

*Eine gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten hat das Bundesgericht am 7. Dezember 2015 abgewiesen, soweit es darauf eingetreten ist (BGer 1C\_499/2015)*

**100.2015.6U**  
KEP/KOM/RAP

## **Verwaltungsgericht des Kantons Bern**

### Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 25. August 2015**

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichterin Steinmann, Verwaltungsrichter Keller  
Gerichtsschreiber Kocher

**A. \_\_\_\_\_ AG**  
handelnd durch die statutarischen Organe  
vertreten durch Fürsprecher ...

Beschwerdeführerin

gegen

Bauherrengemeinschaft ..., bestehend aus:

1. **B. \_\_\_\_\_ AG**  
handelnd durch die statutarischen Organe

2. **C. \_\_\_\_\_ AG**  
handelnd durch die statutarischen Organe

p. Adr. C. \_\_\_\_\_ AG  
vertreten durch Fürsprecher ...

Beschwerdegegnerinnen 1

#### **Einwohnergemeinde Thun**

Bauinspektorat, Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun

Beschwerdegegnerin 2

und

#### **Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern**

Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3011 Bern

betreffend Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle  
und kommerzieller Nutzungsfläche (Entscheid der Bau-, Verkehrs-  
und Energiedirektion des Kantons Bern vom 12. Dezember 2014;  
RA Nr. 110/2014/56)



## **Sachverhalt:**

### **A.**

Am 13. Februar 2013 ersuchten die B.\_\_\_\_\_AG und die C.\_\_\_\_\_AG bei der Einwohnergemeinde (EG) Thun um eine Baubewilligung für den Abbruch des bestehenden Lagergebäudes sowie des Kebabstandes und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle und kommerzieller Nutzungsfläche auf den Grundstücken Thun 1 (Thun) Gbbl. Nrn. 1.\_\_\_\_\_ und 2.\_\_\_\_\_. Die Parzellen liegen in der Zone Wohnen/Arbeiten W/A3+. Gegen das Baugesuch erhob unter anderen die A.\_\_\_\_\_AG Einsprache. Mit Gesamtscheid vom 18. März 2014 erteilte die EG Thun die Baubewilligung für das Vorhaben und wies sämtliche Einsprachen ab.

### **B.**

Dagegen reichte die A.\_\_\_\_\_AG am 22. April 2014 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Das Rechtsamt der BVE holte bei der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) einen Fachbericht ein und führte am 17. September 2014 einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Mit Entscheid vom 12. Dezember 2014 wies die BVE das Rechtsmittel ab.

### **C.**

Am 8. Januar 2015 hat die A.\_\_\_\_\_AG Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragt, der Entscheid der BVE sei aufzuheben und dem Vorhaben sei die Baubewilligung zu verweigern (Bauabschlag).

Mit Beschwerdeantwort vom 11. Februar 2015 beantragen die B.\_\_\_\_\_AG und die C.\_\_\_\_\_AG die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die EG Thun und die BVE schliessen mit

Beschwerdeantwort vom 21. Januar 2015 bzw. mit Vernehmlassung vom 22. Januar 2015 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde.

## **Erwägungen:**

### **1.**

**1.1** Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

**1.2** Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG).

### **2.**

Die Bauparzelle liegt an der Bernstrasse in Thun, zwischen dem Bernortkreisel und dem Kreisel Bernstrasse/Kyburgstrasse. Das Gebiet westlich und östlich der Bernstrasse ist vom Bernortkreisel bis zur Höhe der Bauparzelle der Zone W/A3+ zugeteilt. Im weiteren Verlauf der Bernstrasse, nördlich der Bauparzelle, ist die westliche Strassenseite der Zone W/A3 zugewiesen, wogegen die östliche Strassenseite auf dem Gebiet der EG Steffisburg liegt (Zonenplan der Stadt Thun vom 2. Juni 2002). Das neue Mehrfamilienhaus soll in seinen Hauptdimensionen 37,90 m lang, 37,70 m breit und 18,95 m hoch werden (Baugesuch vom 13.2.2013, Baugesuchsakten Mappe 1, pag. 29). Das Erdgeschoss ist zur Bernstrasse hin

um 2 m von den oberen Geschossen zurückversetzt und weist einen Laubengang auf; es soll der Dienstleistungsnutzung dienen. Die oberen Geschosse sind in zwei Gebäudevolumina aufgeteilt. Im westlichen Gebäudeteil ist ein Obergeschoss geplant. Im zur Bernstrasse hin geplanten östlichen Gebäudeteil sind vier Obergeschosse und ein Attikageschoss vorgesehen. Die Obergeschosse sollen vollumfänglich der Wohnnutzung dienen (vgl. Pläne «Grundriss 1» und «Grundriss 2, Schnitte» 1:200 vom 7.11.2013 [gestempelt am 18.3.2014], Baugesuchsakten Mappe 1). Die Umgebung des Bauvorhabens lässt sich wie folgt beschreiben: Zwischen dem Berntorkreisel und der Bauparzelle befinden sich auf der westlichen Strassenseite das sechsgeschossige Hotel «Elite» (seit Januar 2014 Hotel «Am Schloss», vgl. <<http://www.hotelam Schloss.ch/de/hotel-am-schloss-thun/elite-hotel>>, Bernstrasse 1), die viergeschossige Migros-Klubschule (Bernstrasse 1a) und etwas zurückversetzt das fünfgeschossige Gebäude Bernstrasse 3 mit zusätzlichem Attikageschoss. Westlich des Bauvorhabens befindet sich ein viergeschossiger Neubau, nördlich ein langgezogener, dreigeschossiger Bau (Comadur SA, Bernstrasse 11). Der davon weiter westlich und nördlich gelegene Teil des Quartiers ist kleinräumiger bebaut und weist grösstenteils ältere Ein- und Mehrfamilienhäuser auf. Auf der östlichen Strassenseite liegt direkt gegenüber dem Bauvorhaben das zweigeschossige Gebäude der Beschwerdeführerin. Zwischen diesem und dem Berntorkreisel steht ein drei- bis viergeschossiger Gebäuderiegel (vgl. unbestrittene Darstellung des Sachverhalts im angefochtenen Entscheid, E. 2f).

### 3.

Umstritten ist zunächst, ob das Bauvorhaben die Vorschriften des Gemeindebaureglements zum Nutzungsmass einhält. Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, das Gebäude sei zu voluminös und überschreite insbesondere die zulässige Gebäudehöhe bzw. Geschosshöhe.

**3.1** Art. 21 des Baureglements der Stadt Thun vom 2. Juni 2002 (BR) regelt das Nutzungsmass der Bauzonen. Der massgebende Abs. 3 lautet:

Für die Zonen W3+ und W/A3+, die nicht von einer besonderen baurechtlichen Ordnung überlagert werden, gelten das Nutzungsmass und die baupolizeilichen Masse der vorherrschenden Bebauung.

Da das Baugrundstück nicht von einer besonderen baurechtlichen Ordnung überlagert wird, richten sich das Nutzungsmass und die baupolizeilichen Masse nach der «vorherrschenden Bebauung». Es stellt sich die Frage, was unter diesem Begriff zu verstehen ist.

**3.2** Die Gemeinden sind im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom (Art. 65 Abs. 1 BauG). Ihre Autonomie beschränkt sich nicht nur 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. Sie sind nicht befugt, die kommunale Auslegung der Norm durch ihr eigenes Verständnis zu ersetzen, wenn die Rechtsauffassung der Gemeinde betreffend Inhalt, Sinn und Tragweite der interessierenden Vorschrift rechtlich vertretbar erscheint (BVR 2007 S. 58 E. 4.3; zum Ganzen BVR 2012 S. 20 E. 3.2, 2010 S. 113 E. 3.4, je mit Hinweisen).

**3.3** Im Gesamtentscheid vom 18. März 2014 wie auch in ihrer Stellungnahme vom 26. Mai 2014 im vorinstanzlichen Verfahren stellte sich die Gemeinde auf den Standpunkt, zur Bestimmung des zulässigen Nutzungsmasses im Sinn von Art. 21 Abs. 3 BR sei vor allem auf eine städtebauliche Beurteilung abzustellen (Akten BVE, pag. 16 sowie 32). Am Augenschein vom 17. September 2014 führte der Gemeindevertreter aus, die Bestimmung diene dazu, an städtebaulich heiklen Lagen auf den Einzelfall bezogene Lösungen zu finden, um der Komplexität der architektonischen Situation gerecht zu werden. Im Vordergrund stünden die optische Beurtei-

lung der Situation und die Begleitung des Bauvorhabens durch die Gemeinde. Zu berücksichtigen sei die Gesamtwirkung des Bauvorhabens unter Einbezug der baulichen Entwicklung in der Umgebung. Art. 21 Abs. 3 BR beziehe sich auf Gebiete, in denen eine städtebauliche Entwicklung möglich und erwünscht sei (vgl. Protokoll Augenschein vom 17.9.2014, Akten BVE, pag. 55 f. sowie 59, Voten Auftraggeber für Städtebau der Gemeinde).

**3.4** Gemäss Art. 21 Abs. 3 BR richten sich das Nutzungsmass und die baupolizeilichen Masse in der Zone W/A3+ nach der vorherrschenden Bebauung. Die zulässigen Masse für ein Bauprojekt sind demnach nicht aufgrund einer isolierten, auf ein Einzelobjekt beschränkten Betrachtung festzulegen. Vielmehr haben sich Bauvorhaben an den bestehenden Bauten zu orientieren. Der Begriff «vorherrschend» kann sowohl in einem quantitativen Sinn («vorwiegend», «überwiegend») als auch in einem qualitativen Sinn («dominierend», «prägend») verstanden werden (vgl. Duden, Das Synonymwörterbuch, Bd. 8, 5. Aufl. 2010, S. 1053). Die Gemeinde stellt den qualitativen Aspekt in den Vordergrund. Danach ist nicht die Orientierung an den mehrheitlich vorhandenen, sondern an den dominierenden, für die städtebauliche Entwicklung relevanten Bauten für die Festlegung der baupolizeilichen Masse entscheidend. Dieses Verständnis lässt sich ohne weiteres mit dem Wortlaut der Bestimmung vereinbaren.

**3.5** Die Beschwerdeführerin sieht die Bestimmung hingegen im erläuternden Kommentar zum BR konkretisiert (Beschwerde, Rz. 17). Gemäss Kommentar zu Art. 21 Abs. 3 BR ist auf diejenigen Masse abzustellen, die von der Mehrzahl der bestehenden Bauten entlang einer Strasse oder einer Gebäudegruppe eingehalten werden. Wie die BVE zutreffend ausgeführt hat, legt der Wortlaut des Kommentars eine Umsetzung der Bestimmung nahe, bei der rechnerisch die Medianwerte der Ausnutzung, Geschosszahl, Gebäudedimensionen usw. der Umgebung bestimmt werden. Ein solches Verständnis von Art. 21 Abs. 3 BR wäre mit dem Standpunkt der Gemeinde im vorliegenden Verfahren (vgl. vorne E. 3.3) nicht zu vereinbaren. – Der erwähnte Kommentar bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem BR und weiteren für die Bauwilligen nützlichen Angaben das «Handbuch Bau und Nutzung» (Art. 4 Abs. 2 BR). Er stellt eine Anwen-

dungshilfe dar; als solche ist er weder vollständig noch verbindlich (Kommentar zu Art. 4 Abs. 1 BR sowie Gebrauchsanweisung BR, Stichwort «Kommentar»). Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin war er denn auch nicht Bestandteil der Abstimmungsunterlagen; der Botschaft des Stadtrates lag vielmehr nur das unkommentierte BR bei (Botschaft zur Gemeindeabstimmung vom 2.6.2002, S. 10; Baureglement 2002, Beilage zur Botschaft zur Gemeindeabstimmung vom 2.6.2002). Das im Kommentar dargestellte Normverständnis vermag auch nicht zu überzeugen: So würde eine rein rechnerische Ermittlung der zulässigen Masse nicht unbedingt zu einem klaren Ergebnis führen, da jede Erweiterung oder Verkleinerung des als massgeblich erachteten Perimeters – zu dessen Bestimmung auch im Kommentar eindeutige Kriterien fehlen – sich auf die Durchschnittswerte auswirkt (vgl. angefochtener Entscheid, E. 2c). Hätte die Gemeinde sich am rechnerischen Durchschnitt oder an der zahlenmässig überwiegenden Ausnützung und Massstäblichkeit des Vorhandenen orientieren wollen, hätte sie die entsprechenden Masse auch gleich ermitteln und im BR festlegen können. Weiter fällt auf, dass die Zone W/A3+ grösstenteils die altrechtliche Kernzone I abgelöst hat, welche in diesem Gebiet viergeschossige Bauten zugelassen hatte (vgl. Art. 27 Abs. 1 Bst. a der Bauordnung der Stadt Thun vom 16. März 1986 [nicht mehr in Kraft]). Im Verzicht, die Geschosshöhe in dieser Zone wiederum auf vier zu beschränken, kommt der Wille zum Ausdruck, in diesem Gebiet gewisse bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu gestatten.

**3.6** Nach dem Gesagten erweist sich die Auffassung der Gemeinde, die massgeblichen Masse ausgehend vom Vorhandenen aufgrund einer städtebaulichen Betrachtung zu bestimmen (vgl. vorne E. 3.4), vor dem Hintergrund des ihr zustehenden Spielraums unter dem Blickwinkel der Rechtskontrolle als vertretbar.

#### **4.**

**4.1** In ihrer Gesamtentscheid vom 18. März 2014 verweist die Gemeinde auf die vorgängige Beurteilung des Projekts durch den Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung. Sie hält unter anderem fest, dass

das Gebäudevolumen die Eingangssituation zur erweiterten Innenstadt markiere und sich in eine Abfolge von markanten Bauten eingliedere. Am Augenschein vom 17. September 2014 wies der Gemeindevertreter zudem darauf hin, dass hinter dem Hotel «Am Schloss» bereits ein grösserer Bau bestehe und das Vorhaben zu einer gewissen räumlichen Klärung zwischen den Gebäuden «Comadur SA» (Bernstrasse 11) und dem Hotel «Am Schloss» (Bernstrasse 1) führe (Protokoll Augenschein vom 17.9.2014, Akten BVE, pag. 56, Votum Beauftragter für Städtebau der Gemeinde). Mit Bericht vom 15. August 2014 hat sich die OLK zum Ortsbild geäußert. Betreffend die Situation an der Bernstrasse hielt sie fest, dass Bauten mit einem höheren Nutzungsmass ihren Schwerpunkt am südlichen Ende der Bernstrasse hätten und die Masse nach Norden kontinuierlich abnehmen. Das Vorhaben gehe auf die vorherrschende Verdichtung mit dem prägnanten sechsgeschossigen Baukörper des Hotels «Am Schloss» am südlichen Ende der Bernstrasse und dem im Westen angrenzenden Neubau ein (Bernstrasse 3; Akten BVE, pag. 43 f.).

**4.2** Die BVE stellt ebenfalls eine bauliche Verdichtung und grössere Gebäudevolumina am südlichen Ende der Bernstrasse rund um das Hotel «Am Schloss» fest. Sie verweist auf die sehr heterogene Umgebung des Bauvorhabens und nimmt Bezug auf die unterschiedliche Bebauung der östlichen und westlichen Strassenseiten, welche nach ihrer Einschätzung nicht als Einheit wahrgenommen wird. Sie kommt zum Schluss, dass der Gebäudekomplex zwischen der Bauparzelle und dem südlichen Ende der Bernstrasse als städtebauliche Einheit mit ähnlicher, verdichteter Überbauung wahrgenommen werde (vgl. angefochtener Entscheid, E. 2f). Diese Beurteilung der Umgebung des Bauvorhabens wird von der Beschwerdeführerin nicht in Frage gestellt und ist mit Blick auf das Fotodossier zum Augenschein sowie auf die von der Beschwerdeführerin mit Stellungnahme vom 16. Oktober 2014 eingereichten Bilder nicht zu beanstanden (Akten BVE, pag. 62 ff. sowie Beilagen zu pag. 77 ff.). Ergänzend ist zu erwähnen, dass die städtebauliche Einheit der Baugruppe Hotel «Am Schloss», Migros Klubschule und Bernstrasse 3 auch in gestalterischer Hinsicht zum Ausdruck kommt (vgl. hinten E. 5.4). Von den Bauten auf der gegenüberliegenden Strassenseite grenzt sie sich somit sowohl bezogen auf die Gebäudevolumina als auch auf die Gestaltung ab. Inwiefern von einem weite-

ren Augenschein andere Erkenntnisse zu erwarten wären, ist nicht ersichtlich. Der dahingehende Antrag der Beschwerdeführerin wird abgewiesen (Stellungnahme vom 11.5.2015, act. 12; vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 18 N. 10).

**4.3** Nicht zu beanstanden ist, dass die Gemeinde als Referenz auf die Baugruppe Hotel «Am Schloss» abgestellt hat. Diese prägt die Eingangssituation zur Innenstadt. Sie erscheint mit der verdichteten Bauweise, den städtischen Dimensionen und der ähnlichen Gestaltung der Gebäude als Einheit. Indem das Bauvorhaben diese Bauweise übernimmt und weiterführt, wird die Eingangssituation zusätzlich betont. Der Vergleich der Beschwerdeführerin mit den weniger hohen Gebäuden auf der Ostseite der Bernstrasse überzeugt nicht, da diese keinen prägenden Einfluss auf die Eingangssituation haben und für die städtebauliche Entwicklung nicht massgebend sind (vgl. insb. Beschwerde, Rz. 20 und 25). Die Bauten nördlich des Bauvorhabens sind schon deshalb nicht massgebend, weil sie einer anderen Zone zugeteilt sind (vgl. vorne E. 2). Die Orientierung des Bauprojekts an der Baugruppe Hotel «Am Schloss» führt dazu, dass diese Zonengrenze auch baulich zur Geltung kommt.

**4.4** Das Gebäude Bernstrasse 1 ist bei sechs Geschossen knapp 19 m hoch. Daran anschliessend folgt das Gebäude Bernstrasse 1a mit vier Geschossen bei rund 13 m Höhe. Westlich davon liegt das fünfgeschossige Gebäude Bernstrasse 3 mit zusätzlichem Attikageschoss und einer Höhe von rund 19 m (vgl. Beilage der Beschwerdegegnerinnen 1 zur Beschwerdeantwort, act. 5A). Mit der BVE ist davon auszugehen, dass das Bauvorhaben namentlich die mit Blick auf diese Bauten bestimmte Gebäudehöhe der Zone W/A3+ einhält (angefochtener Entscheid, E. 2f). Damit durfte auf das Erstellen eines Schattendiagramms verzichtet werden (vgl. Art. 22 Abs. 3 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1] i.V.m. Art. 20 Abs. 2 BauG; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 19/20 N. 9 f.; angefochtener Entscheid, E. 4; vgl. Beschwerde, Rz. 35). Das Vorhaben überschreitet auch die übrigen Masse der Referenzobjekte nicht. Die Beschwerde erweist sich insoweit als unbegründet.

## **5.**

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, das Bauvorhaben erziele keine gute Gesamtwirkung und würde sich nicht in das Ortsbild einfügen.

**5.1** Das kantonale Recht regelt in Art. 9 Abs. 1 BauG den allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutz. Danach dürfen Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Diese Vorschrift stellt die sog. negative ästhetische Generalklausel im Sinn eines allgemeinen überall geltenden Beeinträchtigungsverbots dar. Gemeinden können nähere Vorschriften erlassen (Art. 9 Abs. 3 BauG; BVR 2009 S. 328 E. 5.2; vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 1, 4 und 13, je auch zum Folgenden). Wie von der BVE zutreffend dargelegt, hat die Gemeinde mit Art. 5 Abs. 1 BR eine Bestimmung erlassen, welche über Art. 9 Abs. 1 BauG hinausgeht und der insoweit selbständige Bedeutung zukommt (vgl. angefochtener Entscheid, E. 3b). Danach sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies betrifft unter anderem die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbilds, Eigenheiten des Quartiers, Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen sowie die Gestaltung der Aussenräume. – Eine gute Gesamtwirkung bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten nach der Praxis des Verwaltungsgerichts, dass die Umgebung nicht gestört werden darf und sich der Neubau an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat (BVR 2009 S. 328 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.2; VGE 2013/371 vom 4. März 2014, E. 4.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4a).

**5.2** Anders als die Beschwerdeführerin meint, sind die besonderen Schutzvorschriften der Art. 31 ff. BR im vorliegenden Fall unbeachtlich, da das Bauvorhaben nicht in einem Erhaltungs- oder Entwicklungsgebiet im Sinn dieser Bestimmungen realisiert wird (vgl. Beschwerde, Rz. 31 und 34). Soweit die Beschwerdeführerin Art. 21 Abs. 3 BR als Ästhetikvorschrift verstanden haben will, kann ihr ebenfalls nicht gefolgt werden (Beschwerde, Rz. 30); Art. 21 BR legt das Nutzungsmass der einzelnen Bau-

zonen fest (vgl. Marginalie zu Art. 21 BR). Im Übrigen ist in den vorangehenden Ausführungen dargelegt worden, dass das Bauvorhaben die baupolizeilichen Masse einhält (vgl. vorne E. 4; Beschwerde, Rz. 28).

**5.3** Die BVE hat die Umgebung des Bauvorhabens am südlichen Ende der Bernstrasse hinsichtlich Volumetrie, Materialisierung, Nutzung und Stil als höchst uneinheitlich bezeichnet. Sie ist der Ansicht, das Bauvorhaben vermöge eine gewisse optische Einheitlichkeit zu erzeugen, was angesichts der geringen architektonischen Qualität der Umgebung eine Aufwertung bedeute. Sie stützt sich dabei auf die Einschätzung der Fachbehörde. In ihrem Bericht vom 15. August 2014 hält die OLK fest, dass die Umgebung der Bauparzelle sehr heterogen sei und wenig städtebauliche und architektonische Qualität aufweise. Die Volumetrie und Geschossigkeit des Vorhabens bezeichnet sie als städtebaulich nachvollziehbar und die bauliche Verdichtung an diesem Ort als sinnvoll. Die Sichtachse auf das Schloss erachtet sie als nur unwesentlich beeinträchtigt (Akten BVE, pag. 44). Die Ausführungen der BVE und die Fachmeinung der OLK überzeugen. Das Gericht hat keinen Grund davon abzuweichen (zum Stellenwert von Fachberichten BVR 2013 S. 5 E. 5.6, 2010 S. 411 E. 1.5 mit Hinweisen). Wie nachfolgend zu zeigen sein wird, vermögen die Vorbringen der Beschwerdeführerin daran nichts zu ändern.

**5.4** Dass die Umgebung des Bauvorhabens von geringer städtebaulicher und architektonischer Qualität ist, vermag die Beschwerdeführerin nicht in Frage zu stellen. Jedenfalls ist nicht nachvollziehbar, inwiefern sie ohne weitere Begründung zum Schluss kommt, in der unbestrittenermassen heterogenen Umgebung bestehe bereits eine gute Gesamtwirkung, welche durch das Bauvorhaben gestört werde (vgl. Beschwerde, Rz. 19 und 32). Das projektierte Gebäude hält zudem das erlaubte Nutzungsmass ein (vgl. vorne E. 4 auch zum Folgenden). Es reiht sich in eine Abfolge markanter Bauten ein und beherrscht somit das Strassenbild nicht allein. Dass es sich bei dem Bauvorhaben um ein markantes und grossvolumiges Gebäude handelt, steht einer positiven ästhetischen Beurteilung somit nicht entgegen. Vielmehr ist der Beurteilung der BVE zu folgen, wonach mit dem Projekt eine gewisse Vereinheitlichung und räumliche Klärung am südlichen Ende der Bernstrasse erreicht wird, welche sich positiv aufs Ortsbild

auswirkt. So wird mit dem Bauvorhaben der bestehende Laubengang (Hotel «Am Schloss» [Bernstrasse 1] und Migros-Klubschule [Bernstrasse 1a]) und mit ihm ein Gestaltungsmerkmal der westlichen Strassen-  
seite aufgenommen und weitergeführt. Ausserdem orientiert sich das Bau-  
vorhaben hinsichtlich seiner Gestaltung an den teilweise mit Attikageschos-  
sen versehenen Flachdachbauten in seiner Umgebung (Bernstrasse 1, 1a, 3 und 5; vgl. Fotodossier Augenschein vom 17.9.2014, Akten  
BVE, pag. 62 ff., Fotos Nrn. 11-14).

**5.5** Die Beschwerdeführerin ist weiter der Meinung, die geplante Baute  
halte die vorgegebene Gebäudeflucht des Strassenzugs nicht ein (vgl. Be-  
schwerde, Rz. 24). Die BVE hat festgehalten, dass die Fassadenfluchten  
der Gebäude Bernstrasse 1 sowie 1a um etwa 0,1 m von der Baulinie zu-  
rückversetzt liegen, wogegen die Fassadenflucht des Bauvorhabens bis an  
die Baulinie reiche (angefochtener Entscheid, E. 3e). Diese Ausführungen  
blieben unbestritten. Zunächst ist festzuhalten, dass grundsätzlich an die  
Baulinie gebaut werden darf und gestützt auf Vorschriften des Ortsbild- und  
Landschaftsschutzes in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenord-  
nung zulässigen Nutzung nicht (wesentlich) eingeschränkt werden dürfen.  
Unzulässig sind Beschränkungen der erlaubten Gebäudedimensionen, die  
eine ins Gewicht fallende Mindernutzung zur Folge hätten (vgl.  
Zaugg/Ludwig, a.a.O, Art. 9/10 N. 15). Ob den Beschwerdegegnerinnen 1  
vor diesem Hintergrund aus ästhetischen Gründen überhaupt verweigert  
werden könnte, an die Baulinie zu bauen, kann letztlich offenbleiben. Auch  
wenn nach dem Situationsplan davon auszugehen ist, dass der Abstand  
zur Baulinie bei den Gebäuden Bernstrasse 1 sowie 1a etwas grösser ist  
als von der BVE angenommen (Situationsplan 1:500 vom 7.11.2013 [ge-  
stempelt am 18.3.2014], Baugesuchsakten Mappe 1), erscheinen die Aus-  
wirkungen dieser geringfügigen Abweichung auf das Ortsbild – bei nicht  
geschlossener Bauweise – als unerheblich, zumal die BVE zu Recht darauf  
hingewiesen hat, dass in erster Linie die Biegung der Bernstrasse kurz vor  
der Bauparzelle (Höhe Bernstrasse 11) die Wirkung der Gebäudeflucht  
beeinflusst (vgl. Fotodossier Augenschein vom 17.9.2014, Akten BVE,  
pag. 62 ff., Foto Nr. 7). Diese Einschätzung teilt auch die OLK. Deren Ver-  
treter hatte am Augenschein betont, dass es aus städtebaulicher Sicht rich-  
tig sei, die Baute direkt an die Strasse zu stellen, weil dadurch der Ort ge-

stärkt werde (Protokoll Augenschein vom 17.9.2014, Akten BVE, pag. 57). Im Weiteren stimmen die Parteien überein, dass der freien Sichtachse auf das Schloss Thun bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Ortsbild grosse Bedeutung zukommt. Mit der OLK geht die BVE davon aus, dass diese Sichtachse durch das Bauvorhaben nur geringfügig eingeschränkt werde. Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren äussert sich die Beschwerdeführerin dazu nicht mehr ausdrücklich. Jedenfalls bestätigen die in den Akten vorhandenen Aufnahmen, dass die Sicht auf das Schloss ab Höhe Bernstrasse 11 nicht verdeckt wird (Fotodossier Augenschein vom 17.9.2014, Akten BVE, pag. 62 ff., Fotos Nrn. 3 und 7; Beilage der Beschwerdegegnerinnen 1 zur Beschwerdeantwort, act. 5A, S. 5 oben).

**5.6** Nach dem Gesagten ist die BVE zu Recht zum Schluss gelangt, dass das Bauvorhaben die massgebenden Gestaltungsvorschriften einhält, indem es mit seiner Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

## **6.**

Der angefochtene Entscheid hält der Rechtskontrolle stand. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen und den anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerinnen 1 die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 1 sowie Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Allerdings sind diese Mehrwertsteuerpflichtig (vgl. Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>) und können deshalb die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihren eigenen Mehrwertsteuerabrechnungen als Vorsteuer abziehen. In solchen Fällen ist der Partei kein Aufwand für Mehrwertsteuer angefallen und deren Abgeltung käme einer Überentschädigung gleich. Deshalb ist nach neuer Praxis des Verwaltungsgerichts bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes die Mehrwertsteuer nicht zu berücksichtigen (BVR 2014 S. 484 E. 6). Bei der ebenfalls obsiegenden Gemeinde sind keine Parteikosten angefallen

(Art. 104 Abs. 1 VRPG); ihr kommt ohnehin kein Ersatzanspruch zu  
(Art. 104 Abs. 4 VRPG).

**Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegnerinnen 1 die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, festgesetzt auf Fr. 4'590.-- (inkl. Auslagen), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
  - der Beschwerdeführerin
  - den Beschwerdegegnerinnen 1
  - der Einwohnergemeinde Thun
  - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.