



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2020/7

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 16. Juni 2020

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde
abgewiesen (VGE 2020/269 vom 20.12.2021).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

und

Bauherrengemeinschaft E. _____ **weg**, bestehend aus:

Frau **F.** _____
Beschwerdegegnerin 1

Frau **G.** _____
Beschwerdegegnerin 2

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A. _____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun vom 17. Dezember 2019
(Gemeinde-Nr. 942/2019-0512; Mehrfamilienhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerinnen reichten am 23. Juli 2019 bei der Stadt Thun ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten und den Abbruch und Neubau eines Autounterstandes für das bestehende Einfamilienhaus auf der Parzelle Thun 2 Grundbuchblatt Nr. K. _____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2 und im Gewässerschutzbereich A_u. Ein kleinerer Abschnitt der Parzelle östlich befindet sich in der

Uferschutzzone. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen der Beschwerdeführer Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 17. Dezember 2019 erteilte die Stadt Thun die Baubewilligung.

2. Gegen diesen Entscheid reichte der Beschwerdeführer am 16. Januar 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 17. Dezember 2019 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter sei die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Am 5. Februar 2020 reichte das Amt für Wasser und Abfall (AWA) eine Stellungnahme ein und kam darin zum Schluss, dass die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für Bauten im Grundwasser weiterhin als rechters zu beurteilen ist. Die Stadt Thun stellt mit Eingabe vom 18. Februar 2020 den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Mit Beschwerdeantwort vom 20. Februar 2020 beantragen die Beschwerdegegnerinnen die Abweisung der Beschwerde.

4. Mit Verfügung vom 4. März 2020 führte das Rechtsamt Folgendes aus:

"Aufgrund einer ersten summarischen Prüfung ist es für das Rechtsamt der BVD fraglich:

- a) ob gestützt auf die massgebenden Bestimmungen des Baureglements der Stadt Thun (GBR) der Praxis der Baubewilligungsbehörde gefolgt werden kann, wonach gegenüber Nebenbauten kein Gebäudeabstand gewahrt werden muss. Es scheint für das Rechtsamt im Rahmen dieser provisorischen Beurteilung anhand des GBR daher fraglich, ob der geplante Autounterstand als unbewohnte Nebenbaute gegenüber dem projektierten Mehrfamilienhaus nicht einen Gebäudeabstand von 13 m und gegenüber dem bestehenden Einfamilienhaus nicht einen Gebäudeabstand von 6 m einhalten müsste.
- b) ob gestützt auf die massgebende Bestimmung des GBR der Praxis der Baubewilligungsbehörde gefolgt werden kann, wonach für die Einhaltung des Attikaprofils anhand des fiktiven Satteldaches als massgebender Punkt beim Attikadach auf Oberkant Betondecke abgestellt werden darf. Es scheint für das Rechtsamt im Rahmen dieser provisorischen Beurteilung anhand des GBR fraglich, ob das Attikageschoss nicht vollständig innerhalb der äusseren Begrenzung des fiktiven Satteldaches liegen müsste.
- c) ob die in beiden Fällen gemäss Bst. a) und b) von der Stadt Thun erwähnte, nicht näher belegte langjährige Praxis relevant sein kann. So könnte – sollte sich diese Praxis als rechtswidrig erweisen – auf eine Gleichbehandlung im Unrecht wohl nur abgestellt werden, wenn die Behörde in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und zudem zu erkennen gibt, auch in Zukunft nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen. Letzteres wäre wohl nur erfüllt, wenn die Behörde um die Gesetzeswidrigkeit ihrer Praxis weiss und die Rechtswidrigkeit der Vergleichsfälle nicht erstmals im Anlassfall gerichtlich festgestellt wird.
- d) ob im Umgebungsplan gestützt auf die massgebenden Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung zu den Kinderspielplätzen bei der ausgeschiedenen Spielfläche nicht eine gewisse Ausstattung, welche die Fläche als Spielplatz nutz- und erkennbar macht, vorgesehen und eingezeichnet werden müsste, zumal die Kinderspielplätze in Art. 43 Abs. 2 BauV² als für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder eingerichtete Spielflächen definiert werden."

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 Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich zu diesen Ausführungen zu äussern. Diese Gelegenheit nahmen der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 26. März 2020, die Stadt mit Eingabe vom 26. März 2020 und die Beschwerdegegnerinnen mit Eingabe vom 27. März 2020 wahr, wobei alle Beteiligten an ihren Anträgen festhielten.

Mit Verfügung vom 15. April 2020 führte das Rechtsamt aus, gestützt auf die Eingaben der Verfahrensbeteiligten sei es im Rahmen einer summarischen Prüfung fraglich, ob das Rechtsamt in Bezug auf den Gebäudeabstand und das zulässige Attikaprofil an seiner Einschätzung gemäss Verfügung vom 4. März 2020 festhalte. Bezüglich des Kinderspielplatzes halte es im Rahmen dieser summarischen Prüfung aber an seiner Einschätzung gemäss Verfügung vom 4. März 2020 fest.

5. Mit Eingabe vom 6. Mai 2020 reichten die Beschwerdegegnerinnen bezüglich des Kinderspielplatzes eine Projektänderung ein (Plan "Umgebung 1:100" vom 4. Mai 2020, mit Stempel Rechtsamt BVD vom 7. Mai 2020). Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich zu dieser Projektänderung zu äussern und Schlussbemerkungen zum Verfahren einzureichen. Mit Stellungnahme vom 14. Mai 2020 beantragte die Stadt, die in der Beschwerde vorgebrachten Punkte unter Berücksichtigung der eingereichten Projektänderung zur Spielfläche abzuweisen. Die Beschwerdegegnerinnen teilten mit Schreiben vom 29. Mai 2020 mit, dass sie keine Schlussbemerkungen hätten. Der Beschwerdeführer reichte mit Eingabe vom 29. Mai 2020 eine Stellungnahme zur Projektänderung sowie Schlussbemerkungen ein und hielt dabei an den Rechtsbegehren gemäss Beschwerde fest.

6. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) 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/BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerden gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) 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). Der Beschwerdeführer ist Stockwerkeigentümer im Wohnhaus am E._____weg 4 auf der unmittelbar angrenzenden Parzelle Thun 2 Grundbuchblatt Nr. N._____. Seine Einsprache wurde abgewiesen. Er ist damit durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

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

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

2. Rechtliches Gehör

a) Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör, da ihm diverse Amts- und Fachberichte sowie weitere Unterlagen erst mit dem angefochtenen Entscheid zugestellt worden seien. Es sei ihm damit nicht möglich gewesen, sich innerhalb des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens zu deren Inhalt zu äussern. Die Vorinstanz hätte ihm diese Unterlagen vor den Schlussbemerkungen zustellen müssen.

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 umfasst auch das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können. Das gilt unabhängig davon, ob diese neue Tatsachen oder Argumente enthalten und ob sie die Entscheidbehörde tatsächlich zu beeinflussen vermögen. Die Beteiligten sind deshalb über jede Eingabe zu informieren, damit sie Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern, wenn sie dies als notwendig erachten. Daher sind den Parteien im Baubewilligungsverfahren sämtliche Amts- und Fachberichte sowie die Stellungnahmen der Gegenpartei zuzustellen.⁶

c) Indem die Vorinstanz dem Beschwerdeführer diverse Amts- und Fachberichte sowie weitere Unterlagen erst mit dem angefochtenen Entscheid zustellte, verletzte sie seinen Anspruch auf rechtliches Gehör. Diese Unterlagen hätte die Vorinstanz nach dem Gesagten (E. 2b) vor Abschluss des Baubewilligungsverfahrens zustellen müssen, so dass sich der Beschwerdeführer dazu noch vor Erlass des Gesamtentscheids hätte äussern können.

d) Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Bei besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen schliesst die Rechtsprechung jedoch eine Heilung grundsätzlich aus.⁷

Gemäss Art. 40 Abs. 3 BauG kommt der BVD als Beschwerdeinstanz die volle Überprüfungsbefugnis zu. Es ist nicht ersichtlich, dass dem Beschwerdeführer durch die Heilung der Gehörsverletzung ein Nachteil erwachsen würde. Die fehlenden Unterlagen wurden dem Beschwerdeführer zusammen mit dem angefochtenen Entscheid zugestellt. Die Gehörsverletzung konnte so geheilt werden. Damit hat der Beschwerdeführer seine Rechte im Beschwerdeverfahren vollumfänglich wahrnehmen können; ihm ist durch diesen Verfahrensmangel kein Nachteil

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

⁶ BGE 133 I 100 E. 4.3 ff., 138 I 484 E. 2.1; BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 4. Aufl., Bern 2013, Art. N 38–39 N 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren in, KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

⁷ BVR 2012 S. 28 E. 2.3.5; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 21 N. 16.

entstanden. Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist aber bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.⁸

3. Bauen im Grundwasser

a) Teile des geplanten Mehrfamilienhauses liegen unter dem mittleren Grundwasserspiegel. Das Bauvorhaben erfordert daher einerseits eine Gewässerschutzbewilligung für die temporäre Grundwasserabsenkung und andererseits eine Ausnahmegewilligung für eine Baute unter dem mittleren Grundwasserspiegel. Der Beschwerdeführer ist nicht einverstanden mit der im angefochtenen Gesamtentscheid erteilten Ausnahmegewilligung.

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 GSchG⁹ und Art. 11 KGSchG¹⁰). 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 GSchV¹¹). Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Das AWA kann aber Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität 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 KGV¹²). Auch für das Freilegen des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen sowie das Ab- und Umleiten von Gewässern ist eine kantonale Gewässerschutzbewilligung erforderlich (Art. 26 Abs. 2 Bst. d KGV).

c) Das AWA führte in seinem Amtsbericht vom 7. Oktober 2019¹³ aus, der Bericht "Nachweis der Grundwasserdurchflusskapazität" vom 28. August 2019 der Firma B. _____ AG zeige auf, dass die natürliche Durchflusskapazität des Grundwassers durch die geplanten Einbauten um weniger als 10 Prozent vermindert werde. Gestützt auf die eingereichten Projektunterlagen könne die erforderliche Ausnahmegewilligung unter Berücksichtigung der Auflagen erteilt werden. Unter den Auflagen erklärte es die Auflagen gemäss "Merkblatt - Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen" vom April 2013 sowie das Merkblatt "Gewässerschutz- und Abfallvorschriften auf Baustellen" vom September 2011 zum integrierenden Bestandteil des Amtsberichts.

d) Der angefochtene Entscheid umfasst die Ausnahmegewilligung nach Anhang 4 Ziffer 211 GSchV und erklärt die im Amtsbericht des AWA vom 7. Oktober 2019 enthaltenen Auflagen zum integrierenden Bestandteil des Gesamtentscheides (Ziffer 3.1).

e) Der Beschwerdeführer bringt vor, die Ausnahmegewilligung für Bauten im Grundwasser sei zu Unrecht erteilt worden. Massgebend für den Nachweis der 10%-Regel gemäss GSchV seien der mittlere Grundwasserspiegel als obere Beschränkung des Grundwasserleiters und die Fläche

⁸ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 9.

⁹ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20).

¹⁰ Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGSchG; BSG 821.0).

¹¹ Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201).

¹² Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV; BSG 821.1).

¹³ Vorakten pag. 132 ff.

des Bauwerks im Grundwasser unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels inkl. Foundation. Im Bericht der B. _____ AG vom 28. August 2019 werde ausgeführt, dass das Untergeschoss, welches klar unter dem mittleren Grundwasserspiegel liege, den Grundwasserspiegel nicht beeinflusse, weil es noch im Bereich von angeblich weniger durchlässigen Deckschichten liege. Die massgebenden Vorschriften würden aber nicht vorsehen, dass die Massgeblichkeit des mittleren Grundwasserspiegels damit umgangen werden könnte, indem weniger durchlässige Bodenschichten ein anderes massgebendes Niveau begründen würden. Die Bestimmungen würden keinen Raum für eine eigene Definition des Grundwasserleiters aufgrund angeblich geringerer Durchlässigkeit von Bodenschichten lassen. Der Bericht weiche folglich von den massgebenden Vorschriften ab und der darauf abstützende Entscheid erweise sich als rechtsfehlerhaft.

f) Das AWA führt in seiner Stellungnahme vom 5. Februar 2020 zunächst aus, die Prüfung anhand der Baugesuchsunterlagen und dem Bericht "Nachweis der Grundwasserdurchflusskapazität" vom 28. August 2019 habe ergeben, dass die Aushubsole des Untergeschosses ca. 0.90 m unter dem mittleren Grundwasserspiegel liege. Das Untergeschoss befinde sich in einer Deckschicht, welche bis in eine Tiefe von ca. 4.5 m reiche und aus nicht durchgängigen Schotterlagen sowie Seeablagerungen bestehe. Unterhalb der Deckschicht folge ab einer Tiefe von ca. 4.5 m der eigentliche Grundwasserleiter. Dieser bestehe aus locker gelagerten, grundwasserführenden Schottern mit einer Mächtigkeit von ca. 8 m. Dass das Niveau des mittleren Grundwasserspiegels innerhalb der nicht durchgängigen Deckschichten liege, werde vermutlich durch gespannte Grundwasserverhältnisse innerhalb der tieferen Schotterschichten hervorgerufen. Die Fachbehörde führt sodann aus, dass bei der Beurteilung der 10 Prozent-Regel lediglich die Mächtigkeit der durchlässigen, grundwasserführenden 8 m mächtigen Schotterschicht berücksichtigt werde. Dies entspreche ihrer gängigen, hydrogeologischen Praxis. Ziel der Gewässerschutzgesetzgebung sei es nämlich, die Durchflusskapazität von grundwasserführenden Schichten zu erhalten. Aus hydrogeologischer Sicht mache es keinen Sinn, den 10 Prozent Nachweis bis in die schlecht durchlässigen Deckschichten auszudehnen.

Diese Ausführungen sind plausibel. Es ist nachvollziehbar, dass die durch ein Bauvorhaben bedingte Reduktion der Durchflusskapazität bloss in denjenigen Schichten geprüft werden muss, in welcher sich der Grundwasserleiter tatsächlich befindet, nicht jedoch in darüber liegenden, nicht durchgängigen Deckschichten. Das AWA erklärt auch, wieso der mittlere Grundwasserspiegel hier trotzdem innerhalb der nicht durchgängigen Deckschichten liegt. Unter diesen Umständen würde ein starres Festhalten am mittleren Grundwasserspiegel als massgebendes Niveau keinen Sinn machen. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers lässt sich auch den massgebenden Vorschriften oder dem Merkblatt "Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen" des AWA nicht entnehmen, dass bei der Prüfung der 10 Prozent-Regel in jedem Fall und unabhängig der tatsächlichen Verhältnisse auf den mittleren Grundwasserspiegel abzustellen ist.

Vorliegend ragt das Untergeschoss lediglich bis in die nicht durchgängige Deckschicht. Da diese Deckschicht nicht Teil des Grundwasserleiters ist, wird der Grundwasserfluss durch das Untergeschoss nicht beeinflusst. Für die Pfähle in der grundwasserführenden Schotterschicht wurde der gesetzliche Nachweis für das Einhalten der 10 Prozent-Regel erbracht. Dies wird auch vom Beschwerdeführer nicht bestritten. Damit beträgt die Reduktion der Durchflusskapazität des Grundwassers aufgrund des Bauvorhabens – der Beurteilung des AWA folgend – klar weniger als 10 Prozent, weshalb die Ausnahmegewilligung zu Recht erteilt wurde.

4. Gebäudeabstand zwischen Haupt- und Nebenbauten

a) Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung des vorgeschriebenen Gebäudeabstands zwischen dem geplanten Mehrfamilienhaus und dem neuen Autounterstand. Die Vorinstanz kommt im angefochtenen Entscheid (S. 8) zum Schluss, dass es sich beim neuen Autounterstand um eine Nebenbaute handle. Gemäss langjähriger Praxis der Stadt Thun sei gegenüber Nebenbauten kein Gebäudeabstand einzuhalten. Die feuerpolizeilichen Abstände blieben vorbehalten. Der Gebäudeabstand gelte nur zwischen Hauptbauten, da sich eine Nebenbaute in der Regel immer einer Hauptbaute unterordne und nur Nebennutzflächen beinhalte.

Der Beschwerdeführer bringt vor, entgegen der Ansicht der Vorinstanz gelange der Gebäudeabstand auch zwischen Haupt- und Nebenbauten zur Anwendung. Im kommunalen Baureglement würden Nebenbauten bezüglich des Gebäudeabstands nicht anders behandelt als Hauptbauten. Der geplante Neubau stehe zudem in keiner Beziehung zum Autounterstand. Die Begründung der Stadt, wonach der Gebäudeabstand nur zwischen Hauptbauten gelte, weil sich eine Nebenbaute in der Regel einer Hauptbaute unterordne, gehe daher fehl. Damit halte das geplante Mehrfamilienhaus gegenüber dem Autounterstand den gesetzlich vorgeschriebenen Gebäudeabstand von 13 m nicht ein. Die angebliche Praxis der Stadt könne nicht massgebend sein. Ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht bestehe nicht.

Die Beschwerdegegnerinnen entgegnen, die langjährige Praxis der Stadt sei nicht zu beanstanden. Der Abstand von einer Nebenbaute zu einem Hauptgebäude sei im GBR¹⁴ nicht geregelt. Folglich hätten Nebenbauten keine Mindestgebäudeabstände einzuhalten. Auch in der BMBV¹⁵ werde ein klarer Unterschied gemacht zwischen Hauptgebäuden und den Nebenbauten (An- und Kleinbauten) auf einem Grundstück.

In der Eingabe vom 26. März 2020 ergänzt die Stadt, im GBR fehle eine konkrete Aussage zu Gebäudeabständen von Nebenbauten, weshalb ihr ein gewisser Beurteilungsspielraum zukomme und dabei die Gemeindeautonomie zu berücksichtigen sei. Die Skizze im GBR verdeutliche, dass sich die Regelung des erforderlichen Gebäudeabstands auf Hauptbauten beziehe. Aufgrund der mit dieser Eingabe eingereichten Beilagen könne sie belegen, dass diese Praxis schon seit mindestens acht Jahren so angewendet werde. Auch Sicht der städtischen Bebauungsstruktur mache die Einhaltung von Gebäudeabständen gegenüber Nebenbauten keinen Sinn.

b) Gemäss Anhang 1.2 "Bauabstände, Gebäudeabstand" des GBR muss der Abstand zweier Gebäude mindestens die Summe der dazwischenliegenden erforderlichen Grenzabstände betragen. Das gilt auch für Gebäude auf dem gleichen Grundstück. In der hier betroffenen Wohnzone W2 beträgt der kleine Grenzabstand 4 m und der grosse Grenzabstand 11 m (Art. 21 GBR). Nach Art. 15 Abs. 1 GBR sind Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 3.0 m An- und Nebenbauten. Unbewohnte An- und Nebenbauten haben einen allseitigen Grenzabstand von 2.0 m einzuhalten (Art. 15 Abs. 2 GBR).

c) Es ist unbestritten, dass es sich beim projektierten Autounterstand mit einer Grundfläche von 37.17 m² und einer Gesamthöhe von 2.6 m um eine unbewohnte Nebenbaute im Sinne von Art. 15 GBR handelt. Umstritten und damit zu prüfen ist jedoch, ob diese unbewohnte Nebenbaute ebenfalls den Gebäudeabstand gemäss Anhang 1.2 "Bauabstände, Gebäudeabstand" des GBR einzuhalten hat oder ob dieser nur zwischen Hauptgebäuden zur Anwendung gelangt.

Der Sinngehalt einer Norm ist durch Auslegung zu ermitteln. Ausgangspunkt jeder Auslegung ist der Wortlaut. Ist der Normtext nicht klar und sind verschiedene Auslegungen möglich, so muss

¹⁴ Baureglement 2002 der Stadt Thun, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt am 24. Juli 2003 bzw. 27. August 2003.

¹⁵ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

unter Einbeziehung aller Auslegungselemente nach seiner wahren Tragweite gesucht werden. Zu berücksichtigen sind der Zusammenhang mit anderen Gesetzesbestimmungen (systematisches Auslegungselement), die Entstehungsgeschichte (historisches Auslegungselement) sowie der Sinn und Zweck der Norm (teleologisches Auslegungselement), soweit diesen bei der Auslegung überhaupt eigenständige Bedeutung zukommt. Die Rechtsprechung lässt sich dabei von einem pragmatischen Methodenpluralismus leiten, der keinem Auslegungselement einen grundsätzlichen Vorrang zuerkennt. Es muss im Einzelfall abgewogen werden, welche Methode oder Methodenkombination zu der Lösung führt, die im normativen Gefüge und mit Blick auf die Wertentscheidungen des Gesetzgebers am meisten überzeugt. Bei der Auslegung von kommunalen Erlassen ist zu beachten, dass die Gemeinden im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom sind (Art. 65 Abs. 1 BauG). Ihnen kommt deshalb bei der Anwendung ihrer eigenen Normen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu und die Rechtsmittelinstanzen auferlegen sich entsprechend gegenüber der Auffassung der Gemeinde eine gewisse Zurückhaltung. Beurteilungsspielraum geniessen die Gemeinden allerdings nur bei der Wahl zwischen mehreren rechtlich haltbaren Auslegungen einer Norm. Dabei ist auch von Belang, wie die Gemeinde die zur Diskussion stehende Vorschrift bisher in der Praxis verstanden und gehandhabt hat.¹⁶

d) In Anhang 1.2 "Bauabstände, Gebäudeabstand" des GBR ist einzig von "Gebäuden" die Rede, welche den Gebäudeabstand einzuhalten haben. Weder die Haltung der Beschwerdegegnerinnen und der Stadt noch diejenige des Beschwerdeführers lassen sich eindeutig aus dem Wortlaut dieser Bestimmung ableiten. So werden Nebenbauten nicht ausdrücklich von der Einhaltung des Gebäudeabstands ausgenommen oder privilegiert behandelt, es fehlt aber auf der anderen Seite auch an der ausdrücklichen Anordnung, dass Nebenbauten unter diese Bestimmung fallen und damit den Gebäudeabstand einzuhalten haben. Damit steht fest, dass der Normtext nicht eindeutig ist, weshalb unter Einbeziehung aller Auslegungselemente nach seiner wahren Tragweite gesucht werden muss.

Es mag zwar zutreffen, dass nach allgemeinem Sprachgebrauch sowie unter Beizug von Art. 15 GBR auch unbewohnte Nebengebäude wie die vorliegend umstrittene Garage grundsätzlich als "Gebäude" zu gelten haben. Es gibt jedoch verschiedene Gründe, welche dafür sprechen, dass der Gesetzgeber bei den "Gebäuden" gemäss Anhang 1.2 "Bauabstände, Gebäudeabstand" des GBR nicht an unbewohnte Nebenbauten gedacht hat: Bei der Auslegung einer Bestimmung kann eine dazugehörige Skizze gewisse Indizien zum wahren Normgehalt liefern. Die Skizze im GBR zum Gebäudeabstand gleich unterhalb der umstrittenen Bestimmung zeigt den einzuhaltenden Gebäudeabstand zwischen vier Hauptbauten auf. Kleinere Nebenbauten sind darin nicht abgebildet. Auch wenn sich aus dieser beispielhaften Skizze noch nicht ausschliessen lässt, dass auch Nebenbauten den Gebäudeabstand einzuhalten haben, so spricht sie doch für die Auslegung der Stadt. Weiter stellt sich die Frage nach dem Sinn und Zweck dieser Bestimmung und damit des Gebäudeabstands. Wie die Grenzabstände bezwecken auch Gebäudeabstände in erster Linie, die Nachbarschaft vor mannigfaltigen Beeinträchtigungen zu schützen. Zusätzlich dienen sie aber auch öffentlichen Interessen wie gute Gestaltung des Ortsbildes, Ästhetik sowie Gesundheits- und Feuerpolizei.¹⁷ Der Schutz vor Beeinträchtigungen (insb. Lärm) dürfte für die benachbarten Gebäude in erster Linie im Verhältnis zu bewohnten (Haupt)Bauten von Bedeutung sein, weniger aber im Verhältnis zu unbewohnten Nebenbauten. Aus diesem Grund werden unbewohnte Nebenbauten oder Kleinbauten in anderen Baureglementen (wie auch im NBRD¹⁸) privilegiert behandelt. Auch bei dem durch die Einhaltung des Gebäudeabstands bezweckten öffentlichen Interesse der Gestaltung/Einordnung stehen Hauptbauten im Vordergrund.

¹⁶ VGE 2017/75 vom 1. Februar 2018, E. 4.2.

¹⁷ VGE 22806 vom 21. Mai 2007, E. 2.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 8.

¹⁸ Art. 13 Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13).

Schliesslich ist gemäss den unbestrittenen Ausführungen der Stadt in der Eingabe vom 26. März 2020 gestützt auf die gültigen Brandschutzvorschriften aus feuerpolizeilicher Sicht kein Schutzabstand zwischen Neben- und Hauptbauten mehr erforderlich, sodass die Einhaltung des Gebäudeabstands zwischen Haupt- und Nebenbauten nicht mit diesem Zweck begründet werden kann. Da die mit dem Gebäudeabstand verfolgten Ziele primär auf benachbarte und bewohnte Hauptbauten abzielen, ist es mit dem Sinn und Zweck der umstrittenen Bestimmung vereinbar, wenn diese so ausgelegt wird, dass unbewohnte Nebenbauten nicht darunter fallen. Die Stadt Thun bringt auch plausibel vor, dass die Einhaltung des Gebäudeabstands bei Nebenbauten aus Sicht der städtischen Bebauungsstruktur keinen Sinn macht und angesichts der oftmals kleinen Parzellenstrukturen enorme Auswirkungen hätte. Es bestünden so kaum mehr Möglichkeiten, unbewohnte Nebenbauten zu erstellen. Schliesslich ist – wie ausgeführt (E. 4c) – bei der Auslegung auch von Belang, wie die Gemeinde die zur Diskussion stehende Vorschrift bisher in der Praxis verstanden und gehandhabt hat. Die Stadt Thun vermag mit zahlreichen Beispielen sowie Protokollauszügen aus Sitzungen des Bauinspektorats aus der Vergangenheit zu belegen, dass ihre Haltung einer langjährigen Praxis entspricht.

Der Beschwerdeführer argumentiert in den Schlussbemerkungen vom 29. Mai 2020, die von der Stadt Thun dargelegte Praxis äussere sich einzig zu Bauabständen zwischen Haupt- und Nebenbauten, die zusammengehören. Damit sei jedoch nicht nachgewiesen, dass auch gegenüber Bauten ohne solchen Zusammenhang (hier Autounterstand und geplantes Mehrfamilienhaus) kein Gebäudeabstand einzuhalten wäre. Soweit der Beschwerdeführer damit sinngemäss vorbringt, der geforderte Gebäudeabstand sei jedenfalls dann einzuhalten, wenn es an der erwähnten Zusammengehörigkeit fehlt, so kann ihm nicht gefolgt werden. Wie ausgeführt ist die Auslegung der Gemeinde, wonach unbewohnte Nebenbauten gegenüber Hauptbauten grundsätzlich (und damit unabhängig von einer Zusammengehörigkeit) keinen Gebäudeabstand einzuhalten haben, rechtlich haltbar. Für eine Auslegung, wonach solche Nebenbauten den Gebäudeabstand zwar nicht gegenüber dem ihr zugehörigen Hauptbau, aber gegenüber Hauptbauten ohne diesen Konnex einzuhalten haben, bestehen überhaupt keine Anhaltspunkte. Solche vermag auch der Beschwerdeführer nicht vorzubringen. Dass die von der Stadt Thun für den Beleg ihrer Praxis eingereichten Beispiele angeblich einzig zusammengehörende Haupt- und Nebenbauten betreffen – wie dies der Beschwerdeführer vorbringt – ist daher irrelevant.

e) Insgesamt erweist sich die von der Stadt vertretene Auslegung der Bestimmung in Anhang 1.2 "Bauabstände, Gebäudeabstand" des GBR in Berücksichtigung der belegten langjährigen Praxis und der Gemeindeautonomie als rechtlich haltbar. Damit fällt die vorliegend umstrittene Garage als unbewohnte Nebenbaute nicht in den Anwendungsbereich dieser Bestimmung und hat den dort verlangten Gebäudeabstand nicht einzuhalten. Den Vorbringen des Beschwerdeführers kann nicht gefolgt werden.

5. Attikageschoss

a) Gemäss Anhang 1.3 "Dachausbau und Attikageschoss" des GBR können Volumen und Dachform des Attikageschosses innerhalb der äusseren Begrenzung, wie sie sich durch ein gleichgeneigtes Satteldach mit einer Kniewandhöhe von 1.0 m und einer Dachneigung von 40° ergeben würde, frei gewählt werden. Technische Aufbauten dürfen die Begrenzung des Attikageschosses um das technisch bedingte Minimum überragen, Vordächer über offenen Sitzplätzen auf maximal 50 % der Fassadenlänge. Der Beschwerdeführer erachtet diese Bestimmung beim umstrittenen Mehrfamilienhaus als verletzt.

b) Es ist unbestritten und aus den massgebenden Fassadenplänen der Nord- und Südfassade¹⁹ erkennbar, dass die Flachdachaufbordung das Attikapprofil minimal überragt. Die Stadt Thun führt hierzu im angefochtenen Entscheid aus, es handle sich dabei um das technisch bedingte Mass der Aufbordung. Der massgebende Punkt für die Einhaltung des Attikaprofiles liege bei Oberkant Betondecke – Ausserkant Fassade. Dieser Messpunkt halte das Attikapprofil nachweislich ein. Im Detailschnitt vom 8. August 2019²⁰ werde dies nachvollziehbar dargelegt. Die Verkleidung der Flachdachaufbordung sei für die Einhaltung des Attikaprofiles nicht relevant.

c) Der Beschwerdeführer rügt, es erschliesse sich ihm nicht, wieso die Flachdachaufbordung nicht zur Dachform gehören solle. Im GBR sei nicht vorgesehen, dass Oberkant Betondecke als massgeblicher Punkt für die Einhaltung des Profils gelten solle.

Die Stadt führt in ihrer Stellungnahme vom 18. Februar 2020 ergänzend aus, die im angefochtenen Entscheid umschriebene Messweise entspreche ihrer langjährigen Praxis. Diese Messweise lehne sich an die Messweise bei der Gebäudehöhe an, bei welcher bei Satteldächern gemäss GBR ebenfalls die Tragkonstruktion als Schnittpunkt angewendet werde.

d) In der zitierten Bestimmung gemäss Anhang 1.3 "Dachausbau und Attikageschoss" des GBR ist der umstrittene Messpunkt beim Attikadach für die Einhaltung des Attikaprofiles nicht näher umschrieben. Die zulässige Grösse des Attikageschosses wird einzig dadurch begrenzt, dass sich dieses innerhalb der äusseren Begrenzung befinden muss, welche sich durch ein gleichgeneigtes Satteldach mit einer Kniewandhöhe von 1.0 m und einer Dachneigung von 40° ergeben würde. Der Begriff "äussere Begrenzung" ist auslegungsbedürftig. Dass für diese äussere Begrenzung auf das tatsächliche Erscheinungsbild eines solchen Satteldaches abgestellt wird und damit gestützt auf die Messweise der Gebäudehöhe bei Satteldächern über dem massgebenden Messpunkt (Schnittpunkt Fassadenflucht und Oberkant Dachsparren) auch noch ein üblicher Dachaufbau (Wärmedämmung, Abdichtung, Dachlattung, Ziegel) zu dieser äusseren Begrenzung gezählt wird, stellt eine nachvollziehbare und angesichts der Gemeindeautonomie rechtlich haltbare Auslegung dieser Bestimmung dar. Die Stadt Thun vermag sodann mit den im Rahmen der Eingabe vom 26. März 2020 eingereichten Beispielen zu belegen, dass diese Haltung ihrer langjährigen Praxis entspricht, was bei der Auslegung einer Bestimmung ebenfalls zu berücksichtigen ist (vgl. E. 4c). Das projektierte Attikageschoss hält diese äussere Begrenzung eines fiktiven Satteldaches mit einer Kniewandhöhe von 1.0 m und einer Dachneigung von 40° sowie einem üblichen Dachaufbau ein, wie dies die Beschwerdegegnerinnen mit den Plänen gemäss Eingabe vom 27. März 2020 überzeugend belegen (Beilagen 10 bis 12). Das Vorhaben steht damit in Einklang mit der umstrittenen Bestimmung gemäss Anhang 1.3 "Dachausbau und Attikageschoss" des GBR. Auch in diesem Punkt erweist sich die Beschwerde des Beschwerdeführers als unbegründet.

6. Spielfläche / Spielplatz

a) Der Beschwerdeführer bemängelt in seiner Beschwerde die im Umgebungsplan als Spielplatzfläche ausgeschiedene Fläche vor dem projektierten Mehrfamilienhaus. Diese Rasenfläche weise weder Sitzgelegenheiten auf, noch sei sie derart gestaltet, dass sie zum Spielen geeignet wäre. Die Rasenfläche stelle auch das Grenzgebiet zum bestehenden Einfamilienhaus und zum Autounterstand dar. Über die Art und Weise der Nutzung dieser Fläche

¹⁹ Plan "Schnitte - Fassaden" 1:100 vom 8. August 2019, mit Bewilligungsstempel der Stadt Thun vom 17. Dezember 2019.

²⁰ Plan "40° Attikapprofil - Detailschnitt" 1:20 vom 8. August 2019, mit Bewilligungsstempel der Stadt Thun vom 17. Dezember 2019.

dürfte deshalb künftig Uneinigkeit herrschen. Die Beschwerdegegnerinnen müssten deshalb die Nutzung als Spielplatz genauer darstellen und die Gestaltung müsste bereits heute einem Spielbetrieb gerecht werden können.

Die Stadt Thun führt im angefochtenen Entscheid (s. 12) aus, im Umgebungsplan werde eine Spielfläche von 145 m² ausgewiesen, womit das geforderte Minimum erreicht werde. Die gesamte Parzelle verfüge zusätzlich über grosse Rasenflächen mit Bäumen, Büschen und Sträuchern, welche für verschiedene Aktivitäten wie Fussball, Verstecken, Hütten bauen etc. genutzt werden könnten. Die Spielfläche sei dem Verkehr abgewandt und durch die vorhandenen Bäume gebe es auch genügend Schattenplätze. In der Eingabe vom 26. März 2020 hält die Stadt weiter fest, sie sei der Meinung, dass die Möglichkeit bestehen müsse, Aussenräume wie beispielsweise Spielflächen entsprechend den Bedürfnissen der Benutzer variabel ausgestalten zu können. Die konkrete Einrichtung eines Spielplatzes müsse zudem nicht im Zeitpunkt der Bewilligung nachgewiesen werden, da diese baubewilligungsfrei sei. Sofern bei der Fertigstellung des Neubaus die notwendigen Mindesteinrichtungen nicht erstellt worden seien, blieben baupolizeiliche Schritte vorbehalten. Damit sei der Nachweis der Minimalfläche im jetzigen Zeitpunkt ausreichend.

Die Beschwerdegegnerinnen führen in ihrer Beschwerdeantwort vom 20. Februar 2020 aus, ein Spielplatz mit Spielgeräten sei zwar nicht vorgesehen. Aus der Arbeitshilfe des Kantons ergebe sich aber, dass Spielgeräte für Kinder im Allgemeinen überschätzt würden. Spielgeräte sollten gemäss Arbeitshilfe nur dort verwendet werden, wo bestimmte Spiele mit natürlichen Mitteln nicht ermöglicht würden. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Zudem biete die vorgesehene Fläche genügend Platz um temporär alters- und bedürfnisgerechte Spielgeräte aufzustellen. Im Umgebungsplan seien genügend Spielflächen ausgeschieden. Vorliegend handle es sich zudem um ein Generationenprojekt, wo die Kinder bzw. Enkelkinder das gesamte Grundstück mit einer Fläche von 2'518 m² zum Spielen nutzen könnten. In der Eingabe vom 27. März 2020 ergänzen sie, gemäss Arbeitshilfe des Kantons seien bei der Projektierung und Realisierung von Spielplätzen auch nahegelegene Spielmöglichkeiten zu berücksichtigen. Hier sei der neu erstellte Spielplatz beim Campingplatz Gwatt zu berücksichtigen.

b) Mit Eingabe vom 6. Mai 2020 reichten die Beschwerdegegnerinnen einen neuen Umgebungsgestaltungsplan ein. Im Vergleich zum Umgebungsgestaltungsplan, welcher dem Entscheid der Vorinstanz zugrunde lag, wurde mit diesem die vor dem geplanten Mehrfamilienhaus ausgeschiedene Spielfläche im nördlichen Teil mit einem Sandkasten und einem Spielhaus ergänzt.

Laut Art. 43 BewD²¹ kann der Baugesuchsteller während der Hängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVE eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören.

Das Projekt bleibt in den Grundzügen gleich. Deshalb nahm das Rechtsamt den revidierten Umgebungsgestaltungsplan als Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 1 BewD an die Hand. Da die Projektänderung nur geringfügige Änderungen beinhaltet und keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich betroffen sind, konnte auf die Anhörung Dritter und eine Publikation verzichtet werden.

²¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

Der neue Umgebungsgestaltungsplan ersetzt den dem Entscheid der Stadt Thun zugrundeliegenden Umgebungsgestaltungsplan. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist somit nur das geänderte Projekt gemäss Plan "Umgebung 1:100" vom 4. Mai 2020, mit Stempel Rechtsamt BVD vom 7. Mai 2020. Ob das von der Vorinstanz beurteilte Projekt auf Grundlage des alten Umgebungsgestaltungsplans bewilligungsfähig gewesen wäre, ist nicht mehr zu prüfen.

c) Der Beschwerdeführer bringt in seinen Schlussbemerkungen vom 29. Mai 2020 vor, der geplante Standort des Spielplatzes verstosse gegen die Vorschrift von Art. 44 Abs. 1 BauV, wonach Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze an möglichst sonnigen, dem Verkehr abgewandten Arealstellen anzulegen sind. Der Spielplatz liege trotz diverser Möglichkeiten ausgerechnet in unmittelbarer Nähe des E. _____ wegs und der Zufahrt zum Autounterstand. Die Grünhecke verhindere die Sicht auf den Spielplatz gänzlich. Ein Autofahrer könne auf hinter der Grünhecke herauspringende Kinder nicht reagieren. Das Projekt sei vor diesem Hintergrund nicht bewilligungsfähig und der Projektänderung müsse der Bauabschlag erteilt werden.

Nach Ansicht der Stadt Thun (Eingabe vom 14. Mai 2020) ist der Kinderspielplatz in Kombination mit den vorhandenen Rasenflächen für ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen seinem Zweck entsprechend eingerichtet.

d) Beim Bau von Mehrfamilienhäusern hat die Bauherrschaft unter anderem im Freien Aufenthaltsbereiche für die Bewohner, insbesondere Kinderspielplätze, zu schaffen (Art. 15 Abs. 1 BauG). In Wohnsiedlungen ist zudem eine angemessene grössere Spielfläche vorzusehen (Art. 15 Abs. 2 BauG). Art. 42 ff. BauV enthält die Ausführungsbestimmungen dazu.

Mehrfamilienhäuser sind Wohnhäuser mit mehr als zwei Familienwohnungen, wobei als Familienwohnungen Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern gelten (Art. 43 Abs. 1 BauV). Die Fläche der Kinderspielplätze hat wenigstens 15 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen zu entsprechen (Art. 45 Abs. 1 BauV). Für Aufenthaltsbereiche sind 5 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen, pro Mehrfamilienhaus mindestens aber 20 m², vorzusehen, beziehungsweise zur Fläche gemäss Absatz 1 hinzuzurechnen (Art. 45 Abs. 2 BauV). Die Fläche mindestens 2 m breiter Terrassen, Balkone und dergleichen kann zur Hälfte an den erforderlichen Aufenthaltsbereich angerechnet werden (Art. 45 Abs. 4 BauV). Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Terrassen- und Balkonflächen nicht an die Mindestfläche von 20 m² pro Mehrfamilienhaus angerechnet werden können; diese Mindestfläche muss integral im Rahmen der Umgebungsgestaltung nachgewiesen werden.²²

e) Das umstrittene Vorhaben sieht den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Familienwohnungen vor. Entgegen den Berechnungen der Beschwerdegegnerinnen²³ musste bei der Festlegung der erforderlichen Flächen für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche das bestehende Einfamilienhaus auf der Bauparzelle nicht miteinbezogen werden, da gemäss Wortlaut von Art. 15 Abs. 1 BauG die erforderlichen Flächen nur bei Mehrfamilienhäusern zu schaffen sind. Gestützt auf die Angaben der Beschwerdegegnerinnen²⁴ weist das Mehrfamilienhaus eine Geschossfläche von 750.6 m² auf, womit eine Mindestfläche für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche von 132.6 m² (Spielplatzfläche 112.6 m², Aufenthaltsfläche 20 m²) verlangt ist. Dies wird mit der vor dem Mehrfamilienhaus ausgeschiedenen Fläche von 145 m² erreicht. Die Einhaltung der quantitativen Vorgaben wird vom Beschwerdeführer auch nicht bestritten.

²² Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 15 N. 3a, mit Verweis auf VGE 2011/256 vom 2. Mai 2012, E. 4.1.

²³ Vorakten pag. 242.

²⁴ Vgl. Berechnung Vorakten pag. 243.

f) In qualitativer Hinsicht schreibt die Bauverordnung zu den Kinderspielplätzen und Aufenthaltsflächen folgendes vor: Als Aufenthaltsbereiche gelten wenigstens mit einfachen Mitteln zum Verweilen im Freien eingerichtete Teile eines Gebäudegrundstücks. Kinderspielplätze sind für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder eingerichtete Spielflächen (Art. 43 Abs. 1 und 2 BauV). Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sollen an möglichst sonnigen, dem Verkehr abgewandten Arealstellen angelegt werden. Es sind genügend Schattenplätze vorzusehen (Art. 44 Abs. 1 BauV). Kinderspielplätze müssen für Kleinkinder gut und gefahrlos erreichbar sein. Der Zugang darf nicht durch Einstellhallen führen (Art. 44 Abs. 3 BauV). Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind ihrem Zweck entsprechend einzurichten. Die Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) gibt darüber Empfehlungen heraus (Art. 44 Abs. 4 BauV). Diese finden sich in der AHOP Nr. 92.²⁵ und haben hinweisenden Charakter. Ein Spielplatz soll, damit er den Bedürfnissen nach Bewegung und spielerischer Betätigung gerecht wird, einen gewissen Freiraum und eine attraktive Spielumgebung bieten. Er soll so angelegt werden, dass mögliche Nutzungskonflikte vermieden oder zumindest minimiert werden und die Privatsphäre der Wohnungen gewahrt bleibt.²⁶ Aus diesem Grund müssen Spiel- und Aufenthaltsbereiche grundsätzlich eine minimale nutzbare Breite von 5 m aufweisen. Schmalere Bereiche können aus funktionellen Gründen in der Regel nicht angerechnet werden. Gegenüber Hauptfassaden von Wohn- und Gewerbebauten kann ein Streifen von 3 m grundsätzlich nicht angerechnet werden, da er zur Wahrung der Privatsphäre unerlässlich ist. Dieser Abstand kann bei speziellen Fällen angemessen reduziert (Hochparterre) oder erhöht (private Gartensitzplätze) werden.²⁷

g) Die qualitativen Anforderungen an die Spielplatzfläche sind mit der vor dem Mehrfamilienhaus ausgeschiedenen Spielfläche grundsätzlich erfüllt. So ist diese Spielfläche auf der ganzen Länge breiter als 5 m und weist gegenüber der Hauptfassade des Mehrfamilienhaus einen Abstand von rund 4 m auf, was in Anbetracht der erhöhten Sitzplätze/Terrassen der beiden Wohnungen im Erdgeschoss aus Sicht der Wahrung der Privatsphäre nicht zu beanstanden ist. Die Fläche ist sonnig, weist aber – insbesondere im Bereich der geplanten Spielgeräte – genügend Schattenplätze auf. Der Spielbereich ist für Kleinkinder gut und gefahrlos erreichbar. Die Voraussetzungen von Art. 44 Abs. 1 BauV erachtet die BVD entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers ebenfalls als erfüllt. Die Spielgeräte befinden sich zwar am nördlichen Ende der ausgeschiedenen Fläche und damit in der Nähe des E. _____ weg und der geplanten Zufahrt zum Einfamilienhaus. Die Entfernung zum E. _____ weg beträgt aber trotzdem fast vier Meter (Sandkasten) bzw. rund sechs Meter (Spielhaus). Die Gefahr, dass spielende Kinder auf die Strasse rennen, ist daher bereits aufgrund dieser Distanz nicht besonders gross. Aufgrund der geplanten, nicht komplett durchlaufenden Hecken/Sträucher ist der E. _____ weg von diesem Spielbereich zwar nicht unerreichbar, dennoch bilden diese Sträucher eine gewisse Abgrenzung und tragen dazu bei, dass Kinder vom Spielplatz nicht direkt auf die Strasse rennen. Der E. _____ weg ist zudem gerade geführt, übersichtlich und die Geschwindigkeit der Fahrzeuge dürfte kaum mehr als 20 km/h betragen (vgl. E. 9d); er dient schliesslich nicht dem Durchgangsverkehr, sondern ist Anwohnenden und Zubringern vorbehalten, welche in der Regel über Ortskenntnisse verfügen. Die Distanz zur östlich gelegenen Zufahrt zum neuen Autounterstand des Einfamilienhauses ist zwar kleiner. Auch hier bilden jedoch Hecken/Sträucher eine natürliche Abgrenzung. Im Bereich der Zufahrt werden sich die Fahrzeuge zudem nur im Schrittempo bewegen, weshalb die Situation ebenfalls nicht als gefährlich eingestuft wird. Insgesamt wird die gemäss Art. 44 Abs. 1 BauV verlangte, vom Verkehr abgewandte Platzierung der Spielfläche damit erfüllt.

²⁵ Arbeitshilfe für die Ortsplanung (AHOP) Nr. 92.2 «Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze, Empfehlungen für die Projektierung und Gestaltung von benutzerfreundlichen Aussenräumen von Wohnüberbauungen».

²⁶ AHOP Nr. 92.2, S. 5, 11, 15.

²⁷ AHOP Nr. 92.2, S. 19.

Art. 43 Abs. 2 BauV definiert Kinderspielplätze als für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder eingerichtete Spielflächen. Entgegen der Ansicht der Stadt und ursprünglichen Meinung der Beschwerdegegnerinnen ist eine gewisse Ausstattung oder zumindest Kategorisierung der ausgeschiedenen Fläche nötig, damit diese Fläche als "für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder eingerichtete Spielfläche" akzeptiert werden kann. Diese verlangte Einrichtung ist bereits mit Einreichen des Baugesuchs im Umgebungsplan nachzuweisen, weshalb die blossе Kennzeichnung einer entsprechenden Rasenfläche, wie dies in dem von der Vorinstanz bewilligten Umgebungsplan der Fall war, nicht ausreichend ist. Daran ändert auch eine allfällige Baubewilligungsfreiheit der einzelnen Spielgeräte nichts, geht es doch um die Einhaltung der Vorgabe von Art. 43 BauV. Die diesbezüglichen Vorbringen der Stadt stossen daher ins Leere. Mit dem angepassten Umgebungsplan gemäss eingereichter Projektänderung erfüllen die Beschwerdegegnerinnen diese Voraussetzung insofern, als mit den neu vorgesehenen Spielgeräten ein Bereich der Spielplatzfläche als eingerichtete Spielfläche wahrnehmbar wird. Insgesamt handelt es sich mit dieser Ergänzung der Spielplatzfläche um eine attraktive Spielumgebung, welche den Bedürfnissen nach Bewegung und spielerischer Betätigung gerecht wird und für Kinder jeden Alters etwas zu bieten hat (Sandkasten für Kleinkinder, Spielhaus für etwas ältere Kinder als Spiel- und Rückzugsort, freie Rasenfläche für Bewegungsspiele). In Betrachtung der Spielplatzfläche als Ganzes wird damit die Vorgabe von Art. 43 Abs. 2 BauV zwar erfüllt. Durch die Beschränkung der Spielgeräte auf den nördlichen Teil der Fläche bzw. den Verzicht von erkennbaren Spielbereichen auf der gesamten restlichen Fläche wird jedoch die Spielfläche nach der Realisierung des Vorhabens einzig im nördlichen Teil als solche wahrnehmbar sein. Aufgrund der Lage des nicht eingerichteten Teils der Spielplatzfläche unmittelbar vor dem Mehrfamilienhaus und insbesondere unmittelbar vor den privaten Sitzplätzen/Terrassen besteht vorliegend eine erhöhte Gefahr, dass die eigentliche Zweckbestimmung dieser Fläche in Realität in Vergessenheit gerät. Es scheint daher zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben angezeigt, vorliegend mittels Auflage gemäss Art. 38 Abs. 3 und Art. 29 Abs. 2 BauG ein besonderes Gewicht auf die Zweckbestimmung dieser Fläche als "für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder eingerichtete Spielfläche" zu legen. So kommen Auflagen zu einer Baubewilligung vor allem bei Bauvorhaben in Betracht, die je nach ihrer Gestaltung oder Einrichtung oder je nach Art der Nutzung sowohl gesetzeskonform als auch gesetzeswidrig sein können.²⁸ Für die Sicherstellung der vorgesehenen Zweckbestimmung und damit der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben wird daher der angefochtene Entscheid mit der Auflage ergänzt, wonach die gemäss bewilligtem Umgebungsplan ausgeschiedene Spielfläche von 145 m² vor dem Mehrfamilienhaus der Nutzung als Spielplatzfläche vorbehalten ist und nicht der privaten Nutzung der Wohnungen im Erdgeschoss dienen darf, etwa durch Ausdehnung der privat genutzten Sitzplätze. Diese Auflage steht in engem Zusammenhang zur erteilten Baubewilligung und ist verhältnismässig. Die Nichterfüllung dieser Auflage berührt die Geltung der Baubewilligung nicht, kann aber baupolizeiliche Massnahmen – insbesondere die Ersatzvornahme – und Bestrafung nach sich ziehen.²⁹

h) Insgesamt wird damit die Projektänderung vom 6. Mai 2020 bewilligt, wobei der angefochtene Entscheid mit einer Auflage ergänzt wird.

7. Abstellflächen

a) Gemäss Art. 47 Abs. 2 BauV sind in der Nähe des Hauseingangs besondere wettergeschützte Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen vorzusehen. Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid aus (S. 12), im Bereich des gedeckten Vorplatzes

²⁸ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a Bst. c.

²⁹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 29 N. 1.

des Mehrfamilienhauses sei neben den Veloabstellplätzen genügend Platz vorhanden, um Kinderwagen und dergleichen in Hauseingangsnähe abzustellen.

b) Nach Ansicht des Beschwerdeführers ist die Vorinstanz zu Unrecht zum Schluss gekommen, dass genügend wettergeschützte Abstellflächen vorhanden seien. Beim überdachten Zugangsbereich sei kein Platz für das Abstellen von Kinderwagen vorhanden. Die überdachten Velo- und Autoabstellplätze würden ebenfalls keinen weiteren wettergeschützten Raum für das Abstellen anderer Objekte bieten. Gleichzeitig sei der überdachte Bereich nach Westen ausgerichtet und deshalb trotz Überdachung nicht vollständig wettergeschützt.

Die Beschwerdegegnerinnen führen aus, im gedeckten Vorplatzbereich neben den Autoabstellplätzen seien insgesamt 12 gedeckte Velo-Abstellplätze vorgesehen, obwohl gestützt auf Art. 54c BauV nur minimal 8 solche Abstellplätze vorgeschrieben wären. Damit könnten mindestens vier Abstellplätze genutzt werden, um auch Kinderwagen abzustellen. Im Vorplatzbereich bestehen nach Ansicht der Beschwerdegegnerinnen genügend Platz für wettergeschützte Abstellflächen im Sinne von Art. 47 Abs. 2 BauV. Zudem sei neben den Hauseingängen eine 80 cm breite abschliessbare Zone, die zusätzlich als Abstellfläche und Stauraum genutzt werden könne. Unter Berücksichtigung des dahinterliegenden Gebäudes E. _____ weg 4 und des dadurch zu erwartenden Einfallwinkels des Niederschlags könne zudem von einem Bereich von 2.5 bis 3 m ausgegangen werden, welcher absolut wettergeschützt sei.

c) Der Ansicht der Beschwerdegegnerinnen und der Vorinstanz kann gefolgt werden. Der gedeckte Vorplatzbereich des Mehrfamilienhauses verfügt gemäss Umgebungsplan³⁰ neben den Autoabstellplätzen über genügend Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen. Selbst wenn die im Plan eingetragenen Veloabstellplätze alle belegt sein sollten, können Kinderwagen in diesem gedeckten Bereich problemlos hinter den Velos abgestellt werden. Diese Anordnung mag zwar im täglichen Gebrauch nicht ideal sein, ändert aber nichts daran, dass der Vorgabe von Art. 47 Abs. 2 BauV Genüge getan wird, zumal für etwas kleinere Gegenstände wie Kindervelos o.ä. ein grösserer Stauraum unmittelbar neben den Hauseingängen vorgesehen ist. Die Abstellflächen befinden sich sodann in der Nähe der jeweiligen Hauseingänge. Sie sind zudem überdacht, was im Sinne des verlangten Wetterschutzes als ausreichend zu bezeichnen ist.

8. Einordnung / Ästhetik

a) Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid im Zusammenhang mit der Bau- und Aussenraumgestaltung aus (S. 10), dass sich das Vorhaben nicht in einem Erhaltungs- oder Entwicklungsgebiet befinde, welchem besondere gestalterische Anforderungen zugesprochen würden und die vorherrschende Bebauung wegleitend wäre. Sie verweist zudem auf eine im vorinstanzlichen Verfahren eingeholte Fachmeinung des Stadtarchitekten, welcher zu folgendem Schluss kam³¹:

"Das Gebäude liegt in einer W2 und entspricht den Vorgaben. Die Gestaltung des Projektes entspricht einer guten Baugestaltung. Das Vorhaben verfügt über ein klares Fassadenkonzept. Die städtebauliche Struktur der dahinterliegenden, länglichen Mehrfamilienhäuser wurde aufgenommen. Das Gebäude liegt nicht direkt am Seeufer. Die parkartige Gestaltung des Aussenraums wurde grossmehrheitlich erhalten. [...] Allgemein ist aufgrund der prominenten Lage in Seenähe der Gestaltung solcher Gebäude eine erhöhte Beachtung zu schenken."

³⁰ vgl. Plan "Umgebung 1:100" vom 4. Mai 2020, mit Stempel Rechtsamt BVD vom 7. Mai 2020.

³¹ Vorakten pag. 125.

b) Der Beschwerdeführer bestreitet die Ausführungen der Vorinstanz, wonach für das Bauvorhaben in der Wohnzone keine besonderen gestalterischen Anforderungen gelten würden und die vorherrschende Bebauung nicht wegleitend sei. Bereits die allgemeinen Ästhetikregeln des kantonalen und kommunalen Rechts würden eine Rücksichtnahme in der Gestaltung auf das Ortsbild und die Landschaft verlangen. Zudem sei der Lage des Grundstücks am Seeufer per se Rechnung zu tragen. Bei Seeufern handle es sich um besonders schützenswerte Landschaften. Auch sei zu beachten, dass sich das Grundstück teilweise von einem Landschaftsentwicklungsgebiet betroffen sei. Die heutige Gestaltung des Baugrundstücks entspreche der Gestaltungsweise entlang des Seeufers. Sowohl das Baugrundstück als auch die Nachbargrundstücke würden jeweils eine parkähnliche Gartenanlage aufweisen und seien nur kleinräumlich bebaut. Entlang des Seeufers würden sich keine grossräumigen Wohnbauten befinden. Die im angefochtenen Entscheid aufgeführte Einschätzung des Stadtarchitekten gehe in keiner Weise auf das Orts- und Landschaftsbild ein. Die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) sei beizuziehen.

Die Beschwerdegegnerinnen wenden dagegen ein, das Vorhaben halte die baupolizeilichen Masse ein und ordne sich ästhetisch und funktional bestmöglich in das örtlich bestehende Baugefüge ein. Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers befinde sich das Baugrundstück komplett ausserhalb des Landschaftsentwicklungsgebiets L II. Die Bebauung des unmittelbaren Seeufers im fraglichen Perimeter sei von kleinen Einzelbauten in relativ grosszügigen Gartenanlagen geprägt. Dahinter nehme die Verdichtung der Bauweise aber stark zu, vorherrschend seien grössere, längliche Mehrfamilienhäuser, die längsseits auf das Seeufer ausgerichtet sind. Der Übergang zwischen diesen Gebieten verlaufe über die gesamte Nachbarschaft betrachtet nicht entlang der Grundstücksgrenzen, sondern entlang der projektierten Ostfassade des umstrittenen Mehrfamilienhauses. Insofern werde die Stellung des bestehenden Einfamilienhauses als Gebäude am Seeufer durch den Neubau gestärkt. Sowohl die Stellung zum E._____weg wie auch die Gebäudeabmessungen würden schliesslich dem dahinter liegenden Gebäude E._____weg 4 entsprechen. Die Gestaltung sei damit nicht zu beanstanden und auf einen Bericht der OLK sowie einen Augenschein könne verzichtet werden.

c) 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.³²

Das Bauvorhaben befindet sich in einer Wohnzone W2. Ein kleiner Teil der Bauparzelle liegt zudem in der Uferschutzzone, wobei dieser Bereich unbebaut bleibt. Die Bauparzelle grenzt sodann an das Landschaftsentwicklungsgebiet L II "Seeallmend-Schorenkopf" an, welches das Flachufer und einen Übergangsstreifen zwischen Land und Wasser in diesem Gebiet umfasst (vgl. Anhang 4.4 GBR). Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers befindet sich die Bauparzelle selber aber nicht in diesem Landschaftsentwicklungsgebiet. Südlich des Wohnquartiers und damit in der Nähe der Bauparzelle befindet sich ein Campingplatz, welcher in einer Zone für Sport und Freizeitanlagen zu liegen kommt.

Das GBR enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

³² Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

Art. 5: Baugestaltung

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dies betrifft insbesondere:
 - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - die Eigenheiten des Quartiers,
 - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
 - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge sowie
 - die Gewährleistung der Sicherheit im öffentlichen Raum.
- 2 [...]

Art. 6: Aussenraumgestaltung

- 1 Öffentliche und private Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht und gleichzeitig die ökologischen Qualitäten nach Möglichkeit erhalten und vermehrt werden.
 - 2 Die Vorgartenbereiche in den Wohnzonen und die Bauverbotsstreifen in den Arbeitszonen sind auf ökologisch und gestalterisch wirksame Art zu begrünen; die versiegelten Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken.
- 3-6[...]

Diese Bestimmungen der Stadt Thun 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 neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.³³

Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden.³⁴

Der Gemeinde kommt bei der Anwendung dieser Rechtsnormen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Wird die Anwendung einer von der Gemeinde erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich bei der Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen in eigenständigen kommunalen Vorschriften eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde.³⁵

d) Das projektierte Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohnungen weist eine Gebäudelänge von 24.75 m und eine Gebäudebreite von 14.76 m auf, verfügt über zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss) sowie ein Attikageschoss mit extensiv begrüntem Flachdach. Es ist längsseits auf

³³ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1.

³⁴ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 15 mit Hinweisen.

³⁵ VGE 22887 vom 21.08.2007, E. 4.3, mit Hinweisen.

das Seeufer ausgerichtet. Grosse Fensterfronten prägen die Ost- und Westfassade, die Fassade ist gemäss Baugesuch als Holzkonstruktion mit der Farbe "Natur/Vorvergraut" vorgesehen. Der neue Autounterstand mit einer Grundfläche von 6.3 m x 5.9 m und einer Höhe von 2.6 m liegt westlich unmittelbar hinter dem bestehenden Einfamilienhaus.

e) Das Bauvorhaben befindet sich nicht in einem besonders geschützten Gebiet, weshalb an die Einordnung des Bauvorhabens grundsätzlich keine erhöhten Anforderungen gestellt werden können. Wie der Beschwerdeführer zu Recht vorbringt, bedeutet dies jedoch nicht, dass keine gestalterischen Anforderungen gelten würden. Die aufgeführten ästhetischen Vorgaben der Stadt gelangen auch vorliegend zur Anwendung, weshalb der umstrittene Neubau so zu gestalten ist, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bei der verlangten guten Gesamtwirkung ist – wie dies auch der Stadtarchitekt in seiner Einschätzung erwähnt – zusätzlich zu berücksichtigen, dass sich die Bauparzelle in unmittelbarer Nähe des Seeufers befindet.

Die Umgebung des umstrittenen Bauvorhabens weist gemäss Luftbild eine heterogene Bebauungsstruktur auf. Was die Grösse, Grundform und Dachform betrifft, so ist eine übergeordnete Struktur, welche das ganze Quartier prägt, nicht erkennbar. Immerhin lässt sich aber erkennen, dass die Bebauungsstruktur vorne in der ersten Bebauungsreihe entlang des Sees lockerer ist und von eher kleineren Einzelbauten mit viel Grünraum geprägt ist und die Verdichtung danach gegen hinten zunimmt. Im Bereich des Bauvorhabens und dahinter finden sich grössere Mehrfamilienhäuser auf engerem Raum, wenn auch in diesem Bereich die Gartenanlagen meist grosszügig ausgeführt sind. Das geplante Mehrfamilienhaus passt sich dieser Struktur an. Es liegt in einer Linie mit dem dahinterliegenden Mehrfamilienhaus, weist in etwa dieselbe Grösse und Grundform auf und orientiert sich bezüglich Stellung auch in nordsüdlicher Richtung an den Nachbarsbauten (vgl. Beilage 6 und 7 der Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerinnen vom 20. Februar 2020). Das Vorhaben unterstützt diesen in der Umgebung bestehenden Übergang von lockeren Kleinbauten am Seeufer zu dichter Bauweise mit grösseren Wohnbauten dahinter. Der vordere Bereich der Bauparzelle ab Höhe des bestehenden Einfamilienhauses bleibt unverändert und weist nach wie vor viel Grünfläche auf. Dem erhöhten Schutz des Umgebungsbildes aufgrund der Nähe zum Seeufer und des dort befindlichen Landschaftsentwicklungsgebiets wird damit Rechnung getragen. Die Ausgestaltung mit Flachdach ist ebenfalls nicht quartierfremd und findet sich nicht nur bei den unmittelbar dahinter liegenden Mehrfamilienhäusern. Die Fassadengestaltung mittels Holzkonstruktion mit der Farbe "Natur/Vorvergraut" und grossen Fensterfronten ost- und westseitig entspricht einem üblichen, modernen Baustil und ist hinsichtlich der Einordnung ebenfalls nicht zu beanstanden. Sie wird vom Beschwerdeführer auch nicht kritisiert. Der neu geplante Autounterstand kommt direkt hinter dem schon bestehenden Einfamilienhaus zu stehen und wirkt dadurch unauffällig. Insgesamt ordnet sich das Bauvorhaben gut in das bestehende Orts- und Umgebungsbild ein. Der plausiblen Einschätzung des beigezogenen Stadtarchitekten folgend ist die gute Gesamtwirkung des geplanten Vorhabens mit seiner Umgebung gewährleistet. Die ästhetischen Vorgaben der Stadt werden erfüllt. Angesichts des Umstands, dass das Vorhaben in einem heterogenen Wohnquartier mit durchschnittlicher ästhetischer Qualität zu liegen kommt, sich nicht in einem Schutzgebiet befindet und sich bezüglich Stellung, Grösse und Grundform an den umliegenden Bauten orientiert, konnte auf den Beizug der OLK verzichtet werden. Der entsprechende Beweisantrag des Beschwerdeführers ist abzuweisen.

9. Erschliessung / Verkehrssicherheit

a) Der Beschwerdeführer erachtet das Bauvorhaben als ungenügend erschlossen. Zwar würden bestehende Erschliessungsstrassen genügen, sofern die Mehrbelastung nicht unverhältnismässig sei. Die bereits problematischen Verkehrsverhältnisse würden sich aber im

konkreten Fall durch die zusätzlichen Nutzer unverhältnismässig verschlechtern. Bei der stärkeren Nutzung der Strasse würden unzählige Wende- und Rückfahrmanöver anfallen. Die Verkehrssicherheit sei nicht mehr gewährleistet. Die Folgen der Mehrbelastung seien ungenügend überprüft worden. Weiter seien die Sichtweiten sowie die Lage und Auswirkungen des Buschwerks nicht genauer überprüft worden. Es sei deshalb ein verkehrstechnisches Gutachten einzuholen, welches die Auswirkungen des Projekts auf die Erschliessungssituation sowie die Verkehrssicherheit untersuche. In den Schlussbemerkungen vom 29. Mai 2020 ergänzt er, in Bezug auf die Wende- und Rückwärtsmanöver sei vorab der häufige Fall problematisch, wo ein Auto in den E. _____weg einbiege und bereits ein Fahrzeug entgegenkomme.

Die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerinnen erachten die Erschliessung als genügend und die Verkehrssicherheit als gewährleistet. Die Vorinstanz führt im Zusammenhang mit der Verkehrssicherheit aus, das Tiefbauamt der Stadt Thun habe dem Vorhaben mit Amtsbericht vom 25. September 2019 zugestimmt, weshalb die gesetzlichen Vorschriften eingehalten seien. Zur Erschliessung ist im angefochtenen Entscheid festgehalten, es könne nachvollzogen werden, dass die Situation am E. _____weg bereits heute verkehrstechnisch schwierig und Wende- und Ausweichmanöver nötig seien. Gemäss Gebäude- und Wohnregister würden zurzeit 43 Wohnungen über den E. _____weg erschlossen. Das Bauvorhaben umfasse vier neue Wohnungen und 5 zusätzliche Autoabstellplätze, weshalb nicht von einer unverhältnismässigen Mehrbelastung gesprochen werden könne. Die Parzelle sei zudem gemäss Abklärungen mit der Feuerwehr Thun für Blaulichtorganisationen genügend erschlossen. Die Beschwerdegegnerinnen ergänzen, die geplante Parkplatzsituation ermögliche Wendemanöver auf der eigenen Parzelle, weshalb eine Ein- und Ausfahrt auf den E. _____weg in Fahrtrichtung möglich sei. Die Vorbringen des Beschwerdeführers würden unsubstantiiert erfolgen und es fehle an einer Präzisierung, wieso die Mehrbelastung der Erschliessung unverhältnismässig sein solle und aus welchem Grund unzählige Wende- und Rückfahrmanöver notwendig sein sollten. Beim E. _____weg handle es sich um eine Quartierstrasse ohne Durchgangsverkehr. Der Weg sei schnurgerade und gut überblickbar. Alle Anwohner seien sensibilisiert und sich gewohnt, vorausschauend und im Schrittempo zu fahren. Bei der Zufahrt der Parzelle seien die Sichtbermen eingehalten. Die Verkehrssicherheit sei auch mit den vier neuen Wohneinheiten gewahrt.

b) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn das Baugrundstück genügend erschlossen ist (Art. 7 Abs. 1 BauG). Dabei gilt die strassenmässige Erschliessung dann als genügend, wenn die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an die geplanten Bauten und Anlagen heranführt und diese für Wehrdienste und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG). Die Erschliessungsstrassen müssen weiter den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind (Art. 7 Abs. 3 BauG). Nach Art. 8 BauG umschreibt der Regierungsrat die Anforderungen an eine genügende Erschliessung (Abs. 1). Er ordnet namentlich auch die Fälle, in denen eine bestehende Erschliessungsstrasse als genügend geltend kann, obgleich sie den Anforderungen an eine Neuerschliessung nicht entspricht (Abs. 2 Bst. a) und die für besondere Fälle möglichen Erleichterungen oder geltenden strengeren Anforderungen (Abs. 2 Bst. b).

Bestehende Erschliessungsanlagen genügen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone dann, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Bst. a BauV). Die zu erwartende Mehrbelastung beurteilt sich nach den geltenden Zonenvorschriften und im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen. Dabei bedeutet eine erwartete Verdoppelung des Verkehrsaufkommens nicht automatisch, dass die Mehrbelastung nicht mehr gering ist. Wesentlich sind auch die örtlichen Verhältnisse (bisherige Nutzung,

Fahrbahnbreite, Länge und Übersichtlichkeit der Zufahrt) sowie die Benützerkategorien (PW, Lastwagen, Schulkinder, usw.).³⁶

c) Gemäss den Ausführungen der Stadt Thun im angefochtenen Entscheid werden über den E._____weg derzeit 43 Wohnungen erschlossen. Das Tiefbauamt der Stadt Thun führt in seinem Amtsbericht vom 25. September 2019³⁷ aus, der E._____weg diene aktuell der Erschliessung der Liegenschaften von 45 Eigentümern und es sei davon auszugehen, dass zu den bestehenden Liegenschaften mindestens eine gleiche Anzahl von Parkplätzen zugehörig seien. Das umstrittene Mehrfamilienhaus sieht vier neue Wohnungen mit 5 zusätzlichen Autoabstellplätzen vor. Die Zunahme der erschlossenen Wohnungen bzw. der vorhandenen Parkplätze liegt damit bei rund einem Zehntel, weshalb die zu erwartende Mehrbelastung im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen eindeutig als verhältnismässig gering zu bezeichnen ist.

d) Unbestritten ist, dass beim neuen Bauvorhaben die Brandbekämpfung gewährleistet ist. So hatte die Feuerwehr Thun im vorinstanzlichen Verfahren keine Bemerkungen zum Bauvorhaben.³⁸ Damit eine bestehende Erschliessungsanlage als genügend gelten kann, verlangt Art. 5 Bst. a BauV schliesslich, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Dies wird vom Beschwerdeführer bestritten.

Der Beschwerdeführer erachtet die Verkehrssicherheit im Bereich der Zufahrtsstrasse (E._____weg) als nicht gewährleistet. Es mag zwar zutreffen, dass der E._____weg aufgrund der beachtlichen Anzahl der Wohnungen, welche über diese Zufahrt erschlossen sind (mit dem umstrittenen Vorhaben insgesamt 47 Wohnungen), relativ stark befahren ist. Allerdings handelt es sich um eine reine Zufahrtsstrasse ohne Durchgangsverkehr, auf welchem nur Zubringerdienst gestattet ist. Das entsprechende Schild "Fahrverbot, Zubringerdienst gestattet" ist Eingangs des E._____wegs gut sichtbar platziert. Der E._____weg wird hauptsächlich durch Anwohnende befahren, welche die Situation vor Ort kennen. Gemäss Umgebungsplan ist der E._____weg rund 3.5 m breit und deshalb nur einseitig befahrbar; er verfügt über kein Trottoir. Allerdings ist diese Zufahrtsstrasse auf der ganzen Länge bis zu den letzten Hauszufahrten von rund 100 m gerade und gut überblickbar. Von der S._____strasse einbiegende Fahrzeuge sehen daher entgegenkommende Fahrzeuge frühzeitig. Nach der Abzweigung von der S._____strasse gleich zu Beginn des E._____wegs besteht eine Ausweichmöglichkeit / Wartezone vor den gelb markierten Parkplätzen, wo einfahrende Fahrzeuge bei Sichtung eines entgegenkommenden Wagens problemlos anhalten können. Ein Aufeinandertreffen von Fahrzeugen auf dem E._____weg ist bereits deshalb unwahrscheinlich. Zusätzlich bestehen auf der gesamten Länge des Weges diverse Vorplätze und private Abzweigungen, welche beim Kreuzen zweier Fahrzeuge als Ausweichstelle genutzt werden können. Rückwärtsmanöver dürften deshalb kaum nötig werden. Selbst wenn es in gewissen Fällen zu Ausweich- oder gar Wendemanövern kommt, entsteht dadurch keine verkehrssicherheitstechnisch heikle Situation. Der Bereich des Anschlusses auf die S._____strasse ist aus Sicht der Verkehrssicherheit ebenfalls unproblematisch, da dank der grossen Ausweichstelle hinter den gelb markierten Parkplätzen eingangs des E._____wegs im Falle von entgegenkommenden Fahrzeugen kein Rückstau auf die S._____strasse droht. Aufgrund der diversen Vorplätze und Abzweigungen sowie der guten Übersichtlichkeit ist die Situation auf dem E._____weg trotz des fehlenden Trottoirs auch für den Langsamverkehr nicht gefährlich. Insgesamt ist die Verkehrssicherheit auf dem E._____weg auch bei

³⁶ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N 10.

³⁷ Vorakten pag. 121.

³⁸ Vorakten pag. 149.

Berücksichtigung eines gewissen Mehrverkehrs aufgrund des Bauvorhabens der Einschätzung der Stadt folgend gewährleistet.

Was die Verkehrssicherheit im Bereich der beiden Strassenanschlüsse des Bauvorhabens auf den E. _____ weg anbelangt, so bringt der Beschwerdeführer lediglich vor, die Sichtweiten sowie die Lage und Auswirkungen des Buschwerks seien nicht genauer überprüft worden, ohne dies genauer zu begründen. Das Tiefbauamt der Stadt Thun hat diese Strassenanschlüsse mit Amtsbericht vom 25. September 2019 geprüft und die beantragte Strassenanschlussbewilligung unter Bedingungen und Auflagen erteilt. Es führte aus, das Vorhaben entspreche den geltenden Strassenbauvorschriften und verwies bei den Beurteilungsgrundlagen u.a. auch auf die für die Beurteilung von Grundstückzufahrten relevanten Normen (Norm VSS³⁹ 40 050 "Grundstückzufahrten" und Norm VSS 40 273a "Knoten"). Als Auflage verlangte das Tiefbauamt unter anderem, dass die erforderlichen Sichtfelder zwischen 0.60 m und 3.00 m über Terrain stets frei einsehbar sind. Entgegen der unsubstantiierten Behauptung des Beschwerdeführers bestehen keine Anzeichen, dass die Sichtweiten sowie die Lage und Auswirkungen des Buschwerks nicht genauer überprüft worden wären.

Die Bauparzelle Thun 2 Grundbuchblatt Nr. K. _____ verfügt bereits heute über zwei Zufahrten auf den E. _____ weg. Die Zufahrt des geplanten Mehrfamilienhauses mündet an derselben Stelle in den E. _____ weg wie bis anhin, wobei dieser Strassenanschluss lediglich marginal angepasst wird. Die bisherige Hauszufahrt des Einfamilienhauses wird aufgehoben und durch eine neue Zufahrt zum projektierten Autounterstand etwas näher beim Einfamilienhaus ersetzt. Diese Strassenanschlüsse halten die Vorgaben der erwähnten Normen ein: Voraussetzung für einen sicheren Strassenanschluss sind nach der Norm VSS 40 050 "Grundstückzufahrten", vorab die Ein- und Ausfahrt in Vorwärtsrichtung sowie ausreichend grosse Sichtfelder.⁴⁰ Grundstückzufahrten sind überall dort zu vermeiden, wo die minimalen Knotensichtweiten nicht gewährleistet werden können.⁴¹ Die erforderlichen Knotensichtweiten hängen von der Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Motorfahrzeuge ab. Die Beschwerdegegnerinnen schienen von einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 20 km/h auszugehen und legten die Knotensichtweiten gestützt darauf auf jeweils 10 m fest.⁴² Dies ist auf dem nur einseitig befahrbaren E. _____ weg mit diversen Vorplätzen und private Abzweigungen und einer Länge von rund 100 m nicht zu beanstanden. Aus dem massgebenden Umgebungsplan sind die Sichtfelder korrekt und entsprechend der Norm VSS 40 273a "Knoten" eingetragen. Die Knotensichtweite ist gestützt auf diese Norm als Abstand zwischen der Fahrstreifenachse des vortrittsbelasteten Fahrzeugs und den vortrittsberechtigten Fahrzeugen eingetragen, ausgehend von einer zulässigen Beobachtungsdistanz von 2.5 m.⁴³ Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. In der Regel genügt es, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahn hindernisfrei ist.⁴⁴ Dies ist gemäss dem massgebenden Umgebungsplan erfüllt, befinden sich doch im Sichtfeld dieser Ausfahrten weder grössere Bepflanzungen noch Zäune oder Mauern. Die Freihaltung dieses Sichtfeldes wird zusätzlich mittels Auflage sichergestellt.

Die Verkehrssicherheit ist damit auch im Bereich dieser Zufahrten gewährleistet, weshalb das Tiefbauamt dem Vorhaben zu Recht die Strassenanschlussbewilligung erteilt hat.

³⁹ Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute.

⁴⁰ VSS 40 050, Tabelle 2.

⁴¹ VSS 40 050 Ziff. 5.

⁴² VSS 40 273a Ziff. 12.1, Tabelle 1, S. 8.

⁴³ VSS 40 273a Ziff. 4 und Abbildung 1 S. 4 sowie Ziff. 11.

⁴⁴ VSS 40 273a Ziff. 10.

e) Zusammenfassend ist die Verkehrssicherheit gewährleistet und das umstrittene Bauvorhaben über den bestehenden E. _____ weg genügend erschlossen. Die Vorgaben an eine genügende Erschliessung und die Gewährleistung der Verkehrssicherheit wurden durch das Tiefbauamt der Stadt überprüft. Unter diesen Umständen konnte auf das vom Beschwerdeführer verlangte verkehrstechnische Gutachten verzichtet werden. Der entsprechende Beweisantrag ist daher abzuweisen.

10. Zusammenfassung, Beweismittel und Kosten

a) Zusammenfassend wird die Projektänderung (gemäss Plan "Umgebung 1:100" vom 4. Mai 2020, mit Stempel Rechtsamt BVD vom 7. Mai 2020) bewilligt. Was den mit der Projektänderung berücksichtigten Einwand des Beschwerdeführers betrifft, ist die Beschwerde gegenstandslos geworden. Der angefochtene Entscheid wird sodann in teilweiser Gutheissung der Beschwerde mit einer Auflage ergänzt. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und der Gesamtentscheid der Stadt Thun vom 17. Dezember 2019 wird bestätigt.

b) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten schliesslich anhand der zur Verfügung stehenden Akten und Pläne sowie Luftbilder genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf den vom Beschwerdeführer beantragten Augenschein konnte daher verzichtet werden, da von diesem Beweismittel keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren. Gleiches gilt – wie bereits erwähnt (E. 8e und 9e) – für die weiteren, vom Beschwerdeführer beantragten Beweismittel (OLK-Bericht, Bericht zu Erschliessung und Verkehrssicherheit). Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.⁴⁵

c) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.00 bis Fr. 4'000.00 je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV⁴⁶). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschalgebühr festgesetzt auf Fr. 2'600.00.

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). Wer ein Rechtsmittel zurückzieht, den Abstand erklärt oder auf andere Weise dafür sorgt, dass das Verfahren gegenstandslos wird, gilt als unterliegende Partei (Art. 110 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt auch, wer den Einwänden der Behörden oder der Gegenpartei durch eine Projektänderung Rechnung trägt.⁴⁷ Im vorliegenden Verfahren haben die Beschwerdegegnerinnen den Einwänden des Beschwerdeführers betreffend Kinderspielfeld mit einer Projektänderung Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang wird der angefochtene Entscheid sodann mit einer Auflage ergänzt. In diesen untergeordneten Punkten gelten die Beschwerdegegnerinnen als unterliegende Partei. Im Übrigen wird der Gesamtentscheid der Stadt Thun bestätigt. Diesbezüglich gilt der Beschwerdeführer als unterliegend. Bei diesem Verfahrensausgang rechtfertigt es sich, den Beschwerdegegnerinnen einen Viertel der Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 650.00, zur

⁴⁵ BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen.

⁴⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

⁴⁷ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 2; Art. 110 N. 5.

Bezahlung aufzuerlegen. Der Beschwerdeführer hat grundsätzlich drei Viertel der gesamten Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 1'950.00, zu tragen.

Zusätzlich ist aber zu berücksichtigen, dass die Vorinstanz das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt hat, indem sie ihm diverse Amts- und Fachberichte sowie weitere Unterlagen erst mit dem angefochtenen Entscheid zustellte (vgl. E. 2). Dies stellt einen besonderen Umstand im Sinn von Art. 108 Abs. 1 VRPG dar. Es erscheint daher gerechtfertigt, die Verfahrenskosten des Beschwerdeführers um einen Fünftel der gesamten Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 520.00, zu reduzieren. Er hat damit insgesamt Verfahrenskosten von Fr. 1'430.00 zu tragen. Die restlichen Verfahrenskosten können nicht der Stadt Thun, welche die Gehörsverletzung zu verantworten hat, auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 VRPG) und werden daher vom Kanton getragen.

d) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Wie bereits ausgeführt unterliegt der Beschwerdeführer zu drei Vierteln. Er hat daher den Beschwerdegegnerinnen drei Viertel der Parteikosten zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerinnen unterliegen zu einem Viertel, weshalb sie dem Beschwerdeführer ein Viertel seiner Parteikosten zu ersetzen haben. Wegen der Gehörsverletzung wird die Vorinstanz zudem verpflichtet, dem Beschwerdeführer einen Fünftel der Parteikosten zu ersetzen.

Die Kostennoten des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers und des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerinnen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdeführer hat damit den Beschwerdegegnerinnen Parteikosten in der Höhe von Fr. 6'050.65 zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerinnen haben dem Beschwerdeführer Parteikosten in der Höhe von Fr. 1'742.20 zu ersetzen. Schliesslich hat die Stadt Thun dem Beschwerdeführer Parteikosten in der Höhe von Fr. 1'393.75 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. a) Die Projektänderung vom 6. Mai 2020 wird bewilligt. Insofern ist die Beschwerde gegenstandslos geworden. Mit der Projektänderung angepasst und somit neu massgebend ist der Plan "Umgebung 1:100" vom 4. Mai 2020, mit Stempel Rechtsamt BVD vom 7. Mai 2020.

b) In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Ziffer 3 des Gesamtentscheids der Stadt Thun vom 17. Dezember 2019 mit folgender Auflage ergänzt:

"Die gemäss bewilligtem Umgebungsplan ausgeschiedene Spielfläche von 145 m² vor dem Mehrfamilienhaus ist der Nutzung als Spielplatzfläche vorbehalten und darf nicht der privaten Nutzung der Wohnungen im Erdgeschoss dienen (etwa durch Ausdehnung der privat genutzten Sitzplätze)."

c) Im Übrigen wird der Gesamtentscheid der Stadt Thun vom 17. Dezember 2019 bestätigt. Insofern wird die Beschwerde abgewiesen.

2. Je ein Plan "Umgebung 1:100" vom 4. Mai 2020, mit Stempel Rechtsamt BVD vom 7. Mai 2020 geht an die Beschwerdegegnerinnen und die Stadt Thun.

3. a) Dem Beschwerdeführer werden Verfahrenskosten im Betrag von Fr. 1'430.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

b) Den Beschwerdegegnerinnen werden Verfahrenskosten im Betrag von Fr. 650.00 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegnerinnen haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. a) Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnerinnen drei Viertel der Parteikosten, ausmachend Fr. 6'050.65 (inkl. Mehrwertsteuer), zu ersetzen.

b) Die Beschwerdegegnerinnen haben dem Beschwerdeführer einen Viertel der Parteikosten, ausmachend Fr. 1'742.20 (inkl. Mehrwertsteuer), zu ersetzen.

c) Die Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun hat dem Beschwerdeführer einen Fünftel der Parteikosten, ausmachend Fr. 1'393.75 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt A._____, mit Beilage gemäss Ziff. 2, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun, Bauinspektorat, mit Beilage gemäss Ziff. 2, 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 vier 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.