

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/18

Bern, 26. April 2016

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B. _____

und



Herrn **C.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **D.** _____
Beschwerdegegnerin 2

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher E. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun, Bauinspektorat, Industriestrasse 2,
Postfach 145, 3602 Thun

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun vom 7. Januar 2016
(Gemeinde Nr. 942/2015-0451; Wohnhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegner reichten am 27. Juli 2015 bei der Gemeinde Thun ein Baugesuch ein für den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen auf Parzelle Thun Grundbuchblatt Nr. F. _____. Die Parzelle liegt in der Bauzone Wohnen W2 zwischen

dem als erhaltenswert eingestuften Chalet der Beschwerdegegner und dem als erhaltenswert eingestuften Chalet des Beschwerdeführers. Es ist geplant, den Neubau an das Chalet "J. _____" der Beschwerdegegner anzubauen. Mit Schreiben vom 6. August 2015 wies das Bauinspektorat der Stadt Thun das Baugesuch zur Verbesserung zurück. Am 9. August 2015 reichten die Beschwerdegegner eine Anpassung zum Baugesuch ein.¹ Der Beschwerdeführer erhob gegen das Bauvorhaben Einsprache.

Mit Gesamtentscheid vom 7. Januar 2016 erteilte die Gemeinde Thun die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 4. Februar 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 7. Januar 2016 und die Erteilung des Bauabschlags, eventualiter die Rückweisung der Sache im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz. Er macht insbesondere geltend, es sei eine Ausnahme für die massive Überschreitung der Gebäudelänge erteilt worden, obwohl besondere Verhältnisse nicht nachgewiesen worden seien und nicht vorliegen würden. Zudem werde den Anforderungen an die Gestaltung nicht Genüge getan. Der Beschwerdeführer macht zudem geltend, die Nebenbestimmungen zur Farb- und Materialwahl und zur Umgebungsgestaltung seien nicht rechtmässig. Weiter wirft der Beschwerdeführer die Frage auf, ob die Denkmalpflege und die Stadt aufgrund des Voranfrageverfahrens unzulässig vorbefasst seien und macht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², edierte die Vorakten und führte den Schriftenwechsel durch. Auf die Rechtsschriften und Stellungnahmen wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen näher eingegangen.

¹ Vgl. Vorakten pag. 149 ff.

² Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191).

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG³. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten. In Bezug auf die geltend gemachten Verstösse gegen die Ausstandspflicht ist davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer erst mit dem Erhalt des Bauentscheides hinreichende Kenntnisse über mögliche Ablehnungsgründe erlangt hat.⁵ Auch diesbezüglich ist daher auf die Beschwerde einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Der Beschwerdeführer bringt vor, es sei keine unabhängige Begutachtung, z.B. mittels Bericht der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), eingeholt worden, obwohl in der Einsprache eine solche verlangt worden sei. Damit sei das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt worden.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verpflichtet die entscheidende Behörde grundsätzlich, ihr rechtzeitig und formrichtig angebotene Beweise abzunehmen. Diese Beweisabnahmepflicht gilt jedoch nur insoweit, als die Beweise für den Entscheid erheblich sind. Ergibt eine vorweggenommene Beweiswürdigung, dass ein Beweis nicht geeignet ist,

³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721).

⁵ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 9 N. 22.

das Beweisergebnis zu verändern oder den zu treffenden Entscheid zu beeinflussen, kann von der Beweisabnahme abgesehen werden. Eine Pflicht zur Einholung eines Gutachtens oder zur Durchführung eines Augenscheins besteht nur dann, wenn sich die Verhältnisse anders nicht schlüssig klären lassen. Aufwändige Beweismassnahmen setzen somit ein entsprechend bedeutendes Beweisinteresse voraus.⁶ Art. 18 Abs. 2 VRPG⁷ sieht daher vor, dass die Behörden Art und Umfang der Ermittlungen bestimmen, ohne an die Beweisanträge der Parteien gebunden zu sein.

Im vorliegenden Fall hat die Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun bereits zum Zeitpunkt der Voranfrage sowohl die Kantonale Denkmalpflege als auch den Beauftragten für Städtebau begrüsst und führte einen Augenschein durch.⁸ Sowohl die Kantonale Denkmalpflege als auch der Beauftragte für Städtebau beantragten danach die Bewilligung des Vorhabens.⁹

Da die zu überbauende Parzelle zwischen als schützenswert eingestuften Gebäuden liegt, hat die Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun in Anwendung von Art. 22 Abs. 3 BewD¹⁰ zu Recht die Kantonale Denkmalpflege konsultiert. Diese prüft eine allfällige Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Gebäude, nicht jedoch die von der Gemeinde vorgeschriebene gute Gesamtwirkung. Zur Frage der Rücksichtnahme auf die bestehenden Denkmäler hätte die OLK nicht noch einmal Stellung genommen, da bereits die Denkmalpflege das Baugesuch begutachtet hatte¹¹. Es stellt sich damit nur noch die Frage, ob das kommunale Recht den Beizug des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung verlangt hätte. Laut Art. 10 Abs. 5 Gemeindebaureglement (GBR) werden Bauvoranfragen und Baugesuche in der Regel dem Fachausschuss zur Beurteilung vorgelegt, wenn sie für das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen. Solche Fragen stellten sich vorliegend nicht. Es war einzig die gute Gesamtwirkung nach Art. 5 und 6 GBR zu prüfen. Dafür genügte die Beurteilung durch den Beauftragten für Städtebau. Nichts

⁶ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 18 N. 10.

⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁸ Pag. 171 f der Vorakten.

⁹ Pag. 74 und 78 der Vorakten.

¹⁰ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

¹¹ Art. 2 Abs. 2 Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLKV, BSG 426.221).

Anderes ergibt sich aus den Argumenten des Beschwerdeführers in Bezug auf die Ästhetik.¹² Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt damit nicht vor.

b) Der Beschwerdeführer rügt, er habe in der Einsprache begründet, weshalb die Anforderungen an die Gestaltung nicht erfüllt seien. Mit diesen Ausführungen habe sich die Vorinstanz nicht auseinander gesetzt, sondern wortwörtlich die Ausführungen des Stadtplaners wiedergegeben. Ihrer Begründungspflicht sei sie damit nicht genügend nachgekommen.

Nach Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG muss eine Verfügung eine Begründung enthalten. Eine Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.¹³

Der Beschwerdeführer brachte in der Einsprache vor, dass mit einer Formensprache eines freistehenden Glas-Baukörpers von der Idee her eine unterirdische Baute realisiert werden soll. Das passe nicht zueinander. Zudem hätten die beiden historischen Bauten in der Nachbarschaft ein Erscheinungsbild, das viel geschlossene Fassaden mit Lochfenstern zeige. Hier werde zwar ein Gegensatz zur historischen Ausgestaltung versucht. Da das Projekt aber ganz in den Boden versenkt sei, hätten sie Zweifel daran, dass das gestalterisch funktionieren könne.¹⁴

Die Vorinstanz führte die Hauptargumente des Beschwerdeführers stichwortartig auf, schloss sich jedoch der Beurteilung des Beraters für Städtebau und der Kantonalen Denkmalpflege an. Sie war nicht verpflichtet, sich mit jedem Argument des Beschwerdeführers ausdrücklich auseinanderzusetzen. Indem sie in ihrer Begründung die Ausführungen der Fachleute wiederholte, machte sie hinreichend klar, weshalb sie dem Standpunkt des Beschwerdeführers nicht folgen konnte.¹⁵ Die Begründungspflicht ist daher nicht verletzt.

¹² Vgl. zum Ganzen auch hinten E. 6.

¹³ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5 f.

¹⁴ Pag. 121 der Vorakten.

¹⁵ Vgl. BVR 2012 S. 109 E. 2.3.3.

3. Vorbefassung der Stadt und der Denkmalpflege

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, dass sich die Denkmalpflege und die Stadt bereits vor Einreichung des Baugesuchs mit dem Vorhaben befasst und dieses "zusammen entwickelt" hätten. Je nachdem wie intensiv Denkmalpflege und Stadt in der Erarbeitung des Bauvorhabens involviert gewesen seien, ergebe sich eine Vorbefassung, die einen Ausstandsgrund darstellen würde. Der Beschwerdeführer beantragt die Edition der Unterlagen zur Voranfrage bzw. alle Unterlagen zu den Kontakten zwischen Bauherrschaft und Denkmalpflege sowie Stadt, damit die Frage der (unzulässigen) Vorbefassung geprüft werden könne.

Die BVE hat die Vorakten inklusive Voranfrageakten ediert und dem Beschwerdeführer davon Mitteilung gemacht.¹⁶

b) Aus den Vorakten lässt sich schliessen, dass die Beschwerdegegner die Kantonale Denkmalpflege bereits früh kontaktierten. Diese empfahl offenbar bereits damals einen Anbau und kein freistehendes Gebäude. Nach verschiedenen Anpassungen seitens der Beschwerdegegner führte das Bauinspektorat zusammen mit der Kantonalen Denkmalpflege und dem Verantwortlichen für Städtebau einen Augenschein durch. Danach erachteten sämtliche involvierten Behörden das Vorhaben grundsätzlich als bewilligungsfähig. Das Bauinspektorat hielt in der Beurteilung der letzten Voranfrage eine Ausnahmegewilligung bezüglich der Überschreitung der Gebäudelänge für denkbar und forderte weitere Anpassungen in Bezug auf den damals noch vorgesehenen Geräteraum (heute Keller), die Plandarstellungen, den Anschluss an das Gebäude Nr. 23 und die Parkplatzberechnung.¹⁷

c) Eine Befangenheit im Sinne der Generalklausel von Art. 9 Bst. f VRPG kann vorliegen, wenn ein Behördenmitglied die Angelegenheit ausserhalb des Verfahrens mit einer Partei besprochen oder sogar Rat erteilt hat. Das gleiche gilt, wenn Aktennotizen oder Äusserungen den Eindruck erwecken, es habe sich vorzeitig eine feste Meinung über das Verfahrensergebnis gebildet¹⁸.

¹⁶ Vgl. Verfügung vom 22. März 2016.

¹⁷ Vgl. zum Ganzen pag. 166 ff Vorakten.

¹⁸ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 9 N. 17.

Wie die Beschwerdegegner zu Recht ausführen, müssen sich die Behörden im Rahmen einer Voranfrage zur Rechtmässigkeit des Vorhabens äussern. Die Stadt Thun begrüsst gemäss ihrer Stellungnahme Voranfragen, um Schwierigkeiten und Fragestellungen früh zu erkennen und darauf reagieren zu können. Voranfragen sind in der Praxis gebräuchlich. Sie haben die Bedeutung eines Ersuchens um Rechtsauskunft über die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens.¹⁹ Eine gewisse (zulässige) Vorbefassung geht mit einer Voranfrage damit zwingend einher. Gleichzeitig bindet die Voranfrage die Behörde in einem nachfolgenden Verfahren nicht.²⁰ Damit behält sich die Behörde die definitive Beurteilung vor und kann insbesondere Bedenken von Einsprechern Rechnung tragen.

In den Vorakten finden sich keine Hinweise auf eine unzulässige Vorbefassung. Eine solche wird vom Beschwerdeführer auch nicht näher begründet. Die verschiedenen Voranfragen dienten dazu, das anspruchsvolle Projekt den rechtlichen Rahmenbedingungen anzupassen. Dies ist nicht zu beanstanden. Die unklare Formulierung des Bauinspektorats in Bezug auf die Notwendigkeit eines Arbeitsmodells mit einem grösseren Ausschnitt, einer detaillierten 3D-Visualisierung oder einer Profilierung mit Begehung vor Ort "für eine seriöse abschliessende ortsbauliche Beurteilung"²¹ ändert daran nichts. Denn das Bauinspektorat verwendete diese Formulierung insbesondere, als es den Beschwerdegegnern von einer direkten Einreichung eines Baugesuchs abriet. Eine positive Einschätzung derselben war nach Ansicht des Bauinspektorats ohne nähere Abklärungen nicht möglich. So führte das Bauinspektorat bereits in der Bauvoranfrageantwort 2 vom 10. Februar 2015 aus, zur vertieften Beurteilung der ortsbaulichen Situation sei zumindest eine grössere Übersicht in Ansicht und Plan erforderlich. Wünschenswert sei zudem ein Volumenmodell in einem entsprechenden Massstab.²² Das Wort "abschliessend" bezieht sich damit auf das Stadium der Voranfrage und deren seriöse Beurteilung und deutet nicht auf eine Befangenheit hin. Zudem wies das Bauinspektorat die Beschwerdegegner im Verlaufe des Verfahrens ausdrücklich auf das beachtliche Prozessrisiko und allfällige Einsprachen hin, welche in die Gesamtbetrachtung

¹⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 32-44 N. 5 mit Hinweisen.

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 32-44 N. 5 mit Hinweisen.

²¹ Pag. 188 sowie 168 Vorakten.

²² Pag. 197 Vorakten, so auch schon pag. 201 Vorakten.

für den späteren Bauentscheid einfließen würden.²³ Bei der letzten Beantwortung der Bauvoranfrage vom 15. Juni 2015 führte das Bauinspektorat unter dem Titel "Denkmalpflege" auch aus, die Denkmalpflege stütze die im Ausnahmegesuch gemachte Aussage, dass der gewählte Projektansatz einem weiteren Volumen zwischen den beiden erhaltenswerten Bauten vorzuziehen sei. Dies decke sich auch mit ihrer bisherigen städtebaulichen Beurteilung. Eine Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der Gebäudelänge sei daher denkbar. Abschliessend könne natürlich erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens darüber entschieden werden.²⁴ Damit behielt sich das Bauinspektorat den definitiven Entscheid über das Baugesuch in genügender Weise vor. Auch diese Rüge erweist sich daher als unbegründet. Der Sachverhalt erscheint hinreichend klar, so dass keine weiteren Beweismassnahmen nötig sind. Der Antrag auf Zeugeneinvernahme (von G._____, Denkmalpflege, und H._____, Vorinstanz) wird daher abgewiesen.

4. Ausnahmegewilligung

a) Der Neubau soll vorliegend an das Chalet "J._____" an der L._____ 23 angebaut werden. Daher findet unstrittigerweise eine Zusammenrechnung der beiden Gebäudelängen statt. Die Gebäudelänge beträgt vorliegend ca. 41.15 m (vgl. Angaben unter dem Plan für das Erdgeschoss). Die Gebäudelänge ist in der Wohnzone W2 auf 25 m beschränkt (Art. 21 Abs. 1 GBR). Es ist unbestritten, dass das Bauvorhaben daher eine Ausnahmegewilligung für das Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudelänge benötigt.

b) Der Beschwerdeführer bestreitet das Vorliegen von besonderen Verhältnissen, welche eine Ausnahme rechtfertigen würde. Die Beschwerdegegner verweisen insbesondere auf die ungünstige L-Form, die starke Hanglage und die eingeschränkte Bebaubarkeit wegen erhaltenswerten Baudenkmälern der unmittelbar benachbarten Gebäude. Der Neubau würde gewissermassen anstelle der heute bestehenden Stützmauer in den Hang gebaut werden. Damit störe der Neubau die schützenswerten Terrassenelemente nicht. Er könne unter dem heutigen Parkplatz platziert werden, so dass er kaum sichtbar sei und nicht auffalle. Auf ein an sich zulässiges Attikageschoss könne so

²³ Pag. 198 Vorakten.

²⁴ Pag. 166 Vorakten.

verzichtet werden. Ohne Ausnahmegewilligung müsste die Baute entweder über die Flucht der heutigen Stützmauer oder teilweise oberirdisch gebaut werden, was denkmalpflegerisch kritisch wäre.

c) Laut Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmegewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte.

Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: vom Interesse des Bauherrn an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.²⁵

d) Die Form einer Parzelle kann einen Ausnahmegrund darstellen. So hat das Verwaltungsgericht entschieden, dass bei einer Parzelle, die aufgrund ihrer länglichen und sich stark verjüngenden Form nur schwer reglementskonform zu überbauen ist, eine

²⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26-27 N. 4.

Ausnahmesituation vorliegt.²⁶ Im vorliegenden Fall hat das Grundstück eine L-Form. Im Norden ist die Parzelle rund 20 m breit. In der südlichen Hälfte ist sie mehr als doppelt so breit, jedoch nur rund 10 m tief.²⁷ Damit liegt eine ungünstige Parzellenform vor. Ob diese alleine für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung genügen würde, kann aus den nachfolgenden Erwägungen offen gelassen werden.

e) Die Bebaubarkeit wird zudem dadurch eingeschränkt, dass die unmittelbar benachbarten Gebäude der L._____ 23 und 25 erhaltenswerte Baudenkmäler sind. Beim "Chalet J._____" (Gebäude Nr. 23) handelt es sich gemäss Inventar um ein monumentales Chalet auf massiver Sockelzone und mit weit ausladendem Satteldach. Prägend sei der ungewöhnlich reiche Bauschmuck mit farblich stark akzentuiertem Holzwerk, Schmiedeeisenzier und Spenglerarbeiten. Das Chalet verfüge zudem über eine grosse terrassierte Gartenanlage. Das Chalet "K._____" (Gebäude Nr. 25) verfügt gemäss Inventar ebenfalls über ein massives Sockelgeschoss, im Vergleich zur benachbarten "J._____" jedoch mit weniger aufwändiger Gliederung und Bauzier. Im Zusammenhang mit diesen zwei Gebäuden wird im Inventar zudem das sich weiter nördlich auf der Parzelle Nr. I._____ befindliche Wohnhaus Nr. 23 A erwähnt. Es wird als in "internationalem Alpenstil" gebaut und "durch eigenwillige Bauzier reich gegliederter Massivbau unter Satteldach" beschrieben. Laut Inventar bilden die drei Gebäude eine Gruppe nicht zu übertreffender Skurrilität.

Der Beauftragte für Städtebau hielt fest, das Projekt reagiere geschickt auf die anspruchsvolle Situation, indem der eingeengte Zwischenraum in der Mitte der Chaletgruppe nicht durch ein freistehendes Haus besetzt werde. Es werde bewusst ein zurückhaltender Baukörper vorgeschlagen, der in Anlehnung an die bestehenden Terrassierungen und Sockelbauten als zweigeschossige raumhaltige Hangverbauung gestaltet sei. Mit der geringen Höhe und der formalen Wirkung distanzieren sich das Bauvorhaben deutlich von den benachbarten Chalet Häusern, so dass die erforderliche Rücksichtnahme gut gewährleistet sei.²⁸ Damit würde gemäss dem Beauftragten für Städtebau ein freistehendes Haus der Situation weniger gerecht. Auch die Denkmalpflege spricht von gut integrierter "raumhaltiger Stützmauer", welche die bestehende

²⁶ Vgl. BVR 1999 S. 211 E. 4b. sowie Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26-27 N. 5.

²⁷ Vgl. pag. 25 Vorakten.

²⁸ Pag. 74 Vorakten.

unübersichtliche Situation sogar aufwerte und einem traditionellen Gebäude auf Strassenhöhe vorzuziehen sei.²⁹

Diese Beurteilung des Beauftragten für Städtebau und der Kantonalen Denkmalpflege ist einleuchtend. Der geplante Neubau fügt sich gerade deshalb gut ins bestehende Ortsbild ein, weil er nicht freisteht. Er ersetzt einen Teil der bestehenden Stützmauer und wertet dadurch die bestehende unübersichtliche Situation sogar auf. Damit wirkt sich hier das Überschreiten der Gebäudelänge optisch positiv aus. Eine reglementskonforme Kürzung der Gebäudelänge wäre daher nicht zu begrüssen, zumal diese vermutlich mit einer Erhöhung durch eines an sich zulässigen Attikageschosses verbunden wäre.³⁰ Ein solches wäre nicht wünschenswert, da auch die geringe Höhe des Neubaus zur Nichtbeeinträchtigung der Baudenkmäler und zur guten Gesamtwirkung beiträgt. Ob ein traditionelles Gebäude auf Strassenhöhe denkmalpflegerisch bewilligt werden könnte, ist zumindest fraglich. Jedenfalls ordnet sich der geplante Bau besser in die Umgebung ein und gewährleistet die erforderliche Rücksichtnahme auf die benachbarten Chalet Häuser. Es liegen damit besondere Verhältnisse vor, welche die Erteilung einer Ausnahme rechtfertigen.³¹

f) Bereits aufgrund der speziellen Parzellenform könnte eine Ausnahmesituation vorliegen. Zusammen mit den denkmalpflegerischen Aspekten hat die Vorinstanz eine solche jedenfalls zu Recht bejaht. Entgegenstehende öffentliche oder nachbarliche Interessen sind nicht ersichtlich und werden vom Beschwerdeführer auch nicht geltend gemacht. Die Vorinstanz hat daher zur Recht eine Ausnahmegewilligung für das Überschreiten der Gebäudelänge erteilt. Der Sachverhalt erscheint hinreichend klar, so dass keine weiteren Beweismassnahmen nötig sind. Der Antrag auf einen Augenschein wird daher abgewiesen.

5. Denkmalpflege

²⁹ Pag. 78 Vorakten.

³⁰ Vgl. Art. 19 Abs. 2 GBR.

³¹ Vgl. VGE 2012.191/192U vom 22.4.2013, E. 4 ff. sowie Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26-27 N. 5.

a) Wie bereits erwähnt, befindet sich der geplante Neubau in unmittelbarer Nähe zu zwei erhaltenswerten Chalets, welche laut Inventar zusammen mit dem Wohnhaus Nr. 23 A "eine Gruppe nicht zu übertreffender Skurrilität" bilden. Der Beschwerdeführer sieht die Baudenkmäler beeinträchtigt.

b) Die Gebäude an der L._____ 23 und 25 unterliegen dem Schutz von Art. 10b BauG. Gemäss Absatz 1 dieser Bestimmung dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Das ist nicht absolut zu verstehen und heisst nicht, dass die Umgebung überhaupt nicht verändert werden darf. Eine Veränderung soll aber auf das Baudenkmal grösstmögliche Rücksicht nehmen und dieses nicht wesentlich beeinträchtigen. Was das im konkreten Fall heisst, hängt vom Schutzbedarf des Baudenkmals und seiner Stellung in der Umgebung einerseits und dem Interesse der Veränderung dieser Umgebung andererseits ab.³²

c) Wie bereits ausgeführt, hat die hier zuständige Denkmalpflege nach Durchführung eines Augenscheins im Voranfrageverfahren die Bewilligung des Vorhabens beantragt.³³ Sie führte in ihrem Bericht nachvollziehbar aus, dass sich der Neubau als "raumhaltige Stützmauer" gut im eher heterogenen Gelände integriert und die bestehende Situation sogar aufwertet.³⁴ In Anlehnung an den Bericht des Beauftragten für Städtebau führte die Gemeinde aus, das Projekt reagiere geschickt auf die anspruchsvolle Situation, indem der eingeeengte Zwischenraum in der Mitte der Chaletgruppe nicht durch ein konkurrenzierendes, freistehendes Haus besetzt werde. Der Baukörper ordne sich den erhaltenswerten Bauten unter, indem er als zweigeschossige, raumhaltige Hangverbauung gestaltet sei. Er distanzieren sich in Form und Gestaltung bewusst von den bestehenden Chalet Häusern und nehme so entsprechend Rücksicht auf diese. Mit grossformatigen Verglasungen und Deckenstirnen aus Beton werde die horizontale Wirkung gestärkt. Diese Ausgestaltung stelle eine formale Annäherung an das benachbarte Sockelgebäude unterhalb des Vorhabens dar und schaffe somit einen guten Kontrast zu den mural wirkenden Sockel der Chalet Häuser. So gelinge eine sehr gute Einordnung in den städtebaulichen Kontext.³⁵

³² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 10a-10f N. 7.

³³ Vgl. E. 2a hievor.

³⁴ pag. 78 Vorakten.

³⁵ Pag. 74, 166 und 197 Vorakten sowie Stellungnahme der Vorinstanz.

Der Beschwerdeführer führt aus, der Bericht der Denkmalpflege sei knapp und nur verhalten positiv. Das heute stimmige Ensemble werde aufgebrochen und nachteilig verändert.

Diese Argumentation vermag die Einschätzung der Denkmalpflege nicht umzustossen: Der Neubau beeinträchtigt die Baudenkmäler nicht, da er sich aufgrund der Form und Gestaltung klar unterordnet und sich gut im Gelände integriert. Eine Verletzung von Art. 10b BauG liegt deshalb nicht vor. Der Beschwerdeführer dringt mit seiner Rüge nicht durch. Die Durchführung eines Augenscheins erscheint nicht notwendig, da sich der Sachverhalt hinreichend aus den Berichten, Plänen und Fotos ergibt.³⁶ Der entsprechende Antrag wird daher abgewiesen.

6. Ästhetik

a) Der Beschwerdeführer bestreitet die gute Gesamtwirkung im Sinne von Art. 5 und 6 GBR.

b) Art. 5 und 6 GBR verlangen, dass Bauten und Anlagen sowie öffentliche und private Aussenräume so zu gestalten sind, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dieser Vorschrift kommt nach der Praxis selbständige Bedeutung zu und heisst bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass die Umgebung nicht gestört werden darf und sich der Neubau an den qualitativ hochwertigen Bauten und Anlagen zu orientieren hat; dabei ist aber auch neuzeitliche Architektur denkbar.³⁷ Da die Gemeinde hier eigene, selbständige Ästhetiknormen erlassen hat, steht ihr aufgrund der Gemeindeautonomie auch bei der Auslegung und Anwendung der Norm ein gewisser Beurteilungsspielraum zu.

³⁶ Vgl. dazu auch E. 2a hievor.

³⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 4a.

Soweit die Gemeinde die Norm rechtlich vertretbar (haltbar) ausgelegt hat, darf eine Rechtsmittelinstanz sie nicht anders auslegen.³⁸

Die Gemeinde stützt sich in der Baubewilligung auf die Beurteilung zweier Beauftragter für Städtebau sowie den entsprechenden Bericht³⁹ und bejaht das Vorliegen einer guten Gesamtwirkung. Sie führt dazu aus, das Projekt reagiere geschickt auf die anspruchsvolle Situation, indem der eingeengte Zwischenraum in der Mitte der Chaletgruppe nicht durch ein konkurrenzierendes, freistehendes Haus besetzt werde. Der Baukörper ordne sich den erhaltenen Bauten unter, indem er als zweigeschossige, raumhaltige Hangverbauung gestaltet sei. Er distanzieren sich in Form und Gestaltung bewusst von den bestehenden Chalet Häusern und nehmen so entsprechend Rücksicht auf diese. Mit grossformatigen Verglasungen und Deckenstirnen aus Beton werde die horizontale Wirkung gestärkt. Diese Ausgestaltung stelle eine formale Annäherung an das benachbarte Sockelgebäude unterhalb des Vorhabens dar und schaffe somit einen guten Kontrast zu den mural wirkenden Sockel der Chalet Häuser. So gelinge eine sehr gute Einordnung in den städtebaulichen Kontext.

Dieser Einschätzung der Fachleute und der Gemeinde setzt der Beschwerdeführer Folgendes entgegen: "Mit der Formsprache eines freistehenden Glas-Baukörpers von der Idee her soll hier eine unterirdische Baute realisiert werden. Das passt nicht zueinander. Zudem haben die beiden historischen Bauten in der Nachbarschaft im Gegensatz dazu ein Erscheinungsbild, das viel geschlossene Fassaden mit Lochfenstern zeigt." Es handle sich um eine "verglaste Laterne", welche nicht mehr als Stützmauer erkennbar sei.

Der Neubau distanzieren sich aufgrund der Form und Gestaltung von den Chalet Häusern und ordnet sich als zweigeschossige, raumhaltige Hangverbauung gut in den städtebaulichen Kontext ein. Durch die Materialwahl setzt er sich bewusst von den geschützten Gebäuden ab. Er stört damit die Umgebung nicht und orientiert sich an den qualitativ hochwertigen Bauten und Anlagen. Die gute Gesamtwirkung wird durch den Neubau erreicht. Zusätzlich ist hier zu berücksichtigen, dass in der näheren Umgebung

³⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 5.

³⁹ Pag. 74, 166 und 197 Vorakten sowie Stellungnahme der Vorinstanz.

bereits eine Baute mit Glasfassade besteht.⁴⁰ Der Entscheid der Gemeinde, welcher die gute Gesamtwirkung im Sinne von Art. 5 und 6 GBR bejaht, ist daher nicht zu beanstanden. Der Beschwerdeführer dringt mit seiner Rüge nicht durch. Auf die Einholung eines Berichts der OLK kann angesichts der Beurteilung durch den Beauftragten für Städtebau verzichtet werden. Die Durchführung eines Augenscheins erscheint nicht notwendig, da sich der Sachverhalt hinreichend aus den Berichten, Plänen und Fotos ergibt.⁴¹ Der entsprechende Antrag wird daher abgewiesen.

7. Nebenbestimmungen

a) Gemäss Baubewilligung ist die Farb- und Materialwahl für die Fassaden- und Dachgestaltung so zu treffen, dass sich das Gebäude harmonisch in das Orts- und Strassenbild einfügt. Zur Überprüfung der baubewilligten Gestaltung sind dem Bauinspektorat Thun mindestens zwei Wochen vor Baubeginn grossflächige Farb- und Materialmuster zur Begutachtung vorzulegen (Ziff. 3.13). Zur Überprüfung der baubewilligten Gestaltung ist gemäss Baubewilligung zudem dem Bauinspektorat Thun mindestens zwei Wochen vor Baubeginn der definitive Umgebungsgestaltungs- und Bepflanzungsplan zur Genehmigung vorzulegen. Dieser Plan hat unter anderem die Bepflanzungsart, deren Standort sowie die festen Einfriedungen und deren Höhen bzw. vorgesehenen Stütz- und Futtermauern samt Höhen-, Neigungs- und Materialangaben zu enthalten. Die Terrainanschlüsse an die Nachbarparzellen sind darzustellen. Die Materialangabe der Verkehrsflächen für Fussgänger und Fahrzeuge ist anzugeben (Ziff. 3.14).

b) Der Beschwerdeführer bringt vor, diese Nebenbestimmungen seien zwar gängige Praxis aber rechtswidrig. Die Bewilligungsbehörde müsse im Bauverfahren bzw. unter Wahrung der Rechte der Nachbarn prüfen, ob Gestaltungsvorschriften eingehalten würden. Gleiches gelte für die Umgebungsgestaltung. Zudem hätte vorliegend im Baubewilligungsverfahren zwingend ein Umgebungsgestaltungsplan eingereicht werden müssen.

⁴⁰ Vgl. Beilage zur Beschwerdeantwort.

⁴¹ Vgl. dazu auch E. 2a hievor.

c) Mit der Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen verbunden werden (Art. 38 Abs. 3 BauG). Gemäss Art. 11 Abs. 1 Bst. d BewD sind die Art und Farbe der Fassaden und der Bedachung im Baugesuch zu bezeichnen. Die Fassadengestaltung und -farbe stellen wichtige Elemente einer ästhetischen Beurteilung dar. Deren Festlegung kann grundsätzlich nicht auf ein späteres, reines Behördenverfahren ohne Beteiligung der Parteien und ohne Beschwerdemöglichkeiten verschoben werden, weil sonst nicht geklärt ist, ob das Bauvorhaben den Anforderungen an den Ortsbild- und Landschaftsschutz entspricht. Material und Farbe der Fassade müssen daher – zumindest im Grundsatz – durch die Baubewilligungsbehörde beurteilt werden. Zulässig ist vor diesem Hintergrund nur, einzelne Nuancen einer einmal bewilligten Farbe oder Materialgebung erst vor der Bauausführung bemustern zu lassen.⁴²

d) Die Beschwerdegegner haben im Baugesuch für die Fassaden "Glas/Beton/Natursteinmauerwerk" und die Farbe "grau" sowie für das Dach "EPDM/Verbundsteine" in "grau" angegeben. In den Plänen ist zudem vermerkt, mit welchen Materialien die jeweiligen Bauteile gebaut werden sollen. Damit haben die Beschwerdegegner das Material und die Farbe genügend bezeichnet. Die Gemeinde hat den Beschwerdegegnern die Baubewilligung erteilt und damit sowohl die Farbe als auch das Material festgelegt. Wie die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vorbringt, dient die Auflage der grossflächigen Farb- und Materialmustern einzig der Überprüfung der baubewilligten Gestaltung. Angesichts der zitierten Rechtsprechung ist dies nicht zu beanstanden.

e) Gemäss BewD ist dem Baugesuch insbesondere dann ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, wenn besondere Vorschriften über die Umgebungsgestaltung bestehen. Art. 14 Abs. 1 Bst. d BewD verweist an dieser Stelle auf Art. 14 BauG. Dort wird in Abs. 2 den Gemeinden die Befugnis eingeräumt, nähere Vorschriften über die Umgebungsgestaltung aufzustellen. Die Stadt Thun hat solche Bestimmungen in Art. 6 GBR erlassen. Der Beschwerdeführer stellt sich daher auf den Standpunkt, es müsse ein Umgebungsgestaltungsplan eingereicht werden, weil besondere Vorschriften im Sinne des BewD bestehen. Art. 6 Abs. 5 GBR sieht jedoch vor, dass ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen ist, sofern aus der Baueingabe nicht alle wesentlichen Umgebungsgestaltungselemente hervorgehen. Damit wird es möglich, zur

⁴² Vgl. dazu VGE Nr. 22178U vom 12.9.2006 E. 2.3.2 und VGE Nr. 22028U vom 21.2.2005 E. 3.2.

Durchsetzung der Vorschriften über die Gestaltung der Aussenräume nötigenfalls die Vorlage eines Umgebungsplans zu verlangen.⁴³ Gehen die wesentlichen Umgebungsgestaltungselemente aus der Baueingabe hervor, erscheint die Vorlage eines Umgebungsgestaltungsplanes daher entsprechend dem GBR für die Erteilung der Baubewilligung nicht notwendig.

Die bewilligten Pläne zeigen die Ausgestaltung des Dachs des Neubaus mit den Parkplätzen. Zudem sind die neuen Treppen, Einfriedungen, Stützmauern und Terrainanschlüsse zu den Nachbarparzellen in den Plänen eingezeichnet. Die wesentlichen Umgebungsgestaltungselemente gehen daher aus den Plänen hervor. Der Beschwerdeführer bringt auch kein Detail der Umgebungsgestaltung vor, das er den bewilligten Plänen nicht entnehmen könnte. Auf die Vorlage eines Umgebungsgestaltungsplanes durfte die Gemeinde für die Erteilung der Baubewilligung daher verzichten.

f) Entsprechend der Praxis in Bezug auf die Farb- und Materialwahl⁴⁴ muss auch hier gelten, dass mittels Vorlage eines detaillierten Umgebungsgestaltungsplan die baubewilligte Gestaltung konkretisiert und überprüft werden darf. Die Beschwerde wird daher auch in diesem Punkt abgewiesen.

8. Verfahrenskosten

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'800.00.-- (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV⁴⁵).

⁴³ Vgl. dazu Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 14 N. 6.

⁴⁴ Vgl. dazu VGE Nr. 22178U vom 12.9.2006 E. 2.3.2 und VGE Nr. 22028U vom 21.2.2005 E. 3.2.

⁴⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Der Beschwerdeführer hat zudem den Beschwerdegegnern die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁴⁶ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis Fr. 11'800.-- pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG⁴⁷). Das geltend gemachte Honorar beträgt Fr. 5'625.-- plus Mehrwertsteuer von Fr. 450.--. Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu werten, da nur ein Schriftenwechsel stattfand und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Die Baukosten gemäss Baugesuch betragen knapp über eine Million Franken. Die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses sind angesichts der umstrittenen Rechtsfragen höchstens durchschnittlich. Bei diesen Verhältnissen erscheint ein Honorar von Fr. 5'000.-- als angemessen. Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnern somit Parteikosten in der Höhe von Fr. 5'400.-- (Honorar Fr. 5'000.--, Mehrwertsteuer Fr. 400.--) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Thun vom 7. Januar 2016 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'800.00.-- werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt.

Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnern die Parteikosten im Betrag von Fr. 5'400.-- (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

⁴⁶ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811)

⁴⁷ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

- Herrn Rechtsanwalt B. _____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher E. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun, Bauinspektorat, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Thun, A-Post
- Denkmalpflege des Kantons Bern, A-Post

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin