

100.2023.224U
STE/NUI/SRE

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 25. April 2025

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Herzog, Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Nuspliger

A. _____ GmbH
handelnd durch die statutarischen Organe
vertreten durch Rechtsanwalt ... und Rechtsanwältin ...
Beschwerdeführerin

gegen

B. _____ AG
handelnd durch die statutarischen Organe
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdegegnerin

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

sowie

Einwohnergemeinde Thun
Bauinspektorat, Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun

betreffend Baubewilligung; Neubau einer Bootswerft (Entscheid der
Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 26. Juli 2023;
BVD 110/2023/21)



Prozessgeschichte:

A.

Die A._____ GmbH reichte am 10. September 2021 (Eingangsdatum) ein Baugesuch ein für den Neubau einer Bootswerft mit Winterlager, werkgebundener Wohnung und Einstellhalle auf der Baurechtsparzelle Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. 1_____. Die Baurechtsparzelle liegt auf der Parzelle Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. 2_____ im Perimeter der Teil-Überbauungsordnung Nr. 1 «Wirtschaftspark Thun-Schoren» vom 22. April 2009 (nachfolgend: ÜO Wirtschaftspark) in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) T Gwatt-Schoren (nachfolgend: ZPP T). Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen die B._____ AG, Eigentümerin der benachbarten Baurechtsparzelle Nr. 3_____, Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 31. Januar 2023 bewilligte die Regierungsrätin des Verwaltungskreises Thun das Vorhaben und wies die Einsprachen ab.

B.

Dagegen erhob die B._____ AG am 21. Februar 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Die BVD hiess die Beschwerde mit Entscheid vom 26. Juli 2023 gut, hob den Gesamtentscheid der Regierungsrätin vom 31. Januar 2023 auf und verweigerte die Baubewilligung (Bauabschlag).

C.

Gegen diesen Entscheid hat die A._____ GmbH am 25. August 2023 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und der Gesamtentscheid der Regierungsrätin vom 31. Januar 2023 sei zu bestätigen.

Die B._____ AG beantragt mit Beschwerdeantwort vom 11. September 2023 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die BVD

beantragt mit Vernehmlassung vom 7. September 2023 die Abweisung der Beschwerde. Die EG Thun schliesst mit Stellungnahme vom 27. September 2023 auf Gutheissung der Beschwerde.

Auf Aufforderung der Instruktionsrichterin hin informierte die EG Thun über den Stand ihrer Ortsplanungsrevision und reichte am 20. November 2024 eine Teilrechtskraftbescheinigung der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern (DIJ) vom 18. November 2024 ein. Die Verfahrensbeteiligten haben sich dazu geäussert und an ihren Anträgen festgehalten. Die BVD hat sich nicht mehr vernehmen lassen.

Erwägungen:

1.

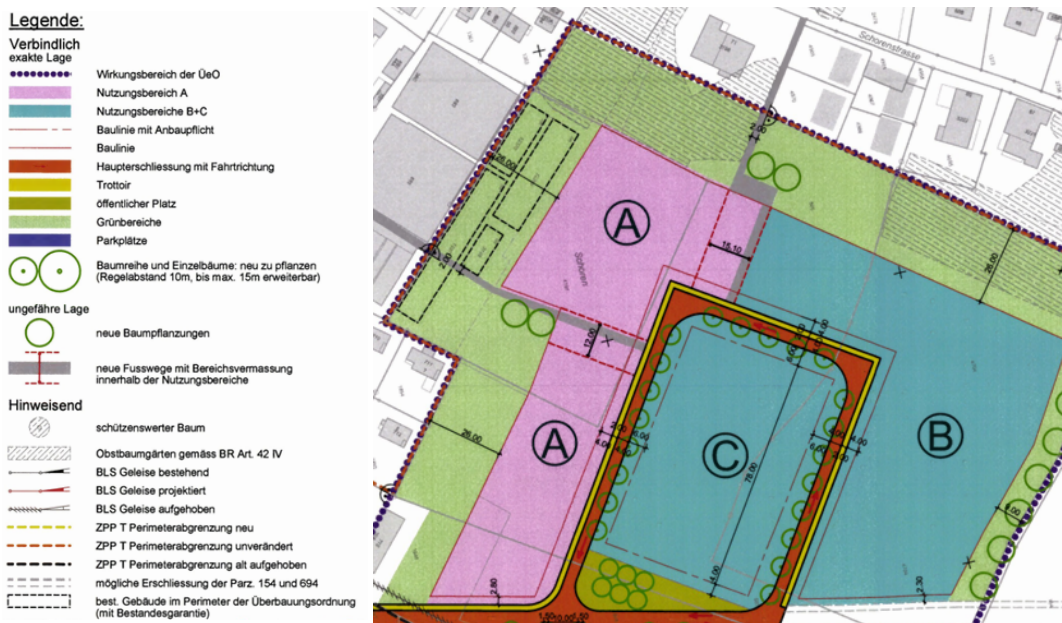
1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid als Baugesuchstellerin 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]). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

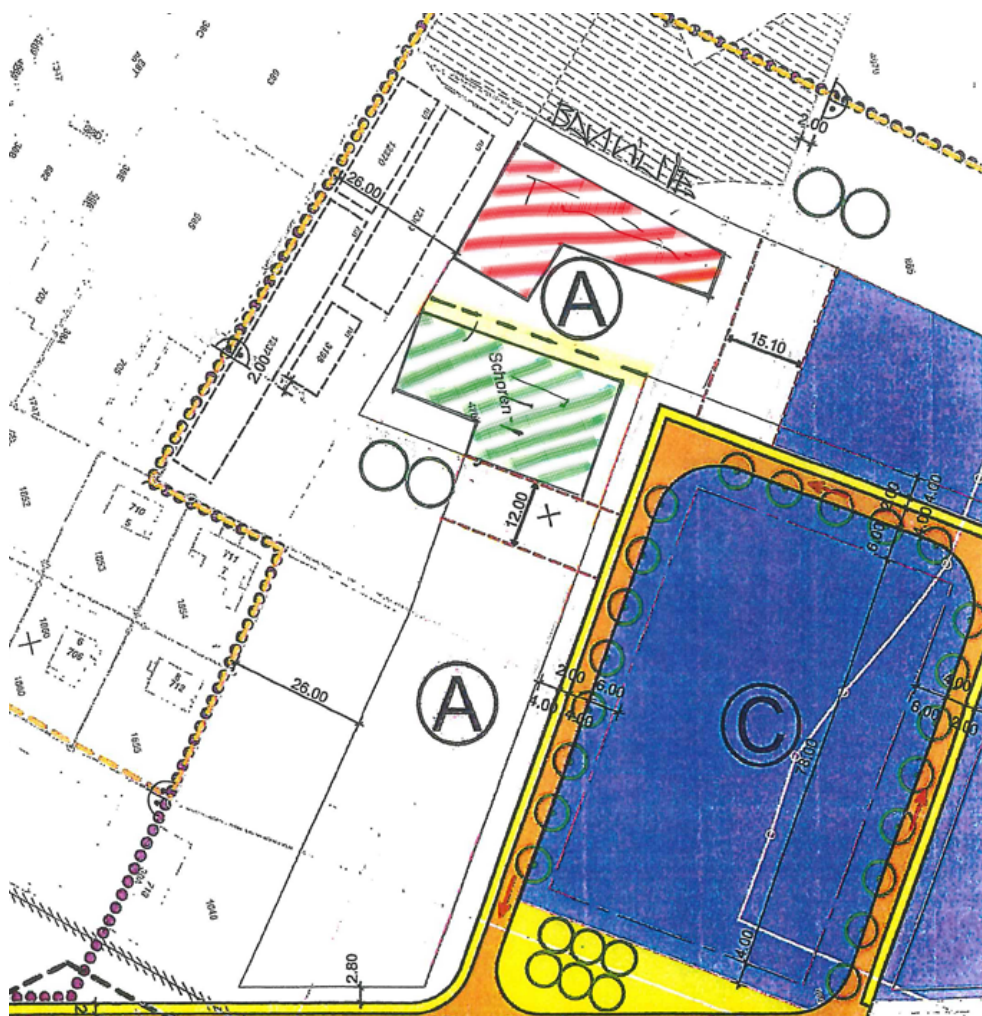
1.2 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

2.

2.1 Die Beschwerdeführerin beabsichtigt, eine neue Bootswerft mit Winterlager, eine dazugehörige betriebsbezogene Wohnung und eine Einstell-

halle auf ihrer noch unbebauten Baurechtsparzelle Nr. 1 _____ zu erstellen. Zum Gebäude der Beschwerdegegnerin auf deren Baurechtsparzelle Nr. 3 _____ (Nordwestfassade) beträgt der Gebäudeabstand des geplanten Neubaus unbestritten 8,18 m. Beide Baurechte belasten die nämliche Parzelle Nr. 2 _____ (vgl. Situationsplan vom 20.12.2019, Akten BVD hinter pag. 55; Situationspläne mit Markierungen, vorinstanzliche Beschwerdebeilagen 3 und 4, Akten BVD hinter pag. 13). Umstritten ist, ob die geplante Bootswerft gegenüber dem Gebäude der Beschwerdegegnerin gemäss Baureglement einen Gebäudeabstand einhalten muss oder ob im Perimeter der ÜO Wirtschaftspark keine Gebäudeabstände gelten bzw. ein feuerpolizeilicher Abstand genügt. Die Situation gestaltet sich wie folgt (vgl. Auszug aus dem Überbauungsplan sowie Skizze der Beschwerdegegnerin mit Gebäuden [grün/rot schraffiert] und Baurechtsparzellengrenze [gelb], Akten BVD hinter pag. 13 Beilage 4):





2.2 Das im Zeitpunkt des Baugesuchs (Eingangsdatum: 10.9.2021) geltende Baureglement der EG Thun vom 2. Juni 2002 (nachfolgend: aBR) ist unterdessen totalrevidiert und am 12. Juli 2024 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) genehmigt worden (Baureglement vom 17. November 2022; nachfolgend: BR). Soweit hier interessierend, hat die DIJ zudem am 18. November 2024 eine Teilrechtskraftbescheinigung ausgestellt (act. 16A; vgl. vorne Bst. C) und ist das neue BR mit Gemeinderatsbeschluss vom 18. Dezember 2024 per 1. Februar 2025 in Kraft gesetzt worden.

2.3 Soweit das Bundesrecht nichts anderes bestimmt, sind Bauvorhaben nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu be-

urteilen (Art. 36 Abs. 1 BauG), es sei denn, das neue Recht ist für die gesuchstellende Person im konkreten Fall günstiger (BVR 2018 S. 341 E. 4.3; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5. Aufl. 2020/2024, Art. 36 N. 2a Bst. c). Eine Bauherrschaft, die ein auf altes Recht abgestimmtes Projekt eingereicht hat, kann im Verlauf des Baubewilligungsverfahrens verlangen, dass es künftigen neuen Vorschriften unterstellt wird (BVR 1993 S. 459 E. 5; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 36 N. 7). Auf dasselbe Bauprojekt darf aber nicht teils altes, teils neues Recht angewendet werden (BVR 1997 S. 23 E. 2). – Die Beschwerdeführerin hat in ihrer Eingabe vom 6. Dezember 2024 ausdrücklich verlangt, dass die Beschwerde nach bisher geltendem Recht beurteilt wird (act. 18), nachdem sie mit Eingabe vom 28. März 2024 unter Hinweis auf die neue Abstandsvorschrift (Art. 29 Abs. 1 BR) noch eine vorzeitige Baubewilligung gemäss Art. 37 BauG beantragt hatte (act. 8). Das Bauvorhaben ist folglich wie vor der BVD nach dem zur Zeit der Gesuchseinreichung geltenden aBR zu beurteilen (vgl. im Übrigen auch einleitender Kommentar zu Anhang 3 Ziff. 3.1 BR), und der Antrag für eine vorzeitige Baubewilligung gilt als (implizit) zurückgezogen.

3.

3.1 Gemäss Art. 12 Abs. 2 BauG sind für die gegenüber Nachbargrundstücken und gegenüber anderen Bauten und Anlagen einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände die Vorschriften der Gemeinde massgebend. Vorbehalten bleiben besondere Abstandsvorschriften eidgenössischer und anderer kantonaler Gesetze, die Baulinien (Art. 96a und 96b BauG) und der Baubereich (Art. 96c BauG). Im Weiteren gehen die Festlegungen in einer ZPP und ÜO als speziellere Normen den übrigen Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde (Baureglement und Zonenplan) vor (vgl. auch Art. 21 Abs. 2 aBR; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 92/93 N. 1). Die Vorschriften für die ZPP T verweisen für das Nutzungsmass auf die Arbeitszone A und regeln den gegenüber der Wohnzone einzuhaltenden Abstand; zum Gebäudeabstand äussern sie sich nicht (Art. 29 Abs. 3 i.V.m. Anhang 3 Ziff. 3.2.4 aBR). Von den spezifischen Vorschriften des Baureglements für die ZPP darf die zu erlassende ÜO grundsätzlich nicht abweichen (Art. 92

Abs. 1 Satz 2 BauG im Umkehrschluss). Es steht dem Gemeinderat als Planungsbehörde aber frei, in der ÜO Festlegungen zu treffen, die von den übri- gen (nicht ZPP-spezifischen) Vorschriften der Grundordnung (z.B. Ge- bäude- und Grenzabstände) abweichen (Art. 92 Abs. 1 Satz 2 BauG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 92/93 N. 2 mit Hinweisen). Die hier interessieren- den Bestimmungen der ÜO Wirtschaftspark lauten wie folgt:

Art. 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten der Zo- nenplan und das Baureglement der Stadt Thun.

Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans

¹ Der Überbauungsplan regelt verbindlich mit exakter Lage:

- Nutzungsbereiche
- Baulinien
- [...]

² [...]

³ [...]

Art. 5 Art und Mass der Nutzung

¹ Für die Nutzungsbereiche innerhalb des Wirkungssperimeters gelten die Bestimmungen der Arbeitszone A gemäss Art. 20 und 21 aBR, mit Vorbehalt von nachfolgenden Präzisierungen:

² Es sind nur betriebszugehörige Verkaufsräume zugelassen.

³ Nutzungsbereich A: Angrenzend an den Grünbereich sind max. 6 be- triebsbezogene Wohnungen zugelassen (Anmerkung im Grund- buch).

Art. 7 Baulinien

An die Baulinien kann, an solche mit Anbaupflicht muss angebaut wer- den.

3.2 Umstritten ist, ob diese Vorschriften den Gebäudeabstand spezifisch regeln bzw. ein qualifiziertes Schweigen vorliegt. Wie die Regelung zu ver- stehen ist, ist durch Auslegung zu ermitteln. Ausgangspunkt jeder Auslegung ist der Wortlaut (grammatikalisches Element). Ist der Normtext nicht klar und sind verschiedene Auslegungen möglich, so muss unter Einbeziehung aller Auslegungselemente nach seiner wahren Tragweite gesucht werden. Zu berücksichtigen sind der Zusammenhang mit anderen Gesetzesbestimmun- gen (systematisches Auslegungselement), die Entstehungsgeschichte (his- torisches Auslegungselement) sowie der Zweck der Norm (teleologisches Auslegungselement). Gleich wie das Bundesgericht lässt sich das Verwal-

tungsgericht von einem pragmatischen Methodenpluralismus leiten, der keinem Auslegungselement einen grundsätzlichen Vorrang zuerkennt. Es muss im Einzelfall abgewogen werden, welche Methode oder Methodenkombination zu der Lösung führt, die im normativen Gefüge und mit Blick auf die Wertentscheidungen des Gesetzgebers am meisten überzeugt (statt vieler BVR 2025 S. 62 E. 4.3). Dabei ist zu beachten, dass die Gemeinden im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom sind (vgl. Art. 109 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1] und Art. 65 Abs. 1 BauG). Diese Autonomie beschränkt sich nicht auf den Bereich der Rechtsetzung; insbesondere wo eine Gemeinde zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt ist, kommt ihr grundsätzlich auch bei deren Anwendung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Es ist deshalb vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer von ihr erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit anderen 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 (vgl. statt vieler BVR 2024 S. 51 E. 7.5, 2023 S. 25 E. 5.5; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 80 N. 21 und 23). Nach der Rechtsprechung können sich auch private Beschwerdeführende auf die Gemeindeautonomie berufen, wenn ein Bauvorhaben – wie hier (vgl. vorne Bst. C) – von der Gemeinde unterstützt wird (vgl. BVR 2021 S. 267 E. 5.1 mit Hinweisen).

4.

4.1 Die Gemeinde legt ihre Vorschriften der ÜO Wirtschaftspark (nachfolgend: ÜV) so aus, dass diese eine freie Anordnung der Gebäude ermöglichen sollen und innerhalb der Nutzungsbereiche kein Gebäudeabstand eingehalten werden muss. Dies werde im Erläuterungsbericht zur ÜO Wirtschaftspark illustriert, in dem eine mögliche Aufteilung der Grundstücke in die Baurechtspartellen und eine entsprechende Bebauung skizziert werde.

Obwohl nur schematisch dargestellt und nicht vermassst, könne den Plänen und Skizzen entnommen werden, dass zwischen den Gebäuden ein Abstand von weniger als 10 m möglich sein soll (Stellungnahme S. 1; Erschliessungs- und Bebauungskonzept Anhang 1 Erläuterungsbericht vom 1.4.2009 S. 15 f., act. 1C Beilage 5, ebenfalls einsehbar unter: <<https://thun.regiogis-beo.ch/uploads/pdf/oereb/ueo/263.pdf>> [nachfolgend: Erläuterungsbericht]). Im Amtsbericht vom 25. Juli 2022 hatte die Gemeinde zuhanden des Regierungsstatthalteramts ausgeführt, die ÜV enthielten keine Bestimmungen zum Gebäudeabstand (Akten RSA pag. 368, auch zum Folgenden). Art. 5 ÜV verweise zwar auf die Bestimmungen der Arbeitszone bzw. konkret auf Art. 20 und 21 aBR. Diese Vorschriften enthielten jedoch keine Regeln zu Gebäudeabständen. Im Überbauungsplan seien hingegen konkrete Baubereiche vorgesehen. Mit der Festlegung des Bereichs A sei im Überbauungsplan unter Berücksichtigung von Art. 96c BauG eine konkrete Regelung getroffen worden, wonach innerhalb des Baubereichs die Gebäude frei angeordnet werden könnten. Die Gemeinde könne daher der Interpretation der Bauherrschaft folgen, wonach kein Gebäudeabstand einzuhalten sei; selbstverständlich seien allfällige Brandschutzauflagen einzuhalten.

4.2 Die Vorinstanz hat die Auslegung der Gemeinde als rechtlich nicht vertretbar qualifiziert; die massgebenden ÜV enthielten keine (von der Grundordnung abweichende) Regelung zu den Gebäudeabständen. Gestützt auf Art. 3 ÜV sei deshalb ein Gebäudeabstand von 10 m gemäss Art. 21 Abs. 1 i.V.m. Anhang 1 Ziff. 1.2 aBR massgebend und nicht eingehalten (angefochtener Entscheid E. 4). Die Beschwerdeführerin macht hingegen geltend, die in der ÜO Wirtschaftspark bezeichneten Nutzungsbereiche müssten «Baufeldern» bzw. «Baubereichen» nach Art. 96c BauG und Art. 25 der Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) «gleichgesetzt und gleich angewendet werden». Sie gingen den allgemeinen Regelungen zu den Bauabständen vor. Das qualifizierte Schweigen in der ÜO Wirtschaftspark zu den Gebäudeabständen bedeute, dass kein Gebäudeabstand nach Baureglement nötig sei. Die Beschwerdegegnerin sieht in Art. 5 Abs. 1 ÜV und dem dortigen Verweis auf die Gebäudeabstände nach Art. 21 Abs. 1 aBR eine ausdrückliche Regelung zur Bestimmung des Gebäudeabstands gemäss Anhang 1 aBR.

Es liege mithin keine Regelungslücke vor, die mittels Auslegung geschlossen werden müsse (Beschwerdeantwort S. 5 f.).

4.3 Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, legen die im Überbauungsplan mit exakter Lage bezeichneten Nutzungsbereiche einzig verbindlich fest, wo im Perimeter der Überbauungsordnung Bauten nach den Nutzungsmassen der Arbeitszone errichtet werden dürfen (Art. 4 Abs. 1 i.V.m. Art. 5 Abs. 1 ÜV; vgl. angefochtener Entscheid E. 4f, auch zum Folgenden). Die ÜO Wirtschaftspark sieht zwar zusätzlich Baulinien vor (Art. 4 Abs. 1 und Art. 7 ÜV). Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor (Art. 96a Abs. 2 BauG). So werden die Nutzungsbereiche A und B von Baulinien umgeben, welche die Bauabstände gegenüber den Grünbereichen und der Hupterschliessung bzw. dem Trottoir festlegen, und der Nutzungsbereich C von einer Baulinie mit Anbaupflicht, welche die Bauabstände gegenüber dem öffentlichen Platz und der Hupterschliessung bzw. dem Trottoir bestimmt. Mit der Vorinstanz ist aber festzuhalten, dass sich die Baulinien nicht mit der Begrenzung der Nutzungsbereiche decken und keine Rechtswirkungen hätten, wenn die Nutzungsbereiche Baubereiche gemäss Art. 96c BauG wären, weil Baubereiche den allgemeinen Abstandsvorschriften und Baulinien vorgehen (Art. 96c Abs. 2 BauG). Ob die mit Baulinien abgetrennten Flächen am Rand der Nutzungsbereiche sogenanntes «Vorland» darstellen, wie die Beschwerdeführerin geltend macht (Beschwerde Rz. 28), kann offenbleiben. Entscheidend ist letztlich, dass innerhalb der drei Nutzungsbereiche keine (weiteren) Baulinien bestehen, welche die Bauabstände von Gebäuden regeln würden.

4.4 Dass innerhalb der Nutzungsbereiche keine Baulinien bestehen und die ÜV die Gebäudeabstände nicht selber regeln, bedeutet zudem nicht ohne weiteres, dass keine solche einzuhalten wären oder die Gestaltungsfreiheit analog anzuwenden wäre (vgl. Beschwerde Rz. 32). Denn Art. 5 Abs. 1 ÜV verweist für die Art und das Mass der Nutzung der Nutzungsbereiche ausdrücklich auf die Bestimmungen der Arbeitszone A gemäss Art. 20 aBR (Nutzungsart) und Art. 21 aBR (Nutzungsmass). Zwar trifft zu, dass Art. 21 aBR keine Gebäudeabstände vorsieht und auch nicht auf die Messweise des Gebäudeabstands im Anhang 1 verweist. Allerdings gilt nach Art. 13 Abs. 1 aBR – soweit wie hier nichts anderes geregelt ist – die offene Bauweise und

haben Bauten allseitig die vorgeschriebenen Bauabstände einzuhalten, d.h. hier unter anderem den für die Arbeitszone massgeblichen Gebäudeabstand (Art. 5 Abs. 1 ÜV; vgl. auch Art. 14 Abs. 1 Bst. c aBR). Art. 14 Abs. 4 aBR verweist namentlich für die Messweise der Gebäudeabstände auf Anhang 1 Ziff. 1.2 aBR. Danach muss der Abstand zweier Gebäude mindestens der Summe der dazwischen liegenden Grenzabstände entsprechen, auch wenn die Gebäude auf dem gleichen Grundstück liegen. Dabei ist zu beachten, dass der Anhang 1 nicht bloss hinweisenden, sondern Reglements-Charakter hat; er ist im Nutzungsplanverfahren erlassen worden und grundeigentümergebunden (vgl. Kommentar zu Anhang 1 aBR; vgl. auch Einleitung aBR Randtitel «Gebrauchsanweisung» S. 7). Entsprechend geht aus dem subsidiär anwendbaren Reglement (Art. 3 ÜV; vgl. auch Art. 1 Abs. 2 aBR) hervor, dass in den Bauzonen (Wohnzonen W und Arbeitszonen A) Gebäudeabstände einzuhalten sind. Der Verweis auf die in der Arbeitszone geltenden Nutzungsmasse ist mithin umfassend, d.h. einschliesslich des Gebäudeabstands zu verstehen. Das ergibt sich schon aus den Vorschriften für die ZPP T, die insoweit allgemein an die Vorgaben des aBR für die Arbeitszone anknüpfen, ohne weitere Differenzierungen vorzusehen. Hätte der Gemeinderat in der ZPP T davon abweichen wollen, hätte er das – wie in anderen ZPP (vgl. ZPP A Regionalgefängnis, ZPP AJ MMM Zentrum Oberland) – ausdrücklich regeln müssen (vgl. auch vorne E. 3.1). Es liegt folglich kein qualifiziertes Schweigen des kommunalen Gesetzgebers vor. Vielmehr ergibt sich bereits aus der grammatikalischen und systematischen Auslegung der ÜO Wirtschaftspark, dass gestützt auf Art. 3 und Art. 5 Abs. 1 ÜV i.V.m. Art. 13 Abs. 1, 14 Abs. 1 Bst. c, 14 Abs. 4, 21 Abs. 1 sowie Anhang 1 Ziff. 1.2 aBR ein Gebäudeabstand vom 10 m (2x Grenzabstand von 5 m) einzuhalten ist.

4.5 Nichts anderes ergibt sich im Übrigen mit Blick auf die Materialien der ÜO Wirtschaftspark. Diese enthalten keine einschlägigen Hinweise zum Gebäudeabstand und auch nichts, was den Nutzungsbereichen eine besondere Bedeutung zumessen würde. Dem Erläuterungsbericht lässt sich bloss in allgemeiner Weise entnehmen, dass es bei der Bebauung um eine Gratwanderung zwischen absoluter Freiheit und allenfalls chaotischer Überbauung und Überregulierung gehe. Vorgeschlagen werden einige wenige strukturierende Spielregeln, die Gegenstand der Überbauungsordnung würden. Im

Rahmen des Managements der Gebietsentwicklung sei die Vereinbarung weiterer Spielregeln denkbar (Erläuterungsbericht Anhang 1 S. 15 f. mit Bildern). Der Begriff «Baufeld» wird einzig im Technischen Bericht vom 1. April 2009 S. 5 erwähnt (act. 1C Beilage 3; ebenfalls einsehbar unter: <<https://thun.regiogis-beo.ch/uploads/pdf/oereb/ueo/263.pdf>>), der sich aber ausschliesslich mit der Erschliessung des ÜO-Areals befasst und keine Grundlage dafür bildet, dass ein Nutzungsbereich ein Baufeld darstellt. Soweit die Gemeinde auf die Illustrationen für eine mögliche «Auffüllung» der Nutzungsbereiche durch Bebauung hinweist, handelt es sich nur um eine mögliche Gestaltungsidee und lässt sich allein daraus nichts Konkretes für die einzuhaltenden Gebäudeabstände ableiten. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem von der Beschwerdeführerin erwähnten Entscheid der BVD vom 14. April 2020 (RA Nr. 110/2019/125 E. 9b betr. Zonenkonformität).

4.6 Die BVD hat folglich die Auslegung der Gemeinde zu Recht als nicht vertretbar beurteilt und daher die Gemeindeautonomie nicht verletzt. Die ÜO Wirtschaftspark legt innerhalb der Nutzungsbereiche keine Abstandsvorschriften fest (z.B. mit Baulinien). Sie regelt die Gebäudeabstände auch nicht abweichend von der baurechtlichen Grundordnung; vielmehr gelten für das Nutzungsmass die für die Arbeitszone anwendbaren Bestimmungen des aBR. Folglich beträgt der Gebäudeabstand im Perimeter der ÜO Wirtschaftspark 10 m. Die Rüge der fehlenden gesetzlichen Grundlage für den Eingriff in die Eigentumsгарantie und Wirtschaftsfreiheit erweist sich ebenfalls als unbegründet.

5.

5.1 Nach dem Gesagten unterschreitet der geplante Neubau den erforderlichen Gebäudeabstand bei der Nordwestfassade um 1,82 m und erweist sich daher als nicht bewilligungsfähig. Der angefochtene Entscheid hält der Rechtskontrolle stand. Die Beschwerde ist unbegründet und abzuweisen. Die Beschwerdeführerin und die Gemeinde unterliegen und werden demnach kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Da die Gemeinde nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen ist, hat sie aber keine Verfahrenskosten zu

tragen (Art. 108 Abs. 2 VRPG); der entsprechende Kostenanteil ist folglich nicht zu erheben (Art. 108 Abs. 2a VRPG; vgl. BVR 2025 S. 14 E. 7.1; Michel Daum, Teilrevision 2023 des bernischen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, in BVR 2023 S. 286 ff., 297).

5.2 Die obsiegende Beschwerdegegnerin hat Anspruch auf Ersatz ihrer Parteikosten; die Beschwerdeführerin und die Gemeinde haben diese je hälftig zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Gemäss Art. 41 Abs. 1 des kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht mit Kostennote vom 2. April 2025 für das verwaltungsgerichtliche Verfahren ein Honorar von Fr. 8'400.-- geltend, zuzüglich Auslagen von Fr. 85.40 und MWSt (act. 23). Dies erscheint mit Blick auf die obgenannten Kriterien überhöht: Der Verfahrensgegenstand war auf die Frage des Gebäudeabstands beschränkt und die Bedeutung der Streitsache ist durchschnittlich. Das Verfahren war weder besonders aufwendig noch stellten sich schwierige Rechtsfragen. Der Rechtsvertreter war zudem bereits aus dem vorinstanzlichen Verfahren mit der Sache vertraut. Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände erscheint ein Honorar von Fr. 5'000.-- zuzüglich Auslagen als angemessen. Die Mehrwertsteuer ist hingegen nicht zu berücksichtigen, da die Beschwerdegegnerin selber mehrwertsteuerpflichtig ist und die ihrer Rechtsvertretung geschuldete MWSt als Vorsteuer in Abzug bringen kann (vgl. Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <www.uid.admin.ch>; BVR 2015 S. 541 E. 8.2; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 104 N. 10).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 4'000.--, werden der Beschwerdeführerin zur Hälfte, ausmachend Fr. 2'000.--, auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 4'000.-- entnommen. Der Restbetrag von Fr. 2'000.-- wird der Beschwerdeführerin nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils zurückerstattet. Die verbleibenden Verfahrenskosten werden nicht erhoben.
3. Die Beschwerdeführerin und die Einwohnergemeinde Thun haben der Beschwerdegegnerin die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 5'085.40 (inkl. Auslagen), je zur Hälfte, ausmachend je Fr. 2'542.70 (inkl. Auslagen), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführerin
 - Beschwerdegegnerin
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
 - Einwohnergemeinde Thunund mitzuteilen:
 - Regierungsstatthalteramt Thun

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.