

100.2021.245U  
BUC/STS/SRE

**Verwaltungsgericht des Kantons Bern**  
Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 3. Mai 2022**

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichter Bürki, Verwaltungsrichterin Steinmann  
Gerichtsschreiberin Straub

**A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_**

Beschwerdeführende

gegen

**Einwohnergemeinde Thun**

handelnd durch den Gemeinderat, Postfach 145, 3602 Thun

Beschwerdegegnerin

und

**Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern**

Münstergasse 2, Postfach, 3000 Bern 8

betreffend Genehmigung der Zone mit Planungspflicht und  
Überbauungsordnung «Hoffmatte» (Entscheid der Direktion für Inneres  
und Justiz des Kantons Bern vom 7. Juli 2021; 2020.DIJ.6287)



## **Sachverhalt:**

### **A.**

Das Grundstück Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. 1 \_\_\_\_\_ («Schorebreiti») an der Eisenbahnstrasse ... in der Einwohnergemeinde (EG) Thun steht im Eigentum der dort produzierenden C. \_\_\_\_\_ AG. Der weitgehend unbebaute Teil dieses Grundstücks östlich des Produktionsgebäudes (ca. 35'000 m<sup>2</sup>) soll umgenutzt werden. Die EG Thun beabsichtigt, auf dem Areal ein Wohnquartier mit ca. 180 Wohnungen, einem Alterspflegeheim, einer Kindertagesstätte und einem Quartierladen zu erstellen. Sie hat deshalb für den betreffenden, bisher zur Arbeitszone gehörenden Teil der Parzelle Gbbl. Nr. 1 \_\_\_\_\_ eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) mit vorwiegender Wohnnutzung vorgesehen und die dazugehörige Überbauungsordnung (ÜO) erarbeitet. Die Planungsvorlage wurde vom 4. Mai bis zum 16. Juni 2017 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt und anschliessend dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht. Vom 1. November bis 1. Dezember 2018 legte die EG Thun die Unterlagen öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen insgesamt 13 Einsprachen und vier Rechtsverwahrungen ein, darunter die Einsprache Nr. 10 von A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_. Am 18. September 2019 beschloss der Gemeinderat der EG Thun die ÜO ay Hoffmatte (nachfolgend: ÜO Hoffmatte). Am 24. Oktober 2019 beschloss der Stadtrat der EG Thun die ZPP AY Hoffmatte (nachfolgend: ZPP Hoffmatte). Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen. Die Stimmbevölkerung nahm die Planungsvorlage an der Abstimmung vom 9. Februar 2020 an. Mit Verfügung vom 25. August 2020 genehmigte das AGR die ZPP Hoffmatte und die ÜO Hoffmatte und wies die gegen die Abstimmung vom 9. Februar 2020 erhobenen Beschwerden ab, soweit es darauf eintrat. Gleichzeitig wies das AGR die noch hängigen Einsprachen, so auch jene von A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ ab, soweit es darauf eintrat.

### **B.**

Diese Verfügung fochten A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ am 22. September 2020 bei der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern (DIJ) an. Die

DIJ vereinigte das Verfahren mit dem Beschwerdeverfahren von zwei weiteren Einsprechenden sowie einem Beschwerdeverfahren hinsichtlich der Abstimmung vom 9. Februar 2020. Am 7. Juli 2021 wies sie die Beschwerden in einem einzigen Entscheid ab.

### **C.**

Dagegen haben A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ am 7. August 2021 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen sinngemäss, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und zur erneuten Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Eventuell sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die ÜO Hoffmatte derart anzupassen, dass sie den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen entspreche. Die Bauhöhe im Baufeld 3 sei auf 575,9 m ü.M. bzw. 15,5 m, eventuell auf 577,4 m ü.M. bzw. 17 m zu beschränken. Es seien die Baufelder 2a, 2b, 3, 4 und 7, eventuell nur das Baufeld 3, derart zu verschieben, dass zu den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von 20 m eingehalten werde.

Die EG Thun beantragt mit Beschwerdeantwort vom 20. September 2021, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Das Verfahren sei mit den Beschwerdeverfahren 100.2021.246 (weitere Planungsbeschwerde) und 100.2021.241 (Stimmrechtsbeschwerde) zu vereinigen und die Beschwerde sei ausser der Reihe beschleunigt zu behandeln. Die DIJ beantragt mit Vernehmlassung vom 20. September 2021, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Beschwerdeführenden haben sich mit Eingabe vom 6. November 2021 erneut zur Sache geäussert. Sie halten an ihren Anträgen fest und verlangen überdies, die ÜO Hoffmatte sei dahingehend anzupassen, dass die schutzwürdige Hecke und der Wald, eventuell jedenfalls die schutzwürdige Hecke in ihrem Bestand erhalten werden könnten. Die EG Thun hat mit Eingabe vom 2. Dezember 2021 dazu Stellung genommen. Am 22. Dezember 2021 haben die Beschwerdeführenden eine weitere Stellungnahme eingereicht.

## **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.

**1.2** Zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist befugt, wer am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (Art. 79 Abs. 1 VRPG, vgl. auch Art. 61a Abs. 2 Bst. a und Art. 60 Abs. 2 i.V.m. Art. 35 Abs. 2 Bst. a des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind mit ihren Anträgen nicht durchgedrungen. Sie sind damit formell beschwert. Die für die Beschwerdebefugnis erforderliche räumliche Nähe ist nach der bundes- und verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung bis zu einem Abstand von etwa 100 m zu bejahen (BGE 140 II 214 E. 2.3; BVR 2013 S. 343 E. 4.2; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5./4. Aufl. 2020/2017, Art. 35-35c N. 17a). Das Grundstück der Beschwerdeführenden (Thun 2 [Strättligen] Gbbl. Nr. 2\_\_\_\_\_ ) grenzt direkt an die streitbetroffene Parzelle. Sie sind damit auch materiell beschwert und deshalb zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde befugt. Die Beschwerdeführenden beantragen neu, die Bauhöhe im Baufeld 3 sei eventuell auf 577,4 m ü.M. bzw. 17 m zu beschränken. Dieses Eventualbegehren geht weniger weit als das Hauptbegehren, die Bauhöhe im Baufeld 3 auf 575,9 m ü.M. bzw. 15,5 m zu beschränken. Das Eventualbegehren erweitert den Streitgegenstand somit nicht und ist prozessual zulässig (vgl. Art. 26 VRPG i.V.m. Art. 227 Abs. 3 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272]; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 26 N. 7 und 17, Art. 32 N. 19). Wie es sich (auch) im Licht von Art. 33 Abs. 3 VRPG mit der verfahrensrechtlichen Zulässigkeit der neuen Begehren betreffend die angeblich schützenswerte Hecke bzw. den Wald (vgl. vorne Bst. C) verhält,

kann offenbleiben, da sich die Begehren ohnehin als unbegründet erweisen (vgl. hinten E. 7.5). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist unter Vorbehalt des soeben Ausgeführten einzutreten.

**1.3** Betreffen getrennt eingereichte Eingaben den gleichen Gegenstand, so kann die instruierende Behörde die Verfahren vereinigen (Art. 17 Abs. 1 VRPG). Das vorliegende Verfahren und das Verfahren 100.2021.246 betreffen zwar zum Teil denselben Verfahrensgegenstand, da ähnliche Vorbringen erhoben werden und teilweise identische Rechtsfragen zu klären sind. Sie überlagern sich in gewissen Punkten auch mit dem Verfahren 100.2021.241 (Beschwerde betreffend die Abstimmung vom 9. Februar 2020; vgl. vorne Bst. C). Da sich die Rügen indes nur teilweise überschneiden, lässt eine gemeinsame Behandlung keinen namhaften prozessökonomischen Nutzen erwarten. Eine Vereinigung mit den Verfahren 100.2021.246 und 100.2021.241 rechtfertigt sich daher nicht (vgl. Michel Daum, a.a.O., Art. 17 N. 6 f.). Der entsprechende Antrag der Beschwerdegegnerin ist abzuweisen. Allerdings werden die Verfahren angesichts des Sachzusammenhangs koordiniert behandelt und erledigt.

**1.4** Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

## **2.**

Im Streit liegt die Recht- und Zweckmässigkeit der ÜO Hoffmatte auf der Grundlage der ZPP Hoffmatte. Die diesbezüglichen allgemeinen Rechtsgrundlagen gestalten sich wie folgt:

**2.1** Die Ortsplanung ist Aufgabe der Gemeinden (Art. 55 Abs. 1 BauG). Diese sind hierbei im Rahmen des übergeordneten Rechts autonom (Art. 109 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]; Art. 65 Abs. 1 BauG). Die Gemeinden können die Bauzone entsprechend ihren Verhältnissen und Bedürfnissen in Zonen unterschiedlicher Nutzung einteilen (vgl. Art. 64 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 71 Abs. 1 und Art. 72 Abs. 4 BauG). Teile der Bauzone, deren Überbauung der Landschaft oder Siedlung besonders an-

gepasst werden soll oder für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam ist (z.B. Baugebiete mit Verdichtungs- oder Umnutzungspotenzial, Hanglagen, Kuppen, Altstadt- und Dorfkernzonen, Neubaugebiete), können als ZPP bezeichnet werden, wenn es nicht möglich ist, die nötigen Vorschriften in der Grundordnung zu erlassen (Art. 73 Abs. 2 BauG; vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 72-74 N. 36; Beat Stalder, Raumplanungsrecht, in Müller/Feller [Hrsg.], Bernisches Verwaltungsrecht, 3. Aufl. 2021, S. 467 f. N. 162). Nach Art. 29 Abs. 1 des Baureglements der EG Thun vom 2. Juni 2002 (GBR; SSG 72.01) ermöglichen ZPP die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale. Die Grundordnung hat für jede ZPP den Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume festzulegen (Art. 92 Abs. 1 BauG; Art. 29 Abs. 2 GBR). In der EG Thun setzt das Bauen in einer ZPP zudem ein Verfahren voraus, das eine qualitativ hochstehende Planung, Projektierung und Ausführung gewährleistet und die ausgewogene Berücksichtigung aller Interessen sicherstellt (vgl. Art. 92 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 29 Abs. 4 GBR). Überdies ist zum einen in einem Grünkonzept nachzuweisen, wie die besondere Qualität der Grün- und Freiräume, der Baumstandorte und Durchgrünung gewährleistet wird (Art. 29 Abs. 5 GBR). Zum andern ist spätestens im Baugesuch in einem Energieversorgungs- und Energieanwendungskonzept nachzuweisen, wie die dem Stand der Technik entsprechenden Möglichkeiten bezüglich des Einsatzes von erneuerbaren Energien, des Energiesparens und der Nahwärmeversorgung ausgeschöpft werden (Art. 29 Abs. 6 GBR).

**2.2** Das Bauen in einer ZPP setzt grundsätzlich eine rechtskräftige ÜO voraus (Art. 93 Abs. 1 BauG). In dieser bestimmt die Gemeinde näher, wie das Gebiet zu überbauen, zu gestalten, freizuhalten oder zu schützen ist (Art. 88 Abs. 1 BauG). Die ÜO wird in Form eines Überbauungsplans mit den zugehörigen Überbauungsvorschriften festgelegt (Art. 89 Abs. 1 BauG). Die Grundeigentümerschaft hat Anspruch darauf, dass ihr das Bauen nach einer ÜO innert angemessener Frist ermöglicht wird (Art. 93 Abs. 3 BauG; Beat Stalder, a.a.O., S. 480 N. 193; Beat Stalder, Enteignungsrecht, in Müller/Feller [Hrsg.], Bernisches Verwaltungsrecht, 3. Aufl. 2021, S. 626 N. 95). Über-

bauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht betreffen, werden vom Gemeinderat beschlossen (Art. 66 Abs. 3 BauG).

**2.3** Die Vorschriften und Pläne der Gemeinden und der Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen bedürfen der Genehmigung durch das AGR. Dieses prüft, ob sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind. Das AGR entscheidet ausserdem mit voller Überprüfungsbefugnis über die Einsprachen (Art. 61 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 109 Abs. 3 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]).

### 3.

Der Streitigkeit liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

**3.1** Das Grundstück Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. 1\_\_\_\_\_ wird von der Grundeigentümerin nur noch teilweise benötigt. Das weitgehend unbebaute Areal östlich des Produktionsgebäudes (ca. 35'000 m<sup>2</sup>) soll daher umgenutzt werden. Die EG Thun beabsichtigt, auf dem Areal ein Wohnquartier mit ca. 180 Wohnungen, einem Alterspflegeheim, einer Kindertagesstätte und einem Quartierladen zu erstellen (vgl. vorne Bst. A).

**3.2** Für die Entwicklung des betreffenden Areals wurde ein Projektwettbewerb nach den Grundsätzen der vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein SIA aufgestellten Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe 142 vom 12. Juni 1998 (nachfolgend: SIA 142) durchgeführt. Von den zwölf eingegangenen Projekten wurde das Projekt Nr. 2 «Neoparc» von der Jury einstimmig als Siegerprojekt gewählt und zur Weiterbearbeitung empfohlen (vgl. Jurybericht vom 17.3.2016, unpag. Vorakten AGR [act. 6D] Beilage 1.3). Das Siegerprojekt wurde in der Folge gemäss den Empfehlungen der Jury überarbeitet; namentlich wurden zwei Gebäude auf 13 Geschosse erhöht (vgl. Richtprojekt vom 21.3.2017, unpag. Vorakten AGR [act. 6D]). Das daraus resultierende Richtprojekt diente als Grundlage für die Erarbeitung der ZPP Hoffmatte und der ÜO Hoffmatte, die vom 4. Mai bis zum 16. Juni 2017 öffentlich zur Mitwirkung aufgelegt und am 13. September 2017 beim AGR zur kantonalen Vorprüfung eingereicht wurden (vgl. unpag. Vorakten AGR [act. 6E]). Der (undatierte) Entwurf des Vorprüfungsberichts

des AGR enthielt aufgrund der eingeholten Fach- bzw. Amtsberichte mehrere materielle und formelle Genehmigungsvorbehalte, die zur Überarbeitung des Richtprojekts, der ZPP und der ÜO Hoffmatte führten; insbesondere sollen in den Baubereichen 1 und 6 nur noch Gesamthöhen von maximal ca. 29,9 m zulässig sein, so dass keine Hochhäuser im Sinn von Art. 19 f. BauG möglich sind (vgl. unpag. Vorakten AGR [act. 6E]). Am 9. April 2018 reichte die EG Thun die angepasste Zonenplanänderung und ÜO zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung beim AGR ein (vgl. auch das angepasste Richtkonzept vom 5.3.2018, Anhang 1 zum Erläuterungsbericht vom 4.10.2016 [Stand 16.3.2018], unpag. Vorakten AGR [act. 6E]). Das AGR stellte im Vorprüfungsbericht vom 12. Juli 2018 mit gewissen formellen Genehmigungsvorbehalten die Genehmigung der ZPP Hoffmatte und der ÜO Hoffmatte in Aussicht.

**3.3** Vom 1. November bis 1. Dezember 2018 legte die EG Thun die Unterlagen öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen insgesamt 13 Einsprachen und vier Rechtsverwahrungen ein. Der Gemeinderat der EG Thun beschloss am 18. September 2019 die ÜO Hoffmatte (vgl. unpag. Vorakten AGR [act. 6B]). Am 24. Oktober 2019 beschloss der Stadtrat der EG Thun die ZPP Hoffmatte (vgl. unpag. Vorakten AGR [act. 6B]). Dagegen wurde das Referendum ergriffen. Nachdem der Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises Thun mehrere Beschwerden gegen die Abstimmungsbotschaft und weitere Vorbereitungshandlungen abgewiesen und allfälligen Beschwerden gegen seine Entscheide die aufschiebende Wirkung entzogen hatte (Entscheide vom 31.1.2020), nahm die Stimmbevölkerung die Planungsvorlage an der Abstimmung vom 9. Februar 2020 mit 8'074 Ja- gegen 4'920 Nein-Stimmen an. Mit Verfügung vom 25. August 2020 genehmigte das AGR die ZPP und ÜO Hoffmatte und wies die Beschwerden gegen die Abstimmung vom 9. Februar 2020 ab, soweit es darauf eintrat. Gleichzeitig wies es die noch hängigen Einsprachen ab, soweit es darauf eintrat. Die DIJ wies die dagegen erhobenen Beschwerden in einem einzigen Entscheid vom 7. Juli 2021 ab (vorne Bst. B).

**3.4** Das Grundstück Gbbl. Nr. 1\_\_\_\_\_ gehört nach dem geltenden Zonenplan zur Bauzone Arbeiten A. Gemäss Art. 20 Abs. 1 und 3 GBR sind in dieser Zone folgende Nutzungsarten vorgesehen: Arbeiten (unter

Vorbehalt verkehrsintensiver Nutzung), Verpflegungsbetriebe, Verkaufsräume mit max. 800 m<sup>2</sup> gedeckter Verkaufsfläche und Übergangsnutzungen. Wohnen ist nur für standortgebundenes Personal zulässig. Die Parzelle ist der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV zugeordnet. Es ist ein Grenzabstand von 5 m, gegenüber Zonen mit vorgeschriebenem minimalem Wohnflächenanteil und Zonen für öffentliche Nutzungen ein solcher von 10 m einzuhalten (Art. 21 Abs. 1 und 5 GBR). Die maximale Gebäudehöhe beträgt 17,5 m (Art. 21 Abs. 1 GBR). Das Grundstück grenzt nördlich, östlich und südöstlich an eine Wohnzone W2 bzw. W3 mit zwei- bzw. dreigeschossigen Wohnhäusern (vgl. Art. 21 Abs. 1 GBR), während die südwestlich und westlich (nach der Eisenbahnstrasse und der Bahnlinie) angrenzenden Grundstücke zur Arbeitszone gehören. Das Areal östlich des Produktionsgebäudes, also jener Teil des Grundstücks, der an die Zonen W2 und W3 angrenzt, soll gemäss den neuen Vorschriften für die ZPP Hoffmatte nördlich zur Wohnzone (Sektoren A1 und A2) und südlich zur Mischzone Wohnen/Arbeiten (Sektor B; z.B. Alters- und Pflegeheim, Wohnen mit Dienstleistungen, Ärzte-/Gemeinschaftspraxis, Verkaufsnutzung, Cafeteria, KITA, Wäscherei etc.) umgenutzt und der ES III zugeordnet werden (Ausschnitt Zonenplan, vgl. Abb. 1 in E. 3.5 hiernach). Die ZPP-Vorschriften sehen einen Grenzabstand von 5 m gegenüber benachbarten Wohnzonen und entlang öffentlicher Strassen vor, während gegenüber der Zone Arbeiten kein Grenzabstand vorgesehen ist. Erlaubt ist weiter eine oberirdische Geschossfläche (GFo) von mindestens 30'000 m<sup>2</sup> und maximal 40'000 m<sup>2</sup>. Die zulässige maximale Gesamthöhe beträgt in den Sektoren A1 (angrenzend an Zone Arbeiten [Produktionsgebäude]) und B (angrenzend an Zone Arbeiten und Zone Wohnen W3) 29,9 m und im Sektor A2 (angrenzend grösstenteils an Zone Wohnen W2) 16 m, wobei die Gesamthöhen der Gebäude «zu staffeln» sind und auf einen «angemessenen Übergang zum angrenzenden Wohnquartier zu achten» ist (vgl. zum Ganzen auch Erläuterungsbericht vom 4.10.2016 [rev. 26.2.2020] zur Zonenplan- und Baureglementsänderung ZPP Hoffmatte mit ÜO Hoffmatte [nachfolgend: Erläuterungsbericht] Ziff. 3.3, unpag. Vorakten AGR [act. 6C]).

**3.5** Die ÜO Hoffmatte (bestehend aus den Überbauungsvorschriften [ÜV] und dem Überbauungsplan) soll in der ZPP Hoffmatte die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachhaltige Quartierentwicklung

sowie für den differenzierten und etappierbaren Bau einer Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität schaffen (vgl. Art. 1 ÜV vom 25.7.2016 [rev. 26.2.2020]; unpag. Vorakten AGR [act. 6C]). Die Nutzungsarten Wohnen (Sektoren A1 und A2 der ZPP Hoffmatte) und Wohnen/Arbeiten (Sektor B der ZPP Hoffmatte; E. 3.4 hiervor) richten sich nach den Bestimmungen des GBR über die entsprechenden Zonen (Art. 5 ÜV i.V.m. Art. 20 GBR). Das in der ZPP Hoffmatte vorgesehene Nutzungsmass (GFo von mindestens 30'000 m<sup>2</sup> und maximal 40'000 m<sup>2</sup>) wird übernommen (vgl. Art. 7 Abs. 4 und 5 ÜV). Die maximal zulässige Höhe des höchsten Punkts der Dachkonstruktion der Gebäude in m ü.M. ist im Überbauungsplan für jeden der elf Baubereiche festgelegt (Art. 7 Abs. 2 ÜV). Die Baubereiche 1 und 6 ermöglichen mit einer Kote von 589,8 m ü.M. bzw. 589 m ü.M., was einer Gesamthöhe von ca. 29,9 m entspricht, die höchsten Gebäude, gefolgt vom Baubereich 5 mit einer Gesamthöhe von ca. 28,1 m (587,5 m ü.M.) und den Baubereichen 8 und 2a mit Gesamthöhen von ca. 24,9 m bzw. 24 m (584 m ü.M. bzw. 583,5 m ü.M.). Im von den Beschwerdeführenden hinsichtlich der zulässigen Höhe beanstandeten Baubereich 3 sind Gebäude mit einer Gesamthöhe von ca. 20,9 m (580,5 m ü.M.) zulässig. Die Baubereiche 4, 7 und 9-11 liegen im Sektor A2, in dem Gebäude höchstens 16 m hoch sein dürfen (vgl. Überbauungsplan vom 28.7.2017 [rev. 26.2.2020], Erläuterungsbericht Ziff. 3.4, beides in unpag. Vorakten AGR [act. 6C]; vgl. auch Ausschnitt Überbauungsplan, Abb. 2 hiernach). Art. 7 ÜV sieht weiter vor, dass die Länge und Breite der Gebäude innerhalb der Baubereiche frei sind und zwischen den Gebäuden in den Baubereichen 4 und 5 mindestens ein Gebäudeabstand von 3 m einzuhalten ist (Abs. 1), definiert, was als Untergeschoss gilt (Abs. 3), und hält fest, dass Gebäude ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig sind (Abs. 6). Für die weitere Bearbeitung des Projekts ist gemäss Art. 8 Abs. 3 ÜV das zur Illustration der Bebauungsidee erarbeitete Richtkonzept beizuziehen. Insgesamt soll eine gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht werden (Art. 8 Abs. 1 ÜV).

Die massgeblichen Ausschnitte aus dem geänderten Zonenplan (ZPP AY mit den Sektoren A1, A2 und B) und Überbauungsplan (mit den elf Baubereichen und der jeweiligen maximal zulässigen Gesamthöhe) sehen folgendermassen aus:



Abb. 1:  
Ausschnitt Zonenplan mit Sektoren

Abb. 2:  
Ausschnitt Überbauungsplan mit Baubereichen

#### 4.

**4.1** Die DIJ ist im angefochtenen Entscheid zum Schluss gelangt, die Planung sei nicht zu beanstanden und stehe mit dem übergeordneten Recht in Einklang. Als Grundlage für das Planungsverfahren sei ein Projektwettbewerb durchgeführt und gestützt darauf das Richtkonzept vom 5. März 2018 erarbeitet worden, welches das Orts- und Landschaftsbild, die Eigenheiten des Quartiers sowie die bestehende und die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung berücksichtige. Auf dieser Grundlage seien die ZPP und die ÜO Hoffmatte erstellt worden, wobei die ÜO Hoffmatte den Vorgaben der ZPP zu Gebäudehöhen und angemessenem Übergang zum angrenzenden Wohnquartier Rechnung trage. Die ZPP Hoffmatte liege mitten im Siedlungsgebiet der EG Thun und eigne sich für eine Siedlungsentwicklung nach innen unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbilds. Der Entscheid, eine im Vergleich zum angrenzenden Wohnquartier höhere Bebau-

ung zuzulassen, liege im Planungsermessen der EG Thun und ermögliche eine haushälterische Bodennutzung. Die Abstände zwischen den Baufeldern und zu den Nachbargrundstücken würden den Durch- und Ausblick in die Landschaft ermöglichen, was die Wohnqualität der Überbauung erhöhe und auch der Nachbarschaft diene. Die Gemeinde habe sich zu den einzelnen vom Planungsvorhaben betroffenen öffentlichen und privaten Interessen ausführlich geäußert. Es seien keine Anhaltspunkte für eine fehlerhafte Interessenermittlung und -abwägung oder eine sachlich nicht angemessene oder offensichtlich unzweckmässige Planung ersichtlich. Aus dem Richtplan ergebe sich nicht, dass grosse Höhengsprünge zwischen bestehenden Bauten und Neubauten abgestuft erfolgen müssten. Die ZPP Hoffmatte, die eine Staffelung der Gebäudehöhen und einen angemessenen Übergang zum benachbarten Wohnquartier vorschreibe, werde durch die ÜO Hoffmatte nicht verletzt. Weiter hat die Vorinstanz die nach Abschluss des Projektwettbewerbs erfolgte Mitwirkung der Bevölkerung als den gesetzlichen Vorgaben von Art. 58 BauG genügend eingestuft und darauf hingewiesen, dass die Beschwerdeführenden ihre Anliegen einbringen konnten. Im Rahmen des Projektwettbewerbs sei sodann die Orts- und Landschaftsbildverträglichkeit beurteilt und als gegeben befunden worden. Es bestehe kein Anlass, von dieser Beurteilung abzuweichen. Der Projektwettbewerb sei im Übrigen ohnehin nicht Gegenstand des vorliegenden Planungsverfahrens. Der zusätzliche Verkehr werde sich in verschiedene Richtungen verteilen, wodurch die Belastung der Quartierstrassen gering sein werde. Die Kapazitäten im übergeordneten Strassennetz seien ausreichend. Die befürchteten Emissionen durch das Pflegeheim und der tatsächliche Bedarf an Pflegeplätzen seien nicht Verfahrensgegenstand. Auf einen Augenschein hat die Vorinstanz verzichtet, da der rechtserhebliche Sachverhalt mit genügender Klarheit aus den Akten hervorgehe.

**4.2** Die Beschwerdeführenden bringen zusammenfassend vor, die fragliche Planung sei unzweckmässig, bringe keine massvolle Innenentwicklung der Gemeinde und widerspreche den Interessen der Anwohnenden. Die Vorinstanz habe sich nur ungenügend mit ihren Argumenten auseinandergesetzt und den Antrag auf Durchführung eines Augenscheins zu Unrecht abgewiesen. Die Gemeinde ihrerseits habe die zeitliche Abfolge von Einsprache, Stadtratsbeschluss zur ZPP und Volksabstimmung bewusst ver-

mischt und verfälscht. Konkret rügen die Beschwerdeführenden zunächst eine Verletzung von Art. 5 GBR. Der Sektor B (mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 29,9 m) grenze unmittelbar an ihr Grundstück (Wohnzone W3). Die daraus resultierenden Höhensprünge könnten nicht als angemessen bezeichnet werden. Ausserdem liege der Perimeter der ZPP Hoffmatte nicht mitten, sondern am Rand des Siedlungsgebiets und sei zur Hälfte von einem Industriegebiet umgeben, in dem die Bauhöhe maximal 17,5 m betrage. Es werde ausgeklammert, dass die an die ZPP Hoffmatte angrenzenden Einfamilienhäuser durch die grösseren Abstände zwischen den Baufeldern «unerträglich beeinträchtigt» würden. Deshalb sei die zulässige Gebäudehöhe in Baufeld 3 zu reduzieren. Am östlichen Rand dieses Baufelds befinde sich sodann eine geschützte Hecke mit hohen Bäumen, die erhalten werden müsse. Deshalb müsse das Baufeld 3 verschoben werden. Mit Hinweis auf ihre Beschwerde an die Vorinstanz machen die Beschwerdeführenden erneut geltend, grosse Höhensprünge würden den kantonalen Richtplan verletzen und die ÜO Hoffmatte verstosse angesichts der Höhensprünge gegen die ZPP Hoffmatte. In ihrer Stellungnahme vom 6. November 2021 bringen die Beschwerdeführenden zudem vor, auf dem Areal der ZPP befinde sich nebst einer Hecke auch ein Wald und eine landwirtschaftliche Nutzfläche, was mittels eines Gutachtens des kantonalen Amtes für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), hätte abgeklärt werden müssen. Die ÜO sei dahingehend anzupassen, dass Wald und Hecke weiterbestehen. Sie rügen sodann, die Öffentlichkeit hätte bereits vor dem Wettbewerb in die Planung einbezogen werden müssen und das Mitwirkungsverfahren sei zu spät und nicht mit der erforderlichen Ernsthaftigkeit durchgeführt worden.

**4.3** Die EG Thun führt in ihrer Beschwerdeantwort vom 20. September 2021 aus, im betroffenen Gebiet sei eine Gesamtbetrachtung und -würdigung vorgenommen worden. Das Siegerprojekt aus dem Wettbewerb sei das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens und garantiere eine optimale Einpassung der neuen Überbauung ins bestehende Quartier. Die Vorschriften der ZPP und der ÜO Hoffmatte ermöglichten eine gezielte Innenentwicklung im Stadtgebiet unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbilds und unter Berücksichtigung des angrenzenden Wohnquartiers. Die getroffene Regelung liege im Planungsermessen der Gemeinde. Den Vorwurf,

die zeitliche Abfolge von Einsprache, Stadtratsbeschluss zur ZPP und Volksabstimmung vermischt oder verfälscht zu haben, weist sie zurück. Unter Verweis auf ihre Stellungnahme im vorinstanzlichen Verfahren vom 28. Oktober 2020 hält sie weiter fest, mit der vorgesehenen maximalen Gebäudehöhe könne im vom Kanton vorgegebenen Mass verdichtet werden. Das Mitwirkungsverfahren sei gemäss den gesetzlichen Vorgaben erfolgt; überdies seien der Quartierleist und die Anwohnenden an mehreren Informationsveranstaltungen im Quartier direkt über das Verfahren und den Stand des Projekts informiert worden. Die EG Thun habe die Planung aufgrund der Rückmeldungen aus dem Quartier in verschiedenen Punkten angepasst und insbesondere die maximalen Gebäudehöhen reduziert.

## **5.**

Die Beschwerdeführenden rügen vorab eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Die Vorinstanz habe ihre Einsprache und Stellungnahme vom 18. Dezember 2020 nicht gewürdigt und lediglich die Argumente des AGR und der Gemeinde wiedergegeben. Ausserdem habe sie die gerügte Verletzung des kantonalen Richtplans nicht ausreichend geprüft und die Vorbringen zur mangelhaften öffentlichen Mitwirkung nur ungenügend gewürdigt. Den beantragten Augenschein habe die Vorinstanz «willkürlich» abgelehnt.

**5.1** Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 21 ff. VRPG, Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV; SR 101] und Art. 26 Abs. 2 KV) folgt die Pflicht der Behörden, ihre Verfügungen und Entscheide zu begründen (vgl. auch Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffenen Personen über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und diesen sachgerecht anfechten können. Sie muss zwar die wesentlichen Überlegungen enthalten, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist aber, dass sich die Behörde in ihrer Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 143 III 65 E. 5.2, 142 I 135 E. 2.1, 142 II 49 E. 9.2; BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 529 E. 4.3, S. 402 E. 6.2).

**5.2** Der angefochtene Entscheid erfüllt die genannten Anforderungen an die Begründung. Die Vorinstanz hat sich mit den Vorbringen der Beschwerdeführenden einlässlich auseinandergesetzt und ihren Entscheid ausführlich begründet (vgl. angefochtener Entscheid E. 4). Es ist nicht zu beanstanden, dass sie sich dabei auf die gegen die angefochtene Genehmigungsverfügung erhobenen Rügen konzentrierte. Dass sie – wie die Beschwerdeführenden pauschal behaupten – deren Stellungnahme vom 18. Dezember 2020 ausser Acht gelassen hätte, ist nicht ersichtlich. Sie hat in E. 4.4 des angefochtenen Entscheids insbesondere dargelegt, weshalb aus ihrer Sicht die Rüge unbegründet ist, die angefochtene Plangenehmigung missachte den kantonalen Richtplan; die Frage der öffentlichen Mitwirkung hat sie in E. 4.6 erörtert. Der angefochtene Entscheid war ausreichend begründet und erlaubte eine sachgerechte Anfechtung. Ob die Begründung der DIJ inhaltlich zutreffend ist, ist keine Frage des rechtlichen Gehörs, sondern der materiellen Beurteilung (vgl. etwa BGE 130 II 530 E. 4.3; BVR 2018 S. 310 E. 3.5; Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 28).

**5.3** Schliesslich erweist sich auch die antizipierte Beweiswürdigung durch die Vorinstanz nicht als rechtsfehlerhaft. Es liegt keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör vor, wenn eine Behörde auf die Abnahme von Beweisen verzichtet, weil sie aufgrund bereits abgenommener Beweise ihre Überzeugung gebildet hat und annehmen kann, diese Überzeugung werde durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert (vgl. dazu statt vieler BGE 144 II 427 E. 3.1.3; BVR 2021 S. 441 E. 5.8, 2017 S. 255 E. 5.1, je mit Hinweisen; Michel Daum, a.a.O., Art. 18 N. 27 f.). Es ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz aufgrund der gut dokumentierten Planung zum Schluss kam, der beantragte (aber nicht näher begründete) Augenschein werde an ihrer Überzeugung nichts ändern (vgl. auch hinten E. 7.5.7). Das rechtliche Gehör ist nach dem Gesagten nicht verletzt. Der Hauptantrag, die Sache zu neuer Beurteilung an die DIJ zurückzuweisen, erweist sich mithin als unbegründet.

## **6.**

In materieller Hinsicht rügen die Beschwerdeführenden eine Verletzung von Art. 5 GBR, wonach Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

**6.1** Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zutreffend festgehalten hat, darf die ZPP von den allgemeinen Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung abweichen (Art. 73 Abs. 2 BauG; vgl. vorne E. 2.1, auch zum Folgenden). Die Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften der ZPP sind Teil der Grundordnung und den allgemeinen Grundsätzen derselben normhierarchisch gleichgestellt. Allein aus dem Umstand, dass die Vorgaben der ZPP mit der übrigen (allgemeinen) Grundordnung nicht übereinstimmen bzw. teilweise davon abweichen, vermögen die Beschwerdeführenden von vornherein nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Auch die auf Grundlage der ZPP erarbeitete ÜO kann und darf folglich von der (übrigen) baurechtlichen Grundordnung abweichen, soweit und solange dies in der ZPP angelegt ist und insofern mit dieser in Einklang steht. Wenn die Beschwerdeführenden eine «Verletzung von Art. 5 GBR» rügen, übersehen sie, dass es gerade Sinn und Zweck einer ZPP ist, in der baurechtlichen Grundordnung Sondervorschriften zu erlassen, damit eine Überbauung der Landschaft oder Siedlung besonders angepasst werden kann und eine ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung des Areals ermöglicht wird. Die Stimmberechtigten der EG Thun haben mit der Annahme der ZPP-Vorschriften in der Grundordnung zum Ausdruck gebracht, dass das hier interessierende Gebiet mit Bauten in dieser Grössenordnung überbaut werden darf und soll. Diese Vorschriften gehen als speziellere Normen den übrigen, für das Gemeindegebiet im Allgemeinen geltenden Regeln vor.

**6.2** Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass ZPP und ÜO Hoffmatte das Orts- und Landschaftsbild des betroffenen Quartiers und der Stadt verändern (vgl. Modellbilder im Richtkonzept vom 5.3.2018, Anhang 1 zum Erläuterungsbericht; siehe auch Beilagen 1-4 zur Beschwerde an die DIJ vom 22.9.2020, Vorakten DIJ [act. 6A] pag. 46). Eine ZPP ist indes gerade für Fälle gedacht, in denen eine bedeutsame Ortsentwicklung geplant werden soll, was selbstredend auch Änderungen im Ortsbild beinhaltet (vgl. Art. 73

Abs. 2 BauG). In diesem Sinn führte die EG Thun an der Einspracheverhandlung mit den Beschwerdeführenden am 3. Januar 2019 aus (vgl. unpag. Vorakten EG Thun [act. 6G], Register «Protokolle», Protokoll Nr. 10):

«Das Vorhaben erzeugt einen bewussten Bruch zur gewachsenen Quartierstruktur. Diese entspricht in ihrer Dichte und Struktur (Lage innerhalb der Stadt) nicht mehr den zeitgemässen Anforderungen und wird sich mittel- bis langfristig transformieren. Die Überbauung wurde bewusst an der Struktur der Halle und der Eisenbahn ausgerichtet».

Dass die EG Thun insofern eine Entwicklung anstrebt, die das Ortsbild verändert, ist angesichts der ihr zustehenden Autonomie bzw. des ihr im Bereich der Ortsplanung zuzubilligenden planerischen Spielraums (vgl. vorne E. 2.1 und hinten E. 7.1.1) grundsätzlich – vorbehältlich der Verletzung von höherrangigem Recht (vgl. hinten E. 7.1 ff. und 8) – nicht zu beanstanden. Ausserdem verlangen auch die Gestaltungsgrundsätze der ZPP Hoffmatte eine gute städtebauliche Gesamtwirkung, was eine Veränderung des Ortsbilds jedoch keineswegs ausschliesst. Die Beschwerdeführenden machen im Übrigen zu Recht nicht geltend, die Planungsbehörden hätten der Kritik der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) nicht hinreichend Rechnung getragen: Die OLK hatte im Rahmen der Vorprüfung noch bemängelt, der erforderliche Nachweis sei nicht erbracht worden, dass es sich beim Areal der geplanten Überbauung Hoffmatte um einen möglichen Standort für ein oder mehrere Hochhäuser handle. Sie kam daher zum Schluss, dass die ZPP und ÜO in der vorgelegten Form nicht genehmigungsfähig seien (vgl. Bericht der OLK vom 3.11.2017, unpag. Vorakten AGR [act. 6E]). Die EG Thun hat dieser Kritik in der Folge Rechnung getragen und das Projekt entsprechend angepasst: Anstelle der vormals 13-geschossigen Gebäude gemäss Richtprojekt vom 21. März 2017 (unpag. Vorakten AGR [act. 6D]) ist die Gesamthöhe in den Baubereichen 1 und 6 neu auf ca. 29,9 m begrenzt, sodass keine Hochhäuser mehr möglich sind (vgl. Art. 20 Abs. 1 BauG; vorne E. 3.2 und hinten 7.4.2). Unter diesen Umständen gereicht den Plangenehmigungsbehörden nicht zum Vorwurf, das überarbeitete Projekt nicht erneut der OLK zur Beurteilung vorgelegt zu haben.

## 7.

Die Rügen der Beschwerdeführenden beziehen sich im Wesentlichen auf die ÜO Hoffmatte. Insbesondere machen sie geltend, diese missachte die ZPP Hoffmatte. In ihrer Stellungnahme vom 6. November 2021 weisen die Beschwerdeführenden ausdrücklich darauf hin, dass sich ihre Beschwerde gegen die ÜO richte, und nicht gegen die Volksabstimmung betreffend die ZPP (vgl. Stellungnahme vom 6.11.2021 S. 7). Soweit sich ihre Vorbringen punktuell dennoch auch auf die ZPP beziehen sollten, wie aus gewissen Passagen allenfalls geschlossen werden kann, werden sie im Zusammenhang mit den entsprechenden Rügen betreffend die ÜO behandelt.

**7.1** Die Beschwerdeführenden machen geltend, die «infrage stehende Planung» sei nicht zweckmässig, da sie einer massvollen Innenentwicklung der Gemeinde und den Interessen der Anwohnenden entgegenlaufe.

**7.1.1** Die Raumplanung stellt eine Gestaltungsaufgabe dar und unterliegt einer gesamthaften Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen (Art. 1-3 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]; Art. 1-3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]). Nach Art. 3 Abs. 1 RPV haben die Behörden alle betroffenen Interessen zu ermitteln und zu beurteilen. Dabei sind insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen zu berücksichtigen. Den Interessen ist aufgrund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend Rechnung zu tragen (BVR 2019 S. 170 E. 3.1, 2007 S. 321 E. 3.1, je mit Hinweisen). Die Zweckmässigkeit von Vorschriften und Plänen misst sich daran, ob diese geeignet sind, die angestrebte Entwicklung herbeizuführen. Dabei muss auch die der Planung zugrundeliegende Vorstellung über die erwünschte Entwicklung den massgebenden raumplanerischen Ansprüchen genügen (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 61 N. 24). Die Beurteilung der Zweckmässigkeit ist vorab Sache des planenden Gemeinwesens; die Gemeinden sind in ihrer Ortsplanung im Rahmen der Gesetzgebung und der übergeordneten Planung frei (Art. 65 Abs. 1 BauG; vgl. vorne E. 2.1). Das AGR als Genehmigungsbehörde und die DIJ als kantonale Beschwerdeinstanz im Sinn von Art. 33 Abs. 3 Bst. b RPG haben zu prüfen, ob die Gemeinde das ihr zustehende Planungsermessen richtig und

zweckmässig ausgeübt hat. Die Genehmigungsinstanz darf nicht ihr Ermessen an die Stelle des Ermessens des unteren Planungsträgers setzen und soll nicht ohne Not in die autonomen Befugnisse der Planungsbehörden eingreifen. Einer kommunalen Planung darf deshalb nicht schon dann die Genehmigung verweigert werden, wenn eine andere Planung ebenso zweckmässig oder sogar zweckmässiger wäre, sondern nur, wenn die Planung sachlich nicht angemessen oder offensichtlich unzweckmässig ist oder wenn sie auf die überkommunalen bzw. überregionalen Interessen nicht genügend Rücksicht nimmt (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 61 N. 25 mit Hinweisen, Art. 65 N. 2; siehe auch VGE 2017/250 vom 27.4.2018 E. 3.4, 2011/263 vom 25.6.2012 E. 6.2 [bestätigt durch BGer 1C\_413/2012 vom 14.6.2013], 2010/150 vom 9.8.2010 E. 2.4). Im Rahmen der ihm obliegenden Rechtskontrolle hat das Verwaltungsgericht seinerseits lediglich zu prüfen, ob die Vorinstanz ihre Überprüfungsbefugnis frei von Rechtsfehlern ausgeübt hat. Es hebt einen Beschwerdeentscheid in Planungssachen nur auf, wenn sich die beschlossene und genehmigte Planung als rechtswidrig erweist (BVR 2019 S. 170 E. 3.2, 2007 S. 321 E. 3.2; VGE 2020/115 vom 17.6.2021 E. 4.1 [bestätigt durch BGer 1C\_483/2021 vom 10.3.2022; zur Publ. vorgesehen], 2019/268 vom 13.1.2021 E. 5.2; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 80 N. 24, Art. 66 N. 26).

**7.1.2** In der ZPP Hoffmatte wurden als Planungszweck die Umnutzung der bisherigen Arbeitszone in eine Wohn- bzw. Wohn- und Arbeitszone (Sektor A bzw. Sektor B) und das Überführen des Richtkonzepts in die Nutzungsplanung festgelegt. Die Bauten und Freiräume sollen so gestaltet werden, dass eine gute städtebauliche Gesamtwirkung entsteht und der zusammenhängende Charakter des Areals betont wird; die Gebäude sollen einem «für den urbanen Raum typische[n] Gestaltungsprinzip» entsprechen, und die Frei- und Aussenräume sollen für Erholung und Freizeit der Bewohnenden sowie für den ökologischen Ausgleich gestaltet werden. Die GFo soll mindestens 30'000 m<sup>2</sup> und höchstens 40'000 m<sup>2</sup> betragen. Als maximale Gesamthöhen werden für die Sektoren A1 und B 29,9 m und für den Sektor A2 16 m festgelegt, wobei die Gesamthöhen der Gebäude zu staffeln sind und auf einen angemessenen Übergang zum angrenzenden Wohnquartier zu achten ist (Änderung GBR Anhang 3 Ziff. 3.2, in unpag. Vorakten AGR [act. 6C]; vgl. vorne E. 3.4). Es ist weder ersichtlich noch haben die Beschwerdeführenden

konkret dargelegt, inwieweit diese Bestimmungen gegen überkommunale oder überregionale Interessen verstossen, übergeordnetes Recht verletzen oder raumplanerischen Grundsätzen zuwiderlaufen würden (vgl. auch hinten E. 7.4).

**7.1.3** Die vorinstanzliche Beurteilung der Zweckmässigkeit der weiteren Zonenvorschriften erfolgt anhand des in der ZPP festgelegten Planungszwecks und der dort vorgesehenen Nutzungsarten und -masse in den jeweiligen Sektoren (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 92/93 N. 1). Gemäss Art. 1 ÜV schafft die ÜO Hoffmatte die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachhaltige Quartierentwicklung sowie für den Bau einer Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität in der ZPP Hoffmatte. Die Nutzung richtet sich gemäss Art. 5 ÜV nach den entsprechenden Bestimmungen des GBR über die Bauzonen Wohnen W (Sektoren A1 und A2; Baufelder 4-11 gemäss Überbauungsplan) bzw. über die Zonen Wohnen/Arbeiten W/A (Sektor B; Baufelder 1-3 gemäss Überbauungsplan). Die Bestimmungen zur mindestens geforderten bzw. maximal zulässigen GfO wurden aus der ZPP übernommen, und die zulässigen Gebäudehöhen übersteigen die in der ZPP für den jeweiligen Sektor festgelegten Gesamthöhen nicht (vgl. Art. 7 ÜV; vorne E. 3.5). Die ÜO Hoffmatte ist vor diesem Hintergrund zur Umsetzung des in der ZPP festgelegten Zwecks geeignet. Jedenfalls hält der Rechtskontrolle ohne Weiteres stand, dass die DIJ dem AGR nicht vorgeworfen hat, eine sachlich unangemessene oder offensichtlich unzweckmässige Planung genehmigt zu haben. Von einer sachlichen Unangemessenheit oder offensichtlichen Unzweckmässigkeit der zu beurteilenden Planung kann selbst dann keine Rede sein, wenn das ebenfalls aus dem Wettbewerb hervorgegangene und von den Beschwerdeführenden bevorzugte Projekt «Vivaldi» (Beilage 2 zur Beschwerde an die DIJ vom 22.9.2020; Vorakten DIJ [act. 6A] pag. 46) ebenso zweckmässig oder gar zweckmässiger wäre als das mit der strittigen Planung umgesetzte Projekt (vgl. vorne E. 7.1.1 und hinten E. 7.4.2).

**7.2** Die Beschwerdeführenden behaupten, der Perimeter der ZPP und der ÜO Hoffmatte liege entgegen der Vorinstanz am Rand des Siedlungsgebiets der EG Thun. Sie bestreiten damit die Ausführungen der Vorinstanz, wonach der fast unüberbaute Planungssperimeter «mitten im Siedlungsgebiet

der Stadt Thun» liege und sich für eine Siedlungsentwicklung nach innen unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbilds und unter Berücksichtigung des angrenzenden Wohnquartiers eigne (angefochtener Entscheid E. 4.2 S. 15). Der Planungssperimeter liegt zwar nicht im Stadtzentrum, aber er ist von (überbauten) Bauzonen umgeben und liegt insofern «mitten im Siedlungsgebiet» und nicht an dessen Rand. Es erweist sich deshalb nicht als rechtsfehlerhaft, wenn die Vorinstanz mit den zuständigen Planungsbehörden davon ausgegangen ist, das Areal sei für die angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen geeignet.

**7.3** Weiter rügen die Beschwerdeführenden, der grosse Abstand zwischen den in der ÜO Hoffmatte bezeichneten Baubereichen widerspreche der Absicht einer Verdichtung und der hierfür erforderlichen kompakten Bauweise. Es werde bewusst ausgeklammert, dass die angrenzenden Einfamilienhäuser durch die Anordnung der Baufelder am Rand der ZPP Hoffmatte «unerträglich beeinträchtigt» würden. Aus diesem Grund sei die Bauhöhe im Baufeld 3 antragsgemäss zu reduzieren.

**7.3.1** Die ZPP Hoffmatte legt fest, dass entlang öffentlicher Strassen und gegenüber benachbarten Wohnzonen ein Grenzabstand von (mindestens) 5 m einzuhalten ist. Diesen Vorgaben trägt die ÜO Hoffmatte unbestrittenermassen Rechnung. Hinsichtlich des Abstands zwischen den Baubereichen enthält die ZPP Hoffmatte keine Angaben. Die ÜO bestimmt die Lage der Baubereiche im jeweiligen Sektor und schreibt in Bezug auf die (am nächsten nebeneinander geplanten) Baubereiche 4 und 5 einen Gebäudeabstand von mindestens 3 m vor (Art. 7 Abs. 1 ÜV).

**7.3.2** Die Vorinstanz hat darauf hingewiesen, dass ein grösserer Abstand zwischen den grossen Baufeldern die Siedlung weniger kompakt wirken lasse und den Durch- und Ausblick in die Landschaft ermögliche, was auch den Interessen der Nachbarschaft diene (angefochtener Entscheid E. 4.2 S. 15; vgl. vorne E. 4.1). – Mit Blick auf den massgeblichen Planungszweck und die Gestaltungsgrundsätze (vgl. vorne E. 7.1.2) ist diese Beurteilung nicht zu beanstanden. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden bedeutet eine verdichtete Bauweise nicht, dass die Gebäude einer Siedlung möglichst nah beieinanderstehen müssen. Dass die Planungsbehörden angesichts der möglichen grossvolumigen Bauten mit Blick auf die Gesamt-

wirkung der Überbauung und die Wohnqualität eine gewisse Auflockerung anstreben und entsprechende Abstände zwischen den Baubereichen gewählt haben, ist im Rahmen der Rechtskontrolle jedenfalls nicht zu beanstanden (zur Frage des angemessenen Übergangs zum angrenzenden Wohnquartier vgl. E. 7.4 hiernach; zur Frage der Verschiebung von Baubereichen aufgrund von Naturwerten vgl. hinten E. 7.5).

**7.4** Bezüglich der Gebäudehöhen bringen die Beschwerdeführenden vor, die im (an ihr Grundstück angrenzenden) Sektor B erlaubten 29,9 m würden zu unangemessenen Höhengsprüngen führen, was den kantonalen Richtplan verletze. Die gemäss ÜO Hoffmatte im Baufeld 3 geplante maximale Gesamthöhe von ca. 20,9 m (580,5 m ü.M.) verstosse ausserdem gegen die in der ZPP vorgeschriebene Staffelung der Gesamthöhen sowie gegen den Grundsatz, dass auf einen angemessenen Übergang zum angrenzenden Wohnquartier zu achten sei. In ihrer Stellungnahme vom 6. November 2021 führen sie weiter aus, auch die Baubereiche 5 und 6 seien «in Richtung des bestehenden Wohnquartiers geplant»; von einer Abstufung könne keine Rede sein (Ziff. 4 S. 5).

**7.4.1** Zunächst ist den Beschwerdeführenden entgegenzuhalten, dass die Vorgaben der ZPP Hoffmatte zu den Gesamthöhen und diejenige der Höhenstaffelung und des angemessenen Übergangs zum angrenzenden Wohnquartier gleichrangig sind. Die Höhenstaffelung bezieht sich folglich auf die zulässigen Gesamthöhen von bis zu 29,9 m. Allein aus dem Umstand, dass der Sektor B teilweise an das Wohnquartier (Zone Wohnen W3) grenzt, kann mithin entgegen den Beschwerdeführenden nicht geschlossen werden, die zulässigen Gesamthöhen seien grundsätzlich zu reduzieren.

**7.4.2** Hinsichtlich der gemäss ZPP Hoffmatte erforderlichen Staffelung der Gesamthöhen der Gebäude ist Folgendes festzuhalten: Die ÜO Hoffmatte legt im strittigen Baubereich 3 (Sektor B) eine maximale Gesamthöhe von ca. 20,9 m (580,5 m ü.M.) fest. Dies stellt gegenüber dem südöstlich angrenzenden Quartierteil, in dem die Beschwerdeführenden wohnen (Zone Wohnen W3), rund eine Verdoppelung der maximal zulässigen Bauhöhe dar (vgl. Art. 21 GBR, wonach in der Zone Wohnen W3 die maximale Gebäudehöhe 10 m beträgt). Es ist deshalb grundsätzlich verständlich, dass die Beschwerdeführenden die Neuerung kritisieren und für sie nachteilige Auswirkungen

befürchten. Der Sektor B grenzt indes südwestlich bis nordwestlich an eine bestehende Arbeitszone, wo eine maximale Gebäudehöhe von 17,5 m zugelassen ist. Der grösste Unterschied zwischen der Bauhöhe im Sektor B und derjenigen im angrenzenden Wohnquartier ergibt sich in Bezug auf den Baubereich 1 (maximal ca. 29,9 m). Dieser ist aber vom Quartierteil der Beschwerdeführenden zurückversetzt und durch die Baubereiche 2a (Gesamthöhe von maximal ca. 24 m) und 2b (Gesamthöhe von maximal ca. 13,4 m) von diesem getrennt. Direkt grenzt der Baubereich 1 nur an die bestehende Arbeitszone, während der ebenfalls höhere Baubereich 2a an die Arbeitszone sowie den Rand der Zone Wohnen W3 anschliesst. Auch die beiden (von der Liegenschaft der Beschwerdeführenden weiter entfernten) Baubereiche 5 und 6 mit maximalen Gesamthöhen von ca. 28,1 m bzw. 29,9 m (Sektor A1) sind vom angrenzenden Wohnquartier (Zonen Wohnen W2 und W3) zurückversetzt. Somit sind die drei höchsten Gebäude in den Baubereichen 1, 5 und 6 näher bei den bestehenden, grossvolumigen Gewerbebauten möglich bzw. werden gegenüber dem angrenzenden Wohnquartier (deutlich) mehr als den minimalen Grenzabstand einhalten müssen. Das gilt im Übrigen auch für Bauten im Baubereich 3. Die verschiedenen Bauhöhen lassen eine gewisse Höhenstaffelung erkennen, wie auch die Modellfotos in Anhang 1 des Erläuterungsberichts (inkl. Höhenentwicklung) zeigen (S. 38 f.). Die von den Beschwerdeführenden erstellten, im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Modellbilder bestätigen diesen Eindruck, auch wenn sie teilweise (angesichts des gewählten Blickwinkels und kontrastreichen Einfärbens) eine nicht vollumfänglich repräsentative Ansicht vermitteln (vgl. Beilage 1 zur Beschwerde an die DIJ vom 22.9.2020, Vorakten DIJ [act. 6A] pag. 46). Dass die vor der Vorinstanz ebenfalls eingereichte Visualisierung des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Projekts «Vivaldi» (vgl. Beilage 2 [Rückseite] zur Beschwerde an die DIJ vom 22.9.2020; Vorakten DIJ [act. 6A] pag. 46) den Eindruck hinterlassen mag, die Anforderungen an einen angemessenen Übergang zum bestehenden Quartier würden mit diesem Projekt besser erfüllt, ändert daran nichts. Die in der ÜO Hoffmatte vorgesehenen Nutzungsmasse, insbesondere die Bauhöhen, nehmen sehr wohl Rücksicht auf die umliegende Nutzung und das Ortsbild. Gesamthaft kann deshalb – auch mit Blick auf das Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens (Art. 75 Abs. 1 BV; Art. 1 Abs. 1 RPG; Art. 54 Abs. 1 BauG) – nicht gesagt werden, die ÜO Hoffmatte missachte die Vorgabe, die Gesamt-

höhen der Gebäude zu staffeln und dabei auf einen angemessenen Übergang zum angrenzenden Wohnquartier zu achten (vgl. auch angefochtener Entscheid E. 4.5 S. 19). Eine Verletzung der ZPP Hoffmatte ist nach dem Gesagten nicht ersichtlich.

**7.4.3** Die Beschwerdeführenden berufen sich auf die Zielsetzungen gemäss A14c der Strategie A1 des kantonalen Richtplans 2030. Demnach sind die orts- und städtebaulichen sowie architektonischen Qualitäten der Siedlungen zu erhalten oder zu verbessern. Bestehende Siedlungen sollen unter Berücksichtigung sozialer, ökonomischer und ökologischer Aspekte sowie von Aspekten des Klimawandels und der Energiepolitik qualitativ und angemessen erneuert und verdichtet werden. Dabei gilt es, qualitätsvolle Ortsbilder zu berücksichtigen und sorgsam mit Baudenkmalern umzugehen (Richtplan 2030, Strategien Kapitel A S. 4). Im Richtplan 2030 hat der Kanton Bern neben der Strategie A1 auch eine Strategie zu Siedlungsqualität und öffentlichem Raum (Strategie D2) festgelegt. Die Attraktivität der bestehenden Siedlungen soll gemäss Strategie D2 auch mit Massnahmen der Siedlungserneuerung erhalten und verbessert werden, beispielsweise mit der Verdichtung oder Umnutzung von Brachen. Insbesondere wird angestrebt, attraktiven und zentrumsnahen Wohnraum anzubieten. Die Siedlungserneuerung hat auf Siedlungsmuster und -charakter Rücksicht zu nehmen. Zudem soll die Erhaltung und Aufwertung der bestehenden wertvollen Siedlungsstrukturen angestrebt werden (Richtplan 2030, Strategien Kapitel D S. 3). Gemäss Massnahmenblatt A\_07 des Richtplans gilt der Grundsatz «Innen vor Aussenentwicklung». Unter der Siedlungsentwicklung nach innen werden neben dem Schliessen von Baulücken die Aspekte der Siedlungsbegrenzung, Verdichtung, Umnutzung von Siedlungsbrachen und Aufwertung bestehender Wohnquartiere (Siedlungserneuerung) sowie die kompakte Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort verstanden. Im Rahmen der Ortsplanung ist die Siedlungsentwicklung nach innen von den Gemeinden prioritär zu behandeln (vgl. Richtplan 2030, Massnahme A\_07).

**7.4.4** Richtpläne sind für die Behörden grundsätzlich verbindlich (Art. 9 Abs. 1 RPG; Art. 57 Abs. 1 BauG). Abweichungen vom Richtplan durch die nachgeordneten Planungsorgane sind praxisgemäss zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt sowie von untergeordneter Bedeutung sind und wenn

es nach den Umständen unzumutbar erscheint, vorher den Richtplan förmlich zu ändern (BGE 119 Ia 362 E. 4a; BGer 1C\_539/2017 vom 12.11.2018 E. 2.3; BVR 2011 S. 259 E. 5.4; VGE 2019/268 vom 13.1.2021 E. 12.4 mit Hinweisen; zum Ganzen Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 57 N. 5 ff.). – Weder aus der von den Beschwerdeführenden zitierten Strategie A1 noch aus anderen Bestimmungen des Richtplans lässt sich eine Pflicht der Planungsbehörden ableiten, Höhengsprünge zu vermeiden bzw. Gebäudehöhen in einer Art abzustufen, wie es die Beschwerdeführenden fordern. Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat (angefochtener Entscheid E. 4.4 S. 18), ermöglicht die ZPP Hoffmatte eine Verdichtung auf das ortsverträgliche Maximum sowie die Gestaltung zusammenhängender Aussenräume, was den Zielsetzungen des Richtplans nicht widerspricht. Eine Verletzung des Richtplans liegt nicht vor.

**7.5** Die Beschwerdeführenden machen im Verwaltungsgerichtsverfahren erstmals geltend, auf dem Areal der ZPP und ÜO Hoffmatte befänden sich eine schützenswerte Hecke bzw. ein Feldgehölz sowie ein Wald. Die Planungsbehörden hätten es pflichtwidrig unterlassen, das Vorhandensein von Naturwerten durch die ANF abklären zu lassen. Die Erhaltung von Hecke und Wald mache eine Verschiebung der Baufelder 1, 2 und 3 notwendig, was das Gesamtprojekt jedoch nicht gefährde.

**7.5.1** Gemäss Art. 27 Abs. 1 des Naturschutzgesetzes vom 15. September 1992 (NSchG; BSG 426.11) sind Hecken und Feldgehölze in ihrem Bestand geschützt (vgl. auch Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz [NHG; SR 451]). Mit Art. 27 f. NSchG hat der kantonale Gesetzgeber einen generellen Schutz der Hecken und Feldgehölze geschaffen, der unmittelbar anwendbar ist (vgl. BVR 2002 S. 400 E. 2, insb. E. 2d/cc am Ende; VGE 2020/34 vom 17.2.2022 E. 6.9, 2018/263 vom 7.11.2019 E. 3.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 35 und 37; Peter M. Keller, Umwelt- und Energierecht, in Müller/Feller [Hrsg.], Bernisches Verwaltungsrecht, 3. Aufl. 2021, S. 668 N. 47 f.). Als Hecken bzw. Feldgehölze gelten linienförmige bzw. flächige Bestockungen mit einheimischen Sträuchern, allenfalls mit Krautsaum und Bäumen (Art. 28 Abs. 1 bzw. Abs. 2 NSchG). Auch die Gemeinden können die Anpflanzung, Erhaltung und Pflege von Bäumen und Hecken vorschreiben oder im Interesse der zonenge-

mässen Nutzung einschränken, wenn dafür ein genügendes öffentliches Interesse besteht (Art. 14 Abs. 2 Bst. b BauG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 14 N. 5; Karl Ludwig Fahrländer, in Keller/Zufferey/Fahrländer [Hrsg.], Kommentar NHG, 2. Aufl. 2019, Art. 18 N. 19). Gemäss Art. 44 Abs. 2 GBR ist für den kommunalen Schutz von Hecken, Feld- und Ufergehölzen der «tatsächliche Bestand» massgebend. Der Kommentar zum GBR verweist diesbezüglich auf die kantonalen und bundesrechtlichen Bestimmungen (Art. 27 NSchG bzw. Art. 18 NHG). Gemäss Art. 86 Abs. 1 BauG bezeichnen die Gemeinden namentlich Baumbestände und Hecken von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert sowie von ökologischer oder gesundheitlicher Bedeutung als Schutzgebiete. Die Regierungsrätin oder der Regierungsrat kann eine Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung einer geschützten Hecke oder eines geschützten Feldgehölzes erteilen, insbesondere wenn überwiegende öffentliche Interessen die Beseitigung erfordern (Art. 27 Abs. 2 NSchG i.V.m. Art. 13 Abs. 1 Bst. b der Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 [NSchV; BSG 426.111]; vgl. BVR 2004 S. 214 E. 4.1).

**7.5.2** Hecken müssen, um als schutzwürdig zu gelten, eine ausreichende ökologische Qualität aufweisen. Voraussetzung dafür ist insbesondere eine gewisse Minimalgrösse. Konkret gilt eine Länge von 10 m bzw. eine Fläche von 50 m<sup>2</sup> als Mindestmass für eine Hecke (vgl. Arbeitshilfe der ANF vom September 2021 zu Schutz und Unterhalt von Hecken, Feld- und Ufergehölzen, Ziff. 2 S. 3, abrufbar unter <[www.weu.be.ch](http://www.weu.be.ch)>, Rubriken «Themen/Umwelt/Naturschutz/Planen und Bauen»). Im Vordergrund steht aber die Qualität und weniger die Ausdehnung der Hecke bzw. des Feldgehölzes (vgl. BGE 133 II 220 E. 2.3 mit Hinweisen; Karl Ludwig Fahrländer, a.a.O., Art. 18 N. 19). Das kantonale Recht setzt Hecken und Feldgehölze generell unter Schutz, auch innerhalb der Bauzone, und ohne dass dafür eine Unterschutzstellung nötig wäre (BVR 2004 S. 214 E. 4.1, 2002 S. 400 E. 2f; zum Ganzen Peter M. Keller, a.a.O., S. 668 N. 47 und 49). Für den Schutz von Hecken und anderen Biotopen ist damit nicht zwingend vorausgesetzt, dass diese in einem Richt- oder Nutzungsplan bezeichnet sind. Ausserhalb der Bauzone sind auch technische Eingriffe in nicht vorher bezeichnete schutzwürdige Biotope grundsätzlich nur nach einer Abwägung aller Interessen zulässig (vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG; Karl Ludwig Fahrländer, a.a.O., Art. 18 N. 24). In

rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen kann die Frage der Schutzwürdigkeit eines Biotops bei der Beurteilung konkreter Bauvorhaben Gegenstand des Bewilligungsverfahrens bilden. Wenn Abklärungen zur Schutzwürdigkeit eines allfälligen Biotops unterlassen wurden, ist dies nachzuholen, selbst wenn die Nutzungsplanung bereits erfolgt ist (vgl. BGer 1C\_653/2019 vom 15.12.2020 E. 3.6). Wenn in einer Nutzungsplanung ein Biotop bewusst und unter Beachtung von Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG nicht als Biotop, sondern als Bauland aufgenommen wurde, d.h. eine entsprechend sorgfältige Interessenabwägung erfolgt ist, geht die Nutzung als Bauland indes grundsätzlich vor (vgl. Nina Dajcar, in Keller/Zufferey/Fahrländer [Hrsg.], Kommentar NHG, Art. 18b N. 24; vgl. auch BGer 1C\_134/2014 vom 15.07.2014 E. 3.3 f.; Karl Ludwig Fahrländer, a.a.O., Art. 18 N. 25 mit Hinweisen; Peter M. Keller, Das heutige Naturschutzrecht – Systematik und gesetzgeberischer Handlungsbedarf, in URP 2016 S. 155 ff., 166; zum Ganzen Alexandra Gerber, Biotopschutz und ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet: dringend benötigt und rechtlich geboten, in URP 2018 S. 1 ff., 7 f.).

**7.5.3** Im Zonenplan II der EG Thun sind auf dem Areal der ZPP und ÜO Hoffmatte ein schützenswerter Einzelbaum und ein Hochstammobstgarten eingezeichnet; Hecken bzw. Feldgehölze werden nicht ausgewiesen (vgl. Zonenplan II [Hinweisplan], abrufbar unter <<https://www.thun.ch>>, Rubriken «Behörden/Politik, Abteilungen/Ämter, Planungsamt, Grundlagen und Pläne»). Es kann angenommen werden, dass die gemäss Angaben der Beschwerdeführenden seit über 40 Jahren bestehende Hecke (bzw. das Feldgehölz) bei der Erarbeitung der ZPP Hoffmatte bewusst und unter Beachtung der massgeblichen materiell-rechtlichen Vorgaben nicht als Biotop aufgenommen wurde. Anhaltspunkte, die auf Gegenteiliges schliessen lassen könnten, fehlen; daran ändern die von den Beschwerdeführenden ins Recht gelegten Fotos (act. 9A, 13) nichts.

**7.5.4** Bei den von den Beschwerdeführenden dokumentierten Sträuchern und Bäumen kann zudem offensichtlich nicht von einer schützenswerten Hecke bzw. einem Feldgehölz ausgegangen werden. Auf den eingereichten Bildern sind lediglich Einzelsträucher und -bäume sowie bodennahe Stauden zu sehen, die ohne erkennbare Verbindung in jeweils einigem Abstand entlang eines Zauns wachsen, wobei der weitestgehend unbewachsene Zaun

gut sichtbar bleibt. Es ist keine Gehölzfläche bzw. Gehölzgruppe ersichtlich, die von der Qualität und vom Umfang her als Hecke oder Feldgehölz bezeichnet werden könnte. Dass die Sträucher einen besonders schützenswerten Lebensraum von Kleintieren darstellen sollen, wird von den Beschwerdeführenden nicht substantiiert dargelegt. Die EG Thun hat in ihrer Stellungnahme vom 2. Dezember 2021 (act. 11) bestätigt, dass es im fraglichen Bereich «keine Hecke oder einen Wald im Sinn der gesetzlichen Bestimmungen» gibt, sondern es sich «um blosse Einzelbäume bzw. Einzelsträucher ohne verbindende Bestockungen» handelt. Es ist demnach nicht zu beanstanden, dass die Planungsbehörden keine weiteren Abklärungen veranlasst haben.

**7.5.5** Soweit die Beschwerdeführenden in ihrer Stellungnahme vom 6. November 2021 vorbringen, im Perimeter der ZPP und ÜO Hoffmatte befinde sich ein Wald, kann ihnen ebenfalls nicht gefolgt werden. Als Wald gilt eine Fläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist und Waldfunktionen erfüllen kann, sofern sie mindestens 800 m<sup>2</sup> beträgt, mindestens 12 m breit und mindestens 20 Jahre alt ist (Art. 2 Abs. 1 und 4 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über den Wald [Waldgesetz, WaG; SR 921.0]; Art. 1 Abs. 1 der Verordnung vom 30. November 1992 über den Wald [Waldverordnung, WaV; SR 921.01] i.V.m. Art. 3 Abs. 1 des Kantonalen Waldgesetzes vom 5. Mai 1997 [KWaG; BSG 921.11]). Die Fläche ist im Zonenplan nicht als Wald ausgeschieden. Auf dem Areal stehen zwar einige Bäume. Aus den eingereichten Bildern ist jedoch ersichtlich, dass diese auf Wiesenboden stehen bzw. sich dazwischen jeweils Grasflächen befinden. Ein waldartiger Unterbewuchs ist nicht ersichtlich (vgl. E. 7.5.4 hiavor; Stellungnahme der EG Thun vom 2.12.2021, act. 11). Die Bestimmungen zum Schutz des Waldes bzw. zur Waldrodung (Art. 5 ff. WaG; Art. 19 ff. KWaG) sind daher vorliegend nicht anwendbar.

**7.5.6** In der Stellungnahme vom 6. November 2021 machen die Beschwerdeführenden ausserdem geltend, auf dem Areal der ZPP und ÜO Hoffmatte befinde sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche gemäss Art. 11a Abs. 2 BauV, die gemäss Art. 8a BauG geschont werden müsse. Dabei verkennen sie, dass der Kulturlandschutz von vornherein nur für landwirtschaftlich nutzbare Flächen ausserhalb der Bauzone gilt. Eine landwirtschaftliche Nutz-

fläche im Sinne dieser Bestimmungen liegt nicht vor, zumal das Land bereits in der Bauzone liegt. Die Nachweise gemäss der Arbeitshilfe Umgang mit Kulturland in der Raumplanung (abrufbar unter <[www.raumplanung.dij.be.ch](http://www.raumplanung.dij.be.ch)>, Rubrik «Arbeitshilfen») mussten somit nicht erbracht werden. Der Hinweis im Erläuterungsbericht (Ziff. 4.1 S. 21), wonach es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche im Sinn der weiter gefassten Definition in Art. 14 der Verordnung vom 7. Dezember 1998 über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, LBV; SR 910.91) handelt, ändert daran nichts.

**7.5.7** Die Rüge, wonach das Baufeld 3 bzw. die Baufelder 1, 2 und 3 (vgl. Stellungnahme vom 6.11.2021 Ziff. 3 S. 4) aus Gründen des Natur-, Wald- bzw. Kulturlandschutzes verschoben werden müssten, ist folglich unbegründet. Der rechtserhebliche Sachverhalt ist in den Akten ausreichend dokumentiert, sodass weder die Durchführung eines Augenscheins noch das Einholen von Amts- oder Fachberichten angezeigt ist. Die entsprechenden Anträge werden abgewiesen.

**7.6** Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Genehmigung der ÜO Hoffmatte weder der kantonale Richtplan noch die Bestimmungen der ZPP Hoffmatte verletzt worden sind. Die ÜO Hoffmatte enthält keine derart invasive Umsetzung der ZPP, dass der Gemeinde vorgeworfen werden könnte, ihr Planungsermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt zu haben. Vielmehr bewegt sie sich mit der angefochtenen Planung innerhalb des ihr von Gesetzes wegen zustehenden planerischen Spielraums, eine im Vergleich zum angrenzenden Wohnquartier weitergehende Nutzung (insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhen) zu beschliessen. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz zum Schluss gelangte, es fehlten Anhaltspunkte für eine fehlerhafte Interessenermittlung und -abwägung oder eine sachlich nicht angemessene oder offensichtlich unzweckmässige Planung. Dass sie dabei die Interessen der Anwohnerschaft missachtet oder ihre Überprüfungs befugnis rechtsfehlerhaft ausgeübt hätte, ist weder konkret dargetan noch ersichtlich.

**8.**

**8.1** Die Beschwerdeführenden machen ferner geltend, das Mitwirkungsverfahren sei zu spät und nicht mit der erforderlichen Ernsthaftigkeit durchgeführt worden. Die Mehrheit der Vorschläge aus der Bevölkerung sei abgelehnt worden. Es könne nicht von einem «echten Mitwirkungsverfahren» gesprochen werden, sondern lediglich von einer «unangenehmen Pflichtübung». Entgegen den Vorgaben von Art. 58 Abs. 4 BauG sei an den Orientierungsversammlungen kein Protokoll mit Äusserungen, Anliegen und den entsprechenden Antworten erstellt worden. Schliesslich rügen die Beschwerdeführenden, die Öffentlichkeit hätte bereits vor dem Projektwettbewerb in die Planung einbezogen werden müssen.

**8.2** Gemäss Art. 58 BauG sorgen die Behörden dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen frühzeitig in geeigneter Weise mitwirken kann (Abs. 1; vgl. auch Art. 4 Abs. 2 RPG). Die Mitwirkung kann nach Abs. 3 dieser Bestimmung gewährt werden, indem vorgesehene Planungen an der Gemeindeversammlung oder an besonderen Orientierungsversammlungen zur Diskussion gestellt werden (Bst. a) oder indem die Unterlagen über vorgesehene Planungen während einer angemessenen Mitwirkungsfrist öffentlich aufgelegt werden (Bst. b). Bei vorgesehenen Änderungen der Grundordnung oder einer ÜO, die nicht von allgemeinem Interesse sind, kann die Mitwirkung auch im Rahmen des Einspracheverfahrens erfolgen (Bst. c). Im Rahmen der Mitwirkung können Einwendungen erhoben und Anregungen unterbreitet werden. Sie sind den für Beschluss und für Genehmigung zuständigen Behörden in Form des Versammlungsprotokolls oder eines zusammenfassenden Mitwirkungsberichts zur Kenntnis zu bringen (Art. 58 Abs. 4 BauG). Die Mitwirkung soll frühzeitig, d.h. in einem Zeitpunkt erfolgen, in dem die Interessenabwägung noch offen ist (vgl. BVR 2020 S. 17 E. 4.2; VGE 2015/17 vom 23.11.2015 E. 2.3; BGE 143 II 467 E. 2.1 [Pra 107/2018 Nr. 94], 135 II 286 E. 4.2.3; BGer 1C\_86/2020 vom 22.4.2021 E. 3.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 58 N. 5). Allerdings ist sie nur ergiebig bzw. sinnvoll, wenn die Behörde die Bevölkerung bereits über den Planungszweck, die vorliegenden Probleme und entsprechende Lösungsvorstellungen zu informieren vermag (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 58 N. 5).

**8.3** Die ZPP und die ÜO Hoffmatte wurden vom 4. Mai bis zum 16. Juni 2017 öffentlich zur Mitwirkung aufgelegt. Am 15. Mai 2017 fand eine öffent-

liche Informationsveranstaltung statt (vgl. Erläuterungsbericht Ziff. 5.2). Dass in diesem Zeitpunkt bereits ein Siegerprojekt aus dem entsprechenden Projektwettbewerb hervorgegangen war, das als Grundlage für die ZPP und ÜO diente, lässt nicht darauf schliessen, die Interessenabwägung sei nicht mehr offen gewesen. Die Mitwirkung musste mithin nicht bereits vor dem Projektwettbewerb erfolgen. Aus dem Mitwirkungsbericht vom Juli 2017 (rev. März 2018; vgl. unpag. Vorakten AGR [act. 6E]) ist ersichtlich, dass die Anliegen der Mitwirkenden (so auch jene der Beschwerdeführenden [Eingabe Nr. 13], vgl. Mitwirkungsbericht S. 25) vom Gemeinderat ausgewertet wurden und teilweise in die Planung eingeflossen sind. Namentlich entschieden die Planungsbehörden, auf Hochhäuser zu verzichten und den Perimeter der ZPP Hoffmatte zu reduzieren (sowie die bestehende Industrieanlage vorläufig nicht umzuzonen). Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurde sodann die Bandbreite für die Anzahl Parkplätze pro Wohnung reduziert und die «Zugänglichkeit der Sammelstellen Entsorgung an der Hofackerstrasse» differenziert (Mitwirkungsbericht S. 3, vgl. auch S. 28). Die Behauptung der Beschwerdeführenden, die Mitwirkung sei eine blosser «Alibiübung» gewesen, trifft somit nicht zu. Entgegen der Annahme der Beschwerdeführenden müssen nicht zwingend Versammlungsprotokolle erstellt werden. Die Einwendungen und Anregungen können auch in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst werden (vgl. Art. 58 Abs. 4 BauG). Dies ist vorliegend geschehen. Auch die Rüge, insofern liege ein Verstoss gegen das BauG vor, geht somit ins Leere. Im Übrigen hat die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid (E. 4.7 S. 21) richtigerweise darauf hingewiesen, dass der Projektwettbewerb als solcher nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist. Soweit die Beschwerdeführenden vorbringen, die Öffentlichkeit hätte gemäss SIA 142 im Rahmen des Wettbewerbs bzw. bereits in dessen Vorfeld einbezogen werden müssen, ist darauf nicht weiter einzugehen.

**9.**

Aufgrund dieser Erwägungen erweist sich die Beschwerde auch bezüglich des Eventualantrags als unbegründet und ist insgesamt abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden unter Solidarhaft kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 i.V.m. Art. 106 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 und Art. 104 Abs. 3 VRPG).

**Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Der Antrag auf Vereinigung der Verfahren 100.2021.241, 100.2021.245 und 100.2021.246 wird abgewiesen.
2. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
3. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 4'500.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
5. Zu eröffnen:
  - Beschwerdeführende
  - Beschwerdegegnerin
  - Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern
  - Bundesamt für Umwelt

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung 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.