



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/21

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 26. Juli 2023

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen
(VGE 2023/224 vom 25.04.2025).

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt und Notar B. _____

und

C. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch D. _____

sowie

Regierungsstatthalteramt Thun, Scheibenstrasse 3, 3600 Thun

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

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Thun vom 31. Januar 2023 (eBau Nummer E. _____; Neubau F. _____)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 10. September 2021 bei der Stadt Thun ein Baugesuch ein für den Neubau einer F. _____ mit Winterlager, werkgebundener Wohnung und Einstellhalle auf der Baurechtsparzelle Thun-Strättligen Grundbuchblatt Nr. J. _____. Die betreffende Baurechtsparzelle liegt – nebst mehreren anderen, teilweise direkt aneinandergrenzenden Baurechtsparzellen – auf der Parzelle Thun-Strättligen Grundbuchblatt Nr. K. _____. Diese befindet sich im Perimeter der Teil-Überbauungsordnung (UeO) Nr. 1 «Wirtschaftspark Thun-Scho-

ren»,¹ welche auf der Zone mit Planungspflicht (ZPP) T Gwatt-Schoren basiert. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen die Beschwerdeführerin Einsprache. Deren Baurechtsparzelle liegt unmittelbar angrenzend an diejenige der Beschwerdegegnerin. Darauf befindet sich das bereits bestehende Gebäude der Beschwerdeführerin. Mit Gesamtbauentscheid vom 31. Januar 2023 erteilte das Regierungsstatthalteramt Thun die Baubewilligung und wies die Einsprachen ab.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 21. Februar 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 31. Januar 2023 und die Erteilung des Bauabschlags an die Beschwerdegegnerin. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung im Sinne der oberinstanzlichen Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 1. März 2023 äusserte sich die Stadt Thun zur Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin beantragte in ihrer Beschwerdeantwort vom 24. März 2023 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Mit Stellungnahme vom 24. März 2023 verzichtete das Regierungsstatthalteramt Thun auf das Einreichen einer förmlichen Vernehmlassungseingabe und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

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 BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtbauentscheid 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 ist Eigentümerin der benachbarten Baurechtsparzelle Thun-Strättligen Grundbuchblatt Nr. L. _____ und hat sich als Einsprecherin am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt. Da ihre Einsprache abgewiesen wurde, ist sie durch den vorliegenden Gesamtbauentscheid beschwert und zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör / Begründungspflicht

¹ Vom Gemeinderat beschlossen am 22. April 2009, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 8. Juli 2009.

² 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).

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

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

- a) Die Beschwerdeführerin macht in Art. 3 ihrer Beschwerdebegründung sinngemäss eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Der vorinstanzliche Entscheid sei ungenügend begründet, insbesondere betreffend die umstrittene Frage, ob Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden müssen. So werde beispielsweise die vorinstanzliche Behauptung, dass Baurechtsparzellen rechtlich nicht als Parzellengrenzen gelten, von denen Grenzabstände eingehalten werden müssen, lediglich in einem Nebensatz aufgestellt und weder belegt noch begründet. Zudem habe sich die Vorinstanz nicht mit dem Argumentarium der Einsprache der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt, sondern vielmehr im angefochtenen Entscheid bloss auf die Argumente der Beschwerdegegnerin verwiesen.
- b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁵ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁶
- c) Die Vorinstanz äussert sich zum umstrittenen Punkt der einzuhaltenden Bauabstände an mehreren Stellen in Erwägung 7 (S. 3 unten und S. 4 oben) und Erwägung 10 (S. 5 unten und S. 6 oben) des angefochtenen Entscheids. Ihre diesbezügliche Entscheidungsbegründung muss unter Berücksichtigung all dieser Ausführungen in beiden Erwägungen gelesen und verstanden werden. Ferner verweist die Vorinstanz in Erwägung 10 bezüglich der Einsprachen umfassend auf die Stellungnahme vom 16. Februar 2022 des Bauinspektorats der Stadt Thun und dessen Amtsbericht vom 25. Juli 2022.⁷ Eine Behörde kann ihrer Begründungspflicht mit Verweisen nachkommen und sich dabei auf Ausführungen in Amtsberichten beziehen.⁸ Die von der Vorinstanz gestützt auf Art. 20 BewD⁹ zur Stellungnahme aufgeforderte Gemeindebehörde äusserte sich in ihrem Amtsbericht vom 25. Juli 2022 ausführlich zur Frage der Bauabstände. So führte sie insbesondere aus, warum innerhalb von Baubereichen der Grenzabstand gegenüber Baurechtsgrenzen nicht massgeblich sei: Es müsse davon ausgegangen werden, dass der Gesetzgeber nicht die Absicht hatte, die Baubereiche durch das nachträgliche Festlegen von Baurechtsgrenzen zu beschneiden. Dies alleine schon darum, weil zum Zeitpunkt des Erlasses der betreffenden UeO nicht klar gewesen sein konnte, wie die individuellen Baurechte dereinst positioniert sein würden. Indem die Vorinstanz diese Ausführungen der Baupolizeibehörde der Stadt Thun im Gesamtbauentscheid sinngemäss wiedergibt, hat sie zum Ausdruck gebracht, dass sie sich deren Beurteilung der einzuhaltenden Bauabstände anschliesst. Aus dem Gesamtbauentscheid kann somit entnommen werden, weshalb die Vorinstanz das Bauvorhaben in diesem Punkt als bewilligungsfähig erachtet. Der vorinstanzliche Entscheid ist folglich genügend begründet und gestützt darauf konnte ihn die Beschwerdeführerin auch sachgerecht anfechten. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör liegt diesbezüglich nicht vor.

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

⁶ BVR 2018, S. 341, E. 3.4.2; BVR 2016, S. 402, E. 6.2; BGE 140 II 262, E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl., Bern 2020, Art. 52, N. 7.

⁷ Vorakten, pag. 332 und 366.

⁸ Michel Daum, a.a.O., Art. 21, N. 31.

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

d) Ihre Einsprache vom 26. Januar 2022 hat die Beschwerdeführerin vorwiegend aufgrund der strittigen Bauabstände eingereicht. In ihrer Hauptrüge in Art. 2 der Einsprache führt sie aus, warum und welche Grenz- und Gebäudeabstände ihrer Ansicht nach beim vorliegenden Bauprojekt einzuhalten seien. Zwar trifft es zu, dass die Vorinstanz im Gesamtbauentscheid nicht explizit und vertieft auf die Argumente der Beschwerdeführerin eingeht. Jedoch erfolgt auch diesbezüglich wiederum ein rechtsgenügender Verweis auf den Amtsbericht des Bauinspektorats der Stadt Thun vom 25. Juli 2022, worin – wie oben erwähnt – ausführlich zu den massgeblichen Bauabständen Stellung genommen wurde. Die Vorinstanz stützt sich hinsichtlich der Einsprachegründe auf die Ausführungen der Gemeinde. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin ist somit klar verständlich, welcher Rechtsauffassung die Vorinstanz folgt. Dem Gesamtbauentscheid kann somit ohne weiteres entnommen werden, weshalb die Vorinstanz die Einsprache der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen hat. Die Vorinstanz ist ihrer Begründungspflicht vorliegend genügend nachgekommen und hat das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden auch in diesem Punkt nicht verletzt.

3. Grenzabstand zur Baurechtsgrenze

a) Die Vorinstanz äussert sich in Erwägung 7 des angefochtenen Gesamtbauentscheids (zweiter Absatz, S. 3 f.) zu den Baurechtsgrundstücken wie folgt: «Die Begrenzung von Baurechtsgrundstücken sind, sofern sie nicht mit Parzellengrenzen zusammenfallen, als strichlierte Linien dargestellt. Sie gelten rechtlich nicht als Parzellengrenzen, von denen Grenzabstände gemessen und eingehalten werden müssen». Gemäss Verweis in Erwägung 10 (erster Punkt, S. 6) ihres Gesamtbauentscheids stützt sich die Vorinstanz bei dieser Interpretation der Baurechtsgrenzen auf den Amtsbericht des Bauinspektorats Thun vom 25. Juli 2022.¹⁰ Das Bauinspektorat Thun unterscheidet darin zwischen «echten» Parzellengrenzen und solchen von Baurechtsparzellen. Ferner führt es aus, dass innerhalb von in einer UeO ausgeschiedenen Baubereichen der Grenzabstand nur gegenüber «echten» Parzellengrenzen einzuhalten sei. In der betreffenden UeO seien konkrete Baubereiche vorgesehen und der Gesetzgeber habe nicht die Absicht gehabt, diese durch das nachträgliche Festlegen von Baurechtsgrenzen zu beschneiden.

b) In Art. 4 ihrer Beschwerdebegründung moniert die Beschwerdeführerin, dass die rechtliche und sachverhaltliche Würdigung der Vorinstanz, wonach Baurechtsgrenzen nicht als Parzellengrenzen gelten würden, fehlerhaft sei. Denn gemäss Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB¹¹ seien die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte als Grundstücke im Sinne des ZGB zu verstehen. Diese Qualifikation der Baurechtsparzelle als Grundstück habe zur Folge, dass vorliegend zur Baurechtsparzellengrenze, die zwischen dem vom Bauprojekt betroffenen Baurechtsgrundstück und demjenigen der Beschwerdeführerin liegt, ein Grenzabstand von 5 m einzuhalten sei. Dieser sei mit dem vorgesehenen Bauprojekt um 2.045 m unterschritten, weswegen der Beschwerdegegnerin der Bauabschlag zu erteilen sei.

c) Die Beschwerdegegnerin führt in ihrer Beschwerdeantwort aus, dass Baurechtsgrenzen nur die Begrenzung des Eigentums auf der privatrechtlichen Ebene aufzeigen würden, d.h. welcher Baurechtseigentümer in welchem Bereich bauen dürfe. In öffentlich-rechtlicher Hinsicht seien die Baurechtsgrenzen innerhalb des Nutzungsbereichs irrelevant. Nach Auslegung des Art. 5 Abs. 1 der Überbauungsvorschriften (UeV) bedeute der dortige Verweis auf die Abstandsvorschriften des GBR¹² im vorliegenden Fall nicht, dass von der hier strittigen Baurechtsgrenze ein Grenzabstand

¹⁰ Vorakten, pag. 366.

¹¹ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

¹² Gemeindebaureglement der Stadt Thun vom 2. Juni 2002, genehmigt vom AGR am 24. Juli 2003 mit Nachtrag vom 27. August 2003.

eingehalten werden müsse. Der oben zitierte Satz im Gesamtbauentscheid könne ferner einzig dahingehend verstanden werden, als dass die Vorinstanz meinte, dass *in diesem Fall* keine Grenzabstände eingehalten werden müssen. Auch der im Gesamtbauentscheid nachfolgende Satz, wonach süd-, west- und nordseitig des Baurechtsgrundstücks keine Parzellengrenzen vorhanden seien, könne nicht anders verstanden werden, denn unbestrittenerweise sei jedes Baurechtsgrundstück zwingend von (Baurechts-)Parzellengrenzen umgeben.

d) Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, die Baurechtsparzellengrenze gelte als Grundstücksgrenze, weshalb das Bauprojekt der Beschwerdegegnerin einen Grenzabstand einhalten müsse. Sie stützt sich dabei auf Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB, wonach die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind. Art. 655 ZGB legt den Anwendungsbereich der immobilarsachenrechtlichen Bestimmungen fest. Während im allgemeinen Sprachgebrauch die Begriffe «Grundstück» und «Liegenschaft» synonym verwendet werden, erfasst der zivilrechtliche Grundstücksbegriff neben den Liegenschaften (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB) auch die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB), die Bergwerke (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 3 ZGB) und die Miteigentumsanteile an Grundstücken (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB). Die Bestimmungen über das Grundeigentum gelangen daher nicht nur auf Liegenschaften, sondern auch auf bestimmte Kategorien von Rechten zur Anwendung. Art. 943 ZGB stellt klar, dass diese Rechte bloss in bestimmter Hinsicht wie Grundstücke behandelt werden. Obwohl ihnen Sachqualität fehlt, können sie Objekte des Rechtsverkehrs sein, nicht aber Gegenstand des Grundeigentums.¹³ Der Grundstücksbegriff nach Art. 655 Abs. 2 i.V.m. Art. 943 Abs. 1 ZGB ist ein *terminus technicus*, d.h. ein fachjuristisch geprägter, funktionsbestimmter und dynamischer Begriff, der durch die grundbuchtechnische Behandlung bestimmt wird.¹⁴ Er darf nicht mit dem Ausdruck «unbewegliche Sache» verwechselt werden.¹⁵ Er kann daher auch nicht unbesehen auf andere Rechtsgebiete übertragen werden. Das Raumplanungs- und Baurecht regelt die zulässige Nutzung des Bodens. In diesem Kontext werden die Begriffe «Grundstück», «Liegenschaft» und «(Bau-)Parzelle» in der Regel synonym verwendet und bezeichnen eine bestimmte, abgegrenzte Bodenfläche. Im Übrigen richtet sich die Messweise des Grenzabstands nach den baurechtlichen Vorschriften. Ob die zivilrechtliche Qualifikation des Baurechts als Grundstück in diesem Zusammenhang relevant ist, ist nachfolgend zu prüfen.

e) Ein Grundstück darf in aller Regel nicht vollständig überbaut werden. Bauten müssen vielmehr bestimmte Mindestabstände einhalten.¹⁶ Für die gegenüber Nachbargrundstücken einzuhaltenen Grenz- und Gebäudeabstände sind die Vorschriften der Gemeinden massgebend (Art. 12 Abs. 2 BauG). Fehlen solche Gemeindenvorschriften, so gelten die entsprechenden Bestimmungen des Normalbaureglements¹⁷ (Art. 70 Abs. 3 BauG, Art. 1 Abs. 2 NBRD). Die Stadt Thun hat die Bauabstände in ihrem Baureglement geregelt. Diese richten sich insbesondere nach den rechtsgültigen Baulinien und Baufeldbegrenzungen in besonderen baurechtlichen Ordnungen (Art. 14 Abs. 1 Bst. a GBR) sowie den Bauzonen und ihren baupolizeilichen Massen (Art. 14 Abs. 1 Bst. c GBR). Die Messweise der Bauabstände ist im Anhang 1 Ziffer 1.2 GBR dargestellt und erläutert. Demnach wird der kleine Grenzabstand rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen. Dies entspricht im Übrigen auch der Definition in Art. 22 BMBV,¹⁸ wonach der Grenzabstand die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenline und der Parzellengrenze ist. Massgeblich ist somit

¹³ Vgl. Lorenz Strebel, in Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl., Basel 2023, Art. 655, N. 1 f., mit Hinweisen.

¹⁴ BGE 147 III 1, E. 3.3, mit Hinweisen.

¹⁵ Lorenz Strebel, a.a.O., Art. 655, N. 3, mit Hinweisen.

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12, N. 1.

¹⁷ Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13).

¹⁸ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

der Abstand zur Parzellengrenze und nicht derjenige zur Baurechtsgrenze.¹⁹ Wie dem Situationsplan entnommen werden kann, gibt es zwischen dem bestehenden Gebäude der Beschwerdeführerin und dem geplanten Gebäude der Beschwerdegegnerin keine Parzellengrenze. Eingezeichnet sind lediglich die Grenzen der Baurechte. Diese gelten jedoch nicht als Nachbargrundstücke im Sinn von Art. 12 Abs. 2 BauG. Die zivilrechtliche Qualifikation des Baurechts als Grundstück ist somit für die Frage, ob ein Grenzabstand einzuhalten ist, nicht relevant. Der Auffassung der Beschwerdeführerin, wonach die Vorinstanz fälschlicherweise die Baurechtsgrenze zwischen dem vom Bauprojekt betroffenen Baurechtsgrundstück und demjenigen der Beschwerdeführerin nicht als Grundstücksgrenzen erkannt habe, kann daher nicht gefolgt werden. Da zwischen den beiden Baurechtspartellen keine Parzellengrenze liegt, ist entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführerin kein Grenzabstand einzuhalten. Die Beschwerde ist deshalb in diesem Punkt unbegründet.

4. Gebäudeabstand zum Gebäude der Beschwerdeführerin

a) In Art. 5 ihrer Beschwerdebegründung bringt die Beschwerdeführerin sodann zusammengefasst vor, dass mit dem vorliegenden Bauprojekt nebst dem Grenz- auch der Gebäudeabstand verletzt sei. Gemäss der betreffenden UeO bestünden zwischen den Baurechtsgrundstücken keine Baulinien und es seien in der UeO insgesamt keine Baubereiche ausgeschieden. Da die Überbauungsvorschriften zur UeO in Art. 5 Abs. 1 UeV festhielten, dass für Art und Mass der Nutzung die Bestimmungen der Arbeitszone A gemäss Art. 20 und 21 GBR anwendbar seien, sei nebst dem Grenzabstand zwingend auch ein Gebäudeabstand von 10 m einzuhalten. Dieser Gebäudeabstand sei um 1.82 m unterschritten, weswegen der Beschwerdegegnerin auch aus diesem Grund der Bauabschlag zu erteilen sei.

b) Die Beschwerdegegnerin äussert sich in ihrer Beschwerdeantwort kaum eingehend zur Thematik des Gebäudeabstands. Sinngemäss bringt sie jedoch vor, dass aufgrund der ausgeschiedenen Baubereiche in der UeO auch der Gebäudeabstand des GBR vorliegend nicht massgeblich sei. Ausführlicher zum Gebäudeabstand äusserte sich allerdings der Projektverfasser in der Stellungnahme vom 21. Dezember 2021 zur Rückweisung des Baugesuchs:²⁰ Innerhalb eines Baubereichs/Baufelds einer UeO würden grundsätzlich keine Gebäudeabstände gelten. In Art. 5 Abs. 1 UeV werde zwar definiert, dass für die Nutzungsbereiche der UeO die Bestimmungen der Arbeitszone A gemäss Art. 20 und 21 GBR gelten würden, jedoch werde betreffend die baulichen Masse und Abstände – also zu Art. 21 GBR – in der UeO nichts Spezifisches eingeschränkt. Somit werde der Gebäudeabstand zweier Baukörper im gleichen Baubereich einzig durch brandschutzrechtliche Gesichtspunkte bestimmt.

c) Der vorinstanzliche Entscheid äussert sich – auch diesbezüglich wiederum mit Verweis auf den Amtsbericht des Bauinspektors Thun vom 25. Juli 2022 – dahingehend, dass mit dem vorliegenden Bauprojekt die Bauabstände eingehalten seien (Erwägung 10, S. 6, erster Punkt). Das Bauinspektorat Thun hielt im betreffenden Amtsbericht fest, dass in der UeO konkrete Baubereiche vorgesehen seien, womit unter Berücksichtigung von Art. 96c BauG eine Regelung getroffen worden sei, wonach innerhalb dieser Baubereiche die Gebäude frei angeordnet werden können. Der Interpretation der Beschwerdegegnerin, wonach vorliegend – unter Berücksichtigung eines allfälligen Brandschutzabstands – kein Gebäudeabstand eingehalten werden müsse, könne daher gefolgt werden.²¹

¹⁹ Vgl. auch Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12, N. 7 f.

²⁰ Vorakten, pag. 69.

²¹ Vorakten, pag. 368.

d) Bauten haben gegenüber anderen Bauten einen Gebäudeabstand einzuhalten. Auch hier sind die Vorschriften der Gemeinden massgebend (Art. 12 Abs. 2 BauG). Vorbehalten bleiben besondere Abstandsvorschriften eidgenössischer und anderer kantonaler Gesetze, die Baulinien (Art. 96a und 96b BauG) und der Baubereich (Art. 96c BauG). Die Stadt Thun hat die Bauabstände wie bereits erwähnt in ihrem Baureglement festgehalten. Diese richten sich insbesondere nach den rechtsgültigen Baulinien und Baufeldbegrenzungen in besonderen baurechtlichen Ordnungen (Art. 14 Abs. 1 Bst. a GBR) sowie den Bauzonen und ihren baupolizeilichen Massen (Art. 14 Abs. 1 Bst. c GBR). Gemäss Anhang 1 Ziffer 1.2 GBR muss der Abstand zweier Gebäude mindestens die Summe der dazwischenliegenden erforderlichen Grenzabstände betragen. Das gilt auch für Gebäude auf dem gleichen Grundstück. Bestehen Baulinien oder Baubereiche, gehen diese den allgemeinen Abstandsvorschriften vor (vgl. Art. 96a Abs. 2 und Art. 96c Abs. 2 BauG). Umstritten ist, ob das geplante Gebäude der Beschwerdegegnerin gegenüber dem bestehenden Gebäude der Beschwerdeführerin einen Gebäudeabstand von 10 m einzuhalten hat oder ob im Perimeter der UeO keine baurechtlichen Gebäudeabstände gelten, sondern die Einhaltung des feuerpolizeilichen Abstands genügt. Bei der Auslegung von kommunalem Recht ist zu beachten, dass die Gemeinden im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom sind (vgl. Art. 109 KV²² und Art. 65 Abs. 1 BauG). Diese Autonomie beschränkt sich nicht auf den Bereich der Rechtsetzung; insbesondere wo eine Gemeinde zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt ist, kommt ihr grundsätzlich auch bei deren Anwendung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Es ist deshalb vorab Sache der Gemeinde, zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer von ihr erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit andern Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre.²³

e) Das Bauvorhaben soll im Perimeter einer ZPP realisiert werden. Die ZPP ist eine besondere Bauzone. Sie wird dort ausgeschieden, wo die Überbauung der Landschaft oder Siedlung besonders angepasst werden soll oder wo sie für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam ist. Weitere Voraussetzung ist, dass es nicht möglich ist, die nötigen Vorschriften in der Grundordnung zu erlassen (Art. 73 Abs. 2 BauG). Nach Art. 92 Abs. 1 BauG hat die Grundordnung für jede ZPP den Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume festzulegen. Diese Festlegungen gehen als speziellere Normen den übrigen Vorschriften der Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) vor. Davon darf die zu erlassende UeO grundsätzlich nicht abweichen. Es steht dem Gemeinderat als Planungsbehörde jedoch frei, in der UeO Festlegungen zu treffen, die von den übrigen (nicht ZPP-spezifischen) Vorschriften der Grundordnung abweichen, so zum Beispiel bezüglich der Gebäude- oder der Grenzabstände. Soweit die UeO keine Regelung enthält, gilt die Grundordnung.²⁴

Der Planungszweck der ZPP T Gwatt-Schoren ist im GBR mit «Schaffen von Arbeitsflächen» angegeben und hinsichtlich des Nutzungsmasses wird auf die Zone «Arbeiten A» verwiesen sowie einzig der einzuhaltende Abstand gegenüber der angrenzenden Wohnzone festgelegt.²⁵ Das Planungsziel der betreffenden UeO «Wirtschaftspark Thun-Schoren» ist gemäss Art. 1 UeV eine optimierte städtebauliche Gestaltung, Erschliessung und Parzellierung des Areals ZPP T Gwatt-Schoren und die Schaffung räumlicher Qualitäten, die auf eine gemischte Arbeitszone zugeschnit-

²² Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1).

²³ Anstelle vieler BVR 2023, S. 25, E. 5.5.

²⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Auflage, Bern 2017, Art. 92/93, N. 1 f.

²⁵ Vgl. Anhang 3, Ziff. 3.2.4 des GBR.

ten sind sowie eine entsprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes. Anders als bei den ZPP A Regionalgefängnis und AJ MMM Zentrum Oberland enthält die Grundordnung bei der der ZPP T Gwatt-Schoren keine Regelung, wonach innerhalb dieser ZPP kein Gebäudeabstand eingehalten werden muss. Es ist deshalb zu prüfen, ob der Gemeinderat in der UeO hinsichtlich der Gebäudeabstände eine von der Grundordnung abweichende Festlegung getroffen hat, sei es durch entsprechende Vorschriften, Baulinien oder Baubereiche.

f) Nach Art. 4 Abs. 1 UeV regelt der Überbauungsplan verbindlich mit exakter Lage unter anderem Nutzungsbereiche und Baulinien. Verbindlich mit ungefährrer Lage regelt er unter anderem neue Fusswege (Art. 4 Abs. 2 UeV). Was Art und Mass der Nutzung betrifft, gelten für die Nutzungsbereiche innerhalb des Wirkungssperimeters die Bestimmungen der Arbeitszone A gemäss Art. 20 und 21 GBR (Art. 5 Abs. 1 UeV), wobei nur betriebszugehörige Verkaufsräume zugelassen sind (Art. 5 Abs. 2 UeV). Im Nutzungsbereich A sind zudem angrenzend an den Grünbereich maximal sechs betriebsbezogene Wohnungen zugelassen (Art. 5 Abs. 3 UeV). Die in Art. 5 UeV geregelten Vorbehalte betreffen somit einzig die Nutzungsart nach Art. 20 GBR und äussern sich nicht zum Nutzungsmass. Insbesondere wird keine von der Grundordnung abweichende Festlegung betreffend die Gebäudeabstände getroffen.

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender oder geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung. Die herkömmlichen Baulinien bezeichnen u.a. den Raum, der längs bestehenden oder geplanten Strassen, Leitungen, Geleisen oder gegenüber Gewässern und Wald freizuhalten ist. Mit Baulinien wird jeweils der nach den konkreten Verhältnissen erforderliche Bauabstand bestimmt. Wo der Abstand durch eine Baulinie bestimmt ist, sind die allgemeinen gesetzlichen Abstandsvorschriften oder reglementarische Grenz- und Gebäudeabstände nicht anwendbar.²⁶ Die besonderen Baulinien (Art. 96b BauG) unterscheiden sich von den «gewöhnlichen» Baulinien entweder dadurch, dass sie nur für bestimmte Bau- oder Anlageteile gelten oder aber durch die mit ihnen verbundene Pflicht zum Anbau an die Baulinie.²⁷ Mit der Baulinienziehung und allfälligen ergänzenden Überbauungsvorschriften lassen sich die Bauabstände und die Nutzung des Vorlandes den Verhältnissen des konkreten Falles anpassen. Die Festlegung einer Baulinie kann insbesondere zum Schutz anstossender Liegenschaften vor Immissionen oder aus Gründen der Ortsbildgestaltung notwendig sein.²⁸ Die UeO sieht sowohl «gewöhnliche» als auch besondere Baulinien vor (vgl. Art. 4 Abs. 1 und Art. 7 UeV). Die Nutzungsbereiche A und B werden von «gewöhnlichen» Baulinien umgeben. Diese legen die Bauabstände gegenüber den Grünbereichen und der Hupterschliessung bzw. dem Trottoir fest. Der Nutzungsbereich C wird von einer Baulinie mit Anbaupflicht umgeben. Diese legt die Bauabstände gegenüber dem öffentlichen Platz und der Hupterschliessung bzw. dem Trottoir fest.

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt wird. Er geht den allgemeinen Abstandsvorschriften und den Baulinien vor (Art. 96c Abs. 2 BauG). Der Baubereich entspricht der Fläche, die in bisherigen Überbauungsordnungen als «Baufeld» bezeichnet wurde. Er kann unterteilt werden in Bereiche für Hauptgebäude, für (niedrigere) Nebengebäude, für Anbauten usw. Der Baubereich kann kleiner oder grösser sein, als nach den Abstandsvorschriften oder allfälligen Baulinien möglich wäre.²⁹ Es ist fraglich, ob es sich bei den Nutzungsbereichen A bis C um Baubereiche im Sinn von Art. 96c BauG handelt. Wäre dem so, hätten die Baulinien, die sich nicht mit der Begrenzung der Nutzungsbereiche decken und insbesondere die Bauabstände gegenüber der Hupterschliessung bzw. dem Trottoir festlegen, keine Rechtswirkungen, da Baubereiche nach der gesetzlichen Re-

²⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 96a-96c, N. 1.

²⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 96a-96c, N. 4.

²⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 96a-96c, N. 7.

²⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 96a-96c, N. 14.

gelung den Baulinien vorgehen. In diesem Fall könnten die Bauten mit anderen Worten direkt an das Trottoir gebaut werden. Das würde dem Planungsziel gemäss Art. 1 UeV, räumliche Qualitäten hinsichtlich der Gestaltung des öffentlichen Raumes zu schaffen, widersprechen. Wie es sich damit verhält, kann jedoch offengelassen werden. Gemäss dem im Erläuterungsbericht dargestellten Erschliessungs- und Bebauungskonzept mit Gestaltungsrichtlinien lässt sich entnehmen, dass das Areal in mehrere Parzellen aufgeteilt werden soll. Das heisst, dass in den drei Nutzungsbereichen jeweils mehrere Gebäude erstellt werden sollen. Innerhalb und zwischen diesen Nutzungsbereichen gibt es keine Baulinien, die interne Bauabstände regeln würden. Auch den UeV lässt sich zu dieser Frage nichts entnehmen. Es ist somit davon auszugehen, dass die Stadt Thun mit den im Überbauungsplan ausgeschiedenen Nutzungsbereichen A bis C einzig und alleine festgelegt hat, wo im Perimeter der UeO auf die Arbeitszone zugeschnittene Bauten errichtet werden dürfen. Die UeO enthält somit keinerlei Regelungen zum Gebäudeabstand. Gestützt auf Art. 3 UeV kommt deshalb hier die baurechtliche Grundordnung der Stadt Thun zur Anwendung.

g) Eine weitergehende Interpretation, wonach es im vorliegenden Areal der UeO in erster Linie um stark verdichtetes Bauen gehen soll, lässt sich ferner weder vom Planungszweck der ZPP T Gwatt-Schoren und dem diesbezüglich im GBR festgehaltenen Nutzungsmass, noch vom Planungsziel der betreffenden UeO herleiten. Mit Blick auf die weiteren Dokumente zur UeO wird augenscheinlich, dass es beim «Wirtschaftspark Thun-Schoren» allem voran um die Entstehung einer aus gestalterischer Hinsicht ansprechenden Arbeitszone ging. So wird etwa im Erschliessungs- und Bebauungskonzept³⁰ festgehalten, dass ein Gewerbegebiet entstehen soll, welches eine besondere Ausstrahlung hat. Es sollen räumliche Qualitäten geschaffen werden, wobei die Gestaltung des öffentlichen Raumes im Vordergrund stehe. Die entsprechenden Gestaltungsrichtlinien³¹ leiten sodann wie folgt ein: «Wichtige Zielsetzung bei der Entwicklung eines übergreifenden visuellen Erscheinungsbildes für den Wirtschaftspark Gwatt Schoren ist die räumliche Verbindung von Architektur und Landschaft ergänzt von schlüssigen Gestaltungsüberlegungen zur Hierarchie und Ordnung im Freiraum mit Vorgaben zur Materialisierung, Bepflanzung und Möblierung». Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Tatsache, dass der Gesetzgeber in der UeO keine von der Grundordnung abweichende Regelung betreffend den Gebäudeabstand getroffen hat, ist entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin eine andere Auslegung, als dass vorliegend der reglementarische Gebäudeabstand einzuhalten ist, rechtlich nicht vertretbar.

h) Da in der Arbeitszone gemäss Art. 21 Abs. 1 GBR allseitig ein (kleiner) Grenzabstand von 5 m gilt, hat der geplante Neubau der Beschwerdegegnerin gegenüber dem sich auf demselben Grundstück (Thun-Strättligen Grundbuchblatt Nr. K._____) bestehenden Gebäude der Beschwerdeführerin gestützt auf Anhang 1 Ziffer 1.2 GBR einen Gebäudeabstand von 10 m einzuhalten. Dieser Gebäudeabstand wird bei der Nordwestfassade um 1.82 m unterschritten. Dem Bauvorhaben ist aus diesem Grund der Bauabschlag zu erteilen.

5. Zusammenfassung, weitere Rügen und Kosten

a) Zusammenfassend erweist sich das strittige Vorhaben als nicht bewilligungsfähig. Der Neubau unterschreitet den Gebäudeabstand gegenüber dem Gebäude der Beschwerdeführerin. Damit ist der angefochtene Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Thun vom 31. Januar 2023 aufzuheben und dem Vorhaben ist in Gutheissung der Beschwerde der Bauabschlag zu erteilen.

³⁰ Vgl. Anhang 1 des Erläuterungsberichts zur UeO, S. 4.

³¹ Vgl. Anhang 2 des Erläuterungsberichts zur UeO, S. 3.

b) Bei diesem Ausgang erübrigt es sich, auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführerin einzugehen. Ebenso erübrigen sich sachverhaltliche Abklärungen und die von der Beschwerdeführerin beantragte Aktenedition betreffend das von ihr in den Schlussbemerkungen ihrer Beschwerdeschrift vorgebrachte Verfahren. Die für den vorliegenden Fall massgeblichen Sachverhaltselemente konnten schliesslich anhand der zur Verfügung stehenden Akten und Pläne genügend überprüft bzw. festgestellt werden.

c) Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV³²). Gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten 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.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (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). Diese betragen CHF 22 343.50, gemäss der Aufstellung in Ziff. 3.1 des Gesamtbauentscheids des Regierungstatthalteramts Thun vom 31. Januar 2023 (wobei das Total fälschlicherweise mit CHF 22 373.50 angegeben wurde).

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). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV³³ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.– bis Fr. 11 800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG³⁴).

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin macht in seiner Kostennote ein Honorar von CHF 5900.– (zuzüglich Auslagen von CHF 250.– und Mehrwertsteuer von CHF 473.55) geltend. In Bezug auf das vorliegende Beschwerdeverfahren ist der gebotene Zeitaufwand jedoch als unterdurchschnittlich zu werten, insbesondere da kein Beweisverfahren durchgeführt wurde und der Rechtsvertreter bereits mit der Sache vertraut war. Die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses sind als durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint eine Ausschöpfung des Rahmentarifs zu ca. 40 % und somit ein Honorar von CHF 5000.– als angemessen.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass die Beschwerdeführerin mehrwertsteuerpflichtig ist³⁵ und somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen kann. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Par-

³² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

³³ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

³⁴ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

³⁵ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <https://www.uid.admin.ch>.

teikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.³⁶ Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin somit Parteikosten im Umfang von CHF 5250.– (Honorar CHF 5000.–, Auslagen CHF 250.–) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Thun vom 31. Januar 2023 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 10. September 2021 (bbew 137/2021) wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.– 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 22 343.50 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Thun zuständig.
4. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin die Parteikosten im Betrag von CHF 5250.– (inkl. Auslagen, exkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn B._____, eingeschrieben
- D._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Thun, per Mail
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun, Bauinspektorat, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in fünf Exemplaren einzureichen ist, muss einen

³⁶ BVR 2015, S. 541, E. 8.2; BVR 2014, S. 484, E. 6.

Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.