



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2019/125

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 14. April 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer 1 und 9 weitere Beschwerdeführende

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

und

E. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn F. _____

sowie

Regierungsstatthalteramt Thun, Scheibenstrasse 3, 3600 Thun

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

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Thun vom 27. Juni 2019 (bbew
129/2018; Neubau Gewerbebau mit unterirdischer Autoeinstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 4. September 2018 bei der Stadt Thun ein Baugesuch ein für den Neubau eines Gewerbebaus mit unterirdischer Autoeinstellhalle auf Parzelle Thun (Strättligen) Grundbuchblatt Nr. I. _____. Diese Parzelle befindet sich im Eigentum der Stadt Thun, die der Beschwerdeführerin darauf ein selbständiges und dauerndes Baurecht eingeräumt hat (Thun (Strättligen) Grundbuchblatt Nr. J. _____. Die Parzelle liegt in der Zone Arbeiten A, ZPP T Gwatt-Schoren und im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Wirtschaftspark Thun-Schoren (UeO Schoren). Im Nordwesten der Parzelle liegt das Ortsbildgebiet O IX "Schoren". Im geplanten Gebäude soll zukünftig aus vulkanischem Glas Perlit hergestellt werden. Dabei werden die vulkanischen Körner bis zu 1'000 Grad erwärmt, so dass das darin gebundene Wasser die Körner bis zum 10-fachen ihres

ursprünglichen Volumens aufbläht. Es sind vier Produktionslinien geplant, die während 24 Stunden und an sieben Tagen pro Woche laufen sollen. Die Abluft wird über vier Kamine über das Dach ins Freie geführt. Im Untergeschoss sind zwei Luft/Wasser-Wärmepumpen sowie ein Kompressor vorgesehen. Am 10. September 2018 leitete die Stadt Thun das Baugesuch zuständigkeitshalber an den Regierungsrat von Thun weiter. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderem die Beschwerdeführenden Einsprache. Am 26. Oktober 2018 reichte die Bauherrschaft ergänzte Baugesuchsunterlagen ein. Mit Eingaben vom 22. Januar 2019, 22. März 2019 und 24. Mai 2019 erfolgen verschiedene Überarbeitungen des Bauprojekts.

Mit Gesamtentscheid vom 27. Juni 2019 erteilte der Regierungsrat von Thun dem Bauvorhaben die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden 1 - 8 sowie der Beschwerdeführer 9 am 29. Juli 2019 und der Beschwerdeführer 10 am 9. August 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, seit 1. Januar 2020 Bau- und Verkehrsdirektion (BVD) ein. Der Beschwerdeführer 9 beantragt die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 27. Juni 2019. Die Beschwerdeführenden 1 - 8 und 10 beantragen, der Gesamtentscheid vom 27. Juni 2019 sei aufzuheben und die Sache sei zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Eventualiter sei der Gesamtbauentscheid aufzuheben und auf das Baugesuch sei nicht einzutreten. Subeventualiter sei der Gesamtbauentscheid aufzuheben und dem Bauprojekt sei der Bauabschlag zu erteilen. Bei einem allfälligen Bauentscheid sei von der Rechtsverwahrung und der Anmeldung von Lastenausgleichsansprüchen der Beschwerdeführenden 1 - 8 und 10 Kenntnis zu nehmen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ vereinigte die verschiedenen Beschwerdeverfahren, verlangte bei der Bauherrschaft korrigierte Pläne und einen Lärmschutznachweis für die Wärmepumpen, holte einen Fachbericht des Amtes für Umweltkoordination und Energie des Kantons Bern² zur Frage der Umweltverträglichkeitsprüfung, einen Fachbericht des Amtes für Umwelt und Energie, Abteilung Immissionsschutz, sowie einen Fachbericht des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung der Stadt Thun ein. Die Parteien erhielten Gelegenheit, zu den korrigierten Plänen vom 7. November 2019 und 6. Dezember 2019, dem Lärmschutznachweis sowie den Fachberichten Stellung zu nehmen und Schlussbemerkungen einzureichen.

4. Auf die Rechtsschriften sowie die verschiedenen Fachberichte wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

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

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191).

² Seit 1. Januar 2020 Amt für Umwelt und Energie des Kantons Bern, Abteilung Koordination Umwelt und nachhaltige Entwicklung.

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

BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprachen abgewiesen wurden, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden 1 - 8 und 10 machen geltend, die Vorinstanz sei auf eine Vielzahl ihrer Rügen überhaupt nicht eingegangen und habe ihre Vorbringen weder gewürdigt noch in ihre Entscheidungsfindung miteinbezogen. So habe sie sich beispielsweise nicht zur dunklen auffälligen Farbgebung der Produktionshalle geäußert, die nicht durch Fenster durchbrochen sei. Auch sei sie nicht auf die Rüge eingegangen, wonach die A. _____ AG in ihrem Bericht "Bauten im Grundwasser" nicht auf Erkenntnisse aus benachbarten Projekten hätte abstellen dürfen. Ebenso wenig habe sie sich zu den gerügten Zusicherungen der Gemeinde im Vorfeld der Überbauungsordnung Wirtschaftspark Schoren geäußert. Der Entscheid sei daher aufzuheben und an die Vorinstanz zurückzuweisen. Der Beschwerdeführer 9 bemängelt insbesondere, die Vorinstanz habe sich mit keinem Wort mit der Rüge auseinandergesetzt, wonach das Bauvorhaben nicht mit der gültigen Planung übereinstimme.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁵ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt zudem, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die 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.⁶

c) Der Entscheid der Vorinstanz geht auf die meisten von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Rügen ein. Die Begründungsdichte ist zwar in einigen Punkten ausgesprochen dünn, aber aus dem Entscheid geht insgesamt hervor, von welchen Überlegungen sich die Vorinstanz hat leiten lassen und weshalb sie das Bauvorhaben als bewilligungsfähig erachtet. So hat die Vorinstanz in ihrem Entscheid beispielsweise erläutert, das Bauvorhaben befinde sich im Wirkungsbereich der UeO und die Neubauten würden gegenüber der bestehenden Siedlung grosszügig abgetrennt. Die vom Fachausschuss als ortsbildrelevant betrachteten Kriterien seien von der Bauherrschaft übernommen worden. Mit dieser Aussage ist die Vorinstanz zwar nicht auf alle Argumente der Beschwerdeführenden bezüglich der Ausgestaltung des Bauvorhabens und dessen Farbgebung eingegangen, aus dem Entscheid ist aber ersichtlich, weshalb die Vorinstanz die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit den massgebenden Ästhetikvorschriften bejaht. Ähnliches gilt beispielsweise bezüglich des Gewässerschutzes. Die Vorinstanz hat

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁶ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5.

festgehalten, die Baute habe gemäss dem Antrag des AWA keinen übermässigen Einfluss auf den Grundwasserspiegel. Damit hat sie zum Ausdruck gebracht, weshalb sie die Rüge der Beschwerdeführenden als unbegründet erachtet, auch wenn sie sich nicht konkret zu deren Vorbringen äusserte. Auch erklärte sie, sie erachte das Bauvorhaben als zonenkonform, da es sich dabei nicht um ein Wohn- sondern ein Arbeitsquartier handle. Auch hier fehlt zwar die konkrete Auseinandersetzung mit den Vorbringen der Beschwerdeführenden in Bezug auf allfällige Zusicherungen der Gemeinde, aber es geht aus dem Entschied zumindest hervor, dass die Vorinstanz die Rüge gehört hatte. Diese Beispiele zeigen, dass sich die Vorinstanz mit den meisten Rügen der Beschwerdeführenden auseinandergesetzt hat. Da die Begründung eines erstinstanzlichen Entscheids grundsätzlich nicht auf jede einzelne Rüge eingehen muss, sondern die massgebenden Entscheidgrundlagen daraus ersichtlich sein müssen, ist die Vorinstanz ihrer Begründungspflicht knapp nachgekommen. Dies ist auch daran ersichtlich, dass die Beschwerdeführenden den vorinstanzlichen Entscheid gehörig anfechten konnten. Die Vorinstanz hat dementsprechend das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden nicht verletzt. Die entsprechenden Rügen erweisen sich als unbegründet.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, beim Expansionsprozess würden die Vulkankörner bis zum Erweichungspunkt erwärmt. Durch diesen Vorgang würden folglich mineralische Stoffe geschmolzen. Dieser Vorgang könne nicht emissionsfrei erfolgen. Pro Tag würden bei einem Vollausbau zudem 38.4 Tonnen der Vulkankörner verarbeitet. Daher seien die Voraussetzungen für eine Umweltverträglichkeitsprüfung gegeben. Da es nicht Aufgabe der Beschwerdeinstanz sei, eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen, sei das Verfahren an die Vorinstanz zurück zu weisen.

Demgegenüber erläutert die Beschwerdegegnerin, beim Expansionsprozess würden die Vulkankörner (Perlit) nur bis auf 800 bis 1'000 Grad erwärmt. Dabei wirke das im Innern des Korns gebundene Wasser als Treibmittel und blähe das Korn bis aufs 10-fache auf. Bei diesem Vorgang würden keine Mineralien geschmolzen. Der Vulkansand habe einen Erweichungspunkt von ca. 1278 Grad Celsius, dabei könne noch nicht von einer "Schmelze" gesprochen werden. Der Fliess- resp. Schmelzpunkt liege erst bei ca. 1'600 Grad Celsius. Beim Expansionsverfahren würden die Vulkankörner nicht bis zum Schmelzpunkt, resp. nicht mal bis zum Erweichungspunkt erwärmt. Es erfolge daher keine Schmelze. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung sei nicht erforderlich.

b) Bevor eine Behörde über die Planung, Errichtung oder Änderung von Anlagen entscheidet, prüft sie möglichst frühzeitig die Umweltverträglichkeit (Art. 10a Abs. 1 USG⁷). Der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterstellt sind Anlagen, welche Umweltbereiche erheblich belasten können, so dass die Einhaltung der Vorschriften über den Schutz der Umwelt voraussichtlich nur mit projekt- oder standortspezifischen Massnahmen sichergestellt werden kann (Art. 10a Abs. 2 USG). Der Bundesrat bezeichnet die Anlagentypen, die der UVP unterstehen (Art. 10a Abs. 3 USG). Der Bundesrat hat dies in der UVPV⁸ getan.

Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um die Errichtung einer neuen Anlage im Sinne von Art. 1 UVPV. Bei einem Vollbetrieb der vier Produktionslinien sollen mehr als 20 Tonnen Vulkankörner pro Woche verarbeitet werden. Umstritten ist, ob es sich dabei um eine Anlage "zum Schmelzen mineralischer Stoffe einschliesslich Anlagen zur Herstellung von Mineralfasern"

⁷ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01).

⁸ Verordnung vom 19. Oktober 1988 über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV; SR 814.011).

mit einer Schmelzkapazität von über 20 t pro Tag im Sinne von Ziffer 70.17 Anhang UVPV handelt. Die UVP-Pflicht für Anlagen mit einer Schmelzkapazität von über 20 t pro Tag wurde erst mit der Revision der UVPV vom 1. Oktober 2015 eingeführt. Den Materialien dazu ist nichts zu entnehmen, das ein Abweichen vom klaren Wortlaut der Bestimmung zulassen würden.⁹ Dementsprechend ist für die UVP-Pflicht entscheidend, ob ein Schmelzvorgang erfolgt oder nicht.

c) Das Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE) hat in seiner Stellungnahme vom 25. November 2019 ausgeführt, die Erwärmung von Perlit auf rund 1'000 Grad Celsius und die damit verbundene Aufblähung der einzelnen Sandkörner entspreche nicht einem Schmelzprozess, resp. es erfolge keine Verflüssigung eines festen Stoffes und aus dem Erwärmungsprozess gingen keine Mineralfasern hervor. Daher liege kein Anlagentyp im Sinne von Ziffer 70.17 Anhang zur UVPV vor.

Die Argumentation der Beschwerdegegnerin sowie die Einschätzung des AUE überzeugen. Als Schmelzen bezeichnet man das Übergehen eines Stoffes vom festen in den flüssigen Aggregatzustand. Im Gegensatz zu Reinstoffen haben Stoffgemische wie die Vulkankörner zudem einen Erweichungspunkt, das heisst, zwischen dem festen und dem flüssigen Aggregatzustand liegt eine Zwischenphase. Während dessen wird der Stoff aber nicht verflüssigt, das heisst, er verbreitet sich nicht unkontrolliert. Im vorliegenden Fall sollen die Vulkankörner gemäss den Angaben der Beschwerdegegnerin nicht bis zum Schmelzpunkt erwärmt werden. Ziel des Expansionsprozesses ist es gerade nicht, dass die Vulkankörner sich verflüssigen, sondern sie sollen nur soweit erwärmt werden, als sie sich durch den Aufblähprozess verformen lassen. Dem AUE und den darin gemachten klaren Aussagen, wonach dieser Prozess keine Schmelze darstelle, ist daher zu folgen. Die vorgesehene Anlage schmilzt keine mineralischen Stoffe. Der Aufblähprozess stellt damit keine Schmelze im Sinne von Ziffer 70.17 Anhang UVPV dar. Daher ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Die Vorinstanz hat dementsprechend zu Recht keine entsprechende Prüfung vorgenommen. Der Antrag auf Rückweisung des Verfahrens an die Vorinstanz erweist sich als unbegründet.

4. Baugesuchsunterlagen

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, es liege kein Ausnahmegesuch für Bauten im Grundwasser vor und es sei nicht dargelegt, inwiefern im vorliegenden Fall die öffentlichen und nachbarrechtlichen Interessen gewahrt würden. Auch die Ausnahmegesuche für Bauten ausserhalb der Baulinie und innerhalb des Strassenabstands seien mangelhaft begründet. Schliesslich sei beim Formular Technik die Expansionsanlage nicht erwähnt. Das Bauvorhaben könne wegen den unvollständigen Baugesuchsunterlagen nicht abschliessend beurteilt werden, weshalb eventualiter auf das Baugesuch nicht einzutreten sei.

b) Das Bauvorhaben liegt im Gewässerschutzbereich A_u . Die Durchflussskapazität des Grundwassers wird durch 51 verrohrte Vollverdrängungs-Bohrpfähle mit einer Länge von 20 Metern und einem Durchmesser von 0.5 Metern vermindert.

Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Das Amt für Wasser und Abfall (AWA) kann aber Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflussskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten

⁹ Vgl. Erläuternder Bericht zur Revision der Verordnung vom 19. Oktober 1988 über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 3. November 2014.

Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird (Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV¹⁰ i.V.m. Art. 26 Abs. 2 Bst. g und Art. 27 KGV¹¹). Wird diese sogenannte 10%-Regel eingehalten, kann eine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Dabei handelt es sich um eine spezialgesetzliche Ausnahmeregelung. Die Voraussetzungen einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 BauG müssen nicht erfüllt sein.¹²

Die Beschwerdegegnerin hat in den Baugesuchsunterlagen ein Kreuz bei "Gesuch für eine Ausnahmegewilligung" gemacht sowie den Bericht Bauten im Grundwasser eingereicht. Da die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 BauG und die damit verbundene Interessenabwägung nicht erforderlich sind, war sie nicht verpflichtet, das Ausnahmegesuch weitergehend zu begründen.

c) Die Beschwerdegegnerin hat für die Ein- und Ausfahrt, den Containerabstellplatz, das Versetzen von Kandelabern und Hydrant und den Anschluss an Werk- und Medienleitungen ein Ausnahmegesuch gestellt für Bauen innerhalb des Strassenabstandes und Bauen ausserhalb der Baulinie.

Das zuständige Gemeinwesen kann Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Für Kleinbauten gilt Art. 28 BauG sinngemäss (Art. 81 Abs. 1 und 2 SG¹³). Nach Art. 28 Abs. 1 BauG kann die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in Abweichung von Bauvorschriften, namentlich auch von Baulinien, auf Zusehen hin bewilligt werden, wenn der Bauherr ein genügendes Interesse nachweist und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Art. 28 BauG setzt ein genügendes Interesse des Bauherrn voraus; besondere Verhältnisse müssen dagegen nicht vorliegen. Ein genügendes Interesse liegt dann vor, wenn die Einhaltung der Vorschrift zu einer für die Bauherrschaft unzweckmässigen Lösung führen würde.¹⁴ Kleine und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 28 BauG sind solche, deren Entfernung ohne grösseren Aufwand und erhebliche Nachteile möglich ist.

Bei den zu versetzenden Kandelabern und dem Hydranten handelt es sich um Anlagen, die aus technischen bzw. betrieblichen Gründen nahe der Strasse bzw. im Strassenraum erstellt werden müssen. Sie gelten als Bestandteile der Strasse (Art. 5 SG). Dafür wäre gar kein begründetes Ausnahmegesuch erforderlich gewesen. Die Ein- und Ausfahrt sowie die Medien- und Werkanschlüsse sind notwendigerweise im Strassenabstand zu erstellen. Dies erforderte keine nähere Begründung der Bauherrschaft. Beim Containerplatz handelt es sich um eine kleine und leicht entfernbarer Baute. Die vorgesehene Anordnung des Containerplatzes ist insbesondere auch für die Entsorgungsbetriebe zweckmässig. Die Beeinträchtigung von öffentlichen oder nachbarrechtlichen Interessen ist nicht ersichtlich. Es besteht daher offensichtlich ein genügendes Interesse an der Gewährung einer Ausnahmegewilligung auf Zusehen hin gemäss Art. 28 BauG. Es war nicht erforderlich, dass die Bauherrschaft dieses Gesuch weitergehend begründet.

d) Schliesslich kann das Baugesuch auch in Bezug auf die technischen Anlagen ohne Weiteres beurteilt werden, auch wenn im Formular "Technik" die Expansionslage nicht explizit

¹⁰ Gewässerschutzverordnung des Bundesrates vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201).

¹¹ Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV; BSG 821.1).

¹² Vgl. BDE 110/2019/58 vom 12. September 2019, E. 4e.

¹³ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 28 N. 3.

angegeben ist. Im Projektbeschrieb ist diese nicht nur erwähnt, sondern auch ausführlich beschrieben. Die vorhandenen Baugesuchsunterlagen lassen eine umfassende Beurteilung des Bauvorhabens zu. Die entsprechende Rüge erweist sich als unbegründet.

5. Ästhetik

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Bauvorhaben verletze Art. 9 BauG und genüge in keiner Weise den Gestaltungsvorschriften der UeO. Aufgrund der dunklen anthrazitfarbenen Farbgebung des erhöhten Mittelteils, der abweisende Gestaltung der Oberfläche und der asymmetrischen Formgebung des gesamten Gebäudes, sei gestalterisch ein unterdurchschnittliches Bauprojekt geplant. Es nehme keinen Bezug zur bestehenden Bebauung. Insbesondere sei nicht ersichtlich und dargetan, wie das Bauvorhaben mit dem Ortsbildgebiet Schorendörfli vereinbar sei. Die notwendige Unabhängigkeit des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung der Stadt Thun (FBA) sei nicht gegeben. Es sei zwingend die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als neutrale Fachbehörde beizuziehen.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die „ästhetische Generalklausel“ im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.¹⁵

Das Baureglement der Gemeinde Thun enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen: Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (Art. 5 Abs. 1 GBR¹⁶). Die prägenden Elemente und Merkmale von Ortsbildgebieten sind zu erhalten. Neubauten sind so einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht (Art. 33 Abs. 1 GBR). An die Gestaltung der Bauten und Aussenräume werden im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Schoren hohe Anforderungen gestellt (Art. 8 Abs. 1 UeO¹⁷). Das im Erläuterungsbericht dargestellte Erschliessungs- und Bebauungskonzept, sowie die Gestaltungsrichtlinie zeigen eine Gestaltungsidee, die dem gesteckten Planungsziel entsprechen würde (Art. 8 Abs. 2 UeO).

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu.

Der Begriff „gute Gesamtwirkung“ stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

¹⁶ Baureglement der Stadt Thun vom Juni 2002, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 24. Juli 2003.

¹⁷ Überbauungsordnung Wirtschaftspark Thun-Schoren vom 22. April 2009, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 8. Juli 2009.

neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.¹⁸

Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden.¹⁹

c) Der FBA berät die Baubewilligungsbehörde in Baugestaltungsfragen. Er besteht aus mindestens fünf unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten (Art. 10 Abs. 1 und 2 GBR). Beim Fachausschuss der Stadt Thun handelt es sich demnach um eine leistungsfähige örtliche Ästhetikkommission nach Art. 22 Abs. 2 BewD.²⁰ Auf Grund der Unabhängigkeit des Fachausschusses ist es unerheblich, dass die Stadt Thun Eigentümerin der Bauparzelle ist und der Beschwerdegegerin ein Baurecht eingeräumt hat.

Der FBA hat bereits im August 2017 eine Voranfrage der Bauherrschaft beurteilt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat sich der FBA intensiv mit dem Bauvorhaben auseinandergesetzt. Er hat sich anlässlich einer Begehung vor Ort ein Bild der gegebenen Situation gemacht und sich kritisch mit dem Bauvorhaben auseinandergesetzt. Die von ihm vorgetragene Kritik hat zu verschiedenen Anpassungen und Überarbeitungen des Bauvorhabens geführt.²¹

In seinem Fachbericht vom 11. Dezember 2019 hat der FBA ausgeführt, die Umgebung des Wirtschaftsparks Thun-Schoren sei in erster Linie industriell geprägt. Die Ausnahme bilde das Wohngebiet im Nord-Westen des Bauvorhabens im Bereich der M._____strasse und das daran angrenzende Ortsbildgebiet O IX Schorendörfli. Mit Ausnahme dessen Kerngebietes habe diese Bebauung aber keine prägende Wirkung. Die UeO Wirtschaftspark Thun-Schoren nehme verschiedene Aspekte der Umgebung auf. Grundsätzlich stehe aber die Schaffung von Gewerbe- und Industrieflächen im Vordergrund. Gestalterische Anforderungen würden hinsichtlich der baulichen Entwicklung und insbesondere auch in Bezug auf die Aussenräume gemacht. Der vorgesehene Grünstreifen diene der Trennung des Wirtschaftsparks vom umliegenden Wohngebiet und stelle gleichzeitig eine öffentliche Durchwegung sicher. Damit stelle die UeO die Verträglichkeit des Wirtschaftsparks mit der umliegenden Wohn- bzw. Industriequartiere sicher. Das Bauvorhaben selber resp. die volumetrische Wirkung werde durch den 26 Meter breiten Grünstreifen reduziert. Die zurückhaltende Farbgebung und das differenzierte Fassadenbild trügen zu einer ruhigen Erscheinung bei, auch wenn ein Massstabsprung zwischen dem Wohnquartier und dem Industriebau notwendig sei. Die volumetrische Gliederung des Gebäudes breche optisch die tatsächliche Länge des Gebäudes sowie dessen Volumen. Die orthogonale Ausrichtung und die Orientierung nach Innen zur N._____strasse entsprächen den Vorgaben der UeO. Das Gebäude werde durch die umlaufende Gestaltung des Sockels und die damit verbundene Zusammenfassung gesetzt. Das Bauvorhaben sei auf die unterschiedlichen Aspekte abgestimmt und im Rahmen der Art und Nutzung auch differenziert. Das Bauvorhaben trete als lesbar gegliedertes Gebäude in Erscheinung. Der Hallenbau sowie der seitlich angehängte Verwaltungstrakt liessen sich klar unterscheiden und nähmen gleichzeitig Bezug zueinander. Mit der einfachen Gliederung der Volumetrie, der lesbaren aber ruhigen Ordnung der Fassade sowie dem Materialisierungskonzept, gliedere sich das Bauvorhaben in den gestalterischen Bezugsrahmen

¹⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1.

¹⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen.

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 9a.

²¹ Vgl. Vorakten pag. 360 ff.

des Wirtschaftsparks Thun-Schoren gut ein. Das Bauvorhaben erreiche eine der Lage und dem Umfeld entsprechende gute Gesamtwirkung.

d) Die UeO Thun Schoren gibt in Bezug auf die Gestaltung von Bauvorhaben resp. insbesondere in Bezug auf die Aussenraumgestaltung relativ viel vor. Die zulässigen Abmessungen des Gebäudes sind durch die UeO vorgegeben. Dem kaum zu überwindenden Spagat zwischen üblichen Volumen in der Wohnzone im Vergleich zu denjenigen einer Arbeits- resp. Industriezone begegnet die UeO mit einem 26 Meter breiten Grünstreifen. Wie auch der FBA ausgeführt hat, relativiert sich dank der damit geschaffenen Distanz der volumetrische Grössenunterschied zwischen den beiden Zonen. Dieser Umstand hilft auch, dass sich das Bauvorhaben trotz seiner Grösse nicht nur in die Umgebung der Arbeitszone einordnet, sondern auch das Bild der Wohnzone nicht beeinträchtigt. Ebenso ist dem FBA beizupflichten, dass die Setzung des Gesamtkörpers, resp. die Unterteilung des Gebäudes in die Bereiche Lagerhalle, Produktionsstätte und Verwaltungstrakt der Einordnung in die Umgebung dient. Gleichzeitig ist dadurch das Innenleben des Gebäudes auch von aussen ersichtlich; wo sich der Verwaltungstrakt befindet, lässt sich ohne Weiteres an der Fassadengestaltung ablesen. Trotz dieser Unterteilung ist die Fassade des Gebäudes insgesamt einheitlich gestaltet. Dank der gleichmässigen Anordnung der Fenster und ihre abgestimmte Grösse ist die Fassade unauffällig und ruhig. Auch die im Zusammenhang mit Industriebauten erforderlichen Anlageteile stören die ruhige Fassadengestaltung nicht. So ist beispielsweise die grosse Öffnung für die Einstellhalle in den Sockel des Gebäudes integriert und tritt damit nicht störend in Erscheinung. Gleichzeitig hilft der durchgehende Sockel, das Gebäude als Ganzes zu erfassen. Mit dieser klaren Linie der Fassadengestaltung wird das Bauvorhaben den von der UeO gestellten hohen Anforderungen an die Gestaltung gerecht. Dank der Berücksichtigung der Anregungen des Fachausschusses ist ein Bauvorhaben entstanden, das für eine so komplexe Industriebaute ein hohes Mass an architektonischer Qualität aufweist. Es führt zusammen mit seiner Umgebung unter Berücksichtigung der von der UeO vorgegebenen Volumen zu einer guten Gesamtwirkung.

Das Bauvorhaben liegt zwar in der Nähe des Ortsbildgebiet O IX Schoren, aber da es sich nicht selber in diesem Gebiet befindet, muss es die entsprechend erhöhten gestalterischen Anforderungen²² grundsätzlich nicht erfüllen. Bei der Ausarbeitung der ZPP T Gwatt-Schoren war sich der Gesetzgeber der örtlichen Nähe zum Ortsbildgebiet bewusst. Daher hat er u.a. den Grünstreifen als Pufferzone zur Wohnzone geschaffen.²³ Dank der damit erwirkten Distanz, ist das Bauvorhaben auch mit dem Ortsbildgebiet O IX Schoren vereinbar.

e) Auf Grund der verschiedenen Fachberichten des FBA sowie den vorhandenen Unterlagen konnte die BVD den erforderlichen Sachverhalt vollständig erfassen. Die Einholung eines Gutachtens der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) und die Durchführung eines Augenscheins waren daher nicht erforderlich. Die entsprechenden Beweisanträge sind abzuweisen.

6. Lärmimmissionen

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, gemäss dem im vorinstanzlichen Verfahren eingeholten Fachbericht des beco (heute Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Immissionsschutz) sei durch die Prozessabluft mit einem Schallpegel von 55 dB(A) zu rechnen. Weiter habe die Bauherrschaft bei der Expansionsanlage einen Schallpegel von 55 dB(A) angegeben. Es sei davon auszugehen, dass dieser deklarierte Lärmpegel die Schalldämmung

²² Vgl. Kommentar zu Art. 33 GBR.

²³ Vgl. GBR Anhang 3.

der Gebäudehülle bereits miteinander berechnen. Auch wenn der Schallpegel an der Quelle nicht derselbe wie derjenige am Empfangsort bedeute, sei keineswegs belegt, dass die Immissionsgrenzwerte in der Wohnzone und damit in der ES II eingehalten seien. Eher seien sie während der Nacht überschritten, da der Schall nirgends abgelenkt werde. Der Bericht des beco unterschläge zudem, dass das Bauvorhaben sowohl in der ES IV wie auch in der ES III liege. Auch nach dem vom Rechtsamt eingeholten Fachbericht des AUE bleibe unklar, ob die gesetzlichen Lärmgrenzwerte eingehalten seien. Dafür sei ein Lärmgutachten erforderlich. Schliesslich sei im Rahmen des Vorsorgeprinzips zusätzlich zu prüfen, ob nicht noch zusätzliche Emissionsbegrenzungen erforderlich seien. Der Beschwerdeführer 8 macht zudem geltend, es fehle der Nachweis der Erforderlichkeit eines 24-Stunden Betriebs. Dadurch sei die Nachbarschaft rund um die Uhr den Emissionen ausgesetzt.

b) Beim Bauvorhaben bzw. dem Betrieb der Beschwerdegegnerin handelt es sich um eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 7 USG und Art. 2 Abs. 1 LSV²⁴, die den bundesrechtlichen Umweltschutz- und Lärmbestimmungen unterliegt. Gemäss diesen Bestimmungen sind Lärmemissionen so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (vorsorgliche Emissionsbegrenzung, Art. 11 Abs. 2 USG, Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 LSV). Für die Errichtung neuer ortsfester Anlagen gelten sogenannte Planungswerte (Art. 23 und 25 Abs. 1 USG, Art. 7 Abs. 1 Bst. b LSV).

Wenn Grund zur Annahme besteht, dass die Belastungsgrenzwerte (Immissionsgrenzwerte bzw. Planungswerte) überschritten sein könnten, so ist die Behörde zur Durchführung eines Beweis- und Ermittlungsverfahrens nach den Art. 36 ff. LSV und den Anhängen 2-7 LSV verpflichtet, ohne dass ihr insoweit noch ein Ermessensspielraum zustünde.²⁵ Dabei dürfen keine hohen Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung der Belastungswerte gestellt werden. Dies gilt jedenfalls im Kontext von Art. 25 Abs. 1 USG: Setzt die Erteilung der Baubewilligung gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine positive Prognose hinsichtlich der Einhaltung der Planungswerte voraus, so sind weitere Ermittlungen in Form einer Lärmprognose (i.S. v. Art. 25 Abs. 2 Satz 1 und Art. 36 ff. LSV) schon dann geboten, wenn eine Überschreitung der Planungswerte möglich erscheint, d.h. beim aktuellen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden kann.²⁶

Um dem Vorsorgeprinzip genügend Nachachtung zu verschaffen, ist zudem in jedem Einzelfall konkret zu prüfen, ob und welche Vorkehrungen bei zumutbarem Aufwand eine wesentliche Lärmreduktion erzielen könnten.²⁷ Erforderlich ist eine Einzelfallprüfung in Kenntnis der konkret geplanten Geräte bzw. Anlagen und deren Standorte etc.

c) Die zukünftige Mieterin der Beschwerdegegnerin plant bei einem Vollausbau den Betrieb von vier Produktionslinien. Die Abluft der Produktionslinien soll gesammelt und auf der dem Wohngebiet abgewandten Dachseite ins Freie geführt werden. Die Schallemissionen sollen zusätzlich durch eine Schalldämpfung reduziert werden, so dass der Schallpegel maximal bei 55 dB(A) liegen soll. Im Gebäudeinnern ist auf Grund der Produktion mit einem Lärmpegel bis zu 80 dB(A) zu rechnen. Schliesslich befinden sich im Untergeschoss zwei Wärmepumpen sowie ein Kompressor. Die Schalldruckpegel der Luft/Wasser-Wärmepumpen sollen bei je 65 dB(A) liegen. In Bezug auf den Kompressor hat sich die Mieterin bezüglich des konkreten Modells bisher nicht festgelegt. Die gemäss ihren Angaben in Frage kommenden Modelle weisen einen Schalldruckpegel zwischen 64 und 71 dB(A) auf. Schliesslich ist bei einer maximalen Produktion

²⁴ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrats vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41).

²⁵ BGE 115 Ib 446 E. 3a.

²⁶ BGE 137 II 30 E. 3.4.

²⁷ VGE 2017/319 vom 6. Juni 2018, E. 3.2 und VGE 2016/82 vom 6. April 2017 E. 3.4, je mit weiteren Hinweisen.

mit ca. 29 LKW-Bewegungen pro Woche zu rechnen. Der im vorinstanzlichen Verfahren eingeholte Bericht des beco hält fest, eine unzulässige Lärmbelästigung der Anwohner sei nicht zu erwarten, begründet diese Schlussfolgerung aber nicht näher. Das Rechtsamt holte daher beim Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Immissionsschutz, einen ergänzenden Fachbericht ein.

d) In der Arbeitszone gilt grundsätzlich die Lärmempfindlichkeitsstufe IV. Der südwestliche Teil des Bauvorhabens liegt zudem im Gebiet, das der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet ist. In diesem Bereich liegen jedoch keine Lärmquellen, so dass bei den Lärmemissionsorten grundsätzlich die Lärmempfindlichkeitsstufe IV gilt. Das heisst, die Planungswerte liegen bei 65 dB(A) während des Tages und bei 55 dB(A) während der Nacht. Die am nächsten gelegenen Gebäude und damit die relevanten Immissionsorte befinden sich in der Wohnzone und rund 37 Meter entfernt vom Gebäude. Dort gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Die Planungswerte liegen dort bei 55 dB(A) während dem Tag und bei 45 dB(A) während der Nacht. Der sich im Südwesten des Gebäudes befindende Produktionsbetrieb mit einer Betriebswohnung hält einen Abstand von ca. 15 Metern zum Bauvorhaben ein. Allerdings sind die konstanten Lärmquellen alle auf der gegenüberliegenden Seite des Gebäudes, resp. die Distanz zum Produktionsbereich beträgt ca. 40 m. Für die Prüfung, ob die Planungswerte eingehalten sind, ist dieser Immissionsort, der weiter entfernt von den Lärmquellen liegt als die Immissionsorte in der Wohnzone, daher nicht von Bedeutung.

e) Die Abteilung Immissionsschutz hat in ihrem Fachbericht vom 8. Januar 2020 betreffend Prozessabluft ausgeführt, bei dem im ersten Bericht genannten Schallpegel von 55 dB(A) in einem Meter Abstand vom Prozessabluftaustritt handle es sich um einen Emissionspegel. Bei vier Produktionslinien sei auch mit vier Abluftaustritten zu rechnen. Dies ergebe einen Summenpegel der vier Produktionslinien von 61 dB(A). Bei einer Distanz zum nächstgelegenen Immissionsort von 37 Metern ergebe dies einen Schallpegel von 29.6 dB(A) und damit einen Beurteilungspegel von 41.6 dB(A). Vergrössere sich die Distanz, verringere sich der Beurteilungspegel.

In Bezug auf den Lärm der Abluftaustritte sind die Planungswerte, 55 dB(A) während dem Tag und 45 dB(A) während der Nacht, somit eingehalten. Dies gilt umso mehr, wenn berücksichtigt wird, dass sich die vier Kamine der Produktionslinien auf der südöstlichen Seite des Daches befinden und daher die tatsächliche Distanz zwischen dem Austritts- und damit Emissionsort und dem nächstgelegenen Immissionsort nicht 37 Meter sondern ca. 50 Meter beträgt. Dies ergibt unter Anwendung der von der Abteilung Immissionsschutz angewendeten Berechnungsformel $[61 - 20 \cdot \log(50)]$ einen Schallpegel von 27 dB(A) beim nächstgelegenen Immissionsort, resp. einen Beurteilungspegel von 39 dB(A). Der zu erwartende Beurteilungspegel liegt damit deutlich unter dem Planungswert von 45 dB(A) während der Nacht. Dank dem Einbau eines Schalldämpfers sowie der Anordnung der Abluftaustritte auf der dem Wohngebiet abgewandten Dachseite des Gebäudes hat die Beschwerdegegnerin die Emissionen schon deutlich reduziert. Sie hat damit dem Vorsorgeprinzip bei dieser Lärmquelle genügend Rechnung getragen.

f) In Bezug auf den Lärm der Produktionslinien geht die Abteilung Immissionsschutz davon aus, dass die Gebäudehülle diesen soweit dämmt, dass mit keiner oder höchstens geringfügigen Gebäudeabstrahlung zu rechnen sei.

Die Gebäudehülle weiss gemäss den Baugesuchsplänen ein Schalldämmmass von 32 dB(A) auf. Das heisst, wenn von einem Lärm der Produktionslinien von 80 dB(A) ausgegangen wird, beträgt der Schallpegel an der Aussenwand des Gebäudes noch 48 dB(A). Bei einer Distanz von

36 Metern reduziert sich der hörbare Schallpegel auf ca. 17 dB(A). Dieser ist, wie auch von der Abteilung Immissionsschutz angenommen, nicht mehr hörbar. Zusätzliche Massnahmen aufgrund des Vorsorgeprinzips sind daher nicht erforderlich.

g) Bei den sechs LKW Fahrten pro Tag, die in der Zeit zwischen 7 und 19 Uhr erfolgen sollen, ist laut Abteilung Immissionsschutz auf Grund der kurzen Einwirkungszeit der einzelnen Lärmphasen und dem Umstand, dass am Tag die Planungswerte 10 dB(A) höher seien als während der Nacht ebenfalls damit zu rechnen, dass die Planungswerte eingehalten seien.

Diese Beurteilung der Fachstelle überzeugt. Da der Güterumschlag lediglich ca. 6 Lastwagen pro Tag umfasst, sowie auf der dem Wohngebiet abgewandten Seite des Gebäudes und tagsüber erfolgt, kann praktisch ausgeschlossen werden, dass die Planungswerte unter Berücksichtigung dieser Lärmquelle überschritten sein könnten.

h) Zu den Wärmepumpen hält die Fachbehörde fest, die Geräusche einer der dem Stand der Technik entsprechenden Wärmepumpe seien in einer Distanz von über 40 Meter kaum mehr zu hören.

Die Wärmepumpen des Modells LIN 28TES der Firma Meier Tobler AG sollen in einem Technikraum im Untergeschoss auf der Nordseite des Gebäudes installiert werden. Die am nächsten zu den Wohngebäuden gelegene Ausblasöffnung hat eine Distanz von knapp 45 Meter zu diesen. Gemäss dem von der Beschwerdegegnerin eingereichten Lärmschutznachweis²⁸ für die zwei Luft/Wasser-Wärmepumpen beträgt beim nächstgelegenen Immissionsort (M._____strasse 69) der errechnete Beurteilungspegel in der Nacht 34.9 dB(A) und am Tag 29.9 dB(A). Dieser Lärmschutznachweis ist plausibel. Die Beschwerdegegnerin hat insbesondere auch berücksichtigt, dass bei zwei Wärmepumpen ein um 3 dB(A) höherer maximaler Schallleistungspegel einzusetzen ist, als bei der Verwendung nur einer Wärmepumpe: So hat das Modell LIN 28TES der Firma Meier Tobler AG gemäss Schalldatenverzeichnis der Fachvereinigung Wärmepumpen Schweiz FWS einen maximalen Schallleistungspegel von 62 dB(A). Die Beschwerdegegnerin hat ihrer Berechnung einen solchen von 65 dB(A) zugrunde gelegt. Mit den errechneten Beurteilungspegeln von 34.9 dB(A) nachts und 29.9 dB(A) tags sind die Planungswerte eingehalten. Mit der Innenaufstellung mit Ansaug- und Ausblasöffnungen über Schächte ist auch, insbesondere angesichts der grossen Distanz zu den nächsten Wohngebäuden, dem Vorsorgeprinzip genügend Rechnung getragen.

i) Die Beschwerdegegnerin plant, in einem Raum im Untergeschoss einen Kompressor aufzustellen. Das konkrete Modell ist noch nicht bekannt. Die gemäss Beschwerdegegnerin in Frage kommenden Modelle weisen Schalleistungspegel von 64 - 71 dB(A) auf. Bei einer Gebäudehülle mit Schalldämmmass von 32 dB(A) wird der Schallpegel an der Aussenwand des Gebäudes noch maximal 40 dB(A) betragen. Bei den nächsten Wohngebäuden, die rund 48 Meter vom Kompressorenraum entfernt liegen, wird der vom Kompressor verursachte Lärm nicht mehr hörbar sein. Dies umso mehr, als der grösste Teil der Wandbereiche des Raumes im Untergeschoss noch besser gedämmt ist als die Räume in den darüber liegenden Geschossen (aufgrund Betonmauern, Perimeterdämmung an Aussenwand, Dämmung durch Erdreich). Die schmalen Fenster der Räume im Untergeschoss ändern daran nichts, da die Beschwerdegegnerin schallisolierte Fenster verwenden will. Weitere Massnahmen im Rahmen des Vorsorgeprinzips sind nicht erforderlich.

²⁸ Beschwerdeantwortbeilage 14

j) Die Beurteilung der einzelnen Lärmquellen zeigt auf, dass die Planungswerte ohne Weiteres eingehalten sind. Daher erübrigt sich ein zusätzliches Lärmgutachten. Der entsprechende Beweisantrag ist abzuweisen. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

7. Energienutzung

a) Die Beschwerdeführenden 1 - 8 und 10 machen geltend, es bestehe gemäss Art. 34 Abs. 2 KEnG²⁹ die Pflicht zur Nutzung der Abwärme. Das Bauvorhaben sehe aber die Nutzung nur während den Wintermonaten vor. Zudem werde nicht wie von den Überbauungsvorschriften vorgesehen Erdgas eingesetzt, daher sei das Bauvorhaben an den Minergie-P Standard anzupassen.

b) Gemäss Art. 34 Abs. 2 KEnG sind erneuerbare Energien und Abwärme soweit möglich zu nutzen. Dabei handelt es sich um einen allgemeinen Grundsatz.³⁰ Eine Verpflichtung kann daraus nicht abgeleitet werden. Dementsprechend widerspricht die Nutzung der Abwärme nur während den Wintermonaten nicht aber während den Sommermonaten, keinen öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Diese Rüge erweist sich entsprechend als unbegründet.

c) Die Temperatur im zukünftigen Gebäude soll mit zwei Luft/Wasser-Wärmepumpen reguliert werden. Gemäss Art. 16 Abs. 1 UeO soll zur Wärme- und Kälteerzeugung nach Möglichkeit Erdgas eingesetzt werden. Ausgenommen davon sind Bauten, die dem neusten Stand bezüglich der Energieeffizienz und des Energiesparens entsprechen. Heute soll dies der MINERGIE-P Standard sein (Art. 16 Abs. 2 UeO).

Bereits die Formulierung "nach Möglichkeit" zeigt auf, dass bei einem Bauvorhaben im Wirkungsbereich der UeO nicht zwingend Erdgas für die Wärme- und Kälteerzeugung verwendet werden muss. Vielmehr ist diese Bestimmung zwar als Aufforderung zu lesen, sie lässt der Bauherrschaft allerdings Entscheidungsspielraum. Auch mit Absatz zwei lässt sich die von den Beschwerdeführenden geltend gemachte Leseart dieser Bestimmung nicht begründen. Daraus geht nur hervor, die Empfehlung solle bei Bauten, die bezüglich der Energieeffizienz und des Energiesparens dem neusten Stand entsprechen, nicht gelten. Dieser Absatz zwei zeigt zudem auf, dass die Bestimmung in erster Linie auf die Energieeffizienz abzielt, resp. umweltschonende Heizungen anzustreben sind. Gemäss dem Fachbericht Kontrolle Energietechnischer Massnahmenachweis EMN vom 8. Februar 2019 weisen die Luft/Wasser-Wärmepumpen eine bessere Umweltverträglichkeit auf als eine Erdgasheizung.³¹ Die vorgesehenen Luft/Wasser-Wärmepumpen widersprechen somit Art. 16 UeO nicht, auch wenn das Gebäude insgesamt nicht dem MINERGIE-P Standard entspricht. Auch diese Rüge erweist sich als unbegründet.

8. Verdrängung Grundwasser

a) Das Bauvorhaben liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Die Unterkante des Gebäudes liegt nicht unter dem für den Durchflusssachweis relevanten mittleren Grundwasserspiegel. Die Durchflussskapazität wird aber durch 51 verrohrte Vollverdrängungs-Bohrpfähle mit einer Länge von 20 Meter und einem Durchmesser von 50 Zentimeter vermindert. 18.5 Meter dieser Bohrpfähle liegen unter dem mittleren Grundwasserspiegel.

²⁹ Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KEnG; BSG 741.1).

³⁰ Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat zum kantonalen Energiegesetz vom 1. Juli 2009, zu Art. 33 Abs. 2, S. 37.

³¹ Vgl. Vorakten pag. 405.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die A._____ AG habe für das Erstellen ihres Berichtes keinerlei Baugrunduntersuchungen durchgeführt, sondern einfach auf die Daten von benachbarten Projekten abgestellt. Einerseits seien die hydrologischen Situationen nicht unbesehen vergleichbar und andererseits könnten die bereits realisierten Bauten die Fliessrichtung verändert haben. Der Sachverhalt sei ungenügend abgeklärt.

b) Die Kantone teilen ihr Gebiet nach der Gefährdung der ober- und der unterirdischen Gewässer in Gewässerschutzbereiche ein. In den besonders gefährdeten Bereichen bedürfen die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten einer kantonalen Gewässerschutzbewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können (Art. 19 GSchG³² und Art. 11 KGSchG³³). Das Bauvorhaben liegt im Gewässerschutzbereich A_u, der zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer erlassen wird, und der zu den besonders gefährdeten Bereichen gehört (Art. 29 Abs. 1 Bst. a GSchV³⁴). Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Das Amt für Wasser und Abfall (AWA) kann aber Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflussskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird (Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV i.V.m. Art. 26 Abs. 2 Bst. g und Art. 27 KGV). Wird diese sogenannte 10 % - Regel eingehalten, kann eine Ausnahmegewilligung erteilt werden.³⁵

c) Das AWA hat ausgeführt, die geplanten Fundex-Vollverdrängungspfähle lägen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels. Da der Bericht Bauten im Grundwasser der Unternehmung A._____ Thun AG aufzeige, dass die natürliche Durchflussskapazität des Grundwassers durch die geplanten Einbauten um weniger als 10 % vermindert werde, könne die erforderliche Ausnahmegewilligung erteilt werden.

d) Die A._____ Thun AG hat ihren Bericht vom 22. August 2018 Bauten im Grundwasser basierend auf den Grundlagen aus dem Geoportal des Kantons Bern sowie den Erkenntnissen aus den beiden benachbarten Projekten, bei welchen ausführliche Baugrund- und Grundwasseruntersuchen durchgeführt wurden, erstellt.

Der Grundwasserstrom wird hauptsächlich aus dem Thunersee gespeist, dieser ist auch verantwortlich für die Fliessrichtung. Einzelne Bauvorhaben vermögen die Fliessrichtung nicht zu verändern, insbesondere deshalb nicht, da auch bei ihnen die Durchflussskapazität weniger als 10 % betragen darf. Die aktualisierte Grundwasserkarte vom 11. März 2020 zeigt denn auch immer noch dieselbe Fliessrichtung des Grundwassers an.³⁶ Die für die Grundwasserleitermächtigkeit relevanten Bodenschichten und Ablagerungen ändern sich durch andere Bauvorhaben ebenfalls nicht. Da sich das zu bebauende Grundstück genau zwischen denjenigen befindet, bei der die A._____ AG Baugrunduntersuchungen durchgeführt hat, ist es nicht zu beanstanden, dass die dabei ermittelte Grundwasserleitermächtigkeit auch für das vorliegend zu beurteilende Bauvorhaben übernommen wurde. Schliesslich durfte die A._____ AG auch auf den bei diesen beiden Projekten ermittelte mittlere Grundwasserspiegel von 555 m.ü.M abstellen. Dieser dürfte sich zwischenzeitlich nicht stark verändert haben. Zudem bestünde diesbezüglich ein relativ grosser Spielraum, da einerseits die Unterkannte des Gebäudes auf einer Höhe von 556.7 m.ü.M liegt und daher auch bei einem

³² Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20).

³³ Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGSchG; BSG 821.0).

³⁴ Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201).

³⁵ Vgl. BDE 110/2019/58 vom 12. September 2019, E. 4e.

³⁶ Vgl. Grundwasserkarte abrufbar unter: https://www.geo.apps.be.ch/de/karten/kartenangebot-1.html?view=sheet&guid=65eb359a-150c-4fee-acb8-8ff41c8bd820&catalog=maps&type=complete&preview=search_list

etwas höheren Grundwasserspiegel die Durchflusskapazität nicht beeinflusste. Andererseits liegt die von der A._____ AG errechnete Verringerung der Durchflusskapazität bei 6.3 % und daher deutlich unter der 10 % Marke; auch wenn die Pfähle vollständig unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen würden, wäre daher die Durchflusskapazität noch eingehalten. Erneute Baugrund- und Grundwasseruntersuchungen wären daher nicht erforderlich. Die Vorinstanz hat den relevanten Sachverhalt genügend abgeklärt, resp. sie war nicht verpflichtet, weitergehende Abklärungen zu treffen. Die entsprechende Rüge erweist sich als unbegründet. Es liegen zudem keine Gründe vor, weshalb von der Fachmeinung des AWA resp. der A._____ Thun AG abgewichen werden müsste. Das AWA hat dem Bauvorhaben zu Recht eine Ausnahmegewilligung erteilt.

9. Fehlende Zonenkonformität und Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, da das Bauvorhaben nicht ansatzweise den Anforderungen an die Gestaltung gerecht werde, sei es nicht zonenkonform. Der Begriff Wirtschaftspark suggeriere mehr eine Parkanlage als eine gemischte Arbeitszone oder eine Industriezone. Erst mit dem Einreichen des vorliegenden Bauvorhabens sollen rein industrielle Betriebe in dieser Zone zugelassen werden. Der Wirtschaftspark Thun sei im Vorfeld der Genehmigung der Überbauungsordnung mit der Schaffung von über 300 Arbeitsplätzen, mit der perfekten Integration der Bauten ins Landschaftsbild und mit dem Erhalt von Grünflächen angepriesen worden. Es sollten Unternehmen der Energie und Umwelt, Freizeit und Tourismus, Präzision und Hightech, Natur und Philosophie, Medizinaltechnik, Design und Mode und insbesondere ortsansässige Unternehmen angesprochen werden. Der vom Gemeinderat vorgenommene Strategiewechsel und daher auch die Bewilligung des vorliegenden Bauvorhabens widersprächen dem Grundsatz von Treu und Glauben.

b) Gemäss Art. 5 der UeO gelten für die Nutzungsbereiche innerhalb des Wirkungssperimeters die Bestimmungen der Arbeitszone A gemäss Art. 20 und 21 GBR. Demnach ist dieser Bereich für Arbeiten vorgesehen (Dienstleistungs-, Bearbeitungs- und Produktionsbetriebe sowie öffentliche und private Freizeiteinrichtungen). Wohnungen sind nur für standortgebundenes Personal zulässig.

Der Wortlaut dieser Bestimmung ist klar formuliert. Grundsätzlich besteht daher kein Spielraum, um davon abzuweichen. Mit dem Verweis der UeO auf die im gesamten Gemeindegebiet geltenden Vorschriften in den Arbeitszonen, verzichtete der Gesetzgeber auf spezifische Voraussetzungen für die UeO. Beim vorliegend zu beurteilenden Bauvorhaben handelt es sich um einen Produktionsbetrieb. Weitere oder andere Voraussetzungen wie die Anzahl Arbeitsplätze oder die genaue Produktionsart sind für die Frage der Zonenkonformität nicht relevant. Auch die Grösse des Bauvorhabens sowie die Gestaltung der Aussenräume haben keinen Einfluss auf die Zonenkonformität. Zudem zeigen auch die von den Beschwerdeführenden angesprochene Projektpräsentation resp. die darin enthaltene Modellansicht des Wirtschaftsparks, dass immer eine dichte Bebauung geplant war.³⁷ Bereits damals waren keine kleinräumigen Gebäude mit viel Grünraum dazwischen, sondern eine kompakte Bebauung mit grossen Gebäuden und klaren Formen vorgesehen. Eine Parkanlage und mehr Grünfläche waren nie beabsichtigt. Das Bauvorhaben ist in dieser Zone zonenkonform.

³⁷ Vgl. Projektpräsentation Wirtschaftspark Thun-Schoren, abrufbar unter:
http://www.thun.ch/fileadmin/media/wirtschaft/wp_thun_schoren.pdf; Vorakten pag. 2018.

Schliesslich setzte die Verletzung von Treu und Glauben insbesondere voraus, dass eine für eine Auskunftserteilung zuständige Behörde in einer konkreten, den betreffenden Bürger berührenden Angelegenheit eine unrichtige Auskunft erteilt hätte.³⁸ Bei einer Projektpräsentation handelt es sich nicht um eine, einem Bürger oder einer Bürgerin, konkret erteilte Auskunft. Der Projektpräsentation lag kein einzelner Sachverhalt zugrunde, in Bezug auf welchen die Behörde eine klare Auskunft erteilte. Viel mehr erfolgten dabei generelle Ausführungen. Die Beschwerdeführenden können sich daher bereits aus diesem Grund nicht auf den Grundsatz von Treu und Glauben berufen. Auch diese Rüge erweist sich daher als unbegründet.

10. Einhaltung Arbeitszeiten

a) Die Beschwerdeführenden 1 - 8 sowie 10 machen geltend, die vorgesehene Mieterin beabsichtige während 24 Stunden und an sieben Tage die Woche zu arbeiten. Gemäss Art. 16 und 18 ArG³⁹ sei Nacht- und Sonntagsarbeit verboten. Für Ausnahmen sei eine Bewilligung erforderlich. Dieser Rundumbetrieb habe nicht nur arbeitsrechtliche Auswirkungen, sondern habe auch einen Einfluss auf die Lärmemissionen ect. Im Sinne des Koordinationsgesetzes sei es daher zwingend, dass diese arbeitsrechtlichen Aspekte mitüberprüft würden. Auch der Beschwerdeführer 9 rügt, es fehle der Nachweis, dass ein Dauerbetrieb mit den entsprechenden Immissionen erforderlich sei.

b) Erfordern Bauten, Anlagen und Vorkehren (Vorhaben) von mehreren Behörden Bewilligungen, Konzessionen, Zustimmungen oder Genehmigungen, werden die Verfahren von der Leitbehörde im Leitverfahren koordiniert (Art. 1 Abs. 1 KoG).

Die Ausführung des Bauvorhabens hängt nicht davon ab, ob dem Betrieb eine Ausnahmegewilligung für Nacht- sowie Sonntagsarbeit erteilt werden kann. Das Bauvorhaben kann auch ohne entsprechende Bewilligung realisiert werden. Auch wenn dem Betrieb keine Ausnahmegewilligung für die Nacht- und Sonntagsarbeit erteilt werden könnten, drohten daher keine widersprüchlichen Entscheide. Zwischen einer allfälligen Ausnahmegewilligung gemäss Arbeitsgesetz und dem Baubewilligungsverfahren besteht daher keine Koordinationspflicht. Ob die umweltrechtlichen Bestimmungen eingehalten sind, ist unabhängig davon zu prüfen. Wie bereits dargelegt, sind die Planungswerte auch bei einem 24- Stundenbetrieb eingehalten. Die entsprechende Rüge erweist sich daher ebenfalls als unbegründet.

11. Prozessspezifische Produktionsanlage

a) Der Beschwerdeführer 9 macht insbesondere geltend, das Bauvorhaben sei auf die Bedürfnisse der Mieterin der Beschwerdegegnerin zugeschnitten. Bei einer Änderung des Mietvertrags könne die Baute kaum anders als geplant genutzt werden. Damit werde die geforderte Flexibilität nicht eingehalten. Durch die starke Gliederung des Bauvorhabens würden künftige Nutzungsveränderungen verhindert.

b) Art. 1 UeO verlangt eine optimierte städtebauliche Gestaltung, Erschliessung und Parzellierung des Areals. Es sollen räumliche Qualitäten, die auf eine gemischte Arbeitszone zugeschnitten sind, geschaffen werden.

³⁸ Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich 2010, N. 668 ff.

³⁹ Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (ArG; SR 822.11).

Die Anlagen sollten zweckmässig und funktional ausgerichtet sein, sowie einen hohen Grad an Flexibilität aufweisen.⁴⁰

c) Das Bauvorhaben ist in verschiedene Bereiche (Lager-, Produktions- und Forschungs-/Bürotrakt) eingeteilt. Es ist auf die Nutzung der zukünftigen Mieterin zugeschnitten. Diese Einteilung verhindert jedoch eine andere Nutzung nicht per se. Das nutzbare Raumvolumen ist ohne tragende Elemente und fixe Einbauten geplant. Die moderne Infrastruktur ist grundsätzlich vielseitig einsetzbar.⁴¹ Beim Bauvorhaben handelt es sich damit um eine zweckmässige Baute, die flexibel nutzbar ist. Das Bauvorhaben widerspricht dem Zweckartikel der Überbauungsordnung nicht.

12. Verkehrserschliessung

a) Die Beschwerdeführenden rügen, bei der Einmündung der Strasse "Im Schoren" in die O._____strasse seien die Sichtbermen insbesondere wegen des Velowegs und dem Trottoir nicht eingehalten. Die Bushaltestelle verlange zusätzliche Aufmerksamkeit. Der Beschwerdeführer 9 macht insbesondere geltend, das Eckgebäude beim Anschluss der Strasse "Im Schoren" an die O._____strasse sei kürzlich verändert worden. Dies hätte die Übersichtlichkeit weiter wesentlich verschlechtert. Diese Schnittstelle genüge in keiner Weise der Verkehrssicherheit und die bestehenden Konflikte würden durch das Bauvorhaben verschärft.

Die Beschwerdegegnerin macht geltend, diesen Einwand hätte beim Planerlassverfahren resp. gegen die Überbauungsordnung vorgebracht werden müssen. Andernfalls wäre jede Gewerbenutzung unzulässig.

b) Die Überbauungsordnung ist das Mittel zur rechtlichen Festlegung der Erschliessungsanlagen (Art. 88 Abs. 1 Bst. a BauG). Aus der Überbauungsordnung "Wirtschaftspark Thun Schoren", insbesondere aus dem Situationsplan geht hervor, dass die verkehrstechnische Erschliessung des Wirtschaftsparks und damit auch des Bauvorhabens Bestandteil der Überbauungsordnung war. Die Bushaltestelle befand sich bereits zum damaligen Zeitpunkt unmittelbar neben der Einmündung der "Im Schoren" Strasse auf die O._____strasse.⁴² Die Erschliessung des vorliegenden Projekts wurde damit in der UeO verbindlich geregelt. Die Rüge der mangelnden Erschliessung hätten die Beschwerdeführenden daher im Rahmen des Planerlassverfahrens erheben müssen, daran ändern auch Veränderungen von einzelnen anderen Bauten nichts. Im vorliegenden Baubewilligungsverfahren ist auf diese Rüge nicht einzutreten. Im Übrigen hält das Tiefbauamt der Stadt Thun in seiner Stellungnahme vom 13. September 2019 überzeugend fest, die Kreuzung O._____strasse/Im Schoren weise heute aus betrieblicher Sicht keine Probleme auf.

13. Rechtsverwahrung und Lastenausgleichsbegehren

⁴⁰ Vgl. Zwischenbericht Erschliessung ZPP T Gwatt Schoren, Thun Städtebau, Landschaft, Bebauung und Parzellierung, S. 4, Anhang 2 zum Erläuterungsbericht.

⁴¹ Vgl. Interpellation Nr. I 20/2018 betreffend Wirtschaftspark Schoren und dem geplanten Neubau der E._____ AG / B._____SA, Antwort des Gemeinderates der Stadt Thun, Stadtratssitzung vom 14. Dezember 2018.

⁴² Vgl. Überbauungsordnung Wirtschaftspark Thun- Schoren, Situationsplan, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 8. Juli 2009.

- a) Die Beschwerdeführenden 1 - 8 und 10 verlangen, bei einem allfälligen Bauentscheid, sei von der Rechtsverwahrung und der Anmeldung von Lastenausgleichsansprüchen Kenntnis zu nehmen.
- b) Beansprucht ein Bauherr einen Sondervorteil, so ist darauf in der Baupublikation oder in einer besonderen Mitteilung an die betroffenen Nachbarn hinzuweisen mit der Aufforderung, allfällige Lastenausgleichsbegehren innert der Einsprachefrist oder einer in der Mitteilung genannten besonderen Frist bei der bezeichneten Behörde zu melden (Art. 31 Abs. 1 BauG). In Ziffer 3.3.2 des angefochtenen Gesamtentscheids werden die Lastenausgleichsbegehren der Beschwerdeführenden 1 - 8 zur Kenntnis genommen und gegeben und die Stadt Thun wird angewiesen, den Beschwerdeführenden 1 - 8 den Baubeginn unter Hinweis auf die dreimonatige Klagefrist gemäss Art. 30 ff. BauG mitzuteilen. Das Anliegen der Beschwerdeführenden 1 - 8 ist bereits erfüllt. Auf deren Antrag, im Falle einer Beschwerdeabweisung sei vom Lastenausgleichsbegehren Kenntnis zu nehmen, kann daher mangels Beschwer nicht eingetreten werden. Der Beschwerdeführer 10 hat im vorinstanzlichen Verfahren während der Einsprachefrist lediglich Einsprache erhoben und keine Lastenausgleichsbegehren angemeldet. Auf das nun verspätet gestellte Lastenausgleichsbegehren kann nicht mehr eingetreten werden.
- c) Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung der Gesuchstellenden und der Behörden über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden können (Art. 32 Abs. 1 BewD). Rechtsverwahrungen sind gemäss Art. 36 Abs. 3 Bst. f BewD ins Dispositiv des Bauentscheids aufzunehmen. Dadurch wird die Bauherrschaft in die Lage versetzt, ihnen allenfalls durch Projektänderung Rechnung zu tragen. Die Rechtsverwahrung kann auch noch im Beschwerdeverfahren vorgemerkt werden, sofern die Vorinstanz die Anmerkung unterlassen hat.
- d) Die Vorinstanz hat in 3.3.1 des Dispositivs des angefochtenen Gesamtentscheids festgehalten, die Rechtsverwahrungen würden vorgemerkt. Die Bauherrschaft erhielt damit Kenntnis von der Rechtsverwahrung und hätte, soweit sie zivilrechtliche Ansprüche befürchtete, den Einwänden der Beschwerdeführenden 1 - 8 Rechnung tragen können. Damit wurde der Zweck der Rechtsverwahrung erfüllt. Somit gilt die Kenntnisnahme der Rechtsverwahrungen als erfolgt. Eine Erneuerung bzw. Bestätigung der Rechtsverwahrung im oberinstanzlichen Verfahren ist nicht notwendig. Den Beschwerdeführenden fehlt es deshalb auch hier an einem Rechtsschutzinteresse für diesen Antrag. Darauf kann ebenfalls nicht eingetreten werden. Der Beschwerdeführer 10 hat im vorinstanzlichen Verfahren die Rechtsverwahrung nicht angemerkt. Auf das entsprechende Begehren kann im Beschwerdeverfahren nicht mehr eingetreten werden.

14. Korrigierte Pläne

Im Rahmen der Instruktion des Beschwerdeverfahrens ist dem Rechtsamt aufgefallen, dass in den Baugesuchsplänen einerseits nur eine Luft/Wasser-Wärmepumpe eingezeichnet war, obwohl offenbar zwei installiert werden sollen, und andererseits die Kamine nicht korrekt eingezeichnet waren. Es hat dementsprechend die Beschwerdeführerin gebeten, korrigierte Pläne einzureichen. Dieser Aufforderung ist die Beschwerdeführerin nachgekommen. Das Dispositiv des vorinstanzlichen Entscheids ist daher von Amtes wegen in Bezug auf die Pläne "Grundriss Untergeschoss" und "Schnitt A / B / C" zu korrigieren.

15. Kosten

a) Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben daher die Verfahrenskosten zu tragen.

Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. In Anwendung dieser Bestimmungen werden die Pauschalen für die drei separat eingereichten Beschwerden auf je Fr. 1'800.00 festgelegt. Werden in einem einzigen Entscheid mehrere Beschwerden beurteilt, so kann die Pauschalgebühr für die einzelnen Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer angemessen reduziert werden (Art. 21 Abs. 3 GebV). Da die Beschwerden ähnliche Rügen beinhalteten, werden die Pauschalen um einen Drittel, d.h. auf je Fr. 1'200.00 reduziert. Insgesamt betragen die oberinstanzlichen Verfahrenskosten somit Fr. 3'600.00.

b) Die Beschwerdeführenden haben zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Höhe der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin gibt grundsätzlich zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin ist allerdings mehrwertsteuerpflichtig⁴³ und kann somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.⁴⁴ Die Beschwerdeführenden haben daher der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Umfang von Fr. 8'720.00 zu gleichen Teilen zu ersetzen.

⁴³ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <https://www.uid.admin.ch>.

⁴⁴ BVR 2014 S. 484 E. 6.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Ziffer 3.1.1 des Gesamtentscheids des Regierungsrathalters von Thun vom 27. Juni 2019 wird von Amtes wegen wie folgt geändert:
 - unverändert
 - Grundriss Untergeschoss / Mst. 1:100 / 21.05.2019 / rev. 06.12.2019
 - unverändert
 - unverändert
 - unverändert
 - Schnitt A / B / C / Mst. 1:100 / 21.05.2019 / rev. 07.11.2019
 - unverändert

Im Übrigen wird der Gesamtentscheid des Regierungsrathalters von Thun vom 27. Juni 2019 bestätigt.

3. a) Den Beschwerdeführenden 1 - 8 werden Verfahrenskosten im Betrag von Fr. 1'200.00 auferlegt. Sie haften solidarisch für den ihnen auferlegten Betrag.
- b) Dem Beschwerdeführer 9 werden Verfahrenskosten im Betrag von Fr. 1'200.00 auferlegt.
- c) Dem Beschwerdeführer 10 werden Verfahrenskosten im Betrag von Fr. 1'200.00 auferlegt.

Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

4. a) Die Beschwerdeführenden 1 - 8 haben der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Betrag von Fr. 2'906.65 zu ersetzen. Sie haften für den ihnen auferlegte Betrag solidarisch.
- b) Der Beschwerdeführer 9 hat der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Betrag von Fr. 2'906.65 zu ersetzen.
- c) Der Beschwerdeführer 10 hat der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Betrag von Fr. 2'906.65 zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- P._____, eingeschrieben
- Herrn F._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Thun, per E-Mail
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun, Bauinspektorat, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in sechs Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.