



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/173

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 5. Februar 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **E.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **F.**_____
Beschwerdeführerin 2

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 3

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 4

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A. _____

und

G._____
Beschwerdegegnerin 1

Herrn **H.**_____
Beschwerdegegner 2

beide vertreten durch Herrn Notar und Rechtsanwalt B. _____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun vom 2. Dezember 2024
(eBau-Nummer I. _____; Abbruch Einfamilienhaus, Neubau Mehrfamilienhaus mit Einstell-
halle)

I. Sachverhalt

1. Auf der Parzelle Thun 2 Grundbuchblatt Nr. J._____, die sich im Eigentum der K._____ GmbH befindet, bestehen ein Einfamilienhaus, eine Garage und ein Schopf. Im Süden grenzt die Parzelle Nr. J._____ an die M._____strasse (Strassenparzelle Nr. L._____), im Osten an die Parzelle Nr. N._____ im Grundeigentum der Beschwerdeführenden 3 und 4 und im Norden an die Parzelle Nr. O._____ im Grundeigentum der Beschwerdeführenden 1 und 2. Die Parzellen Nrn. J._____ und O._____ werden ab der M._____strasse erschlossen. Die bestehende Erschliessung verläuft auf der Parzelle Nr. J._____ entlang der östlichen Parzellengrenze und endet bei der Parzelle Nr. O._____.

Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 25. Juni 2024 (Posteingang) bei der Stadt Thun ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses sowie den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohnungen und einer unterirdischen Einstellhalle mit 15 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und 18 Abstellplätzen für Fahrräder auf der Parzelle Nr. J._____. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 2. Dezember 2024 erteilte die Stadt Thun die Baubewilligung. Die Parzelle lag zu diesem Zeitpunkt noch in der Wohnzone W2. Seit der Inkraftsetzung des neuen Zonenplans der Stadt Thun per 1. Februar 2025 befindet sie sich in der Wohnzone W3.¹

2. Gegen den Gesamtentscheid der Stadt Thun vom 2. Dezember 2024 reichten die Beschwerdeführenden am 24. Dezember 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids und die Erteilung des Bauabschlags, eventualiter die Rückweisung der Sache zur Neu beurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz. Zusammengefasst rügen sie, die Erschliessung sei ungenügend.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Stadt Thun beantragt mit Beschwerdeantwort vom 14. Januar 2025 die Abweisung der Beschwerde und verweist zur Begründung auf den angefochtenen Entscheid und die Vorakten. Die Beschwerdegegnerschaft beantragt mit Beschwerdeantwort vom 29. Januar 2025, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu entziehen. Zudem beantragt sie, die Beschwerde sei abzuweisen. Mit Zwischenverfügung vom 11. Februar 2025 wies das Rechtsamt der BVD das Gesuch der Beschwerdegegnerschaft um Entzug der aufschiebenden Wirkung ab. Diese Verfügung ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

Das Rechtsamt holte mit Verfügung vom 27. März 2025 bei der Stadt Thun Informationen in Zusammenhang mit den Sichtweiten des Strassenanschlusses ein und erwog, der Container-Bereitstellungsplatz auf der Bauparzelle tangiere eine Sichtweite. Zudem sei fraglich, ob die Abstellplätze für Fahrräder in der Einstellhalle zugänglich seien und allenfalls im Bereich der Schleppkurven für die Motorfahrzeuge lägen. Weiter sei unklar, ob sich zwei Motorfahrzeuge im Bereich vor der Einstellhallenrampe im Untergeschoss kreuzen könnten. Gegebenenfalls wäre ein Ampelsystem hilfreich, um Begegnungsfälle von Motorfahrzeugen auf der Einstellhallenrampe zu vermeiden. Ferner erwog das Rechtsamt, im Einmündungsbereich auf die M._____strasse dürfte nicht genügend Platz für das Kreuzen von zwei Motorfahrzeugen vorhanden sein. Aufgrund einer summarischen Einschätzung scheine nicht ausgeschlossen, dass Fahrzeuge gegebenenfalls rückwärts auf das Trottoir bzw. die M._____strasse ausweichen müssten und es dadurch zu gefährlichen Situationen komme. Schliesslich seien in der Nähe des Hauseingangs keine beson-

¹ Vgl. die Medienmitteilung der Stadt Thun vom 7. Januar 2025 (abrufbar unter www.thun.ch > Politik Verwaltung > Medien > Medienmitteilungen)

² Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

deren wettergeschützten Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen vorgesehen. Die Beschwerdegegnerschaft erhielt Gelegenheit, angepasste Pläne sowie eine Stellungnahme einzureichen. Die Stadt Thun reichte am 10. April 2025 eine Stellungnahme ein. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 25. April 2025 eine Stellungnahme sowie eine Projektänderung ein.

Mit Verfügung vom 20. Mai 2025 holte das Rechtsamt beim Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I (TBA OIK I), eine Stellungnahme zur Verkehrssicherheit des Strassenanschlusses ein. Das TBA OIK I erklärte mit Stellungnahme vom 13. Juni 2025, es seien gewisse Sicherheitsrisiken vorhanden. Daraufhin erwog das Rechtsamt in seiner Verfügung vom 18. Juni 2025, mit Blick auf die Stellungnahme des TBA OIK I vom 13. Juni 2025 scheine die Verkehrssicherheit des Strassenanschlusses nicht gewährleistet zu sein. Die Beschwerdegegnerschaft erhielt Gelegenheit, eine Stellungnahme sowie gegebenenfalls eine Projektänderung einzureichen. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 10. Juli 2025 eine Stellungnahme und eine Projektänderung ein. Mit Verfügung vom 28. Juli 2025 erteilte das Rechtsamt den Beschwerdeführenden und der Stadt Thun Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Stadt Thun reichte am 8. August 2025 eine Stellungnahme ein. Die Beschwerdeführenden nahmen am 15. September 2025 Stellung und erklärten, der Projektänderung sei der Bauabschlag zu erteilen.

Die Parteien erhielten anschliessend Gelegenheit, Schlussbemerkungen sowie ihre Kostennoten einzureichen. Die Stadt Thun verzichtete am 16. Dezember 2025 auf Schlussbemerkungen. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 24. Dezember 2025 Schlussbemerkungen sowie ihre Kostennote ein. Die Kostennote der Beschwerdeführenden datiert vom 14. Januar 2026.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG³. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprachen abgewiesen wurden, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Gemäss Art. 32 Abs. 2 VRPG⁵ müssen Parteieingaben einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel sind beizulegen. Die Beschwerdeführenden erwähnen in ihrer Beschwerde das Merkblatt «Gemeindestrassen innerorts: Grundlagen für Grundstückzufahrten und Bestimmungen der Sicht-

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

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

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

weiten und Sichtfelder in Knoten resp. Grundstückzufahrten» der Stadt Thun vom 1. November 2019. Als Beschwerdebeilage 6 haben die Beschwerdeführenden den Fachbericht Strassenanschluss des Tiefbauamtes der Stadt Thun vom 15. Juli 2024 inkl. dessen Beilagen eingereicht. Bei einer dieser Beilagen handelt es sich um das in der Beschwerde erwähnte Merkblatt. Darüber hinaus befindet sich der Fachbericht Strassenanschluss des Tiefbauamtes der Stadt Thun vom 15. Juli 2024 inkl. dessen Beilagen entgegen den Behauptungen der Beschwerdegegnerschaft auch in den Vorakten.⁶ Zudem wurde der Beschwerdegegnerschaft gemäss Dispositiv-Ziff. IV.9 des angefochtenen Entscheids eine Kopie des Fachberichts eröffnet. Dementsprechend durfte das Rechtsamt der BVD davon ausgehen, dass die Beschwerdegegnerschaft bereits Kenntnis der Beschwerdebeilage 6 hatte. Es stellte ihr deshalb die Beschwerde ohne Beilagen zu (vgl. Ziff. 3 der Verfügung vom 3. Januar 2025). Nach dem Gesagten und anders als die Beschwerdegegnerschaft geltend macht, kann den Beschwerdeführenden kein pflichtwidriges Unterlassen in Zusammenhang mit Art. 32 Abs. 2 VRPG vorgeworfen werden. Die Beschwerde erweist sich als formgerecht. Auf die im Übrigen auch fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Projektänderungen im Beschwerdeverfahren vor der BVD

a) Gemäss Art. 43 BewD⁷ kann die Bauherrschaft während des Beschwerdeverfahrens vor der BVD eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt (Art. 43 Abs. 1 BewD). Ein Bauvorhaben ist in den Grundzügen verändert, wenn ein Hauptmerkmal wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinteilung oder Zweckbestimmung wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau oder der Anlage eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht. Eine blosser Reduktion der Abmessungen, auch wenn sie beträchtlich ist, bedeutet in der Regel noch keine grundlegende Änderung. Dasselbe gilt für den blossen Verzicht auf einen Teil des Projekts.⁸ Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören (Art. 43 Abs. 3 BewD). Gemäss dem im Beschwerdeverfahren sinngemäss anwendbaren Art. 43 Abs. 2 BewD kann die Beschwerdeinstanz das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen bzw. die Änderung des bewilligten Projekts ohne neues Baugesuchsverfahren gestatten, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauprojekts. Mit der Vorlage der Projektänderung gilt das ursprüngliche Gesuch im Umfang der Änderung als zurückgezogen.⁹

b) Die Beschwerdegegnerschaft reichte im Beschwerdeverfahren mehrere Projektänderungen ein. Vorliegend massgebend sind die folgenden Unterlagen:

- Grundriss Untergeschoss vom 24. April 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 28. April 2025)
- Grundriss Erdgeschoss vom 24. April 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 28. April 2025)
- Umgebungsplan vom 9. Juli 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 11. Juli 2025)
- Grünflächenplan vom 24. April 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 28. April 2025)
- Grundriss Erdgeschoss Flächenberechnung für Spielplatz- & Aufenthaltsbereich vom 24. April 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 28. April 2025)

⁶ Pag. 98 bis 108 der Vorakten

⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 12a

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13c

- Sichtbermen/Sichtfelder vom 24. April 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 28. April 2025)
- Berechnung Fahrradabstellplätze vom 24. April 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 28. April 2025)
- Berechnung Autoabstellplätze vom 24. April 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 28. April 2025)
- Wendepplatz vom 9. Juli 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 11. Juli 2025)

Diese Unterlagen haben die mit Dispositiv-Ziff. IV.1.1 des angefochtenen Entscheids bewilligten Planunterlagen teilweise ersetzt. Das Rechtsamt der BVD nahm die Unterlagen als Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 3 BewD entgegen, stellte diese den Verfahrensbeteiligten zu und erteilte ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme.

c) Es blieb zu Recht unbestritten, dass das Bauvorhaben trotz den Anpassungen in seinen Grundzügen gleichgeblieben ist und diese als Projektänderung behandelt werden können. Mit der Projektänderung vom 25. April 2025 verschob die Beschwerdegegnerschaft den ursprünglich unmittelbar neben der Zufahrt geplanten Containerstandort in westlicher Richtung. Weiter passte sie die Fahrradabstellplätze im Untergeschoss an und sah ein Ampelsystem für die Einstellhallenrampe vor. Ausserdem verbreiterte sie die bestehende Zufahrt auf 3 m und sah neben dem Hau-seingang neu einen Raum für Fahrräder und Kinderwagen vor. Mit der Projektänderung vom 10. Juli 2025 passte die Beschwerdegegnerschaft zudem den Radius der Einstellhallenzufahrt an und bezeichnete den Bereich in der nordöstlichen Parzellenecke unmittelbar vor der Einstellhallenzufahrt als Wendepplatz.

Die von der Beschwerdegegnerschaft vorgenommenen Änderungen sind insgesamt geringfügig und bewegen sich im zulässigen Rahmen einer Projektänderung. Durch die Verbreiterung der bestehenden Zufahrt, dem Ampelsystem für die Einstellhallenrampe, der Anpassung des Radius der Einstellhallenzufahrt und der Bezeichnung des Bereichs vor der Einstellhallenzufahrt als Wendepplatz wird die Erschliessung in ihren Grundzügen nicht verändert. Auch die Verschiebung des lediglich 1.70 m² grossen Containerstandortes ist ohne Weiteres als Projektänderung möglich. Bei den Anpassungen der Fahrradabstellplätzen im Untergeschoss und dem im Erdgeschoss neu vorgesehenen Raum für Fahrräder und Kinderwagen handelt es sich um grundrissinterne Änderungen. Dadurch werden der Standort, die äusseren Masse, die Geschosszahl und die Zweckbestimmung des geplanten Mehrfamilienhauses nicht verändert. Die Projektänderungen führen im Übrigen auch nicht dazu, dass Dritte neu oder zusätzlich betroffen sind. Ebenso wenig sind öffentliche Interessen zusätzlich betroffen. Folglich war weder eine Publikation der Projektänderungen noch eine Anhörung von Drittpersonen erforderlich.

3. Anwendbares Recht

a) Soweit das Bundesrecht nichts anderes bestimmt, sind Bauvorhaben nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen (Art. 36 Abs. 1 BauG). Gemäss Art. 36 Abs. 3 BauG sind Baugesuche, die im Hinblick auf vorgesehene neue Vorschriften oder Pläne eingereicht werden, nach deren Genehmigung aufgrund dieser Vorschriften oder Pläne zu beurteilen, sofern die Baubewilligung nicht vorzeitig erteilt werden kann (Art. 37 BauG).

b) Die Ortsplanungsrevision der Stadt Thun lag vom 4. März bis 8. April 2022 erstmals öffentlich auf. Das Baugesuch der Beschwerdegegnerschaft ging am 25. Juni 2024 bei der Stadt Thun ein.¹⁰ Am 12. Juli 2024 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

¹⁰ Pag. 177 ff. der Vorakten

(AGR) die Ortsplanungsrevision. Gegen die Genehmigung des AGR wurde lediglich hinsichtlich der Regeln über den gemeinnützigen Wohnungsbau und den Arealbonus Beschwerde beim Rechtsamt der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) eingereicht. Die DIJ verfügte deshalb, dass die Ortsplanungsrevision rechtsgültig sei und umgesetzt werden könne, soweit sie nicht den Beschwerdegegenstand betreffe. In der Folge setzte die Stadt Thun die unbestrittenen Teile der Ortsplanungsrevision per 1. Februar 2025 in Kraft.¹¹ Das Bauvorhaben betrifft weder den gemeinnützigen Wohnungsbau noch den Arealbonus. Dementsprechend ist es nur noch nach dem am 1. Februar 2025 in Kraft getretenen Baureglement der Stadt Thun (nachfolgend BR) zu beurteilen.

4. Zustimmung der Grundeigentümerschaft

a) Das Baugesuch ist von der Bauherrschaft, von den Projektverfasserinnen und Projektverfassern und bei Bauten auf fremdem Boden ausserdem von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer zu unterzeichnen (Art. 10 Abs. 2 BewD¹²). Auch die Pläne sind unterzeichnet einzureichen (vgl. Art. 10 Abs. 6 BewD). Bei Bauten auf fremdem Boden bedeutet das Erfordernis der Unterschrift der Grundeigentümerschaft nicht, dass diese am Baubewilligungsverfahren zu beteiligen ist. Vielmehr soll lediglich verhindert werden, dass sich die Behörden mit Baugesuchen befassen müssen, welche aus zivilrechtlichen Gründen eindeutig nie verwirklicht werden können, weil ihnen die Grundeigentümerschaft nicht zustimmt.¹³

b) Während dem vorinstanzlichen Verfahren befand sich die Bauparzelle noch im Grundeigentum einer einfachen Gesellschaft.¹⁴ Mittlerweile befindet sie sich im Eigentum der K. _____ GmbH. Das Baugesuch und die Projektpläne sind von Herrn P. _____ (Einzelzeichnungsberechtigter der Beschwerdegegnerin 1) und vom Beschwerdegegner 2 unterzeichnet worden. Für die K. _____ GmbH sind gemäss Handelsregisterauszug Herr P. _____ und der Beschwerdegegner 2 kollektivzeichnungsberechtigt. Bei dieser Ausgangslage kann ohne Weiteres von der Zustimmung der Grundeigentümerschaft ausgegangen werden.

5. Erschliessung

a) Es ist umstritten, ob das Bauvorhaben strassenmässig genügend erschlossen und die Verkehrssicherheit des Strassenanschlusses gewährleistet ist.

b) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG; vgl. auch Art. 3 Abs. 1 BauV¹⁵). Gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG setzt eine genügende Erschliessung voraus, dass die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind. Die Erschliessungsanlagen müssen zudem den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind (Art. 7 Abs. 3 BauG). Die Anforderungen an eine genügende Erschliessung werden in der Bauverordnung näher umschrieben (vgl. Art. 8 BauG). Art. 5 BauV regelt die Anforderungen an bestehende Erschliessungsanlagen.

¹¹ Vgl. die Medienmitteilung der Stadt Thun vom 7. Januar 2025 (abrufbar unter www.thun.ch > Politik Verwaltung > Medien > Medienmitteilungen)

¹² Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 10

¹⁴ Vgl. pag. 284 der Vorakten

¹⁵ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

Gemäss Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV genügen bestehende Erschliessungsanlagen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind. Zudem genügen bestehende Erschliessungsanlagen für Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen, die keine wesentliche Mehrbelastung bringen (Art. 5 Abs. 1 Bst. b BauV). Neue Strassenanlagen müssen demgegenüber den Anforderungen von Art. 6 ff. BauV genügen. Bei der Strassengestaltung, insbesondere bei der Bemessung der Fahrbahnbreite, ist auf die Verkehrssicherheit sowie auf Landschaft und Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Besonderen Verhältnissen, wie ungünstigen topographischen Gegebenheiten, vorhandenen baulichen Hindernissen, gebotener Verlangsamung des Verkehrs, zu erwartender geringer Verkehrsbelastung (Zufahrt für nicht mehr als 20 Wohnungen oder verkehrsmässig gleichbedeutende Nutzung), sowie besonderen Verkehrsbedürfnissen ist im Rahmen der Art. 7 bis 10 BauV Rechnung zu tragen (Art. 6 Abs. 3 BauV). Die Fahrbahnbreite ist im Rahmen von Art. 6 Abs. 3 BauV nach Massgabe der Verkehrsbelastung (fliessender und ruhender Verkehr) zu bestimmen (Art. 7 Abs. 1 BauV). Sie soll bei Einbahnstrassen 3 m und bei Strassen mit Gegenverkehr 4.2 m nicht unterschreiten (vgl. Art. 7 Abs. 2 BauV). Wenn besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 6 Abs. 3 BauV es erfordern, kann die Fahrbahnbreite auch für Strassen mit Gegenverkehr bis auf 3 m herabgesetzt werden; ist die Strasse auf einer grösseren Strecke nicht überblickbar, so sind Ausweichstellen anzulegen (Art. 7 Abs. 3 BauV). Im Übrigen muss auf Erschliessungsanlagen die Verkehrssicherheit sichergestellt sein. So sind laut Art. 21 Abs. 1 BauG Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden.

Gemäss Art. 85 Abs. 1 SG¹⁶ bedürfen Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art auf öffentliche Strassen, ihre Erweiterung und gesteigerte Benutzung der Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens (sog. [erweiterte] Strassenanschlussbewilligung). Sinn und Zweck der Strassenanschlussbewilligung ist es, sicherzustellen, dass Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art den Verkehr auf der öffentlichen Strasse weder gefährden noch wesentlich behindern.¹⁷ Der Strassenanschluss ist zu gestatten, wenn keine triftigen Gründe (insbesondere der Verkehrssicherheit und des Gebots der Abstimmung benachbarter Erschliessungen [Art. 7 Abs. 4 BauG]) entgegenstehen.¹⁸ Voraussetzung für die (erweiterte) Strassenanschlussbewilligung ist, dass die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigt wird (Art. 73 Abs. 1 SG) und die allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen gewährleistet sind (Art. 21 Abs. 1 BauG und Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV).

c) Zur Beurteilung der Verkehrssicherheit der Erschliessungsanlage selbst und des Strassenanschlusses können die einschlägigen VSS-Normen als Entscheidungshilfe beigezogen werden.¹⁹ Bei den VSS-Normen handelt es sich nicht um Rechtsnormen, sondern lediglich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten muss. Die VSS-Normen dürfen daher nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse der Entscheidung zugrunde gelegt werden.²⁰

Gemäss Ziff. 1 der Norm 40 050 «Grundstückzufahrten; Anordnung und Gestaltung» vom 31. August 2019 des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS wird als Grundstückzufahrt eine für die Benützung mit Strassenfahrzeugen bestimmte Verbindung (private Ein- und Ausfahrt) zwischen einer öffentlichen, vortrittsberechtigten Strasse und einem anliegen-

¹⁶ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

¹⁷ Anita Horisberger Jecklin, Strassenanschluss, in KPG-Bulletin 2019 S. 102 ff., S. 105

¹⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 18; Anita Horisberger Jecklin, a.a.O., S. 109

¹⁹ VGE 2022/116 vom 30. Dezember 2022 E. 2.7; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 7; Anita Horisberger Jecklin, a.a.O., S. 110 m.w.H.

²⁰ VGE 2022/196 vom 27. Juni 2024 E. 6.3 mit weiteren Hinweisen (insbesondere auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung)

den Grundstück mit kleinem Verkehrsaufkommen verstanden. Die Empfehlungen der Norm beziehen sich auf Grundstücke mit bis etwa 40 Abstellplätzen für Personenwagen (vgl. Ziff. 3 VSS-Norm 40 050). Die VSS-Norm 40 050 unterscheidet drei Typen von Grundstückzufahrten (A, B und C), die sich in den geometrischen und betrieblichen Anforderungen unterscheiden. Grundstückzufahrten sind überall dort zu vermeiden, wo die minimalen Knotensichtweiten gemäss VSS-Norm 40 273 «Knoten; Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene» nicht gewährleistet werden können. Grundstückzufahrten sind zudem unerwünscht bei der Querung von Gehwegen mit starkem Fussverkehr (vgl. Ziff. 5 VSS-Norm 40 050). Erfolgt die Grundstückzufahrt auf eine Quartiersammelstrasse und umfasst sie etwa 15 bis 40 Parkplätze, ist der Typ B anzuwenden (vgl. Tabelle 1 Ziff. 5 VSS-Norm 40 050). Bei der Anordnung und Gestaltung des Typs B ist aus Sicherheitsgründen stets das Aus- und Einfahren in Vorwärtsrichtung anzustreben (vgl. Ziff. 6 und 7 Tabelle 2 VSS-Norm 40 050). Beim Typ B muss das Kreuzen im Einmündungsbereich beim Gegenverkehr möglich sein (vgl. Ziff. 7 Tabelle 2 VSS-Norm 40 050).

Das von den Beschwerdeführenden erwähnte Merkblatt «Gemeindestrassen innerorts: Grundlagen für Grundstückzufahrten und Bestimmung der Sichtweiten und Sichtfelder in Knoten resp. Grundstückzufahrten» der Stadt Thun vom 1. November 2019 gibt im Wesentlichen den Inhalt der VSS-Norm 40 050 wieder.²¹

d) Die Bauparzelle und die Parzelle der Beschwerdeführenden 1 und 2 werden ab der M._____strasse erschlossen. Die Zufahrt ist bestehend. Von der M._____strasse auf die Bauparzelle einbiegende Fahrzeuge müssen zunächst das Trottoir der M._____strasse queren. Anschliessend verläuft die Zufahrt auf der Bauparzelle entlang deren östlichen Grenze und endet bei der Parzelle der Beschwerdeführenden 1 und 2. Die gemäss Angaben der Beschwerdeführenden zurzeit ca. 2.80 m breite Zufahrt soll auf 3 m verbreitert werden.²² Die Einstellhalleneinfahrt zweigt am Ende der Bauparzelle rechtwinklig von der Zufahrt ab. Vor der Einstellhalleneinfahrt im Erdgeschoss sieht die Beschwerdegegnerschaft einen Wendeplatz und eine Ampel vor.²³ Eine weitere Ampel befindet sich vor der Einstellhallenausfahrt im Untergeschoss. Zudem sieht die Beschwerdegegnerschaft einen Wartebereich vor den Parkplätzen 1 und 2 im Untergeschoss vor.²⁴

e) Das TBA OIK I kommt in seiner Stellungnahme vom 13. Juni 2025 zum Schluss, es handle sich um eine Grundstückzufahrt des Typs A und die Verkehrssicherheit des Strassenanschlusses sei gewährleistet. Die Möglichkeit, im Einmündungsbereich kreuzen zu können, sei nicht zwingend notwendig. Die Zufahrt weise mit dem geplanten Bauvorhaben einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von maximal ca. 50 Fahrten auf. Langjährige Erfahrungswerte würden zeigen, dass der Verkehr pro Spitzenstunde bei ca. 10% des täglichen Verkehrs liege. Somit sei auf der Zufahrt in der Spitzenstunde mit ca. 5 Fahrten zu rechnen oder einer Fahrt alle 12 Minuten. Unter der Annahme, dass der Verkehr pro Spitzenstunde bei ca. 20% des täglichen Verkehrs liege, wäre mit ca. 10 Fahrten zu rechnen oder einer Fahrt alle 6 Minuten. Es sei davon auszugehen, dass es auf der Zufahrt und auch im Einmündungsbereich zur M._____strasse nur selten zu Begegnungsfällen unter Personenwagen komme und kaum Rückwärtsfahrten notwendig sein würden. Weiter hielt das TBA OIK I fest, grundsätzlich seien Strassenanschlüsse so zu gestalten, dass durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge der Verkehr auf der öffentlichen Strasse nicht behindert und die Sicherheit nicht beeinträchtigt werde. Dazu müssten auf den beiden über die Zufahrt erschlossenen Parzellen Wendemöglichkeiten vorhanden sein, so dass die Einmündung in die M._____strasse in beide Richtungen vorwärts befahren werden könne. In der Einstellhalle

²¹ Vgl. pag. 104 ff. der Vorakten

²² Umgebungsplan vom 9. Juli 2025

²³ Wendeplatz vom 9. Juli 2025

²⁴ Grundriss Untergeschoss vom 24. April 2025

fehle eine Wendemöglichkeit für Personenwagen. Zudem sei davon auszugehen, dass die Einstellhallenzufahrt eine begrenzte Höhe aufweise. Mit allen Fahrzeugen, die höher als die vorgegebene Maximalhöhe seien (z.B. Lieferwagen), könne die Zufahrt nur bis vor die Einstellhalle befahren werden. Wie gross das Verkehrsaufkommen von solchen Fahrzeugen sein werde, sei nur schwer quantifizierbar. Da kein Wendeplatz vor der Einstellhalle für grössere Fahrzeuge (z.B. von Post und Paketdiensten oder Handwerkern und Lieferanten) vorgesehen sei, würde mit diesen Fahrzeugen entweder die Zufahrt nicht benutzt und auf der M._____strasse und dem Trottoir angehalten, oder die Zufahrt rückwärts bis zur M._____strasse befahren. Bei beiden Varianten seien gewisse Sicherheitsrisiken vorhanden, die sich mit einem oberirdischen Wendeplatz für grössere Fahrzeuge vermeiden liessen.

f) Gemäss Angaben der Beschwerdeführenden erschliesst die bestehende Zufahrt auf der Bauparzelle derzeit vier Autoabstellplätze (zwei auf der Bauparzelle und zwei auf der Parzelle der Beschwerdeführenden 1 und 2).²⁵ Das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerschaft umfasst 15 Autoabstellplätze.²⁶ Zusammen mit den zwei Autoabstellplätzen auf der Parzelle der Beschwerdeführenden 1 und 2 sollen neu 17 Autoabstellplätze erschlossen werden. Der bestehende Strassenanschluss auf die M._____strasse erfährt durch das Bauvorhaben somit eine Erweiterung bzw. gesteigerte Benutzung. Das Bauvorhaben setzt eine erweiterte Strassenanschlussbewilligung voraus. Der erweiterte Strassenanschluss und die strassenmässige Erschliessung auf der Bauparzelle haben voraussichtlich für mehr als 17 Abstellplätze zu genügen. So scheint sich auf der Parzelle der Beschwerdeführenden 1 und 2 derzeit zwar nur eine Wohneinheit zu befinden. Da die Parzelle der Beschwerdeführenden 1 und 2 aber ebenfalls in der Wohnzone W3 liegt, ist mit Blick auf Art. 7 Abs. 3 BauG eine mögliche künftige Aufstockung und damit einhergehend eine mögliche Zunahme der Autoabstellplätze zu berücksichtigen. Da die M._____strasse gemäss Stellungnahme des TBA OIK I vom 13. Juni 2025 zudem dem Typ Sammelstrasse zuzuordnen ist, gelangt vorliegend der Grundstückzufahrt Typ B zur Anwendung. Dementsprechend kann dem TBA OIK I nicht gefolgt werden, soweit es in seiner Stellungnahme vom 13. Juni 2025 von einer Grundstückzufahrt mit bis zu 15 Abstellplätzen und von der Anwendbarkeit des Grundstückzufahrts-Typ A ausgeht.

g) Wie die Beschwerdeführenden zutreffend vorbringen, ist im Einmündungsbereich mit rückwärts auf die M._____strasse ausfahrenden Fahrzeugen zu rechnen. Das ist zum einen darauf zurückzuführen, dass die Beschwerdegegnerschaft keine Besucherparkplätze vorsieht. Zwar müssen nicht zwingend Besucherparkplätze vorgesehen werden. So wird die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge durch eine Bandbreite begrenzt, die die Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Besucher umfasst. Innerhalb der Bandbreite legt die gesuchstellende Partei die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge fest (vgl. Art. 50 Abs. 1 und 2 BauV). Da die Beschwerdegegnerschaft keine Besucherparkplätze vorsieht, kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Besucherinnen und Besucher auf die Bauparzelle einbiegen und – weil sie dort keinen Parkplatz finden – anschliessend wieder (rückwärts) auf die M._____strasse hinausfahren müssen. Die Besucherinnen und Besucher erkennen erst unmittelbar vor der Einstellhalleneinfahrt, dass sie auf der Bauparzelle keinen Parkplatz finden werden. So soll gemäss den Ausführungen der Beschwerdegegnerschaft in ihrer Stellungnahme vom 10. Juli 2025 ein entsprechendes Hinweisschild oberhalb der Einstellhalleneinfahrt platziert werden. Besucherinnen und Besucher mit kleineren Motorfahrzeugen können gegebenenfalls auf dem Wendeplatz vor der Einstellhalleneinfahrt wenden. Die Wendemanöver können aber zu gefährlichen Situationen auf der Erschliessungsanlage führen. So beispielsweise, wenn gleichzeitig ein Motorfahrzeug oder ein Fahrrad aus der Einstellhalle oder der Parzelle der Beschwerdeführenden 1 und 2 ausfahren will. Ebenso bestehen Sicherheitsrisiken, wenn ein weiteres Fahrzeug von der M._____strasse her auf die Bauparzelle

²⁵ Vgl. hierzu auch das Foto auf S. 5 der Beschwerde

²⁶ Berechnung Autoabstellplätze vom 24. April 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 28. April 2025)

einbiegt. Anders als die Beschwerdegegnerschaft behauptet, ist die Zufahrt nicht ohne Weiteres überblickbar. Ein von Westen herkommendes und auf die Bauparzelle einbiegendes Fahrzeug kann ein anderes Fahrzeug, das gleichzeitig vor bzw. auf der Einstellhalleneinfahrt am Wenden ist, nicht rechtzeitig erkennen. Das manövrierende Fahrzeug wird vom Mehrfamilienhaus verdeckt.²⁷ Grössere Besucherfahrzeuge – so zum Beispiel Lieferwagen von Handwerkerinnen und Handwerkern sowie von Paketlieferdiensten – haben keine Wendemöglichkeit vor der Einstellhalleneinfahrt. Für das Wendemanöver wird gemäss dem Plan Wendeplatz vom 9. Juli 2025 ein Teil der überdachten Einstellhalleneinfahrt benötigt. Die Höhe der Einstellhallenzufahrt beträgt lediglich 2.07 m.²⁸ Grössere Fahrzeuge können deshalb die Einstellhallenrampe nicht für Wendemanöver nutzen. Ausserdem ist der Wendeplatz für grössere Fahrzeuge – wie das TBA OIK I in seiner Stellungnahme vom 13. Juni 2025 überzeugend dargelegt hat – zu klein. Daran hat die zweite Projektänderung der Beschwerdegegnerin vom 10. Juli 2025 nichts geändert. Der Wendeplatz wurde im Vergleich zur vom TBA OIK I beurteilten ersten Projektänderung vom 25. April 2025 nur insofern verändert, als dass der Einlenkradius vergrössert wurde.²⁹ Grössere Besucherfahrzeuge können nach wie vor nicht auf der Bauparzelle wenden. Sie fahren deshalb rückwärts auf das Trottoir und die M. _____ strasse heraus.

Wie die Beschwerdegegnerschaft in ihrer Stellungnahme vom 10. Juli 2025 ausführt, kann die Einstellhalle nur mit einem Schlüssel/Badge geöffnet werden. Soweit sie sinngemäss zum Schluss kommt, dass für Besucherinnen und Besucher in der Einstellhalle keine Wendemöglichkeit erforderlich ist, trifft dies zwar zu. Eine Wendemöglichkeit für die Fahrzeuge der Anwohnerinnen und Anwohnern fehlt jedoch. Es ist davon auszugehen, dass die Fahrzeuge von der M. _____ strasse her vorwärts auf die Bauparzelle einbiegen und dementsprechend auch vorwärts in die Einstellhalle hineinfahren und parkieren werden. Die Beschwerdegegnerin hat die Parkplätze in der Einstellhalle als Senkrechtparkfelder geplant. Die Fahrgasse in der Einstellhalle endet bei den (gegenüberliegenden) Parkfeldern 6 und 15.³⁰ Gemäss Ziff. 10.3 der VSS-Norm 40 291 «Parkieren / Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen für Personenwagen und Motorräder» vom 31. Dezember 2021 müssen in Sackgassen mit senkrecht angeordneten Parkfeldern Manövriertflächen für das Ausparkieren aus den Parkfeldern am Sackgassenende berücksichtigt werden. Bei einer Breite der Fahrgasse von 5.5 m ist ein Längenzuschlag am Ende der Fahrgasse von 2 m erforderlich (vgl. die Tabelle 3 in Ziff. 10.3 der VSS-Norm 40 291). Andernfalls können am Ende der Fahrgasse bzw. unmittelbar neben der Wand der Einstellhalle parkierte Fahrzeuge nicht wenden. Zwischen den Parkplätzen 6 und 15, die im Osten unmittelbar an die Wand der Einstellhalle grenzen, ist die Fahrgasse ca. 5.50 m breit.³¹ Die Fahrgasse endet unmittelbar bei diesen Parkplätzen. Die Beschwerdegegnerschaft sieht kein Längenzuschlag vor. Soweit der jeweils andere Parkplatz besetzt sein sollte, besteht für die Parkplätze 6 und 15 keine Manövriertfläche. Auch das TBA OIK I hat in seiner Stellungnahme vom 13. Juni 2025 darauf hingewiesen, dass in der Einstellhalle kein Platz zum Wenden vorgesehen ist. Folglich muss das Fahrzeug vom Parkplatz 6 oder 15 rückwärts aus der Einstellhalle herausfahren. Soweit gleichzeitig ein einfahrendes Fahrzeug beim Wendeplatz vor der Einstellhallenrampe warten sollte, muss das ausfahrende Fahrzeug rückwärts auf die M. _____ strasse ausfahren.

Im Übrigen ist auch deshalb mit gefährlichen Situationen zu rechnen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein Fahrzeug aus der Einstellhalle herausfährt, in diesem Moment aber bereits mehr als ein Fahrzeug auf die Bauparzelle eingebogen sind (oder umgekehrt). Das herausfahrende Fahrzeug kann zwar gegebenenfalls ein Fahrzeug vor der Einstellhalleneinfahrt kreuzen.

²⁷ Umgebungsplan vom 9. Juli 2025

²⁸ Fassadenschnitt Nord vom 17. Juni 2024 (bewilligt von der Stadt Thun am 2. Dezember 2024) und Plan Wendeplatz vom 9. Juli 2025

²⁹ Vgl. den Umgebungsplan vom 24. April 2025 und den Plan Wendeplatz vom 9. Juli 2025

³⁰ Grundriss Untergeschoss vom 24. April 2025

³¹ Grundriss Untergeschoss vom 24. April 2025

Für das Kreuzen mit dem zweiten Fahrzeug auf der Zufahrt besteht demgegenüber keine Möglichkeit. Die Zufahrt sowie der Strassenanschluss von der Bauparzelle auf die M. _____ strasse (bzw. deren Trottoir) sind lediglich 3 m breit (vgl. hierzu auch Ziff. 7 der VSS-Norm 40 050).³² Das ausfahrende Fahrzeug muss entweder rückwärts zurück in die Einstellhalle fahren oder das zweite einfahrende Fahrzeug fährt rückwärts auf die M. _____ strasse. Auch wenn sich zwei Fahrzeuge unmittelbar vor der Einmündung auf die M. _____ strasse begegnen, besteht nicht genügend Platz. Ob – wie die Beschwerdegegnerschaft in ihrer Stellungnahme vom 25. April 2025 erklärt – das ausfahrende Fahrzeug rückwärts in die Einstellhalle zurückfahren wird, erscheint aufgrund seiner Nähe zur Einmündung der M. _____ strasse mehr als fraglich. Mit Blick darauf sowie dass es sich um eine Grundstückzufahrt des Typs B handelt, kann dem TBA OIK I nicht gefolgt werden, wenn es in seiner Stellungnahme vom 13. Juni 2025 davon ausgeht, die Möglichkeit, im Einmündungsbereich kreuzen zu können sei nicht zwingend notwendig und die Verkehrssicherheit des Strassenanschlusses sei gewährleistet. Ebenso wenig entscheidend ist, dass das TBA OIK I aufgrund des geschätzten durchschnittlichen täglichen Verkehrs zwischen 35 bis 50 Fahrten Begegnungsfälle im Einmündungsbereich zur M. _____ strasse als selten einstuft. Wie aufgezeigt, ist nicht nur aufgrund von Begegnungsfällen im Einmündungsbereich mit rückwärts auf das Trottoir und die M. _____ strasse hinausfahrenden Fahrzeugen zu rechnen. Vielmehr ist auch wegen der fehlenden Wendemöglichkeiten vor der Einstellhalleneinfahrt und in der Einstellhalle mit rückwärts auf die M. _____ strasse ausfahrenden Fahrzeugen zu rechnen.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit des Strassenanschlusses gilt es schliesslich zu berücksichtigen, dass mit den geplanten 9 Wohnungen im Vergleich zum bestehenden Einfamilienhaus deutlich mehr Fahrten von Liefer-, Paket- und handwerklichen Diensten einhergehen. Soweit diese Fahrzeuge nicht auf die Bauparzelle einbiegen und mangels Wendemöglichkeit wieder rückwärts auf die M. _____ strasse hinausfahren, besteht die Gefahr, dass sie vermehrt entlang der M. _____ strasse und innerhalb der Sichtweiten des Strassenanschlusses der Bauparzelle parkieren.³³

h) Nach dem Gesagten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Fahrzeuge rückwärts auf das Trottoir und die M. _____ strasse hinausfahren. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass Fahrzeuge von Liefer-, Paket- und handwerklichen Diensten innerhalb der Sichtweiten des Strassenanschlusses der Bauparzelle parkieren. Sowohl das rückwärtige Befahren des Strassenanschlusses als auch die Versperrung der Sichtweiten gefährdet die Verkehrssicherheit. Die erweiterte Strassenanschlussbewilligung kann deshalb nicht erteilt werden. Dem Bauvorhaben ist bereits aus diesem Grund der Bauabschlag zu erteilen. Folglich muss auf die übrigen Vorbringen der Parteien in Zusammenhang mit der Erschliessung (insbesondere zur Mehrbelastung und zur Brandbekämpfung) nicht weiter eingegangen werden.

6. Hindernisfreies Bauen

a) Die Beschwerdeführenden rügen in ihrer Stellungnahme vom 15. September 2025 erstmals, es bestehe kein rollstuhlgerechter Zugang zur Spiel- und Aufenthaltsfläche. Der 0.8 m breite Zugang sei zu schmal.

b) Der von der Stadt Thun am 2. Dezember 2024 bewilligte Umgebungsplan vom 7. Oktober 2024 sah entlang der nördlichen Parzellengrenze einen 0.8 m breiten Zugangsweg zum Spiel- und Aufenthaltsbereich in der nordwestlichen Parzellenecke vor. Die Beschwerdeführenden hätten somit bereits in ihrer Beschwerde rügen können, der Zugangsweg sei zu schmal. Es gilt jedoch

³² Umgebungsplan vom 9. Juli 2025

³³ Plan Sichtbermen/Sichtfelder vom 24. April 2025 und Umgebungsplan vom 9. Juli 2025

zu berücksichtigen, dass die Beschwerdegegnerschaft nach den Projektänderungen vom 25. April 2025 und vom 10. Juli 2025 entlang der nördlichen Parzellengrenze nur noch eine Rasenfläche vorsieht.³⁴ Zu diesen Projektänderungen konnten sich die Beschwerdeführenden erstmals in ihrer Stellungnahme vom 15. September 2025 äussern. Soweit sie allgemein rügen, es bestehe kein rollstuhlgerechter Zugang zur Spiel- und Aufenthaltsfläche, ist die Rüge daher rechtzeitig und es ist darauf einzutreten.

c) Gebäude mit mehr als vier Wohnungen müssen für Menschen mit Behinderung zugänglich und benutzbar sein (vgl. Art. 22 Abs. 1 BauG). Allen Bewohnern ist der Zugang zu den allgemeinen Aufenthaltsbereichen zu ermöglichen. Mindestens zu einem Aufenthaltsbereich muss der Zugang, wenn möglich, rollstuhlgängig sein (Art. 44 Abs. 2 BauV). Das Bauvorhaben umfasst 9 Wohnungen und fällt damit in den Anwendungsbereich der Bestimmungen zum hindernisfreien Bauen. Die Fachstelle Hindernisfreies Bauen im Kanton Bern (Procap) überprüfte das Bauvorhaben und sah in ihrem Fachbericht vom 15. Oktober 2024 unter anderem folgende Auflage vor:

Der Zugang zum Spiel- und Aufenthaltsbereich muss über einen rollstuhlgerechten Fussweg sichergestellt werden. Breite min. 1.00 m, Bodenbelag nach SIA 500 Anhang B (z.B. Verbundstein mit geschlossenen Fugen).³⁵

Gemäss dem Umgebungsplan vom 9. Juli 2025 ist der Spiel- und Aufenthaltsbereich in der nordwestlichen Parzellenecke nur über eine Rasenfläche und damit einen unbefestigten Zugang erreichbar. Der Zugang ist nicht rollstuhlgängig und entspricht – anders als die Beschwerdegegnerschaft in ihren Schlussbemerkungen vom 24. Dezember 2025 behauptet – nicht den Anforderungen der Procap. Da es sich um ein Neubauvorhaben handelt, wäre es der Beschwerdegegnerschaft ohne Weiteres möglich, einen rollstuhlgängigen Zugang zu mindestens einem Aufenthaltsbereich vorzusehen (vgl. Art. 44 Abs. 2 BauV). Nach dem Gesagten erweist sich das Bauvorhaben auch im Hinblick auf die Hindernisfreiheit nicht als bewilligungsfähig. Daran vermöchte im Übrigen eine Auflage, wonach ein rollstuhlgerechter Fussweg zum Spiel- und Aufenthaltsbereich zu erstellen ist, nichts zu ändern. Wie nachfolgend sogleich aufzuzeigen ist, wäre in diesem Fall die Grünflächenziffer nicht eingehalten.

7. Grünflächenziffer

a) Es ist umstritten, ob die Grünflächenziffer eingehalten ist.

b) In der Wohnzone W3 ist eine Grünflächenziffer von 0.45 einzuhalten (Art. 42 Abs. 1 BR). Sie bestimmt sich nach Art. 31 BMBV³⁶ (vgl. Anhang 1 Art. 1.2 BR). Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Art. 31 Abs. 1 BMBV). Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen (Art. 31 Abs. 2 BMBV). Die Kommentarspalte zum Anhang 1 Art. 1.2 BR hält dazu unter anderem fest, dass beispielsweise Rasengittersteine oder begrünte Dachflächen nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden können. Weiter verweist die Kommentarspalte auf das Merkblatt «Grünflächenziffer» der Stadt Thun vom 6. August 2025. Das Merkblatt listet in nicht abschliessender Weise auf, welche Flächen bei der Berechnung als Grünflächen angerechnet werden können. Es handelt sich um begrünte Bodenflächen, bei welchen eine natürliche Retention möglich ist. Angerechnet werden beispielsweise Rasen, begrünte Einstellhalle, Schotterrassen (anrechenbar nur bei notwendi-

³⁴ Vgl. die Umgebungspläne vom 24. April 2025 und vom 9. Juli 2025

³⁵ Pag. 38 der Vorakten

³⁶ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

gen Feuerwehruzufahrten), Erschliessung von Grünflächen mit einzelnen Steinplatten. Demgegenüber nicht angerechnet werden zum Beispiel Abstellplätze, Rasengittersteine, Kiesflächen, Asphaltflächen und Schotterrasen (wenn keine erforderliche Feuerwehruzufahrt).³⁷

c) Die Parzellenfläche beträgt gemäss Angaben der Beschwerdegegnerschaft 885 m².³⁸ Somit ist eine Grünfläche von 398.25 m² erforderlich (885 m² anrechenbare Grundstücksfläche x 0.45 Grünflächenziffer). Auf dem Grünflächenplan vom 24. April 2025 weist die Beschwerdegegnerschaft eine Grünfläche von 398.66 m² aus. Soweit auf diese Angaben abgestellt werden könnte, wäre die Grünflächenziffer eingehalten. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass die auf dem Grünflächenplan vom 24. April 2025 ausgewiesene Grünfläche unter anderem den gesamten Bereich zwischen der Nordfassade, der nördlichen Parzellengrenze und dem südöstlichen Ende der Überdachung der Einstellhalleneinfahrt bzw. dem Wendeplatz umfasst.³⁹ In diesem Bereich muss gemäss Fachbericht der Procap vom 15. Oktober 2024 ein mindestens 1.00 m breiter rollstuhlgerechter Fussweg (z.B. Verbundstein mit geschlossenen Fugen) erstellt werden.⁴⁰ Anders als die Beschwerdegegnerschaft in ihren Schlussbemerkungen vom 24. Dezember 2025 behauptet, wird somit der mögliche Bereich für einen rollstuhlgerechten Fussweg entlang der nördlichen Parzellengrenze auf dem Grünflächenplan vom 24. April 2025 als Grünfläche ausgewiesen. Der mögliche Bereich für einen rollstuhlgerechten Fussweg darf bei der Grünfläche jedoch nicht angerechnet werden, da es sich nicht um eine natürlich begrünte Bodenfläche handelt, die eine Retention ermöglicht (vgl. hierzu das Merkblatt «Grünflächenziffer» der Stadt Thun vom 6. August 2025). Hierfür spricht denn auch, dass der ursprünglich vorgesehene Zugangsweg⁴¹ auf dem Grünflächenplan vom 7. Oktober 2024 (mit Eingangsstempel der Stadt Thun vom 9. Oktober 2024)⁴² nicht zur Grünfläche gezählt wurde. Gemäss Grünflächenplan vom 24. April 2025 wird die gesetzlich erforderliche Grünfläche um 0.41 m² überschritten. Ein 1.00 m breiter rollstuhlgerechter Zugangsweg zwischen dem Wartebereich vor der Einstellhalle und dem Spiel- und Aufenthaltsbereich in der nordwestlichen Parzellenecke beansprucht eine grössere Fläche als 0.41 m². Die Grünflächenziffer ist deshalb nicht eingehalten. Das Bauvorhaben kann auch aus diesem Grund nicht bewilligt werden.

8. Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplatz

a) Gemäss Art. 15 Abs. 1 BauG hat der Bauherr beim Bau von Mehrfamilienhäusern im Freien Aufenthaltsbereiche für die Bewohner, insbesondere Kinderspielplätze, zu schaffen. Als Aufenthaltsbereiche gelten wenigstens mit einfachen Mitteln zum Verweilen im Freien eingerichtete Teile eines Gebäudegrundstücks (Art. 43 Abs. 1 BauV). Kinderspielplätze sind für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder eingerichtete Spielflächen (Art. 43 Abs. 2 BauV). Unter Mehrfamilienhäusern sind Wohnhäuser mit mehr als zwei Familienwohnungen verstanden. Als Familienwohnung gelten Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern (Art. 43 Abs. 3 BauV). Kinderspielplätze müssen für Kleinkinder gut und gefahrlos erreichbar sein. Der Zugang darf nicht durch Einstellhallen führen (Art. 44 Abs. 3 BauV). Gemäss Art. 44 Abs. 4 BauV sind Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze ihrem Zweck entsprechend einzurichten. Zur Ausgestaltung der Kinderspielplätze hat das Raumplanungsamt des Kantons Bern, heute das AGR, im Juni 1992 eine Arbeitshilfe für «Aufent-

³⁷ Merkblatt «Grünflächenziffer» der Stadt Thun vom 6. August 2025, S. 2 (abrufbar unter www.thun.ch > Politik Verwaltung > Medien > Dokumente > Baurechtliche Bestimmungen: Merkblätter)

³⁸ Grünflächenplan vom 24. April 2025 und Grünflächenplan vom 7. Oktober 2024 (bewilligt von der Stadt Thun am 2. Dezember 2024)

³⁹ Vgl. hierzu auch den Umgebungsplan vom 9. Juli 2025

⁴⁰ Pag. 38 der Vorakten

⁴¹ Vgl. den Umgebungsplan vom 7. Oktober 2024 (bewilligt von der Stadt Thun am 2. Dezember 2024)

⁴² Pag. 287 der Vorakten

haltsbereiche und Kinderspielplätze» herausgegeben.⁴³ Diese Arbeitshilfe gilt im Grundsatz weiterhin, bis die DIJ im Sinne von Art. 44 Abs. 4 BauV neue Empfehlungen formuliert.⁴⁴

Der Arbeitshilfe «Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze» lässt sich entnehmen, dass gegenüber Hauptfassaden von Wohnbauten in der Regel ein Streifen von 3 m nicht angerechnet werden kann, da dieser Streifen zur Wahrung der Privatsphäre unerlässlich ist. Dieser Abstand kann in speziellen Fällen angemessen reduziert oder erhöht werden, ersteres beispielsweise bei Hochparterre und letzteres bei privaten Gartensitzplätzen.⁴⁵ Ein gänzlicher Verzicht auf einen Abstand rechtfertigt sich nicht. Die Frage nach der minimalen Breite des Streifens lässt sich nicht allgemein beantworten, sondern ist im Einzelfall anhand der konkreten Umstände zu prüfen, beispielsweise hinsichtlich Anordnung der dahinterliegenden Räumlichkeiten sowie Ausgestaltung der Fassade mit Fenstern oder Balkonen.

Die Fläche der Kinderspielplätze hat wenigstens 15 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen zu entsprechen (Art. 45 Abs. 1 BauV). Für Aufenthaltsbereiche sind 5 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen, pro Mehrfamilienhaus mindestens aber 20 m², vorzusehen beziehungsweise zur Fläche gemäss Art. 45 Abs. 1 BauV hinzuzurechnen (Art. 45 Abs. 2 BauV). Die Fläche mindestens 2 m breiter Terrassen, Balkone und dergleichen kann zur Hälfte an den erforderlichen Aufenthaltsbereich angerechnet werden (Art. 45 Abs. 4 BauV).

b) Die Beschwerdegegnerschaft hat mit Projektänderung vom 25. April 2025 eine neue Flächenberechnung für den Spielplatz- und Aufenthaltsbereich eingereicht. Die Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen betragen gemäss dieser Berechnung 1019.34 m². Der Aufenthaltsbereich muss somit grundsätzlich 50.95 m² betragen. Da das Bauvorhaben nur Familienwohnungen aufweist,⁴⁶ muss die Kinderspielplatzfläche mindestens 152.90 m² betragen. Zusammen belaufen sich die erforderlichen Flächen für den Aufenthaltsbereich und den Kinderspielplatz auf 203.85 m².

Auf der Flächenberechnung vom 24. April 2025 weist die Beschwerdegegnerschaft eine Fläche für den Aufenthaltsbereich und den Kinderspielplatz von 223.30 m² aus (gelb markiert). Die Flächenberechnung ist aus mehreren Gründen falsch. Die drei privaten Sitzplätze im Erdgeschoss werden vollständig von der gelb markierten Fläche erfasst bzw. zur Spiel- und Aufenthaltsfläche angerechnet. Die Fläche der Sitzplätze darf gemäss Art. 45 Abs. 4 BauV jedoch nur zur Hälfte an den erforderlichen Aufenthaltsbereich angerechnet werden. Der ebenfalls gelb markierte Aufenthaltsbereich beim Hauseingang sowie der gelb markierte Spiel- und Aufenthaltsbereich der Ostfassade sollen gemäss Umgebungsplan vom 9. Juli 2025 vollständig mit Stauden bepflanzt werden. Aufgrund der flächigen Bepflanzung können diese Flächen nicht zur Spiel- und Aufenthaltsfläche gezählt werden. Ausserdem grenzen diese beiden Flächen an die Einstellhalleneinfahrt und die Zufahrt an, weshalb sie von Kleinkindern nicht gefahrlos genutzt werden können. Weiter grenzt der auf der Flächenberechnung ausgewiesene Spiel- und Aufenthaltsbereich im Süden und im Westen der Parzelle unmittelbar an die Fassaden an. Mit anderen Worten wird kein Abstand zu diesen Fassaden gewahrt. An diesen Fassaden befinden sich die Küchen-/Ess-/Wohnbereiche,

⁴³ Die Arbeitshilfe «Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze» vom Juni 1992 ist abrufbar unter www.raumplanung.dij.be.ch > Startseite Raumplanung > Raumplanungsthemen > Gesellschaft > Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze

⁴⁴ Vgl. das Merkblatt «Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielflächen» des AGR vom 20. September 2017, Ziffer 6, abrufbar unter www.raumplanung.dij.be.ch > Startseite Raumplanung > Raumplanungsthemen > Gesellschaft > Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze; VGE 2011/256 vom 2. Mai 2012 E. 4.3.2, 2018/300/301 vom 11. Juli 2019 E. 6.1

⁴⁵ Arbeitshilfe «Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze», a.a.O., S. 19

⁴⁶ Vgl. die Berechnung Autoabstellplätze vom 24. April 2025

die Schlafzimmer sowie die privaten Aussensitzplätze der Erdgeschosswohnungen.⁴⁷ Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche müssten zur Wahrung der Privatsphäre deshalb einen gewissen Abstand zu diesen Fassaden einhalten. Da bei Einhaltung eines Minimalabstandes zu den Fassaden die im Süden und im Westen der Parzelle ausgewiesene Spiel- und Aufenthaltsfläche entsprechend kleiner ausfallen, weist das Bauvorhaben eine zu geringe Spiel- und Aufenthaltsfläche auf. Hinzu kommt, dass der Kinderspielplatz in der nordwestlichen Parzellenecke für Kleinkinder nicht gefahrlos erreichbar ist (vgl. Art. 44 Abs. 3 BauV). So führt der Zugang vom Hauseingang zunächst über die Zufahrt und anschliessend über den Wendepplatz bzw. den Wartebereich vor der Einstellhalleneinfahrt. Zusammengefasst ist das Bauvorhaben auch im Hinblick auf die Kinderspielplatz- und Aufenthaltsfläche nicht bewilligungsfähig.

9. Fazit und Kosten

a) Zusammengefasst ist dem Bauvorhaben der Beschwerdegegnerschaft mit Projektänderungen vom 25. April 2025 und vom 10. Juli 2025 der Bauabschlag zu erteilen. Die Beschwerde ist gutzuheissen. Die Beweisanträge der Beschwerdeführenden werden abgewiesen, da davon keine neuen Erkenntnisse zu erwarten gewesen wären. Die tatsächlichen, für das Verfahren relevanten Verhältnisse ergeben sich aus den Akten.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerschaft. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴⁸).

c) Die Beschwerdegegnerschaft hat ferner als Baugesuchstellerin unabhängig von Obsiegen und Unterliegen die amtlichen Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD). Diese betragen gemäss Dispositiv-Ziff. IV.7 des angefochtenen Entscheids total CHF 19 883.55. Davon sind infolge des Bauabschlags die Baukontrollgebühren von CHF 2732.00 abzuziehen. Insgesamt hat die Beschwerdegegnerschaft damit Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren von CHF 17 151.55 zu tragen.

d) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden macht mit Kostennote vom 14. Januar 2026 Parteikosten in der Höhe von CHF 6624.91 geltend (Honorar CHF 5950.00, Auslagen CHF 178.50, Mehrwertsteuer CHF 496.41). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Gerundet hat die Beschwerdegegnerschaft somit den Beschwerdeführenden Parteikosten von CHF 6624.90 zu ersetzen.

⁴⁷ Grundriss Erdgeschoss vom 24. April 2025

⁴⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid der Stadt Thun vom 2. Dezember 2024 wird aufgehoben. Dem Bauvorhaben mit Projektänderungen vom 25. April 2025 und vom 10. Juli 2025 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.00 werden der Beschwerdegegnerschaft zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegner 2 haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 17 151.55 (ohne Baukontrollgebühren) werden der Beschwerdegegnerschaft zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.
4. Die Beschwerdegegnerschaft hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von CHF 6624.90 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegner 2 haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt A. _____, eingeschrieben
- B. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun, eingeschrieben
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I, zur Kenntnis, per E-Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.