



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2021/50

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 21. Oktober 2021

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

vertreten durch Herrn Fürsprecher D._____

Herrn **E.**_____
Beschwerdeführer 2

Herrn **F.**_____
Beschwerdeführer 3

Frau **G.**_____
Beschwerdeführerin 4

Herrn **H.**_____
Beschwerdeführer 5

Frau **B.**_____
Beschwerdeführerin 6

Herrn **J.**_____
Beschwerdeführer 7

Frau **K.**_____
Beschwerdeführerin 8

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt L._____

A._____
Beschwerdeführer 9

vertreten durch Frau Rechtsanwältin N._____

und

O._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt P. _____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun vom 23. Februar 2021
(Gemeinde Nr. 942/2020-0576; Abbruch bestehendes Wohnhaus, Schopf und Garage; Neubau
MFH mit Büros, Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 18. November 2019 bei der Gemeinde Thun ein Baugesuch ein für den Abbruch eines bestehenden Wohnhauses, eines Schopfes und einer Garage und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Büros, Autoeinstellhalle und Autolift auf Parzelle Thun Grundbuchblatt Nr. R. _____ (Baugesuch Nr. 942/2019-0693). Die Parzelle liegt im Strukturgebiet S I «Thuner Mischung» sowie in der Wohnzone W3. Sie befindet sich zudem im Anwendungsbereich des Gebiets 1216 «Thun» des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Nach einer negativen Beurteilung durch den Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung der Stadt Thun (FBA) zog die Beschwerdegegnerin das Baugesuch zurück. Die Stadt Thun schrieb in der Folge das Baugesuch Nr. 942/2019-0693 mit Verfügung vom 24. September 2019 als erledigt vom Geschäftsverzeichnis ab.

2. Gleichzeitig mit dem Rückzug des Baugesuchs Nr. 942/2019-0693 reichte die Beschwerdegegnerin am 18. August 2020 ein neues Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses, eines Schopfes und einer Garage und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Büros und Autoeinstellhalle auf Parzelle Thun Grundbuchblatt Nr. R. _____ (Baugesuch Nr. 942/2020-0576). Vor Publikation des Vorhabens reichte die Beschwerdegegnerin am 23. September 2020 angepasste Baugesuchsunterlagen ein. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 23. Februar 2021 erteilte die Stadt Thun die Baubewilligung.

3. Gegen diesen Entscheid gingen insgesamt drei Beschwerden bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein: Die Beschwerdeführerin 1 beantragt mit Beschwerde vom 23. März 2021 die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 23. Februar 2021 und die Erteilung des Bauabschlags. Denselben Antrag stellen die Beschwerdeführenden 2 bis 8 mit Beschwerde vom 24. März 2021. Schliesslich stellt auch der Beschwerdeführer 9 mit Beschwerde vom 26. März 2021 den Antrag, der Gesamtentscheid sei aufzuheben und dem Baugesuch der Beschwerdegegnerin sei der Bauabschlag zu erteilen.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 26. April 2021 die Abweisung der Beschwerden. Die Stadt Thun nahm mit Eingabe vom 29. April 2021 Stellung, ohne dabei einen ausdrücklichen Antrag zu stellen. Sie

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).

verweist auf die Vorakten und insbesondere den angefochtenen Entscheid. Zusätzlich reichte sie einen durch den Stadtarchitekten unterzeichneten Fachbericht des FBA vom 7. April 2021 ein.

5. Nach einer entsprechenden Aufforderung des Rechtsamts reichte die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 9. Juli 2021 Detailpläne zur geplanten Ausfahrt ein. Die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) äusserte sich mit Bericht vom 12. August 2021 zum strittigen Vorhaben.

Die Parteien erhielten Gelegenheit, zum Ergebnis des Beweisverfahrens Stellung zu nehmen. Davon machten die Stadt Thun und die Beschwerdegegnerin mit jeweiliger Stellungnahme vom 9. September 2021, die Beschwerdeführenden 2 bis 8 mit Eingabe vom 10. September 2021, die Beschwerdeführerin 1 mit Stellungnahme vom 13. September 2021 und der Beschwerdeführer 9 mit Stellungnahme vom 22. September 2021 Gebrauch.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². 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 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde 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). Die Beschwerdeführerin 1 ist Grundeigentümerin der auf nordwestlicher Seite unmittelbar an die Bauparzelle grenzenden Parzelle Thun 1 Grundbuchblatt Nr. S._____. Die Beschwerdeführenden 2 bis 8 sind Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer des Gebäudes auf der Parzelle Thun 1 Grundbuchblatt Nr. T._____, welche auf südöstlicher Seite unmittelbar an die Bauparzelle angrenzt. Ihre Einsprachen wurden abgewiesen. Sie sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

c) Private Organisationen, die als juristische Person konstituiert sind und rein ideelle Zwecke verfolgen, sind beschwerdebefugt (Art. 35a i.V.m. Art. 40a BauG). A._____ (Beschwerdeführer 9) ist ein Verein i.S. von Art. 60 ff. ZGB⁴ und erhebt Rügen im Rahmen seines statutarischen Zweckes (vgl. Art. 35c Abs. 3 BauG). Die Einsprache seiner Regionalgruppe Q._____, welche vom A._____ generell zur Erhebung von Einsprachen in dessen Namen ermächtigt ist (vgl. Art. 35a Abs. 4 BauG und Art. 4 der Statuten des A._____⁵), wurde im vorinstanzlichen Verfahren abgewiesen. Der Beschwerdeführer 9 ist daher ebenfalls durch den vorinstanzlichen

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁴ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 201).

⁵ Zu finden unter X.

Entscheid beschwert und zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden 2 bis 8 und der Beschwerdeführer 9 rügen eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör, da der vorinstanzliche Entscheid ungenügend begründet sei. Die Vorinstanz habe sich mit den Rügen der Einsprachen und den für das Strukturgebiet geltenden Schutzvorschriften nicht auseinandergesetzt. Sie habe mit bloss einem Satz ausgeführt, dass das Baugesuch den gestalterischen Vorgaben des Strukturgebiets S I entspreche, ohne auf ihre Einwände einzugehen.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, 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 VRPG⁶). 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.⁷

c) Die Vorinstanz geht unter Ziffer 4 des angefochtenen Entscheids kurz auf die Rügen der Einsprechenden ein. In Bezug auf die Einordnung des Bauvorhabens führt sie aus, dass in der Zone S I «Thuner Mischung» nicht die baupolizeilichen Masse nach Art. 21 Abs. 1 GBR⁸ anwendbar seien, sondern die vorherrschende Bebauung wegleitend sei. Der FBA habe sich in mehreren Sitzungen mit dem Bauvorhaben respektive mit dem ursprünglich eingegebenen Projekt (Baugesuch 2019-0693) befasst und sich dabei ausgiebig mit den Merkmalen des Strukturgebiets S I «Thuner Mischung» auseinandergesetzt. Das vorliegende Baugesuch entspreche den gestalterischen Vorgaben des Strukturgebiets S I.

d) Auch wenn die Ausführungen im angefochtenen Entscheid zu den Einspruchspunkten knapp ausgefallen sind und die Vorinstanz in Bezug auf die Einordnung in erster Linie auf die Beurteilung des FBA verweist, werden die Anforderungen an die Begründungspflicht erfüllt. Eine ausführlichere Auseinandersetzung mit der Frage der Einordnung des Vorhabens in das Schutzgebiet wäre zwar wünschenswert gewesen. Dennoch lässt sich dem angefochtenen Entscheid entnehmen, warum die Vorinstanz die gestalterischen Vorgaben des Strukturgebiets S I als erfüllt betrachtet. Dass sie dabei in erster Linie auf die (den Einsprechenden bekannten) Fachberichte des FBA verweist, ohne diese im Entscheid nochmals wiederzugeben, ist legitim. Mit dem Verweis auf diese fachliche Einschätzung lassen sich die Gründe der Vorinstanz für die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den massgebenden ästhetischen Grundlagen nachvollziehen. Die Beschwerdeführenden waren damit in der Lage, die Baubewilligung der Vorinstanz trotz der kurz gehaltenen Begründung sachgerecht anzufechten. Damit hat die Vorinstanz die Anforderungen an die Begründungspflicht knapp erfüllt. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehörs ist zu verneinen.

3. Profilierung

⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁷ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7.

⁸ Baureglement der Stadt Thun vom 2. Juni 2002, genehmigt vom AGR am 24. Juli 2003 mit Nachtrag vom 27. August 2003.

a) Die Beschwerdeführenden 2 bis 8 rügen, die Profilierung sei falsch erstellt worden. Gemäss Art. 16 Abs. 1 BewD⁹ hätten die Profile namentlich in den Gebäudeecken die Höhen der Fassaden (Schnittpunkt mit Oberkant Dachsparren) und bei Flachdächern die Höhe der Dachbrüstung, anzugeben. Die vorgenommene Profilierung sei irreführend. Die Profilierung sei daher zu korrigieren und in Anwendung von Art. 16 Abs. 3 BewD stehen zu lassen, bis über das Bauvorhaben endgültig entschieden ist.

b) Die Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller haben zugleich mit der Baueingabe die äusseren Umrisse des Bauvorhabens im Gelände abzustecken und durch Profile kenntlich zu machen. Die Profile haben namentlich in den Gebäudeecken die Höhen der Fassaden und die Neigung der Dachlinien, bei Flachdächern die Höhe der Dachbrüstung bzw. des Dachrands sowie gegebenenfalls die Gesamthöhe am massgebenden Ort, anzugeben (Art. 16 Abs. 1 BewD). Die Profile haben jedoch eine reine Hilfsfunktion: Das Ausstecken und Profilieren von Bauvorhaben bezweckt, diese zu veranschaulichen und interessierte Personen auf das Projekt aufmerksam zu machen (Publizitätswirkung). So müssen aus der Profilierung die für das Erscheinungsbild wesentlichen Abmessungen im Gelände, nicht aber sämtliche Einzelheiten der geplanten Baute ersichtlich sein. Um Details über das Vorhaben zu erfahren, müssen die Interessierten vielmehr die Baugesuchakten – insbesondere die Pläne – einsehen.¹⁰ Die Baubewilligungsbehörde kann für die Profilierung besondere Anordnungen treffen oder Erleichterungen gestatten, wenn wichtige Gründe dies erfordern. Die genügende Orientierung der Nachbarn und der Öffentlichkeit muss aber gewährleistet bleiben (Art. 16 Abs. 3 BewD).

c) Die Beschwerdegegnerin hat im vorinstanzlichen Verfahren einen Plan «Baugespann» vom 29. September 2020¹¹ eingereicht, auf welchem die zu profilierenden Eckpunkte mitsamt der jeweiligen Höhe eingetragen sind. Die darin aufgeführten Höhen sind nicht zu beanstanden und stehen in Einklang mit den relevanten Fassadenplänen. Gemäss Angaben der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid (S. 6) hat das Bauinspektorat vor Ort eine Profilkontrolle vorgenommen und festgestellt, dass die zwingend erforderlichen Punkte gemäss BewD grundsätzlich korrekt profiliert sind.¹² Im Bereich der Südwestfassade des Bauvorhabens hätten nicht alle Profile gestellt werden können, da sich die massgebenden Punkte innerhalb der bestehenden und abzubrechenden Gebäudevolumens befänden. Die nördliche Ecke des neuen Gebäudes habe verortet werden können, jedoch sei die Angabe mittels Profil nicht möglich, da sich dort die bestehende oberirdische Stromzuleitung des Gebäudes befinde. Der um 1.40 m aus der Nordostfassade hervorspringende Teil des Treppenhauses sei schliesslich nicht auf die korrekte Höhe profiliert. Dies sei aus Sicht des Bauinspektorats jedoch vernachlässigbar, da es sich dabei um einen untergeordneten Gebäudeteil handle, der nicht separat zu messen sei.

Die Beschwerdeführenden 2 bis 8 setzten sich mit diesen Ausführungen des vorinstanzlichen Entscheids in keiner Weise auseinander. Vielmehr wiederholen sie diesbezüglich einzig ihre Vorbringen in der Einsprache vom 2. November 2020. Es ist fraglich, ob sie damit diese Rüge überhaupt genügend begründet haben (Art. 32 Abs. 2 VRPG). Dies kann jedoch offenbleiben, da sie weder geltend machen noch erkennbar ist, was an diesen vorinstanzlichen Ausführungen zu beanstanden ist. Die für das Erscheinungsbild wesentlichen Abmessungen des geplanten Gebäudes wurden profiliert.¹³ Soweit gewisse Messpunkte nicht profiliert werden konnten, wird dies von der Vorinstanz nachvollziehbar begründet. Ebenfalls nachvollziehbar ist der Schluss der

⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 34/34a N. 20.

¹¹ Vorakten pag. 135.

¹² Vgl. Vorakten pag. 132 mit ausführlicher Fotodokumentation Vorakten pag. 122 ff.

¹³ Vgl. Vorakten pag. 122 ff. sowie Foto Bestand auf bewilligtem Gestaltungsplan.

Stadt, wonach der nordostseitige Gebäudevorsprung im Bereich des Treppenhauses untergeordneter Natur ist und damit für das Erscheinungsbild nicht wesentlich ist. Insgesamt wurde das Vorhaben mit den aufgestellten Profilen genügend veranschaulicht und damit interessierte Personen in ausreichender Weise auf das Projekt aufmerksam gemacht. Die Details des Vorhabens konnten die Beschwerdeführenden und weitere Interessierte danach der Publikation und den aufgelegenen Plänen entnehmen. Der Einwand der Beschwerdeführenden 2 bis 8 erweist sich entsprechend als unbegründet.

4. Ortsbild- und Denkmalschutz: Beizug der OLK

a) Die Beschwerdegegnerin bringt vor, gestützt auf Art. 22a Abs. 2 BewD dürfe die OLK nicht beigezogen werden, da das Vorhaben bereits durch den FBA als leistungsfähige örtliche Fachstelle beurteilt worden sei. Der Beizug der OLK sei daher rechtswidrig. Der eingeholte Bericht der OLK sei daher unverwertbar und aus den Akten zu weisen.

b) Es ist zwar richtig, dass die OLK nach Art. 22a Abs. 2 BewD nicht beigezogen wird, wenn ein Baugesuch bereits von einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle beurteilt worden ist. Damit soll eine "Doppelbegutachtung" im Baubewilligungsverfahren vermieden werden. Diese Regel gilt jedoch nicht, wenn Bauvorhaben im Rechtsmittelverfahren vor Justizbehörden umstritten sind. Als verwaltungsinterne Justizbehörde ist die BVD gehalten, den Sachverhalt im Rahmen des Verfahrensgegenstands von Amtes wegen festzustellen. Dabei bestimmt sie Art und Umfang der Ermittlungen der rechtserheblichen Sachumstände, ohne dass sie an die Beweisanträge der Parteien gebunden ist (Art. 18 Abs. 1 und 2 VRPG). Ihr steht bei der Erhebung und Abnahme von Beweisen ein weiter Ermessensspielraum zu.¹⁴ Die BVD ist damit bereits gestützt auf die Verfahrensgrundsätze des VRPG befugt, das Bauvorhaben der OLK zur Begutachtung zu unterbreiten, selbst wenn dieses im Baubewilligungsverfahren bereits durch eine örtliche Fachstelle beurteilt wurde. Überdies sieht die OLKV¹⁵ in Art. 4 vor, dass die OLK alle Bau- oder Planungsgeschäfte behandelt, die ihr von Justizbehörden zur Begutachtung unterbreitet werden. Dabei hat sich die OLK bei ihrer Beurteilung mit allfälligen, durch die Vorinstanz eingeholten Gutachten einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle auseinanderzusetzen (Art. 4 Abs. 1a OLKV). Der OLK standen bei ihrer Beurteilung sämtliche Unterlagen – und damit auch die Berichte des FBA – zur Verfügung. Bei Erteilung des Auftrags mit Verfügung vom 18. Juni 2021 hat das Rechtsamt die OLK explizit auf diese Berichte des FBA hingewiesen und die kantonale Behörde gebeten, die Fragen des Rechtsamts in einem ausführlich begründeten Bericht unter Auseinandersetzung mit der Einschätzung des FBA zu beantworten. Die OLK hat in ihrem Bericht zu den Ausführungen des FBA mehrfach Bezug genommen und hat sich mit dessen Einschätzung im Detail auseinandergesetzt. Die von der Beschwerdegegnerin vorgebrachten Einwände gegen den Beizug der OLK erweisen sich als unbegründet. Es besteht entsprechend kein Anlass, den eingeholten OLK-Bericht aus den Akten zu weisen.

5. Ortsbild- und Denkmalschutz: Ausgangslage und Standpunkte

a) Der umstrittene Neubau weist eine Länge von 17 m und eine Breite von 13 m auf und verfügt neben dem Untergeschoss über vier Geschosse (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Attikageschoss), wobei das Attikageschoss im Vergleich zum darunterliegenden Geschoss nur geringfügig zurückversetzt ist. Die Gebäudehöhe bis und mit Brüstung des

¹⁴ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 18 N. 26.

¹⁵ Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLKV, BSG 426.221).

Attikageschosses beträgt 9.58 m und bis und mit Dachrand des Attikageschosses 11.85 m. Im Erdgeschoss sind Büroräumlichkeiten vorgesehen, in den darüber liegenden Geschossen sind vier Wohnungen mit grossen Terrassen südwestseitig geplant. Die Fassaden sollen gemäss Angaben im Baugesuch mit einer verputzten Aussendämmung in der Farbe Graubraun ausgeführt werden, das Flachdach soll extensiv begrünt sein. Die Autoeinstellhalle mit zehn Parkplätzen im Untergeschoss befindet sich unterhalb des Vorgartenbereichs und ist über eine «Rampe/Pergola» in unmittelbarer Nähe der U. _____ strasse erreichbar. Das Dach dieser Zufahrtsrampe soll mit «Ziegelschrot, extensiv begrünt» ausgeführt werden. Angrenzend zur Rampe der Einstellhalleneinfahrt ist ein Containerstandort, ein Wendeplatz sowie ein Besucherparkplatz vorgesehen. Die Zufahrt von der U. _____ strasse in der südwestlichen Ecke der Parzelle soll mit Edelkies belegt werden. Sechs Veloabstellplätze befinden sich rückwärtig in der nordöstlichen Ecke der Bauparzelle und sind – wie der Haupteingang des Neubaus – über einen schmalen Weg entlang der südöstlichen Parzellengrenze erreichbar. Weitere 10 Veloabstellplätze befinden sich im Untergeschoss. Eine «Spielfläche/Aufenthaltsbereich Rasen» von 100 m² ist unmittelbar vor dem Neubau geplant.

b) Die Beschwerdeführenden bringen alle vor, das Bauvorhaben gliedere sich nicht in die bestehende Umgebung ein, sei nicht quatierveträglich und halte die vorgegebenen Kriterien des Strukturgebiets S I sowie die Vorgaben des ISOS nicht ein.

Die Beschwerdeführerin 1 führt aus, der Bau wirke von der Strasse her gesehen viergeschossig, sehr voluminös und klobig. Er werde von der bestehenden Gebäudeflucht deutlich zurückversetzt. Das einheitliche, bestehende Ortsbild werde durch den Neubau empfindlich gestört. Der Neubau wirke ortsfremd. Weder die Vorinstanz noch der FBA habe sich mit den Merkmalen des Strukturgebiets S I «Thuner Mischung» auseinandergesetzt. Es werde vollständig ausgeblendet, dass gemäss diesen Strukturmerkmalen nur zweigeschossige Bauten mit quadratnahe Grundriss und einer Gebäudegrundfläche von geringer als 150 m² zulässig seien. Auf die Umgebung und die natürlich gewachsene Struktur des Quartiers werde nicht eingegangen. Die Visualisierung zeige einen grossen, klobigen Bau mit vier Geschossen, vorgelagerten und überdachten Balkonen und bodentiefen Fenstern. Eine Ähnlichkeit mit den umliegenden Villen mit zwei Vollgeschossen, wohlproportionierten Fenstern und eleganten steilen Walmdächern und damit der vorherrschenden Bauweise sei beim besten Willen nicht erkennbar. Auch die grossen Balkone seien ortsuntypisch und würden sich so im ganzen Quartier nicht finden. Von einer guten Einordnung könne keine Rede sein. Das vierstöckige Gebäude überschreite mit 11.85 m selbst die zulässige Gebäudehöhe in der Zone W3. Dies zeige, dass der Neubau erst Recht nicht die deutlich filigraneren Vorgaben des Strukturgebiets S I umsetze.

Die Beschwerdeführenden 2 bis 8 argumentieren, die Beschwerdegegnerin habe bei ihrem Projekt die anwendbaren Vorschriften des Strukturgebiets S I «Thuner Mischung» völlig missachtet. Es bestehe kein Anspruch auf die maximale Ausnützung des quantitativen Rahmens der W3. Das Vorhaben beeinträchtige den Schutzzweck des Strukturgebiets und verletze quasi sämtliche entsprechenden Schutzvorschriften. Würde das Bauvorhaben bewilligt, so entstünde unter den kleinteiligen Baustrukturen des Strukturgebiets ein stark störender Fremdkörper. Das Projekt sei nicht quatierveträglich, kein anderes Gebäude im gesamten Strukturgebiet weise solche Dimensionen auf. Das Attikageschoss verfüge über beinahe den gleichen Grundriss wie die anderen Geschosse und sei als vollwertiges Geschoss wahrnehmbar. Volumen und Dachform des angeblichen Attikageschosses würden die Vorschriften zu Attikageschossen gemäss Anhang 1 Ziff. 1.3 GBR verletzen. Damit werde auch die zulässige Gebäudehöhe von maximal 10 m (Art. 21 GBR) auf allen vier Seiten um fast 2 m überschritten.

Der Beschwerdeführer 9 führt aus, dem FBA komme lediglich eine beratende Funktion zu. Dieser habe sich – entgegen der Ansicht der Vorinstanz – keineswegs ausgiebig mit den Merkmalen des

Strukturgebiets S I auseinandergesetzt. Von einer Berücksichtigung dieser Schutzvorschriften sei in den Sitzungsprotokollen nirgends die Rede. Der FBA habe die beträchtliche Grösse des Projekts mehrfach kritisiert. Es sei daher nicht nachvollziehbar, weshalb das Bauvorhaben anlässlich der Sitzung vom 1. September 2020 als quartierverträglich bezeichnet worden sei, obwohl der vom FBA bis dahin kritisierte Fussabdruck seitens der Beschwerdegegnerin nicht spürbar reduziert worden sei. Das geplante Vorhaben verstosse in mehrfacher Hinsicht gegen die massgebenden Schutzvorschriften und laufe sämtlichen, für das Schutzgebiet «Thuner Mischung» festgelegten, ortsbildprägenden Elementen zuwider. Dabei handle es sich nicht um geringfügige Beeinträchtigungen. Der Bau trete als überdimensionaler und erheblich störender Fremdkörper in Erscheinung. Die geforderte gute Gesamtwirkung sei nicht gegeben. Das Vorhaben überschreite die in der Wohnzone W3 geltende Gebäudehöhe. Das Attikageschoss gelte als Vollgeschoss, weshalb das viergeschossige Vorhaben sowohl die baupolizeilichen Bestimmungen für die Wohnzone W3 wie auch die für das Strukturgebiet S I vorgesehene zweigeschossige Baustruktur verletze.

Die Beschwerdegegnerin weist vorab darauf hin, dass dem ISOS keine unmittelbare Schutzwirkung zukomme. Es verpflichte die Kantone und Gemeinden lediglich, das Inventar bei ihren Planungen zu berücksichtigen. Die Stadt sei diesen Anforderungen nachgekommen, indem sie das Gebiet der Strukturzone S I «Thuner Mischung» zugewiesen habe. Anwendbar seien daher ausschliesslich die kommunalen Schutzvorschriften dieser Zone. Dem ISOS komme daneben keine eigenständige Bedeutung zu. Der FBA habe sich anlässlich mehrerer Sitzungen allgemein mit der Konkretisierung der massgebenden Schutzvorschriften befasst und die Anforderungen näher definiert, welchen ein Bauprojekt in seinen Augen im Strukturgebiet S I genügen muss. Sie habe das Projekt gemäss diesen konkretisierten Kriterien und gemäss den Anforderungen des FBA im konkreten Fall mehrfach überarbeitet. Das Bauvorhaben stehe im Einklang mit diesen Anforderungen. Der Neubau orientiere sich an der bestehenden Struktur. Mit der Volumensetzung würden die Eigenschaften des Ortes aufgenommen. Durch die gewählte Setzung werde der grösstmögliche Aussenraum gebildet und der Grünraum werde gewahrt. Die Gestaltungselemente seien von den ortsüblichen Typologien übernommen worden. Das Projekt orientiere sich am Charakter einer Stadtvilla. Die Parkplätze würden im Untergeschoss untergebracht. Das Gebiet verlange nicht eine Beschränkung auf ein Einfamilienhaus mit dem Charakter aus der Zeit der bestehenden Bauten. Es müsse zudem nicht zwingend jeder Punkt der im GBR aufgeführten, charakteristischen Merkmale dieser Zone erfüllt sein. Massgebend sei der Gesamtcharakter. Das Gebäude füge sich mit seiner Grösse in das bestehende Quartier ein. Der Charakter sei auch mit der geplanten Grundfläche gewahrt. Mit dem Rücksprung des Attikageschosses komme das Projekt auch der als wünschenswert erachteten Anforderung einer Staffelung der Volumetrie in der Höhenentwicklung nach. Die Gebäudeflucht orientiere sich an den beiden benachbarten Gebäuden. Die Situierung des Projekts beeinträchtige die optische einheitliche Gebäudeflucht in keiner Art und Weise. Die Einfriedung weise bereits heute eine Unterbrechung für die Zufahrt auf, was für einen Neubau in heutiger Zeit unumgänglich sei. Diese Unterbrechung des geschlossenen Strassenbildes werde auf ein Minimum beschränkt. Auch die Anforderungen an eine starke Durchgrünung seien erfüllt. Die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W3 fänden schliesslich – entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden und den korrekten Ausführungen der Vorinstanz folgend – keine Anwendung.

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.¹⁶

Das Baureglement der Stadt Thun enthält, soweit hier interessierend, insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen im betroffenen Gebiet:

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.
- ²⁻⁶ [...]

Art. 31 (Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete, Allgemeines)

- ¹ Die im Zonenplan als Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete bezeichneten Flächen sind Schutzgebiete im Sinne des kantonalen Baugesetzes.
- ² Anstelle der baupolizeilichen Masse der zugrundeliegenden Bauzone (Art. 21 BR) ist die vorherrschende bestehende Bebauung wegleitend. Die Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung gemäss Art. 75 kant. Baugesetz ist ausgeschlossen.
- ³⁻⁴ [...]

Art. 34 (Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete, Strukturgebiete S)

- ¹ Stellung, Volumen und Typologie der Gebäude, Aussenräume, Durchgrünung und Baumbestand prägen den typischen Quartiercharakter der Strukturgebiete. Wichtig für die Erneuerung und Entwicklung dieser Gebiete ist in der Regel die Beachtung der genannten Merkmale und nicht die Erhaltung der einzelnen Bauten. Bei Neu-, Ersatz- oder Umbauten sind die prägenden Elemente und Merkmale zu beachten.
- ² Die prägenden Elemente und Merkmale der einzelnen Strukturgebiete werden im Anhang 4 Ziff. 4.3 BR aufgelistet.

Anhang 4 Ziff. 4.3 (Strukturgebiete S I «Thuner Mischung»)

Die Strukturgebiete S I «Thuner Mischung» umfassen die für einen Teil der westlichen und südwestlichen Thuner Aussenquartiere sowie für einen Teil des Quartiers Lerchenfeld charakteristischen und qualitätvollen kleinteiligen Baustrukturen. Diese werden im Wesentlichen geprägt durch:

- offene Bauweise mit minimalen Abständen,
- strassenseitig einheitliche Gebäudeflucht,
- Gebäudegrundfläche geringer als 150 m² und Gebäudelänge geringer als 15,0 m,

¹⁶ Zaugg/Ludwig, a.a.o., Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

- zweigeschossige Bauten mit quadratnahe Grundriss,
- geschlossenes Strassenbild mit durchgehenden Einfriedungen,
- starke Durchgrünung.

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 neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.¹⁷

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.¹⁸

d) Gemäss Art. 31 Abs. 1 GBR handelt es sich bei den Strukturgebieten um Schutzgebiete im Sinne des kantonalen Baugesetzes. Damit ist Art. 86 BauG zu beachten, wonach in Schutzgebieten nur Bauvorhaben gestattet sind, die den Schutzzweck nicht beeinträchtigen und den von der Gemeinde erlassenen Schutzvorschriften entsprechen oder standortgebunden sind (Abs. 3).

Weiter liegt das Bauvorhaben im Teilgebiet 11 des Gebiets 1216 «Thun» des ISOS mit folgender Umschreibung: «Wohnquartier, mehrheitlich Einfamilienhäuser der Zwischenkriegszeit in Gärten, dazwischen neue Wohnblöcke, oft mit Flachdach». Dieses Teilgebiet ist sowohl in der Aufnahmekategorie als auch im Erhaltungsziel mit der Bewertung B eingestuft. Gemäss den drei Aufnahmekriterien kommt diesem Gebiet, eine gewisse räumliche Qualität, eine gewisse architekturhistorische Qualität und eine gewisse Bedeutung zu. Gemäss den Erläuterungen zum ISOS gilt für ein Gebiet mit Erhaltungsziel B: «Erhalten der Struktur, Anordnungen und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten». Als genereller Erhaltungshinweis gilt: «Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen, besondere Vorschriften für Umbauten und für die Eingliederung von Neubauten».

Das ISOS ist ein Bundesinventar im Sinn von Art. 5 Abs. 1 NHG¹⁹. Durch die Aufnahme ins ISOS wird dargetan, dass ein Objekt in besonderem Mass die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Der entsprechende Schutz gilt aber lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise (Art. 6 Abs. 2 NHG). Wenn es – wie beim vorliegenden Bauvorhaben innerhalb der Bauzone – nicht um die Erfüllung einer Bundesaufgabe geht, so ist das Inventar insofern von Bedeutung, als es gestützt auf die allgemeine Planungspflicht der Kantone (Art. 2 RPG²⁰) wie ein Konzept oder Sachplan gemäss Art. 13 RPG zu berücksichtigen ist. Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art.

¹⁷ 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.

¹⁸ VGE 22887 vom 21. August 2007, E. 4.3, mit Hinweisen.

¹⁹ Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451).

²⁰ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

9 RPG) finden die Schutzanliegen des ISOS auf diese Weise Eingang in die grundeigentümergebundene Nutzungsplanung.²¹ Die Stadt Thun ist der Berücksichtigung dieser Schutzanliegen vorliegend mit den kommunalen Vorgaben zum Strukturgebiet S I «Thuner Mischung» (vgl. oben) nachgekommen.

e) Besondere Bestimmungen gelten schliesslich, wenn Bauvorhaben Baudenkmäler im Sinne von Art. 10a BauG betreffen. Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen und Bauten (Art. 10a Abs. 1 BauG). Der Schutz eines Baudenkmals beschränkt sich nicht nur auf das Objekt selber, sondern erstreckt sich auch auf dessen Umgebung: Schützenswerte und erhaltenswerte Baudenkmäler dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Art. 10b Abs. 1 Satz 2 BauG). Eine Veränderung soll auf das Baudenkmal grösstmögliche Rücksicht nehmen. Bauprojekte in der Nachbarschaft von Baudenkmälern müssen also weitergehende Einschränkungen in Kauf nehmen. Was das im konkreten Fall heisst, hängt vom Schutzbedarf des Baudenkmals und seiner Stellung in der Umgebung einerseits und dem Interesse der Veränderung dieser Umgebung andererseits ab.²² Bei diesen Vorschriften zum besonderen Landschaftsschutz handelt es sich um kantonale Regeln. In diesem Zusammenhang spielt die Gemeindeautonomie – anders als bei den kommunalen Zonen- und Ästhetikbestimmungen – keine Rolle.

Die unmittelbar benachbarte Liegenschaft U._____strasse ist im Bauinventar als erhaltenswert eingestuft und wird darin wie folgt charakterisiert:

«Einfamilienhaus von 1925. Repräsentativer, kräftig gegliederter Putzbau des Reformbarocks. Knickwalmdach in der Art bernischer Campagnen, die Mittelachse der Hauptfront gekennzeichnet durch eine wohlgestaltete halbrunde Veranda u. übergiebelte Dachlukarne. Ansprechende Detailgestaltung mit schlichten Ecklisenen u. kräftigen Kunststeingewänden. NW-seitig freundlich gestalteter Zugang mit Treppe u. Vorhalle. Grosszügiger, das Gebäude allseitig umgebender Garten. Guter Vertreter dieser Epoche in dem durch Eigenheime geprägten Quartierbereich.»

6. Ortsbild- und Denkmalschutz, Beurteilung FBA und OLK

a) Die Stadt Thun hat für die Beurteilung des strittigen Vorhabens den FBA beigezogen. Dieser hat sich mehrfach zum Projekt bzw. zum Vorgängerprojekt geäussert. Im Rahmen des von der Stadt Thun mit Stellungnahme vom 29. April 2021 eingereichten Fachberichts vom 7. April 2021 fasst der FBA seine Erkenntnisse und Beurteilungen wie folgt zusammen:

«Vorbemerkung:

[...] Struktur- bzw. Ortsbild- und Altstadtgebiete berücksichtigen für Thun spezifische, zu erhaltende Gebiets- bzw. Bebauungsstrukturen. Diese decken sich vielfach jedoch nicht abschliessend mit den im ISOS ausgeschiedenen Gebieten. Wo sich Strukturgebiete mit den ISOS-Perimetern decken, kann demnach von einer Berücksichtigung der im ISOS formulierten Ziele ausgegangen werden, da der Schutzstatus grundeigentümergebunden im Zonenplan festgelegt wird. Das ISOS definiert das vorliegende Gebiet als «Wohnquartier, mehrheitlich Einfamilienhäuser der Zwischenkriegszeit in Gärten, dazwischen neue Wohnblöcke, oft mit Flachdach» mit dem Erhaltungsziel B (Erhalt der Struktur).

²¹ VGE 2012/145 vom 5. Juli 2013, E. 3.2, in BVR 2014 251, mit weiteren Hinweisen; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 33b.

²² Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 10a-f N. 7.

Neben den allgemeinen Kriterien einer guten Gesamtwirkung gemäss Art. 5 Abs. 1 haben sich Baugesuche in Strukturgebieten vorab an der vorherrschenden Struktur zu orientieren. Die Strukturbeschriebe (Anhang 4 des Baureglements) dienen dabei als Anhaltspunkt. Die in den Beschrieben genannten Masse haben jedoch hinweisenden Charakter und stellen keine eigentlichen baupolizeilichen Masse dar; vielmehr müssen Projekte im Einzelfall durch den FBA spezifisch und ganzheitlich bezüglich ihrer gestalterischen Wirkung und Einbettung in das umliegende Quartier beurteilt werden. [...]

1. Charakterisierung der Umgebung des Bauvorhabens / Strukturgebiet S I im Bereich der U._____strasse

Gemäss Strukturgebiet ist das Gebiet geprägt von einem geschlossenen Strassenbild mit durchgehenden Einfriedungen sowie starker Durchgrünung. Die Bebauungsstruktur wird beschrieben als offen mit minimalen Abständen, strassenseitig einheitlicher Gebäudeflucht, die Bauweise als geprägt von Gebäudegrundflächen geringer als 150 m² und Gebäudelängen geringer als 15.0 m bei zweigeschossigen Bauten mit quadratnahe Grundriss. Diese Strukturbeschriebe beziehen sich nicht spezifisch auf das vorliegende Gebiet entlang der U._____strasse sondern auf eine Reihe von unterschiedlichen Gebieten innerhalb der Stadt, welche dem Strukturgebiet S I zugeordnet sind. Die Gebiete unterscheiden sich denn auch teilweise in der tatsächlich vorhandenen Ausprägung dieser Merkmale.

Der FBA hat sich im Rahmen dieses und anderer Baugesuche im Bereich der U._____strasse mit den prägenden Elementen dieses Gebiets auseinandergesetzt. Hierbei wurde unter anderem festgehalten, dass die ausgeprägten Längsparzellen bzw. die Stellung der Gebäude innerhalb dieser Parzellen sowie das Verhältnis von überbautem zu unüberbautem Freiraum ein spezifisches Merkmal dieses Gebiets darstellt. Festgehalten wurde in diesem Sinn, dass ein Neubau maximal 2/5 der Parzelle betreffen darf bzw. im Umkehrschluss 3/5 der Parzelle frei erhalten und als Grünraum hochwertig gestaltet werden muss, Fluchten zu bestehenden Bauten sind zu referenzieren. Innerhalb dieser Parameter wurde eine moderate Vergrößerung des Fussabdrucks bzw. eine gewisse Verdichtung des Gebiets als zulässig erachtet und als mit den Strukturerhaltungszielen vereinbar erachtet.

Bezüglich der Bauten wurde festgehalten, dass diese vornehmlich – neben einer allgemein hohen baulichen Qualität – als einfache aber differenziert ausgestaltete Volumen in Erscheinung treten. An verschiedenen Stellen sind zudem «störende» Elemente wie Carports oder kleinere Anbauten bereits vorhanden. Grundsätzlich wird der prägende Villencharakter der Bauten zu einer zu vermeidenden Wirkung eines «Blocks» gegenübergestellt, wie er in Regelmasszonen zu finden ist.

2. Wirkung des Bauvorhabens hinsichtlich der Strukturerhaltungsziele

Das Vorhaben wurde verschiedentlich in der Delegation sowie im Rahmen des Gesamt-FBA diskutiert. Aufgrund von Rückmeldungen des FBA bezüglich Grösse, wie auch der Bau- und Aussenraumgestaltung wurde das Projekt überarbeitet und insbesondere der Fussabdruck reduziert. In der volumetrischen Ausformulierung orientiert sich das Gebäude an bestehenden Höhen der Giebel benachbarter Gebäude und damit an der oberen Grenze des in diesem Quartier üblichen. In der abschliessenden Diskussion wurde die Höhe insbesondere hinsichtlich der gestalterischen Wirkung und der Gestaltung der Aussenräume vertieft diskutiert und Wert auf eine sorgfältige Gestaltung und Gliederung des Baus gelegt (lesbar ausformulierter Sockel, differenziertes Dachgeschoss). In der Beurteilung des FBA wurde das vorliegende Projekt damit als im Rahmen der Strukturerhaltungsziele denkbar eingestuft und die Gestaltung insgesamt als gut beurteilt. Es ist in der Betrachtung des FBA nicht zwingend, bestehende Architekturen eins zu eins in Neubauten wieder abzubilden oder gar nachzuahmen. Dennoch müssen Bauten sich gut in die bestehende Struktur einfügen, was in diesem Fall bejaht wird, wenn auch nicht alle Vorgaben bzw. Empfehlungen des FBA umgesetzt wurden (Vorsprung EG-Zimmer, Reduktion Parkplätze).

3. Fazit und Schlussbemerkungen

Der FBA ist für die Beurteilung von Bauten in Strukturgebieten zuständig. Die Beurteilung orientiert sich an den Strukturbeschrieben im Anhang des Baureglements und stützt vor allem auch die tatsächlich vor Ort vorherrschenden Strukturen ab (Begehungen vor Ort). Die Strukturbeschriebe können daher nicht als Ersatz für baupolizeiliche Masse (massgebend) dienen, sondern haben hinweisenden Charakter. Aus Sicht des FBA ist auch innerhalb eines Strukturgebiets eine massvolle Verdichtung möglich, sofern die Strukturerhaltungsziele berücksichtigt werden.

Der FBA ist in der durchaus kontroversen Beurteilung zum Schluss gekommen, dass unter Einhaltung der im Bericht des FBA festgehaltenen Punkte eine gute Gesamtwirkung sowie die Sicherstellung des Strukturerhalts gewährleistet ist.»

b) Die OLK nahm mit Bericht vom 12. August 2021 inkl. kommentierter Fotodokumentation zum Bauvorhaben Stellung. Dabei umschreibt die Fachbehörde das Ortsbild in der unmittelbaren Umgebung des Bauvorhabens und im betreffenden Strukturerhaltungsgebiet S I wie folgt:

«Die zu beurteilende Parzelle liegt am südlichen Rand des entsprechenden Strukturgebiet-Perimeters, der in diesem Bereich von der alleeartigen, baumbestandenen U._____strasse – einer primären Quartierachse zwischen den Schulstandorten an der X._____strasse und der Ausfallachse der Y._____strasse – begrenzt wird. Diese Strasse, eine städtebaulich starke raumprägende Verkehrsachse, wurde erst Mitte der 1920er-Jahre angelegt. Die ersten Wohnhäuser, die in der Folge hier erstellt wurden, wenden sich dieser neuen Strassenverbindung zu und haben oft einen repräsentativen Anspruch, der sich in einem villenartigen Aussehen manifestiert – so wie z.B. beim erhaltenswerten Haus U._____strasse auf der südöstlich angrenzenden Nachbarparzelle. Dieses gemässigt neubarocke Wohnhaus gehört zu den klassischen Beispielen für diesen damals beim mittelständischen Thuner Bürgertum beliebten Bautyp.

Die wenig später bis gegen Ende der 1930-Jahre entstandene, relativ streng taktmässig gesetzte Bebauung entlang von Z._____gasse und AA._____strasse wendet sich dann mit ihren grossen, vorgelagerten Gärten konsequent in Richtung See, was zum charakteristischen Bebauungsmuster in diesem Teil des Strukturgebiets führt. Hier sind zu einem grossen Teil Satteldachhäuser entstanden, die mit ihrem versachlichten Aufriss den Weg in die architektonische Moderne nachzeichnen. Daneben gibt es wiederum einzelne reformbarocke Häuser und solche im verspielteren, ländlich geprägten Heimatstil sowie einen Ersatzbau aus der Zeit der Hochkonjunktur.

Die Liegenschaft U._____strasse ist bis jetzt umgeben von einer intakten Struktur mit Wohnhäusern aus der Zeit der Erstbebauung. Diese sind überwiegend in reformbarocker Grundhaltung, formal leicht variiert, und meist mit prägendem Knickwalmdach. Zusammen mit grosszügig bemessenen, stark durchgrünten und abwechslungsreichen, baumbestandenen Gärten sowie den mehrheitlich erhaltenen begrünten Einfriedungen verleiht diese Struktur, die sich dann mit den Satteldachhäusern bis zur AB._____strasse hinaufzieht, dem ganzen Quartier einen einheitlichen, malerischen Aspekt von hohem Identifikationswert. Auch stadtauswärts ennet der U._____strasse, also der zu beurteilenden Liegenschaft gegenüber, setzt sich die quartiertypische Struktur noch ein Stück weit fort.

Trotz unterschiedlicher Entwurfshaltung sind – von wenigen Ausnahmen abgesehen – allen Liegenschaften der Erstbebauung wesentliche Strukturmerkmale gemein, die in Anhang 4 Ziff. 4.3 GBR genannt werden: Offene Bauweise mit minimalen Abständen, strassenseitig einheitliche Gebäudeflucht, Gebäudegrundfläche geringer als 150 m² und Gebäudelänge von geringer als 15 m, zweigeschossige Bauten mit quadratnahe Grundriss, geschlossenes Strassenbild mit durchgehenden Einfriedungen, starke Durchgrünung. In dieser Auswahl nicht erwähnt ist ein weiteres kennzeichnendes Strukturelement, das den Charakter des gesamten Quartiers entscheidend mitprägt: Es ist das bauliche Verhalten im Bereich der Dachzone (das Dach gilt gemeinhin als fünfte Fassade des Hauses). Bei allen Häusern setzt das Dach – egal welcher Ausprägung –

mit seiner Dachtraufe über dem zweiten Hauptgeschoss an. Dadurch, dass alle Dächer geneigt sind – je nach gewählter Stilvariante unterschiedlich steil – entsteht eine regelmässige Abfolge von Durchblicken über den begleitenden Grünraum hinweg, ein stets wiederkehrender Wechsel von Dachfläche und Raumlücke. Dieses parzellenübergreifende, lebhaft oszillierende Auf und Ab im Bereich der Dachzone trägt intuitiv ganz wesentlich zum stimmigen Gesamtbild des besagten Strukturgebiets bei, wird aber oft erst auf den zweiten Blick wahrgenommen.»

In Bezug auf die Aussage des FBA unter Punkt 1 seines Berichts vom 7. April 2021, wonach sich die Strukturbeschriebe nicht spezifisch auf das vorliegende Gebiet entlang der U._____strasse bezögen, sondern auf eine Reihe von unterschiedlichen Gebieten des Strukturgebiets S I innerhalb der Stadt, welche sich teilweise in der tatsächlich vorhandenen Ausprägung dieser Merkmale unterscheiden würden, hielt die OLK fest:

«Diese relativierende Aussage überzeugt nicht: Die Strukturgebiete der «Thuner Mischung» konnten eben gerade deshalb als eigenständige Ensembles ausgeschieden werden, weil sie in ihrer Struktur so vergleichbar sind und die entsprechenden Areale weitgehend homogen wirken, und zwar alle sieben Strukturgebiete S I, unabhängig von ihrer Erbauungszeit und damit von ihrer jeweiligen stilistischen Gestaltung. Ein Blick auf die Orthofoto (map.geo.admin.ch) im Abgleich mit dem Zonenplan zeigt, dass es zwar durchaus Objekte gibt, die mit Fussabdruck und Volumetrie aus dem Rahmen fallen oder bezüglich Situierung aus der Reihe tanzen, doch handelt es sich hierbei jeweils nur um ganz wenige – und diese liegen zumeist am Rand der Gebiete, bei Strassenkreuzungen oder am Übergang zu benachbarten Zonen. Und wenn einzelne Gärten im Bewuchs ausgedünnt sind oder mal eine Einfriedung gänzlich fehlt, dann schmälert dies die grundsätzliche Aussage zu besagten Strukturgebieten in ihrer Gesamtheit keineswegs.»

Zur Einordnung des geplanten Neubaus in diese Umgebung führt die OLK folgendes aus:

«Ein flach gedeckter Baukörper ist im Vergleich zu einem nominell gleich hohen übergiebelten Gebäude immer raumhaltiger. Eine übermässige Kubatur kann demnach diese stark mitprägende Struktur nachhaltig stören. Der geringfügige Rücksprung des Attikageschosses vermag diesen Mangel im Gesamtcharakter des zu beurteilenden Neubaus nicht wettzumachen, denn als substanzielle Staffelung der Volumetrie in der Höhenentwicklung genügt er nicht. [...]

Der geplante Neubau wirkt, wie wenn er nur nach Massgabe der Zone W3 entworfen worden wäre. Zahlreiche wesentliche Charakteristika der vorherrschenden Bebauung in besagtem Strukturgebiet [...] werden nicht beachtet, beispielsweise:

- Der Baukörper tritt gesamthaft erheblich aus der Reihe der Punktbauten entlang der U._____strasse zurück.
- Er hat drei Vollgeschosse (zuzügl. Attika) statt nur zwei.
- Er überschreitet die zulässige Gebäudefläche von maximal 150 m².
- Die Artikulierung seiner Dachzone weicht erheblich von jener der übrigen Bauten im Strukturgebiet ab.
- Das Erscheinungsbild des Baukörpers hat in seiner Gesamtheit keinen Bezug zur vorherrschenden Bebauung im Strukturgebiet.
- Die Verkehrsfläche bei der Tiefgarageneinfahrt greift massiv in den südöstlichen Gartenbereich ein.

Aufgrund dieser mehrfachen Verstösse gegen baurechtliche Vorschriften bezüglich Situierung, Gestalt und Freiraum beziehungsweise der fehlenden Berücksichtigung der für die Struktur des Quartiers wesentlichen Elemente und Merkmale kann die OLK nicht erkennen, wie sich der geplante Neubau strassen-, quartier- und ortsbildverträglich in das Strukturgebiet S I einfügen soll. Dieser würde in seinem Gesamtcharakter zweifelslos als störender Fremdkörper im Strukturgebiet wahrgenommen. Mit Blick auf die um 1985 erbaute Mehrfamilienhaus-Gruppe an der unweit gelegenen Y._____strasse kann die hier geplante Baute faktisch als ein erstes Hineingreifen der dortigen grossmassstäblichen Bebauung (AD._____weg 1-3A)

in das bisher intakte Quartier hineingelesen werden. Eine solche Entwicklung widerspräche den Strukturerhaltungszielen.»

Hinsichtlich der Ansicht des FBA, wonach ein Neubau maximal 2/5 der Parzelle betreffen darf bzw. im Umkehrschluss 3/5 der Parzelle frei erhalten und als Grünraum hochwertig gestaltet werden muss (Bericht vom 7. April 2021, Ziffer 1), äusserte sich die OLK wie folgt:

«[...] Ein einheitlicher Berechnungsmodus mit absoluten Prozentangaben für Neubauten mag bestechend erscheinen, hat jedoch seine Tücken. Die Parzellen sind längst nicht alle gleich bemessen, wie ein Blick auf jene im Bereich der Einmündung der Dunant- in die AB._____strasse oder der Vergleich von Parz. I._____ zu Parz. M._____ direkt gegenüber zeigen. Dass ein Bauwilliger wohl stets nach Maximierung trachtet, liegt auf der Hand. Die vorgeschlagene Massdefinition für Neubauten könnte dazu führen, dass je nach Grundstück entsprechend grösser dimensionierte Neubauten möglich würden – so wie im vorliegenden Fall. Doch würde mit sukzessive unterschiedlich dimensionierten Gebäuden letztlich die vorherrschende Bebauungsstruktur, die für das Gebiet massgebend sein soll, laufend verwässert, was den Schutzabsichten des besagten Strukturgebiets zuwiderliefe. [...]»

Zur Einordnung der geplanten Umgebungsgestaltung in das umliegende Umgebungsbild führte die OLK sodann Folgendes aus:

«Dass eine gartenstadtähnliche Durchgrünung unbedingt gewahrt werden sollte, postuliert bereits das ISOS bezüglich des Erhaltungsziels B (was für den Perimeter gilt, in welchem das fragliche Strukturgebiet mehrheitlich liegt). Die durchgehende Einfriedung, wie sie Anhang 4 Ziff. 4.3 GBR fordert, ist im Bereich der Doppelgarage (Nr. 19b/21a) schon seit längerem unterbrochen. Dieser Bruch soll gemäss Projekt beibehalten werden, um die Zufahrt zur Einstellhalle zu gewährleisten. Damit verschwindet jedoch auch der Lattenzaun, der bisher von der strassenbegleitenden Einfriedung zum Gartenpavillon führt.

Noch problematischer ist allerdings, dass im südlichen Gartenbereich nicht nur die Rampeneinfahrt zur Tiefgarage zu stehen kommt (zuzügl. Containerabstellplatz), sondern auch ein Wendeplatz und ein Besucherparkplatz. Diese Verkehrsflächen reichen bis in die Mitte des heutigen Gartens (ab östlicher Parzellengrenze ca. 12.5 m), wodurch dessen Gesamtfläche nicht nur markant beschnitten würde, sondern sich der Ausdruck des vorgelagerten Grünraums gesamthaft nachteilig veränderte. Der künftige Restgarten würde nicht mehr dem einheitlichen Charakter der übrigen Gärten vor den reformbarocken Wohnhäusern zwischen AD._____weg und U._____strasse entsprechen. Dieses faktische Eingreifen des Strassenraums in den trotz Garagenpavillon bis heute geschlossen wirkenden Garten würde das Erscheinungsbild des vorgelagerten Grünraums erheblich schmälern und sich damit negativ auf die räumlich überzeugende Abfolge intakter Gärten entlang der U._____strasse auswirken.

Die OLK zweifelt angesichts der Einstellhalle, ob auf der Restfläche des vorgelagerten Gartens eine adäquate Bepflanzung möglich sein wird, die mit der Zeit wieder dem tradierten Bild der umliegenden Gärten entsprechen wird.»

Schliesslich äusserte sich die OLK zur Gestaltung des strittigen Vorhabens mit Blick auf den denkmalpflegerischen Wert des angrenzenden erhaltenswerten Gebäudes U._____strasse:

«Das Einfamilienhaus U._____strasse von 1925 ist mit seinen ausgewogenen Proportionen, der übergeordneten Symmetrie der Hauptfassade und dem markanten Knickwalmdach ein Paradebeispiel für eine vorstädtische Kleinvilla mit repräsentativem Anspruch jener Zeit. Dieser zurückhaltend instrumentierte Reformbarock der Zwischenkriegsjahre findet sich in vergleichbarer Qualität z.B. auch beim nahe gelegenen Wohnhaus U._____strasse von 1926 (ebenfalls erhaltenswert). Kennzeichnend ist auch der grosszügig bemessene Garten mit Rasenfläche, Plattenwegen und Hausteilmäuerchen, mit Blumenrabatten,

Buchsparterres und abwechslungsreichen Kleingehölzen sowie Obst- und Laubbäumen – und mit der parzellenbegrenzenden Einfriedung samt Lattenzaun und säumenden Hecken.

Es ist offensichtlich, dass vor allem der starke Massstabssprung des geplanten Neubaus auf Parz. R._____ die ausgewogene Gesamterscheinung des benachbarten Wohnhauses U._____strasse nachhaltig beeinträchtigen könnte, insbesondere auch in dessen Hauptansicht aus verschiedenen Perspektiven aus der U._____strasse. Die im Kontext überdimensionierte Volumetrie, gepaart mit einer quartierfremden Dachzone, liesse den geplanten Neubau zweifellos als Fremdkörper erscheinen, der im übergeordneten Quartierbild als störend empfunden würde. Im vorliegenden Fall würde der projektierte Neubau den denkmalpflegerischen Wert der Liegenschaft U._____strasse zweifellos erheblich vermindern.»

7. Ortsbild- und Denkmalschutz, Beurteilung

a) Vorab ist auf die unterschiedliche Auslegung der kommunalen Vorgaben zu den Strukturgebieten einzugehen. So widerspricht die OLK in ihrem Fachbericht (S. 2) der Auslegung der Stadt Thun, wonach die in den Strukturbeschrieben gemäss Anhang 4 Ziff. 4.3 GBR für das Strukturgebiet S I «Thuner Mischung» enthaltenen Masse (Gebäudegrundfläche geringer als 150 m², Gebäudelänge geringer als 15 m, zweigeschossige Bauten) hinweisenden Charakter hätten und keine eigentlichen baupolizeilichen Masse darstellen würden. Die kantonale Fachbehörde erachtet diese Maximalmasse als verbindlich, andernfalls die von der Gemeinde erlassenen Schutzvorschriften unterlaufen würden. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Gemäss Art. 31 Abs. 2 GBR ist in den Erhaltungs- und Entwicklungsgebieten (wozu die Strukturgebiete gehören) an Stelle der baupolizeilichen Masse der zugrundeliegenden Bauzone die vorherrschende Bebauung wegleitend. Dabei sind Stellung, Volumen und Typologie der Gebäude, Aussenräume, Durchgrünung und Baumbestand prägend für den typischen Charakter der Strukturgebiete und Neubauten haben die prägenden Elemente und Merkmale gemäss Anhang 4 Ziff. 4.3 GBR zu beachten (Art. 34 Abs. 1 GBR). Die Auslegung der Stadt Thun, wonach die in diesem Anhang genannten Masse als Teil der prägenden Merkmale und Strukturen zwar zu beachten sind, aber als Anhaltspunkte nur hinweisenden Charakter haben und nicht als eigentliche baupolizeiliche Normen zu verstehen sind, widerspricht diesen Vorgaben nicht und ist damit rechtlich haltbar. Daran ändert auch der Hinweis der OLK auf Art. 12 Abs. 1 GBR nichts (welcher sich im Kommentar zu Anhang 4 GBR findet). Zwar ist in dieser Bestimmung festgehalten, dass die Abmessungen eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe (Gebäudelänge und Gebäudehöhe) beschränkt seien und abhängig von der Bauzone, von einer besonderen baurechtlichen Ordnung oder von den Bestimmungen zu einzelnen Erhaltungs- und Entwicklungsgebieten. Diese Beschränkung der Abmessungen kann aber im Kontext der Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete so verstanden werden, dass Neubauten durch die Pflicht zur Beachtung des vorherrschenden Bebauungsmusters und der Orientierung an den prägenden Merkmalen des jeweiligen Gebiets in ihrer Bauweise beschränkt werden. Dass die in Anhang 4 Ziff. 4.3 GBR erwähnten Masse unmittelbar gelten würden, lässt sich daher auch nicht aus dieser Bestimmung ableiten. Für die Auslegung der Stadt Thun spricht schliesslich Folgendes: Hätte der kommunale Gesetzgeber diese Grössenvorgaben als zwingende baupolizeiliche Vorgaben für ein Strukturgebiet verankern wollen, so hätte er diese kaum erst im Rahmen der zu beachtenden prägenden Elemente und Merkmale im Anhang 4 aufgeführt, sondern vielmehr bei den Grundnormen von Art. 31 ff. GBR oder beim Nutzungsmass der Bauzonen gemäss Art. 21 GBR. Die erwähnten Mindestvorgaben spielen damit zwar als Teil der prägenden Merkmale des betreffenden Strukturgebiets bei der Frage der Einordnung eine Rolle, sind aber nicht als von jedem Bauvorhaben als zwingend einzuhaltende baupolizeiliche Vorgaben zu verstehen. Es kann daher auch nicht verlangt werden, dass ein Neubau alle diese in Anhang 4 Ziff. 4.3 GBR aufgeführten Merkmale einhält. Vielmehr ist anhand einer Gesamtbetrachtung dieser Merkmale zu beurteilen, ob sich ein Neubau in

genügender Weise an diesen typischen Strukturmerkmalen orientiert und sich damit gut in die bestehende Umgebung des Strukturgebiets S I einpasst.

Zudem sind – gestützt auf den klaren Wortlaut von Art. 31 Abs. 2 GBR – auch die baupolizeilichen Masse der zugrundliegenden Wohnzone W3 nicht relevant, wie dies die Beschwerdeführenden teilweise sinngemäss vorbringen. Aus diesem Grund muss nicht geprüft werden, ob die Gebäudehöhe oder die Anzahl Geschosse der Wohnzone W3 eingehalten werden und ob es sich beim Attikageschoss um ein Vollgeschoss handelt oder nicht.

b) Die prägenden Elemente und Strukturen des Strukturgebiets S I gemäss Anhang 4 Ziff. 4.3 GBR sind jedoch als Merkmale der vorherrschenden Bebauung gestützt auf die kommunalen Vorgaben bei der Frage der Einordnung des strittigen Neubaus zu berücksichtigen. Der nicht näher begründete Einwand des FBA in seinem Fachbericht vom 7. April 2021, wonach sich diese Strukturbeschreibungen nicht spezifisch auf das vorliegende Gebiet entlang der U. _____ strasse beziehen, überzeugt nicht. Es mag zwar sein, dass diese Merkmale in den verschiedenen Strukturgebieten S I innerhalb der Stadt nicht in genau gleicher Ausprägung anzutreffen sind. Dennoch zeichnen diese Merkmale gemäss dem kommunalen Gesetzgeber die typische Bebauung dieser Strukturgebiete S I aus. Würde dies auf das Strukturgebiet S I im Bereich des strittigen Neubaus nicht zutreffen, so wäre es im Rahmen der Nutzungsplanung nicht dieser Kategorie zugeordnet worden. Die OLK vermag zudem mit ihren Ausführungen und den beigefügten Kartenausschnitten und Fotos überzeugend aufzuzeigen, dass die bestehende Bebauungsstruktur im betreffenden Strukturgebiet S I – mit wenigen Ausnahmen – sehr wohl durch die in Anhang 4 Ziff. 4.3 aufgeführten Merkmale geprägt ist. Sowohl der aktuelle Parzellenplan und das Orthofoto um 2018 (S. 9 OLK-Bericht) als auch das aktuelle Luftbild auf Google Maps bestätigen die Umschreibung der kantonalen Fachbehörde, welche von einer relativ streng taktmässig gesetzten Bebauung entlang von Z. _____ gasse und AA. _____ strasse mit grossen, vorgelagerten Gärten als charakteristischem Bebauungsmuster des betreffenden Strukturgebiets S I nordöstlich der U. _____ strasse spricht. Auch die strassenseitig einheitliche Gebäudeflucht in diesem Gebiet sowie die Homogenität der Gebäudegrössen in Bezug auf ihre Grundrisse (der sog. Fussabdruck) ist auf diesen Ansichten aus der Vogelperspektive klar erkennbar. Eine besonders einheitliche Parzellengliederung findet sich insbesondere auch bei den fünf Liegenschaften dieses Strukturgebiets entlang der U. _____ strasse (inkl. dem mit dem strittigen Bauvorhaben abzureissenden Gebäude an der U. _____ strasse). Die OLK beschreibt diese Reihe zu Recht als sehr einheitlich mit grossem Grünbereich/Garten vorne, dann linear ausgerichteten Punktbauten mit vergleichbarem Fussabdruck und mit Schaufront zur Strasse auf nahezu einheitlicher Flucht (S. 24 OLK-Bericht). Gleiches trifft nach den zutreffenden Ausführungen der OLK auch auf die drei Wohnhäuser der zweiten Reihe entlang des Luisenwegs zu. Auch die ausführliche Fotodokumentation der OLK zu diesem Strukturgebiet nordöstlich der U. _____ strasse (S. 11 ff. OLK-Bericht) macht deutlich, dass hier mehrheitlich Bauten mit zwei Hauptgeschossen sowie mit Walm- oder Satteldächern und grosszügigen, oft zur Strasse hin geschlossenen Gartenbereichen anzutreffen sind. Die in Anhang 4 Ziff. 4.3 GBR aufgeführten, prägenden Elemente und Merkmale des Strukturgebiets S I sind damit auch im betreffenden Strukturgebiet und entlang der U. _____ strasse in der unmittelbaren Umgebung des Bauvorhabens prägend. Mit der erwähnten Fotodokumentation belegt die OLK sodann auch das von ihr erwähnte, zusätzliche Strukturelement, das den Charakter dieses Quartiers massgeblich mitprägt, nämlich das bauliche Verhalten im Bereich der Dachzone, indem bei praktisch allen Häusern das geneigte Dach – egal welcher Ausprägung – mit seiner Dachtraufe über dem zweiten Hauptgeschoss ansetzt. Die Fotos untermauern die Aussage der kantonalen Fachbehörde, wonach durch dieses einheitliche bauliche Verhalten im Bereich der Dachzone eine «regelmässige Abfolge von Durchblicken über den begleitenden Grünraum hinweg» bzw. «ein stets wiederkehrender Wechsel von Dachfläche und Raumlücke» entsteht, welche wesentlich zum stimmigen Gesamtbild des besagten Strukturgebiets beiträgt.

c) Wie die Beschwerdeführenden zu Recht vorbringen und die OLK nachvollziehbar ausführt, werden die zu beachtenden, in Anhang 4 Ziff. 4.3 GBR aufgeführten Strukturmerkmale vom strittigen Neubau gleich in mehrfacher Hinsicht missachtet. Die Gebäudegrundfläche des geplanten Hauses ist deutlich grösser als 150 m² und damit über dem Mass, welches im Strukturgebiet S I als prägendes und damit vorherrschendes Maximalmass aufgeführt wird. Die vom FBA in diesem Zusammenhang erwähnte abstrakte Richtschnur, wonach ein Neubau zwei Fünftel der Parzellenfläche beanspruchen darf und drei Fünftel als Grünraum zu gestalten sind, ist so in den kommunalen Vorgaben nicht verankert (Im Unterschied zur Richtschnur der maximal 150 m² Gebäudegrundfläche) und erweist sich im Sinne einer starren Regel – der Einschätzung der OLK folgend – nicht als zielführend. Dies würde vielmehr dazu führen, dass das mit den massgebenden Vorgaben angestrebte, in sich stimmige Gesamtbild im Strukturgebiet durch einheitliche Vorgaben hinsichtlich der Grösse der Bauten aufgrund unterschiedlicher Parzellengrössen nicht mehr gewährleistet werden kann, was dem Schutzzweck des betreffenden Strukturgebiets zuwiderlaufen würde. Ein solcher Ansatz lässt sich daher mit den Vorgaben zum Strukturgebiet S I nicht vereinbaren. Die fehlende Einbindung des strittigen Neubaus in das unmittelbare Umgebungsbild akzentuiert sich sodann durch den Umstand, dass der Gesamtbaukörper aus der linearen Reihe entlang der U. _____ strasse deutlich zurückversetzt wird (S. 24 OLK-Bericht) und damit auch in dieser Hinsicht den prägenden Merkmalen bzw. dem städtebaulichen Muster im betreffenden Strukturgebiet S I widerspricht. Weiter entspricht auch die geplante Ausführung mit drei Vollgeschossen und einem nur unwesentlich zurückversetzten Attikageschoss nicht den in Anhang 4 Ziff. 4.3 GBR als quartiertypisch definierten Vorgaben, welche von zweigeschossigen Bauten sprechen. Vielmehr handelt es sich – zumindest optisch – um ein viergeschossiges Bauwerk (vgl. S. 26 OLK-Bericht), welches auch in deutlichem Widerspruch zur gelebten Realität in diesem Strukturgebiet steht (vgl. Fotodokumentation OLK-Bericht). In Kombination mit dem nicht strukturgebietskonformen Flachdach tritt der Neubau als übermässige Kubatur in Erscheinung, welche die von der OLK zu Recht als prägend bezeichnete Einheitlichkeit der Dachlandschaft mit regelmässiger Abfolge von Dachfläche und Raumlücke beeinträchtigt. Auch wenn sich das geplante Gebäude – wie dies der FBA in seinem Bericht vom 7. April 2021 ausführt – an bestehenden Höhen der Giebel benachbarten Gebäude orientiert, kann entgegen der Ansicht der kommunalen Fachbehörde nicht von einer quartierüblichen Höhe gesprochen werden, ist doch den zutreffenden Ausführungen der OLK folgend ein flach gedeckter Baukörper im Vergleich zu einem nominell gleich hohen übergiebelten Gebäude immer raumhaltiger und wirkt dadurch auch in seiner Höhenentwicklung deutlich massiver, woran auch der geringfügige Rücksprung des Attikageschosses nichts zu ändern vermag.

Insgesamt orientiert sich der strittige Neubau in keiner Weise an den als prägend bezeichneten Elementen und Merkmalen des Strukturgebiets S I und passt weder hinsichtlich Stellung, Volumen noch Typologie zum vorherrschenden Bild der Gebäude im betreffenden Strukturgebiet und damit zum typischen Quartiercharakter dieses Schutzgebiets. Die OLK spricht zu Recht von einem störenden Fremdkörper im massgebenden Umgebungsbild. Dazu kommt, dass auch die gemäss Anhang 4 Ziff. 4.3 GBR geforderte starke Durchgrünung und der für dieses Strukturgebiet typische, grosse Grünraum vor den Häusern durch die geplante Umgebungsgestaltung mit Verkehrsflächen fast bis in die Mitte des heutigen Gartens übermässig beeinträchtigt würde, was zu einem unerwünschten Eingriff in die räumlich einheitliche Abfolge intakter Gärten entlang der U. _____ strasse führen würde. Auch diesbezüglich ist den plausiblen Ausführungen der OLK zu folgen.

d) Den Ansichten der Stadt Thun und des FBA, wonach ein Neubau im Strukturgebiet S I bestehende Architekturen nicht zwingend eins zu eins wieder abbilden oder gar nachahmen muss und wonach die sorgfältige Einbettung in die vorherrschende Bebauung auch eine gewisse Weiterentwicklung zulasse, ist zwar beizupflichten. Es handelt sich beim geplanten Neubau jedoch

nicht um eine solche Weiterentwicklung unter Wahrung der strukturellen Vorgaben dieses Gebiets. Vielmehr widerspricht das Bauvorhaben den gemäss GBR charakteristischen Merkmalen des Strukturgebiets S I, welche auch in der hier zu beurteilenden Umgebung vorherrschend sind, in mehrfacher Hinsicht und in deutlicher Weise. Es steht in klarem Widerspruch zur vorherrschenden Bebauung, welche in diesen Schutzgebieten gemäss Art. 31 Abs. 2 GBR wegleitend sein soll. Von einer Beachtung dieser quartiertypischen Merkmale im Sinne von Art. 34 Abs. 1 GBR kann daher nicht mehr gesprochen werden. Vielmehr stellt der Neubau hinsichtlich Stellung, Volumen und Typologie ein Fremdkörper in diesem Strukturgebiet dar. Damit vermag er auch den Anforderungen nach Art. 5 GBR an eine gute Gesamtwirkung nicht gerecht zu werden. Schliesslich widerspricht das Vorhaben aufgrund der Beeinträchtigung des Schutzzwecks auch Art. 86 Abs. 3 BauG. Die BVD sieht keinen Grund, von der nachvollziehbaren und eindeutigen Einschätzung der OLK abzuweichen. Die Ansicht der Stadt und des FBA, wonach das Bauvorhaben die ästhetischen Anforderungen gemäss Baureglement erfüllt und mit dem Projekt eine gute Gesamtwirkung sowie die Sicherstellung des Strukturerhalts gewährleistet wird, ist rechtlich nicht haltbar. Insgesamt verstösst das Bauvorhaben damit gegen die anwendbaren Ästhetikbestimmungen sowie Schutzvorschriften zum Strukturgebiet S I.

e) Ein weiterer Kritikpunkt der OLK betrifft die Beeinträchtigung des erhaltenswerten Baudenkmals an der U._____strasse durch den geplanten Neubau. In nachvollziehbarer Weise kommt die OLK zum Schluss, dass der überdimensionierte Neubau mit quartierfremder Dachzone die ausgewogene Gesamterscheinung dieses als Paradebeispiel für eine vorstädtische Villa der Zwischenkriegszeit bezeichneten Baudenkmals beeinträchtigt. Der Schutz vor Beeinträchtigungen gilt bei erhaltenswerten Baudenkmalen zwar nicht absolut. Das strittige Gebäude der Beschwerdegegnerin steht jedoch so nahe beim erhaltenswerten Gebäude, dass dessen räumliche Wirkung durch den Neubau stark beschnitten wird. Von einer grösstmöglichen Rücksichtnahme auf das Baudenkmal kann jedenfalls nicht gesprochen werden. Vielmehr ist der Einschätzung der OLK folgend von einer erheblichen Minderung des denkmalpflegerischen Werts dieser unmittelbar benachbarten Liegenschaft auszugehen. Der projektierte Neubau stellt damit auch eine unzulässige Beeinträchtigung eines Baudenkmals im Sinne von Art. 10b Abs. 1 BauG dar.

8. Zusammenfassung, Beweismittel und Kosten

a) Zusammenfassend erweist sich das strittige Vorhaben als nicht bewilligungsfähig. Das Bauvorhaben verstösst gegen die Ästhetik- und Schutzvorgaben der Stadt und beeinträchtigt das unmittelbar angrenzende, als erhaltenswert eingestufte Gebäude an der U._____strasse in unzulässiger Weise. Damit ist der angefochtene Gesamtentscheid der Stadt Thun vom 23. Februar 2021 aufzuheben und dem Vorhaben ist in Gutheissung der Beschwerden der Bauabschlag zu erteilen.

b) Bei diesem Ausgang erübrigt sich, auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden einzugehen. Auf den von den Beschwerdeführenden 2 bis 8 im Zusammenhang mit der Rüge der Erschliessung und Verkehrssicherheit beantragten Fachbericht des Tiefbauamtes des Kantons Bern, Obergeringenieurkreis I, konnte daher verzichtet werden. Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten schliesslich anhand der zur Verfügung stehenden Akten und Pläne sowie der vorhandenen Fotos genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf den von den Beschwerdeführenden 2 bis 8 und vom Beschwerdeführer 9 beantragten Augenschein konnte daher ebenfalls verzichtet werden, da von diesem Beweismittel keine neuen relevanten

Erkenntnisse zu erwarten waren. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.²³

c) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.00 bis CHF 4000.00 je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV²⁴). Vorliegend wurden drei Beschwerden eingereicht. In Anwendung der erwähnten Bestimmungen werden die Pauschalen für die drei Beschwerden auf je CHF 1200.00 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). Dementsprechend werden die Pauschalen auf je zwei Drittel, d.h. CHF 800.00, reduziert. Die Kosten der OLK (CHF 1000.00 gemäss Rechnung vom 7. September 2021) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit CHF 3400.00.

Die Beschwerdegegnerin gilt als unterliegend, weshalb ihr die Verfahrenskosten CHF 3400.00 aufzuerlegen sind (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

d) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren hat in jedem Fall die Beschwerdegegnerin als Baugesuchstellerin zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD). Aufgrund des vorliegend erteilten Bauabschlags sind jedoch beim Gesamtbetrag gemäss Ziffer IV.6 des angefochtenen Entscheids die für die Baukontrolle aufgeführten Kosten von CHF 1800.00 abzuziehen. Die Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren belaufen sich damit auf CHF 12 729.00.

e) 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). Als unterliegende Partei hat die Beschwerdegegnerin die Parteikosten der Beschwerdeführerin 1, der Beschwerdeführenden 2 bis 8 und des Beschwerdeführers 9 zu ersetzen.

Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin 1, die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden 2 bis 8 und die Kostennote der Rechtsvertreterin des Beschwerdeführers 9 geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Damit hat die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin 1 die Parteikosten von CHF 5303.25, den Beschwerdeführenden 2 bis 8 die Parteikosten von CHF 3338.70 und dem Beschwerdeführer 9 die Parteikosten von CHF 2966.80 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden gutgeheissen. Der Gesamtentscheid der Stadt Thun vom 23. Februar 2021 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 18. August 2020 wird der Bauabschlag erteilt.

²³ BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen.

²⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

2. Die Verfahrenskosten von CHF 3400.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 12 729.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Stadt Thun zuständig.
4. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin 1 Parteikosten im Betrag von CHF 5303.25 (inkl. Mehrwertsteuer), den Beschwerdeführenden 2 bis 8 Parteikosten im Betrag von CHF 3338.70 (inkl. Mehrwertsteuer) und dem Beschwerdeführer 9 Parteikosten im Betrag von CHF 2966.80 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher D._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt L._____, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin N._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt P._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun, Bauinspektorat, eingeschrieben
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder, per Mail

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.