



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/119

Entscheidung der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 23. März 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Frau Rechtsanwältin B. _____

und

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun vom 8. August 2025
(eBau-Nummer C. _____; Sichtbetonmauer)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer reichte am 18. Dezember 2024 (Eingang) bei der Stadt Thun ein Baugesuch ein für den «Abschluss der Parzellengrenze mit hochwertiger Sichtbetonmauer mit beidseitiger Begrünung sowie hochwertiger Absturzsicherung in Metall» auf Parzelle Thun D. _____ Grundbuchblatt Nr. F. _____. Das Baugrundstück liegt in der Zone Wohnen/Arbeiten WA4 und befindet sich im Ortsbildgebiet Nr. 1. _____ «I. _____». Gemäss Bauinventar der Stadt Thun gehört das Gebäude E. _____ zur Baugruppe H. _____ (Thun, G. _____). Das Gebiet, in dem die Bauparzelle liegt, ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit dem Erhaltungsziel B verzeichnet. Mit Gesamtentscheid vom 8. August 2025 erteilte die Stadt Thun den Bauabschlag für die Sichtbetonmauer mit beidseitiger Begrünung auf der Nordwestseite der Parzelle (Ziffer 1) und bewilligte die Absturzsicherung (Geländer) in Metall auf der Südwestseite der Parzelle (Ziffer 2).

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 9. September 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragte die Aufhebung der Ziffer 1 des Gesamtentscheids vom 8. August 2025 und die Erteilung der Baubewilligung für die Sichtbetonmauer mit beidseitiger Begrünung. Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zur Neuerteilung zurückzuweisen. Er macht zusammenfassend geltend, die Vorinstanz habe sein rechtliches Gehör verletzt, indem sie trotz unklaren Sachverhalts die Durchführung eines Augenscheins verweigert habe. Weiter habe sie den Sachverhalt unrichtig festgestellt, indem sie in der Begründung

des Bauabschlags davon ausgegangen sei, dass in der Umgebung des Bauvorhabens prägende, typische Elemente wie ein bedeutender Baumbestand vorhanden sei bzw. keine dem Bauvorhaben ähnliche Parzellenabgrenzungen in Form von Grenzmauern bestehe. Die unrichtige Feststellung des Sachverhalts habe schliesslich zu einer willkürlichen Beurteilung des Bauvorhabens geführt.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Stadt Thun verwies in ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 19. September 2025 auf die Vorakten und verzichtete auf eine weitergehende Stellungnahme. Das Rechtsamt holte einen Fachbericht des Fachbeirats Stadtbild der Stadt Thun ein. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zum Fachbericht zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. Die Stadt Thun verzichtete mit Schreiben vom 4. Dezember 2025 auf die Einreichung von Schlussbemerkungen. In seinen Schlussbemerkungen vom 18. Dezember 2025 hielt der Beschwerdeführer an seinen Rechtsbegehren fest.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Unabhängig von den geltend gemachten Einwänden kann er nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist (Art. 11 Abs. 1 KoG). Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ 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). Soweit das Baugesuch des Beschwerdeführers abgewiesen wurde, ist er durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Der Beschwerdeführer rügt die Verletzung des rechtlichen Gehörs, da die Vorinstanz sein wiederholtes Ersuchen um die Durchführung eines Augenscheins zwecks Feststellung des Sachverhalts abgewiesen hat. Die tatsächlichen Gegebenheiten (Grösse und Gestaltung der Gärten, Vorhandensein von bedeutendem Baumbestand) hätten anlässlich eines Augenscheins geklärt werden können.

¹ 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)

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁴ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Die Behörden stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest; sie sind nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden (Art. 18 VRPG). Der Anspruch auf rechtliches Gehör verpflichtet sie aber, die von den Parteien angebotenen Beweise abzunehmen, sofern diese für die Klärung des Sachverhalts nötig sind. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht nur dann, wenn sich die Verhältnisse anders nicht schlüssig klären lassen, etwa anhand von Plänen oder Fotografien. Aufwändige Beweismassnahmen setzen somit ein entsprechend bedeutendes Beweisinteresse voraus.⁵ Wenn die Behörde bei freier, pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung gelangt, die vorhandenen Akten erlaubten die richtige und vollständige Feststellung des Sachverhalts oder die behauptete Tatsache sei für die Entscheidung der Streitsache nicht von Bedeutung, so kann sie auf das Erheben weiterer Beweise verzichten. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.⁶

c) Die Vorinstanz hat den Beweisantrag, es sei ein Augenschein durchzuführen, bereits in der prozessleitenden Verfügung vom 19. Juni 2025 abgewiesen und im angefochtenen Entscheid bestätigt. Sie hat ausgeführt, gemäss Rückmeldung des Planungsamtes werde die Meinung vertreten, dass der Sachverhalt und die vorliegenden Tatbestände klar ersichtlich seien. Ein Augenschein vor Ort werde die gestalterische Beurteilung nicht ändern. Das Bauinspektorat stütze die Haltung des Stadtarchitekten und verzichte auf die Durchführung eines Augenscheins. Die Grundlagen und die situativen Begebenheiten seien durch die eingereichten Unterlagen klar ersichtlich. Aufgrund dessen könne der Sachverhalt genügend festgestellt werden. Wie die Vorinstanz zu Recht ausführte, erlauben die bei den Vorakten liegenden Fotos in Verbindung mit den Plänen, sich ein klares Bild von der fraglichen Situation zu verschaffen, zumal überschaubare räumliche Verhältnisse vorliegen. Hinzu kommt, dass die örtlichen Gegebenheiten sowohl dem Planungsamt als auch dem Bauinspektorat der Stadt Thun bekannt sein dürften. Das ergibt sich insbesondere aus der Umschreibung des Aussenraums im Schreiben des Bauinspektorats der Stadt Thun vom 21. Januar 2025.⁷ Im Übrigen lassen sich Grösse und Gestaltung der Gärten sowie der vorhandene Baumbestand ohne weiteres den öffentlich zugänglichen Luftbildern in den Geoportalen von Bund, Kanton und Gemeinden entnehmen. Unter diesen Umständen durfte die Vorinstanz willkürfrei davon ausgehen, ein Augenschein vor Ort würde die gestalterische Beurteilung nicht ändern. Sie durfte daher in antizipierter Beweiswürdigung auf den beantragten Augenschein verzichten, ohne das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers zu verletzen.

3. Einordnung und Gestaltung

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, er plane in Absprache mit den unmittelbaren Nachbarinnen und Nachbarn eine Neugestaltung der Umgebung seines Wohnhauses. Eine erste Beurteilung seines Vorhabens sei 2022 im Rahmen einer Bauvoranfrage erfolgt. Die Beurteilung der Stadt Thun sei bereits damals aus Gründen des Ortsbildschutzes negativ ausgefallen. Die Kantonale Denkmalpflege (KDP) habe demgegenüber festgehalten, das geplante Bauvorhaben betreffe den Schutzcharakter der Baugruppe sowie der Baudenkmäler nur geringfügig, weshalb sie eine positive Rückmeldung erteilt habe. Die Bestimmung zum Ortsbildgebiet 1. _____ «l. _____» enthalte in Bezug auf die Umgebung einzig die Erwähnung der grossen Gärten mit bedeutendem

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁵ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 18 N. 28

⁶ BVR 2017 S. 255 E. 5.1, 2012 S. 252 E. 3.3.3, je mit Hinweisen

⁷ Vorakten pag. 52

Baumbestand. Die vorgesehene Sichtbetonmauer habe auf das prägende Element des Ortsbildgebiets 1. _____ «l. _____» in Form von grossen Gärten mit bedeutendem Baumbestand keinen Einfluss. Der Garten werde durch die Mauer nicht verkleinert. Die im Rahmen der Baubewilligungsverfahren beigebrachten Kartenausschnitte von Swisstopo aus den Jahren 1910, 1930, 2007, 2013 und 2025 würden zeigen, wie sich das Gebiet l. _____ im Verlaufe der Zeit verändert habe. Insbesondere sei darauf ersichtlich, dass das Charakteristikum der grossen Gärten mit bedeutendem Baumbestand zunehmend verschwunden sei. Zudem befänden sich in der unmittelbaren Umgebung des Bauvorhabens diverse Mauern entlang der Parzellengrenzen in sehr unterschiedlicher Höhe, Form und Ausgestaltung. Bei der gestalterischen Beurteilung sei zudem zu wenig berücksichtigt worden, dass die vorgesehene Sichtbetonwand auf beiden Seiten begrünt werden solle. Der Bauabschlag werde auch mit der Höhe der Mauer von 2.40 m begründet, welche das ortsübliche Mass deutlich übersteige. Dabei werde ausser Acht gelassen, dass die Mauer in der Höhe zwischen 90 cm und 2.10 m variere, was dem Verlauf des Terrains und der Niveaudifferenz zur benachbarten Parzelle geschuldet sei. Aufgrund des grossen Niveauunterschieds sei die Sichtbetonmauer von der Nachbarparzelle aus betrachtet viel weniger hoch. Bei der Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit sei dieser Aspekt unberücksichtigt geblieben, ebenso wie die Tatsache, dass die Höhe der Sichtbetonmauer gemäss Baugesuch im Vergleich zur Sichtbetonmauer in der Voranfrage um ca. 10 bis 15 cm reduziert worden sei. Die vorgesehene Sichtbetonmauer stehe nicht im Widerspruch zu den prägenden Elementen und Merkmalen des Ortsbildgebiets Nr. 1. _____ «l. _____». Der Bauabschlag für die Sichtbetonmauer werde auch mit dem negativen Fachbericht der KDP begründet. Darin schreibe diese, sie bestätige damit ihre bereits früher geäusserte kritische Beurteilung des Bauvorhabens. Dies widerspreche den Tatsachen, habe die KDP zur Bauvoranfrage doch keine Vorbehalte geäussert und eine positive Rückmeldung erteilt. Auch wenn eine Auskunft im Rahmen der Bauvoranfrage keine Rechtswirkungen zu entfalten möge, so scheine es willkürlich, wenn das im Vergleich zur Voranfrage leicht reduzierte Bauvorhaben plötzlich als nicht bewilligungsfähig beurteilt werde.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar.⁸ Die Gemeinden sind befugt, eigene Ästhetikvorschriften zu erlassen (Art. 9 Abs. 3 und Art. 69 Abs. 2 Bst. c BauG). Sie geniessen insoweit Autonomie.⁹ Das Baureglement der Stadt Thun¹⁰ enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen: Art. 3 GBR enthält den allgemeinen Baugestaltungsgrundsatz. Nach Art. 3 Abs. 1 GBR sind Bauten und Anlagen hinsichtlich Standorts und Architektursprache (Form, Proportionen und Dimensionen, Materialisierung und Farbgebung) so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Gemäss Art. 3 Abs. 2 GBR bezieht sich die Gesamtwirkung insbesondere auf die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes (Bst. a), die Eigenheiten des Quartiers (Bst. b) und die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung (Bst. c). Art. 4 GBR regelt die Aussenraumgestaltung. Nach Art. 4 Abs. 1 GBR sind öffentliche und private Aussenräume so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht und gleichzeitig die bestehenden Qualitäten erhalten oder gestärkt werden. Dabei sind insbesondere die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen oder Übergänge zum öffentlichen Raum (Bst. a), die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge (Bst. b) sowie der Baumbestand und eine standortbezogene ökologische Begrünung (Bst. c) zu beachten. Diese kommunalen Vorschriften gehen in ihrem Regelungsgehalt

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 13

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4

¹⁰ Baureglement der Stadt Thun vom 17. November 2022, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 12. Juli 2025 (GBR)

und ihrer Regelungsdichte über die Generalklausel von Art. 9 Abs. 1 BauG hinaus, indem sie nicht bloss ein Beeinträchtungsverbot, sondern ein positives Einfügungsgebot enthalten («gute Gesamtwirkung»). Ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu.¹¹

Das Bauvorhaben befindet sich zudem in einem Ortsbildgebiet. Dabei handelt es sich gemäss Art. 65 Abs. 1 GBR um ein Schutzgebiet im Sinn von Art. 86 BauG. In Schutzgebieten sind nur Bauvorhaben gestattet, die den Schutzzweck nicht beeinträchtigen und den von der Gemeinde erlassenen Schutzvorschriften entsprechen oder standortgebunden sind (Art. 86 Abs. 3 BauG). Nach Art 71 Abs. 1 GBR umfassen die Ortsbildgebiete jene Gebiete ausserhalb der Altstadt, die aus historischen, städtebaulichen oder architektonischen Gründen für die Entwicklung und das Erscheinungsbild der Stadt bedeutungsvoll sind. Gemäss Kommentar handelt es sich um Gebiete mit im Vergleich zur Regelbauzone erhöhten gestalterischen Anforderungen. Die prägenden Elemente und Merkmale der einzelnen Ortsbildgebiete sind in Anhang 4 Ziffer 4.2 aufgeführt (Art. 71 Abs. 2 GBR). Gemäss Kommentar ergänzen sie die Kriterien zur Baugestaltung in Art. 3 Abs. 1 GBR. Die prägenden Elemente und Merkmale der einzelnen Ortsbildgebiete sind zu erhalten und behutsam zu erneuern (Art. 71 Abs. 3 GBR). Neubauten sind so einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erhalten bleibt (Art 71 Abs 4 GBR). Gemäss Anhang 2 Ziffer 4.2 umfasst das Ortsbildgebiet 1. _____ «l. _____» das Villenquartier im Gebiet J. _____/l. _____/G. _____. Dieses wird im Wesentlichen geprägt durch villenartige Ein- bis Zweifamilienhäuser im Berner Landhaus- und im späten Heimatstil sowie im Stil der beginnenden Moderne, ein- bis zweigeschossige Bauweise auf quadratnahe Grundriss unter Walm- und Satteldächern sowie grosse Gärten mit bedeutendem Baumbestand. Mit der Festlegung dieses Schutzgebietes wurden auch die Schutzanliegen des ISOS umgesetzt. Das Gebiet, in dem die Bauparzelle liegt, ist darin mit dem Erhaltungsziel B, d.h. dem Erhalten der Struktur verzeichnet. Strukturhaltung bedeutet, die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten (Art. 9 Abs. 4 Bst. b VISOS¹²).

Die Gemeinden sind im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom (vgl. Art. 109 KV¹³ 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. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Würdigung örtlicher Verhältnisse in Frage steht.¹⁴

Gemäss Bauinventar der Stadt Thun gehört das Gebäude E. _____ zur Baugruppe H. _____ (Thun, G. _____). Keine eigene Regelungskompetenz haben die Gemeinden im Bereich des Schutzes von Baudenkmälern. Dieser ist in den Art. 10a ff. BauG abschliessend ge-

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4a

¹² Verordnung des Bundesrats vom 9. September 1981 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS; SR 451.12)

¹³ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1)

¹⁴ statt vieler BVR 2024 S. 51 E. 7.5, 2023 S. 25 E. 5.5; Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 80 N. 21 und 23; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 5

regelt.¹⁵ Voraussetzung für den Schutz bildet die Aufnahme des Baudenkmals in das Bauinventar (Art. 10e Abs. 1 BauG). Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen und weitere Objekte (Art. 10a Abs. 1 BauG). Sie dürfen auch durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (sog. Umgebungsschutz; Art. 10b Abs. 1 Satz 2 BauG). Das ist nicht absolut zu verstehen und heisst nicht, dass die Umgebung überhaupt nicht verändert werden darf, soweit sie nicht selber schützens- oder erhaltenswert ist. Eine Veränderung soll aber auf das Baudenkmal grösstmögliche Rücksicht nehmen und dieses nicht wesentlich beeinträchtigen. Was das im konkreten Fall heisst, hängt vom Schutzbedarf des Baudenkmals und seiner Stellung in der Umgebung einerseits und dem Interesse an der Veränderung dieser Umgebung andererseits ab. Das kann bedeuten, dass gewisse Bauvorhaben nicht bewilligt werden können.¹⁶

c) Für eine sachgerechte Konkretisierung von Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften bedarf es oft eines besonderen Fachwissens. Kantonale Fachstelle ist die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) (vgl. Art. 10 BauG). Ebenfalls in Frage kommen leistungsfähige örtliche Fachstellen (vgl. Art. 10 Abs. 5 Bst. a BauG und Art. 22 Abs. 2 BewD). Die BVD holte daher beim Fachbeirat Stadtbild der Stadt Thun, bei dem es sich um eine solche leistungsfähige örtlichen Fachstelle handelt (vgl. Art. 99b Abs. 1 BauV¹⁷ i.V.m. Art. 18 GBR), einen Fachbericht ein. In seinem Fachbericht weist der Fachbeirat Stadtbild einleitend darauf hin, dass zum Vorhaben bereits mehrfach Rückmeldungen bezüglich der Gestaltung und Einordnung in das Ortsbild gemacht worden seien. Im Kontext eines Schutzgebiets sei eine Analyse der prägenden Elemente und Merkmale wichtig. Die Analyse seitens Projektverfasser werde nicht als angemessen erachtet. Sie zeige beispielsweise verschiedene Mauern. Es handle sich dabei mehrheitlich um Stützmauern und keine freistehenden Mauern. Sichtschutz werde, wo nötig in diesem Ortsbildgebiet (wie bisher in betroffenem Bereich) mit Grünelementen (Hecken, Stauden, Bäume, ...) erreicht. Zur Charakteristik des Ortsbilds und den prägenden Merkmalen des Ortsbildgebiets Nr. 1. _____ «I. _____» führt der Fachbeirat Stadtbild folgendes aus:

«Das Gebiet „I. _____“ wird geprägt von der villenartigen Bebauung mit grossen Gärten und bedeutendem Baubestand. Das Projekt befindet sich innerhalb des ISOS-Gebietes G4 von nationaler Bedeutung, welches mit dem Erhaltungsziel „B“ geschützt wird (Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten). Es liegt in der Baugruppe H. _____ Im Sinne von Art. 10b BauG dürfen Baudenkmäler (Baugruppen) durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Umgebungsschutz).

In Bezug auf den Sichtschutz sind Grünelemente wie Hecken, Stauden, Bäume usw. prägende, typische Elemente im Ortsbildgebiet „I. _____“.»

Zur Gestaltung der Aussenräume in der Umgebung des Bauvorhabens und im Ortsbildgebiet Nr. 1. _____ «I. _____» sowie den bestehenden Qualitäten dieser Aussenräume führt der Fachbeirat Stadtbild folgendes aus:

«Die Aussenräume in der Umgebung des Bauvorhabens sind geprägt von vielen Grünelementen und bieten Sichtschutz und dennoch eine hohe Durchlässigkeit. Wesentliche Merkmale im Quartier sind grosse Grünräume mit Bäumen, Hecken, Stauden und Sträuchern. Bestes Beispiel hierfür ist die bestehende Buchenhecke. Sie leistet über gestalterische Aspekte hinaus einen wertvollen Beitrag an die zentrale Frage städti-

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 10a-10f N. 7

¹⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

scher biodiverser Grün-Räume. Damit wird die ökologische Vernetzung gestärkt. Für die Bewohnenden des Quartiers bieten sich qualitätsvolle Aussenräume.»

Die geplante Sichtbetonmauer mit beidseitiger Begrünung beurteilt der Fachbeirat Stadtbild hinsichtlich ihrer Einordnung in das Strassen-, Quartier- und Ortsbild und ihrer Auswirkungen auf die bestehenden Qualitäten der Aussenräume wie folgt:

«Die Eigenheiten des Quartiers sind zu beachten. Bauten, Anlagen und Aussenräume sind demnach so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt auch für die Dimension. Zudem bestehen insbesondere bezüglich der Abgrenzung zu den umliegenden Grundstücken erhöhte gestalterische Anforderungen.

Im spezifischen Kontext mit dem Schutzgebiet ist die geplante Sichtbetonmauer nicht ortsverträglich und bezieht sich nicht auf vorherrschende und ortsbildprägende Elemente der Bau- und Aussenraumgestaltung; vielmehr stört die massive Verbauung den vorherrschenden fließend durchgrünten Charakter des Gebiets. Die Verbauung in dieser Dimension bedeutet einen massiven Einschnitt ins Gesamtbild. Insbesondere ist aber der Beitrag in Bezug auf Ortsbild und Ökologie nicht ersichtlich. Der Zweck eines solchen massiven (38.8 m lang und teilweise über 2.1 m hoch) Eingriffs in die Umgebung ist weder klar noch nachvollziehbar.

Der Aussenraum der Parzelle um das prägende Hauptgebäude ist bereits heute verhältnismässig stark bebaut. Es bestehen grössere An- und Nebenbauten, Terrasse und Mauern. Grössere Bäume sind nicht vorhanden. Dies ist eine ortsuntypische Situation. Mit der geplanten Sichtbetonmauer wird diese Situation weiter verstärkt. Vorherrschend im Ortsbildgebiet sind grosszügige, offene Gärten mit grösseren Bäumen. Auch wenn eine Begrünung der Mauer geplant ist, wird im Vergleich zur heute bestehenden Buchenhecke die Durchlässigkeit, unter anderem für die Tierwelt, wesentlich beschnitten.

Insgesamt hat sich an der Ausgangslage seit der Stellungnahme des Planungsamtes der Stadt Thun vom 25. April 2025 nichts geändert. Die Begehung vor Ort mit dem Fachbeirat Stadtbild bestätigt die in der Stellungnahme gemachten Äusserungen, dass eine Betonmauer als Grundstückabgrenzung und Sichtschutz weder zielführend noch ortsbildtypisch ist und somit keine gute Gesamtwirkung erreicht werden kann.»

d) Das Bauvorhaben wurde an zwei Jours fixes mit dem Stadtarchitekten bezüglich der Gestaltung beurteilt. Zudem holte die Vorinstanz einen Fachbericht der KDP ein. Die Vorinstanz stützte sich im angefochtenen Entscheid hauptsächlich auf diese Einschätzungen, die sich im Wesentlichen mit der Beurteilung im Fachbericht des Fachbeirats Stadtbild deckt. Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, die Vorinstanz und die KDP würden von einem unrichtigen Sachverhalt ausgehen und hätten die tatsächlichen Gegebenheiten bei der Beurteilung des Bauvorhabens nicht berücksichtigt, kann ihm nicht gefolgt werden. Soweit er bemängelt, der Bauabschlag werde auch mit der Höhe der Mauer von 2.40 m begründet, obwohl die Mauer in der Höhe zwischen 90 cm und 2.10 m variere, ist ihm entgegenzuhalten, dass sich das im Gesamtentscheid und im Fachbericht der KDP erwähnte Höchstmass von 2.40 m den Projektplänen des Beschwerdeführers entnehmen lässt. Dass der Aussenraum auf der Parzelle des Beschwerdeführers bereits heute verhältnismässig stark bebaut ist und keine grösseren Bäume vorhanden sind, lässt sich bereits der gestalterischen Beurteilung vom 9. Januar 2025 entnehmen. Dort ist aber auch festgehalten, dass die Situation auf dem Baugrundstück ortsuntypisch sei, da im Ortsbildgebiet grossräumige offene Gärten mit grösseren Bäumen vorherrschend seien. Der Fachbeirat Stadtbild hat für die Erstellung seines Berichts einen Augenschein vorgenommen und ist zum gleichen Schluss gelangt. Auch er hält fest, dass das Gebiet «l. _____» von der villenartigen Bebauung mit grossen Gärten und bedeutendem Baumbestand geprägt sei, wogegen der Aussenraum auf der Bauparzelle in ortsuntypischer Weise stark bebaut sei und keine grösseren Bäume vorhanden seien. Aufgrund der Fotos in den Akten kann diese Darstellung der Sachlage ohne weiteres nachvollzogen werden. Das Baugrundstück, das sich an der südwestlichen Grenze des Ortsbildgebiets Nr.

1. _____ befindet, unterscheidet sich von der Aussenraumgestaltung deutlich von derjenigen auf den benachbarten Grundstücken. Diese weisen grosszügige Grünflächen und vielfältige Bepflanzung, jedoch kaum Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen auf. Zwar trifft es zu, dass sich auf dem Baugrundstück selbst und in seiner unmittelbaren Umgebung diverse Mauern befinden. Zu einem grossen Teil handelt es sich dabei allerdings um Stützmauern und nicht um Einfriedungen. Im Übrigen präsentiert sich das Quartier im Perimeter des Ortsbildgebiets Nr. 1. _____ jedoch als gut durchgrünt und ohne begrenzende Mauern. Etliche in der Analyse «Mauerstrukturen» enthaltenen bestehenden Mauern befinden sich zudem ausserhalb des Ortsbildgebiets Nr. 1. _____. Hinzu kommt, dass neben den Bestimmungen zum Ortsbildgebiet Nr. 1. _____ auch die allgemeinen Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften von Art. 3 f. GBR zu beachten sind. Anders als der Beschwerdeführer meint, spielt es daher keine Rolle, dass der Garten auf seinem Grundstück durch die geplante Sichtbetonmauer nicht verkleinert wird. Massgebend ist, dass sie nicht den prägenden typischen Elementen hinsichtlich des Sichtschutzes wie Hecken, Stauden oder Bäumen entspricht. Am Umstand, dass die geplante Sichtbetonmauer quartierfremd ist, ändert auch die geplante Bepflanzung nichts. Insbesondere dürfte damit die bestehende ökologische Qualität der Hecke, die durch die geplante Sichtbetonmauer ersetzt werden soll, nicht erhalten, geschweigen denn gesteigert werden (vgl. Art. 8 Abs. 2 GBR). Der Fachbeirat Stadtbild legt überzeugend und schlüssig dar, weshalb die geplante Sichtbetonmauer nicht ortsbildverträglich ist. Sein Fachbericht erscheint begründet und nachvollziehbar. Aufgrund der Fotos in den Akten und dem Fachbericht des Fachbeirats Stadtbild erachtet die BVD daher die Beurteilung der Vorinstanz, die Sichtbetonmauer erreiche die geforderte gute Gesamtwirkung nicht, als korrekt. Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet. Bei diesem Ergebnis kann offenbleiben, ob der Bauabschlag auch aus denkmalpflegerischen Gründen erteilt werden müsste.

4. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat deshalb die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁸).

b) Parteikosten sind keine zu sprechen: Der Beschwerdeführer hat als unterliegende Partei keinen Anspruch darauf (Art. 108 Abs. 3 VRPG) und bei der Vorinstanz sind keine Parteikosten angefallen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Stadt Thun vom 8. August 2025 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2000.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt.

Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

¹⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin B. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun, eingeschrieben

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 drei 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.