



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/147

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 13. Mai 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____

und

E._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F._____ und Frau Rechtsanwältin G._____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun vom 4. November 2025
(eBau-Nummer A._____; Ersatzneubau Wohn- und Geschäftshaus mit Autoeinstellhalle, ge-
nerelles Baugesuch)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 31. Januar 2024 bei der Gemeinde Thun ein generelles Baugesuch ein für einen Ersatzneubau Wohn- und Geschäftshaus mit Autoeinstellhalle auf Parzelle Thun 2 Grundbuchblatt Nr. J._____. Die Parzelle liegt in der Zone Wohnen/Arbeiten WA4 und in der Strassenraumzone. Das generelle Baugesuch umfasst die Lage des Gebäudes, die Gebäudeabstände, die Abmessung des Gebäudes (Länge, Breite), die Gebäudehöhe, das Gebäudevolumen, die Dachvorsprünge und die Balkone. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen der Beschwerdeführer Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 4. November 2025 erteilte die Gemeinde Thun die generelle Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 26. November 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 4. November 2025 und die Erteilung des Bauabschlags.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Beschwerdeantwort vom 3. Dezember 2025 ging die Beschwerdegegnerin auf die Beschwerde ein, ohne einen ausdrücklichen Antrag zu stellen. Die Stadt Thun beantragt mit Stellungnahme vom 10. Dezember 2025 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden kann.

4. Mit Verfügung vom 27. Januar 2026 bat das Rechtsamt die Stadt Thun, verschiedene Fragen im Zusammenhang mit ihrer kommunalen Bestimmung zum Strassenabstand und mit dem zwischen der Bauparzelle und der benachbarten Parzelle des Beschwerdeführers liegenden Wegs zu beantworten. Die Stadt Thun reichte eine Stellungnahme vom 18. Februar 2026 ein. Die Beschwerdegegnerin äusserte sich mit unaufgeforderter Eingabe vom 10. Februar 2026. Mit Verfügung vom 26. Februar 2026 hakte das Rechtsamt bei der Stadt Thun im Zusammenhang mit den gestellten Fragen zu ihrer kommunalen Bestimmung zum Strassenabstand nach, worauf die Stadt Thun eine Stellungnahme vom 20. März 2026 einreichte.

5. Die Parteien erhielten in der Folge Gelegenheit zur Einreichung von Schlussbemerkungen. Mit Eingabe vom 14. April 2026 nahm die inzwischen anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin Stellung. Der Beschwerdeführer reichte die Schlussbemerkungen vom 16. April 2026 ein.

6. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². 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 – auch Entscheide im generellen Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 32d BauG – 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). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist als unmittelbar benachbarter Grundeigentümer durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist – vorbehältlich der nachfolgenden Erwägungen – einzutreten.

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).

2. Fuss- und Fahrwegrecht

a) Der Beschwerdeführer bringt vor, auf der Bauparzelle laste die Grunddienstbarkeit «Fuss- und Fahrwegrecht» zu Gunsten seiner Parzelle. Das im Dienstbarkeitsvertrag gegenseitig eingeräumte «Fuss- und Fahrwegrecht» werde mit der heute bestehenden Weganlage, welche eine Breite von 2.00 m aufweise, verkörpert. Ein Teil dieser Weganlage stehe auf der Bauparzelle und in diesem Bereich stehe ihm auf diesem Grundstück das ungehinderte Fuss- und Fahrwegrecht zu. Die Beschwerdegegnerin habe beim Bauprojekt die Lage des Grundrisses beim Erdgeschoss im Vergleich zum Grundriss des ersten Obergeschosses an der Ostfassade leicht zurückversetzt, um so eine Art «Laubengang» für den bestehenden Weg zu schaffen. Auf den Projektplänen sei der genaue Rücksprung und dessen Höhe beim Erdgeschoss nicht vermassst. Das Bauinspektorat sei der Ansicht, dass der bestehende Weg durch die Rückversetzung des Erdgeschosses seine Funktion gemäss Dienstbarkeit weiterhin erfüllen könne. Die Durchfahrtshöhe von ca. 3.10 m sei aus Sicht des Bauinspektorats für einen weniger als 2.00 m breiten begeh- und befahrbaren Weg ausreichend. Zudem sei die Dienstbarkeit nicht Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung und daher sei die Rüge auf den Zivilweg zu verweisen. Nach seiner Beurteilung jedoch sei das Bauvorhaben mit der bestehenden Grunddienstbarkeit nicht vereinbar. Aufgrund der Durchgangshöhe von rund 3.10 m werde der ungehinderte Durchgang für Geräte und Ladungen mit einer Höhe über 3.10 m verunmöglicht. Eine solche Beschränkung der Grunddienstbarkeit müsse er sich nicht gefallen lassen. Selbst wenn heute nur ein schmales Strässchen bestehe, gelte das ungehinderte Recht weiterhin. Insbesondere könnte er auf seinem Grundstück selbst die Weganlage verbreitern und zusätzlich das ihm zustehende Recht aus der Grunddienstbarkeit ausüben; so dürfe er die Durchfahrt auch für Lastwagen beanspruchen. Die Grunddienstbarkeit beinhalte die Pflicht der Eigentümerschaft der Bauparzelle Thun 2 Grundbuchblatt Nr. J._____, auf der betroffenen Fläche das ungehinderte Fuss- und Fahrwegrecht zu dulden. Eine Vermassung bzw. Beschränkung in der Höhe bestehe gemäss Beleg Nr. 4972 nicht. Der Grundsatz der strikten Trennung zwischen Zivil- und Verwaltungsrecht werde im Baubewilligungsverfahren dann durchbrochen, wenn die Erteilung der Baubewilligung davon abhängig sei oder das Bauprojekt gänzlich verunmöglicht werde. Letzteres sei vorliegend der Fall, weshalb das Bauvorhaben in der vorliegenden Form nicht bewilligungsfähig sei.

b) Auf der Bauparzelle Thun 2 Grundbuchblatt Nr. J._____ lastet gemäss Grundbuch eine Dienstbarkeit «Fuss- und Fahrwegrecht» zu Gunsten der Parzelle des Beschwerdeführers (Parzelle Thun 2 Grundbuchblatt Nr. K._____). Dieses Fuss- und Fahrwegrecht basiert auf einem Kaufvertrag vom 23. April 2023 (Beleg Nr. 4972, Beilage 4 der Beschwerde) und ist darin gemäss den unbestrittenen Ausführungen in der Beschwerde wie folgt umschrieben: «Der Kaufsache wird zur Pflicht gemacht zwecks der Erstellung des projektierten Strässchens von der L._____strasse in gerader Richtung Nordwest nach Südwest das benötigte Terrain in der Breite von 1.5 m unentgeltlich zur Verfügung zu stellen mit der Bestimmung, dass ohne Eigentumsübergang dieses Terrainabschnittes, dem Verkäufer verbleibenden Teil der ganzen Besetzung darüber und über dies ganze Strässchen das ungehinderte Fahr- & Fusswegrecht eingeräumt wird; ebenso soll der Kaufsache darüber dieses letztere Recht zustehen. Die Erstellung des Strässchens und dessen Unterhalt ist aber Alleinplicht des dem Verkäufer verbleibenden Teils der ganzen Besetzung.»

c) Nach Art. 2 Abs. 1 BauG haben die Baubewilligungsbehörden lediglich zu prüfen, ob ein Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht. Über privatrechtliche Verhältnisse wird im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht entschieden.⁴ Für deren Durchsetzung sind die Betroffenen auf den Zivilweg zu verweisen. Eine Ausnahme bilden privatrechtliche Tat-

⁴ Vgl. BVR 2004 S. 412 E. 3.2.

bestände, die von der Baugesetzgebung vorausgesetzt oder ausdrücklich als massgebend erklärt werden. Zivilrechtliche Fragen werden demnach grundsätzlich nur dann geprüft, wenn die Baubewilligung den Bestand ziviler Rechte voraussetzt, so bspw. beim Bauen auf fremdem Grund das Einverständnis der Grundeigentümerschaft, bei einer Zufahrt über fremden Grund das Durchfahrtsrecht oder bei der Erschliessung mit Wasser das Wasserbezugsrecht.⁵ In diesem Fall kommt einer Dienstbarkeit öffentlich-rechtliche Relevanz zu. Dienstbarkeiten mit öffentlich-rechtlicher Relevanz wie bspw. Weg-, Leitungs- oder Näherbaurechte bilden eine notwendige Voraussetzung für die Baurechtskonformität bzw. Bewilligungsfähigkeit des geplanten Vorhabens, weil ohne sie die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verletzt würden.⁶ Sie sind demnach für die Bewilligungsfähigkeit zwingend erforderlich. Sind zivile Rechte im Baubewilligungsverfahren zu prüfen, prüft die Baubewilligungsbehörde ihren Bestand um Umfang entweder vorfrageweise oder sie sistiert das Baubewilligungsverfahren und setzt einer Partei Frist zur Klageeinreichung beim Zivilgericht.⁷

d) Das vorliegend zu beurteilende Bauvorhaben setzt den Bestand der strittigen Dienstbarkeit – anders als in den oben genannten Beispielen – nicht voraus. So ist dieses Bauvorhaben für dessen Erschliessung nicht auf eine Zufahrt über fremden Grund (etwa auf der Parzelle des Beschwerdeführers) und damit auf ein entsprechendes Durchfahrtsrecht angewiesen. Die Bewilligungsfähigkeit des strittigen Baugesuchs hängt nicht vom geltend gemachten Fuss- und Fahrwegrecht ab. Ob dieses auf der Bauparzelle lastende Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Parzelle des Beschwerdeführers tangiert wird, muss daher nicht im vorliegenden Verfahren geprüft werden. Auf diese Einwände ist hier entsprechend nicht einzutreten. Vielmehr ist der Beschwerdeführer diesbezüglich auf den zivilrechtlichen Weg zu verweisen.

3. Generelle Baubewilligung

a) Der Beschwerdeführer bringt vor, das Bauinspektorat habe zu Unrecht die generelle Baubewilligung erteilt, ohne die erforderlichen Abklärungen derjenigen Punkte vorzunehmen, welche durch die Lage des Gebäudes, die Gebäudeabstände, die Abmessungen des Gebäudes, die Gebäudehöhe und das Gebäudevolumen für das Ausführungsprojekt verbindlich seien. Die Fragen, welche mit der generellen Baubewilligung beurteilt werden sollen, müssten verselbständigbar und wichtig sein (VGE 2013/403 vom 10. September 2014, E. 4.2). Werde wie hier das gesamte Vorhaben mit Ausnahme der Nutzung, der Materialisierung und Umgebungsgestaltung zum Gegenstand des generellen Baubewilligungsverfahrens gemacht, so widerspreche dies einem prozessökonomischen Vorgehen. Mit der getrennten Frage der Nutzung und ob genügend Parkplätze und Spielfläche für Kinderspielplätze vorhanden seien, werde kein Aufwand gespart. Sollte die Einstellhalleneinfahrt, die Anzahl Parkplätze und die Mindestfläche nicht bewilligt werden können, müsste das Projekt weitergehend angepasst werden. Die Lage und Masse des Gebäudes wären somit nicht mehr zulässig, könnten im Ausführungsprojekt jedoch nicht mehr in Frage gestellt werden. Derartige Widersprüche dürften durch eine generelle Baubewilligung nicht entstehen und das Vorgehen sei deshalb unzulässig. Es bestehe deshalb kein schutzwürdiges Interesse an der isolierten Beurteilung der Lage, Gebäudeabstände, Abmessungen, Volumen etc. Diese Fragen seien, vor allem wegen der Lage und der Abmessungen des Gebäudes, untrennbar mit der Nutzung, den Parkplätzen und den Mindestflächen für Kinderspielplätze verbunden. Die Beschwerdeggegnerin habe daher entweder die fehlenden Beurteilungsgrundlagen einzureichen oder sie beschränke das generelle Baugesuch auf diejenigen Gegenstände, bei welchen keine Abhängig-

⁵ Vgl. zum Ganzen Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 2 N. 4a.

⁶ Vgl. Sacha Vallati, Dienstbarkeiten und Bauvorhaben, 1. Teil: Dualismus von öffentlichem Baurecht und zivilem Dienstbarkeitsrecht, Zürich/Basel/Genf 2021, S. 56 Rz. 127.

⁷ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 4a.

keiten mehr zum Ausführungsprojekt bestünden. Diese Grundsätze habe das Bauinspektorat verletzt und damit für das Ausführungsprojekt vollendete Tatsachen geschaffen bzw. Vorgaben gemacht, ohne diese geprüft zu haben. In der Folge begründet der Beschwerdeführer, wieso nach seiner Beurteilung die Lage der Einstellhalleneinfahrt nicht mit den VSS-Normen vereinbar ist, wieso es zu Unrecht an einem Parkplatznachweis sowie an einem Nachweis über die Einhaltung der Mindestfläche für Kinderspielplätze fehle.

b) Nach Art. 32d Abs. 1 BauG kann bei grösseren Bauvorhaben oder bei unklarer Rechtslage ein Gesuch um die Erteilung einer generellen Baubewilligung gestellt werden. Es ist unbestritten, dass es sich vorliegend um ein grösseres Bauvorhaben in diesem Sinne handelt⁸, womit hierfür grundsätzlich ein generelles Baugesuch eingereicht werden kann. Die generelle Baubewilligung kann die vorgesehene Nutzung, die Erschliessung des Baugrundstücks, die Lage und die äussere Gestaltung des Bauobjekts, dessen Einordnung in die Umgebung sowie ähnliche Einzelfragen zum Gegenstand haben (Art. 32d Abs. 2 BauG, Art. 42 Bst. a BewD⁹). Sie erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung das Baugesuch für das Ausführungsprojekt eingereicht wird (Art. 32d Abs. 3 BauG). Die generelle Baubewilligung gilt nur für jene Teile des Bauprojekts, die im Baugesuch eindeutig als Gegenstand des Bewilligungsverfahrens bezeichnet worden sind (Art. 42 Bst. b BewD).

Mit dem Institut der generellen Baubewilligung hat der Gesetzgeber der Bauherrschaft ein Mittel in die Hand gegeben, um bei grösseren Projekten oder unklarer Rechtslage einzelne baurechtliche Fragen verbindlich klären zu lassen, ohne bereits den mit der Detailplanung verbundenen Aufwand auf sich nehmen zu müssen. Gegenstand des generellen Baubewilligungsverfahrens ist ein konkretes Projekt, nicht eine reine Rechtsfrage. Zum Gegenstand eines generellen Baubewilligungsverfahrens können Einzelfragen eines grösseren Bauvorhabens erhoben werden. Die gesetzliche Aufzählung dieser Einzelfragen (Art. 32d Abs. 2 BauG) bezeichnet weder einen Mindestinhalt des generellen Baugesuchs, noch ist sie abschliessend. Es ist der Bauherrschaft also weitgehend freigestellt, welche Punkte sie vorab im Rahmen des generellen Baugesuchs und welche sie erst mit dem Gesuch für das Ausführungsprojekt beurteilt haben möchte. Bei einem grösseren Bauvorhaben wird sie in der Regel jene Fragen zum Entscheid bringen wollen, von denen für sie abhängt, ob sie die Verwirklichung des Vorhabens weiter betreiben, insbesondere zur Detailprojektierung schreiten will. Bei unklarer Rechtslage werden die offenen Fragen zum Entscheid zu bringen sein. Die generelle Baubewilligung gilt für die damit beurteilten Fragen. Diese können im nachfolgenden Bewilligungsverfahren nicht mehr aufgeworfen werden. Deshalb muss von allem Anfang an Klarheit darüber bestehen, was Gegenstand des generellen Verfahrens sein soll. Die Bauherrschaft hat daher in der Baueingabe eindeutig zu erklären, worauf sich das generelle Baugesuch bezieht.¹⁰

Da die generelle Baubewilligung im Dienste der Prozessökonomie steht, müssen die unterbreiteten Fragen von einer gewissen Tragweite sein und es muss zumindest die Möglichkeit bestehen, dass mit dem zweistufigen Verfahren unnötiger Aufwand verhindert werden kann. Das trifft nicht zu, wenn das gesamte Bauvorhaben mit Ausnahme einer einzigen problematischen Frage zum Gegenstand eines generellen Baugesuchs gemacht wird. In einem solchen Fall fehlt ein genügendes Rechtsschutzinteresse an einem zweistufigen Verfahren.¹¹

c) Die angefochtene generelle Baubewilligung umfasst die Lage des Gebäudes, die Gebäudeabstände, die Abmessung des Gebäudes (Länge, Breite), die Gebäudehöhe, das Gebäudevo-

⁸ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 32-32d N. 6.

⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

¹⁰ VGE 2013/403 vom 10. September 2014, E. 3.2 f. mit weiteren Hinweisen; Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 32-32d N. 6 ff.

¹¹ Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 32-32d N. 8. mit Verweis auf VGE 2013/403 vom 10. September 2014, E. 4.2.

lumen, die Dachvorsprünge und die Balkone. Die Beschwerdegegnerin scheint damit vor der Detailplanung die Zulässigkeit der Positionierung, der vorgesehenen Dimensionierung und wesentlicher Gestaltungselemente geprüft haben zu wollen. Es ist nicht erkennbar, wieso es sich dabei nicht um Fragen von gewisser Tragweite handeln sollte, bei welchen zumindest die Möglichkeit besteht, dass mit dem zweistufigen Verfahren unnötiger Aufwand verhindert werden kann, zumal die Lage und die äussere Gestaltung des Bauobjektes in der nicht abschliessenden Liste möglicher Gegenstände des generellen Baugesuchs gemäss Art. 32d Abs. 2 BauG ausdrücklich aufgeführt werden. Im Unterschied zu dem vom Beschwerdeführer erwähnten VGE 2013/403 vom 10. September 2014 wurde hier nicht das gesamte Bauvorhaben mit Ausnahme einer einzigen problematischen Frage zum Gegenstand des generellen Baugesuchs gemacht. Vielmehr sind noch diverse Fragen ausgeklammert (nebst der vorgesehenen Nutzung insb. auch die Erschliessung, die genaue Fassaden- und Dachgestaltung, Materialisierung sowie die Umgebungsgestaltung). Der vorliegende Fall ist insofern nicht vergleichbar mit demjenigen, der dem VGE 2013/403 vom 10. September 2014 zugrunde lag, wo das generelle Baugesuch mit Ausnahme der umstrittenen Frage der Nutzung alles umfasste. Dass das strittige Vorhaben in der Ausführungsphase auch noch an Punkten scheitern kann, welche erst beim Ausführungsprojekt geprüft werden, bedeutet nicht automatisch, dass diese vorerst (im generellen Baugesuch) nicht ausgeklammert werden dürften, ansonsten das Instrument des generellen Baugesuchs nie zur Anwendung gelangen könnte. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers sind sodann die von ihm aufgeführten Fragen (Vereinbarkeit der Einstellhalleneinfahrt bzw. -ausfahrt mit den VSS-Normen sowie Verkehrssicherheit, Anzahl Parkplätze und Mindestfläche für Kinderspielplätze) nicht untrennbar mit den im vorliegenden generellen Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Punkten, vor allem der Lage und der Abmessungen des Gebäudes, verbunden. So kann mit der Festlegung dieser Gegenstände des generellen Baugesuchs nicht gesagt werden, dass diese noch zu prüfenden Vorgaben unmöglich eingehalten werden können. Vielmehr lässt sich dies im Rahmen des vorliegenden generellen Baubewilligungsverfahrens noch nicht beurteilen, sondern hängt vom Ausführungsprojekt ab. So kann die Anzahl der benötigten Parkplätze und die Grösse der benötigten Spielplatzfläche erst festgelegt werden, wenn die genaue Nutzung (Art und Grösse der Nutzung/en, Anzahl und Grösse allfälliger Wohnungen) feststeht. Die Verkehrssicherheit der Erschliessung bzw. der Einstellhalleneinfahrt lässt sich ebenfalls erst überprüfen, wenn die Lage und genaue Ausgestaltung / Ausführung der Einstellhalleneinfahrt sowie der Grundstückzufahrt feststehen, was mit dem generellen Baugesuch noch nicht der Fall ist. Entsprechend ist vorliegend auf die diesbezüglichen Einwände des Beschwerdeführers nicht einzutreten, womit auch der diesbezügliche Beweisantrag (Stellungnahme des Oberingenieurkreises zur Verkehrssicherheit bezüglich Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle) abzuweisen ist.

Das schutzwürdige Interesse an der Beurteilung des generellen Baugesuchs ist damit vorhanden, zumal die vom Beschwerdeführer erwähnten Punkte – wie bereits ausgeführt – erst mit Eingabe des Ausführungsprojekts beurteilt werden können und entsprechend zum jetzigen Zeitpunkt nicht behauptet werden kann, es stehe schon fest, dass das Vorhaben aufgrund seiner Dimensionen oder der Lage an diesen Punkten scheitere. Sollte das ersuchte Bauvorhaben letztlich tatsächlich an den vorgebrachten oder anderen im Ausführungsprojekt noch zu prüfenden Gegenständen scheitern, so ist dies das Risiko, welches die Beschwerdegegnerin mit diesem Vorgehen auf sich nimmt.

4. Geschlossene Bauweise

a) Gemäss Art. 24 Abs. 1 Bst. b GBR¹² gilt u.a. in der Zone WA4 entlang der ersten Bautiefe der M._____strasse die geschlossene Bauweise. Es steht fest, dass sich sowohl die Baupar-

¹² Baureglement der Stadt Thun vom 17. Juni 2022, genehmigt durch das AGR am 12. Juli 2024.

zelle Thun 2 Grundbuchblatt Nr. J. _____ als auch die benachbarte Parzelle des Beschwerdeführers Thun 2 Grundbuchblatt Nr. K. _____ in der ersten Bautiefe der M. _____ strasse befindet und damit gestützt auf diese Bestimmung grundsätzlich die geschlossene Bauweise gilt. Gemäss Art. 43 GBR entfällt in der Zone W4A mit geschlossener Bauweise der seitliche Grenzabstand, sofern nicht eine Bauzone mit offener Bauweise angrenzt.

b) Der Beschwerdeführer bringt vor, das 14 m hohe Gebäude solle ab dem ersten Obergeschoss direkt an die östliche Grenze seines Grundstücks gestellt werden. Für das vorliegende Bauvorhaben gelte grundsätzlich die geschlossene Bauweise, wobei der seitliche Grenzabstand entfalle. An der westlichen Fassade des Gebäudes auf seiner Parzelle seien Fenster angeordnet (vor allem von Wohn- und Schlafräumen). Finde sich auf dem Nachbargrundstück ein freistehendes Gebäude (obwohl die geschlossene Bauweise gelte), müsse im Einzelfall beurteilt werden, ob die geschlossene Bauweise überhaupt anzuwenden sei und ob aus Gründen der Sicherheit (Brandschutz), Wohnhygiene oder des Immissionsschutzes ein Grenzabstand erforderlich sei. Er macht geltend, dass die geschlossene Bauweise bei bestehenden, freistehenden nachbarlichen Gebäuden nicht anzuwenden sei. Ferner sei es völlig unverhältnismässig, wenn zugelassen würde, dass bei einer gestaffelten Bebauung von Grundstücken in der Zone mit geschlossener Bauweise dem Nachbarn ein Bau auf die Grenze vor seine Fenster hingestellt werde. Diese Auslegung der Bestimmung gebiete auch die Besitzstandsgarantie, weil die Baute auf dem Nachbargrundstück die Nutzung des eigenen Gebäudes einschränke. Er sähe sich durch das Bauvorhaben gezwungen, sein bestehendes Gebäude abzureissen. Ein derartiges Projekt sei jedoch nicht vorgesehen und die Bausubstanz seines Gebäudes sei als sehr gut zu beurteilen. Selbst wenn die Vorschriften der geschlossenen Bauweise in der vorliegenden Konstellation wider Erwarten anzuwenden wären, so seien ihm die damit verbundenen Einschränkungen in der Sicherheit (Brandschutz) und in der Wohnhygiene sowie die damit verbundenen Immissionen nicht zumutbar. Er verlange, dass ein Fachbericht zum Brandschutz mit Blick auf sein Gebäude eingeholt werde. Das Bauinspektorat habe lediglich ausgeführt, Abklärungen im Zusammenhang mit dem Brandschutz hätten ergeben, dass das Bauvorhaben technisch umsetzbar sei. Von wem und wie diese Abklärungen getätigt worden seien, lasse sich dem Gesamtentscheid nicht entnehmen. Weiter halte das Bauinspektorat fest, dass der Brandschutz im Rahmen des Ausführungsprojekts im Detail überprüft werde. Die mit der generellen Baubewilligung festgelegte Lage des Gebäudes und die Gebäudeabstände könnten im späteren Ausführungsprojekt jedoch nicht mehr hinterfragt werden. Daher müssten alle Aspekte, welche im Ausführungsprojekt nicht mehr hinterfragt werden könnten, im Detail geprüft werden. Dies habe das Bauinspektorat ausser Acht gelassen, was ein Verstoß gegen Art. 32d BauG darstelle. Gleich verhalte es sich bei der Beschattung bzw. beim Entzug von Tageslicht. Obwohl es sich nicht um ein Hochhaus handle, müsse abgeklärt werden, ob eine übermässige Beschattung und damit übermässige negative Immissionen vorlägen. Es sei zwingend ein Gutachten zur Beschattung auf seinem Grundstück einzuholen. Das Bauvorhaben befinde sich direkt vor der Besonnung seines Gebäudes. Weiter gebe das Bauinspektorat zu Unrecht an, an der besagten Grenze seien keine Fenster beim Bauvorhaben vorgesehen. Die Fenster seien nicht Gegenstand der generellen Baubewilligung. Dieser Umstand sei jedoch in Zusammenhang mit der Wohnhygiene und der Intimsphäre von zentraler Bedeutung, zumal sich auf der westlichen Seite seines Gebäudes die Fenster der Wohn- und Schlafräume befänden. Die Vorinstanz habe damit zu Unrecht die Lage des Gebäudes und die Gebäudeabstände im Rahmen der generellen Baubewilligung bewilligt. Jedenfalls habe es die erforderlichen Abklärungen unterlassen und damit zu Unrecht vollendete Tatsachen für ein späteres Ausführungsprojekt geschaffen.

c) Zunächst ist festzuhalten, dass auch der Beschwerdeführer nicht bestreitet, dass sich sowohl die Bauparzelle als auch seine an diese angrenzende Nachbarsparzelle in der ersten Bautiefe der M. _____ strasse befindet und damit gestützt auf Art. 24 Abs. 1 Bst. b GBR grundsätzlich die geschlossene Bauweise gilt. Er bringt jedoch vor, dass die geschlossene Bauweise bei

bestehenden, freistehenden nachbarlichen Gebäuden nicht anzuwenden sei. Diesem Einwand kann nicht gefolgt werden: So enthält das GBR keine entsprechende Einschränkung der geschlossenen Bauweise im Falle von bestehenden, freistehenden Gebäuden. Art. 24 Abs. 2 GBR schränkt die geschlossene Bauweise in diesen Gebieten lediglich insofern ein, als zu Gunsten einer annähernd geschlossenen Bebauung auf einen Zusammenbau verzichtet werden kann, sofern das benachbarte Gebäude keine Brandmauer aufweist. Die Beschwerdegegnerin hat damit gestützt auf die erwähnten Bestimmungen grundsätzlich das Recht, ihr Neubauprojekt seitlich bis an die Grenze zu stellen. Wenn der Beschwerdeführer sodann die geschlossene Bauweise im vorliegenden Gebiet kritisiert, so ist festzuhalten, dass er sich dagegen im Rahmen der entsprechenden planerischen Festlegung bzw. der entsprechenden Anpassung des GBR hätte zur Wehr setzen können/müssen. Vorliegend kommt er mit diesen grundsätzlichen Einwänden zu spät. Gleiches gilt für seine Einwände zur Besitzstandsgarantie. Ohnehin ist nicht erkennbar, wieso der Bestand der Baute des benachbarten Beschwerdeführers durch das Bauprojekt der Beschwerdegegnerin in Frage gestellt würde. Der Beschwerdeführer begründet nicht näher, wieso er sich gezwungen sähe, sein Gebäude im Falle der Realisierung des strittigen Bauvorhabens abzureissen. Dass dies nötig wäre, ist auch nicht erkennbar. Die blossе, angebliche Einschränkung der Nutzung durch die unmittelbare Nähe des Bauprojekts bedeutet jedenfalls nicht, dass der Beschwerdeführer sein Gebäude abbrechen müsste. Insofern bleibt der Besitzstand des Beschwerdeführers gewahrt; blossе Nutzungseinschränkungen oder Beeinträchtigungen durch einen reglementkonformen Neubau sind zu dulden und können nicht mit der Besitzstandsgarantie verhindert werden.

d) Was den vom Beschwerdeführer vorgebrachten Brandschutz anbelangt, so muss im vorliegenden Verfahren der generellen Baubewilligung geprüft werden, ob die ersuchten Dimensionen (aufgrund der damit verbundenen Nähe zum Gebäude des Beschwerdeführers) aus Gründen des Brandschutzes per se nicht bewilligungsfähig sind. Welche Vorgaben des Brandschutzes dagegen im Detail bei der Umsetzung zu beachten sind, hängt von der konkreten Ausgestaltung und Nutzung des Bauvorhabens ab und kann erst im Rahmen des Ausführungsprojekts beurteilt werden. Sollte jedoch mit den gewählten Dimensionen (und der Nähe zum Gebäude des Beschwerdeführers) der Brandschutz grundsätzlich nicht ausreichend gewährleistet werden können, so dürfte das generelle Baugesuch nicht bewilligt werden.

Diesbezüglich ist jedoch festzuhalten, dass der Brandschutz technisch gesehen sogar bei einem bei der geschlossenen Bauweise zulässigen Zusammenbau von zwei Gebäuden gewährleistet werden kann (insb. durch das Anbringen von Brandmauern). Dass deshalb vorliegend, wo der Neubau nicht mit dem bestehenden Gebäude des Beschwerdeführers zusammengebaut wird, die Gewährleistung des Brandschutzes unmöglich sein sollte, kann ausgeschlossen werden. Dies bedeutet selbstredend nicht, dass die detaillierte Beurteilung des Brandschutzes im Rahmen des Ausführungsprojekts nicht noch vorzunehmen wäre, um die für die Gewährleistung des Brandschutzes nötigen Vorkehren und Auflagen anordnen zu können. Es bedeutet lediglich, dass die gewählte Lage, die vorgesehenen Dimensionen und der daraus resultierende Gebäudeabstand (und damit die Gegenstände, die im generellen Baubewilligungsverfahren zu prüfen sind) eine brandschutzsichere Ausführung nicht per se ausschliessen. Auf den vom Beschwerdeführer beantragten Fachbericht zum Brandschutz mit Blick auf sein Gebäude kann unter diesen Umständen im vorliegenden Verfahren verzichtet werden. Der entsprechende Beweisantrag ist abzuweisen.

e) Hinsichtlich des gerügten Einwands der Beschattung bzw. des Entzugs von Tageslicht ist Folgendes festzuhalten. Die kantonale Vorschrift von Art. 22 Abs. 3 BauV¹³, wonach Hochhäuser bestehende oder nach geltenden Vorschriften mögliche Wohnbauten nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigen dürfen, kommt hier offensichtlich nicht zur Anwendung. Für andere Bauten und Anlagen enthält die Baugesetzgebung keine speziellen Vorschriften über die zuläs-

¹³ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

sige Beschattung. Wieso die Beschattung vorliegend dennoch geprüft werden müsste, wie dies der Beschwerdeführer vorbringt, wird durch diesen nicht näher begründet und ist auch nicht erkennbar. So sind insbesondere auch die Vorschriften für Wohn- und Arbeitsräume betreffend Belichtung, Besonnung und Belüftung in Art. 64 BauV im vorliegenden Zusammenhang nicht relevant. Diese Vorschriften beziehen sich auf projektierte und nicht auf benachbarte Bauten. Der allgemeine baurechtliche Immissionsschutz ist in Art. 24 BauG geregelt. Demnach müssen durch zonenkonforme Bauten verursachte Einwirkungen, wie beispielsweise die Beschattung, geduldet werden (Art. 89 Abs. 2 BauV). Gleiches gilt für die Einwände des Beschwerdeführers zur Wohnhygiene und zur Intimsphäre. Der vom Beschwerdeführer gestellte Beweisantrag auf Einholen eines Gutachtens zur Beschattung auf seinem Grundstück ist aufgrund des Gesagten abzuweisen.

5. Strassenabstand

a) Umstritten ist, ob das Bauvorhaben gegenüber dem Weg zwischen der Bauparzelle Thun 2 Grundbuchblatt Nr. J._____ und der benachbarten Parzelle Thun 2 Grundbuchblatt Nr. K._____ des Beschwerdeführers einen Strassenabstand einzuhalten hat. Gemäss Art. 26 Abs. 1 GBR gilt für Gebäude sowie andere Bauten und Anlagen, die mehr als 1.2 Meter über das massgebende Terrain ragen, ein Strassenabstand von fünf Metern gegenüber Kantonsstrassen (Bst. a) und von vier Metern gegenüber den übrigen öffentlichen Strassen sowie sämtlichen Privatstrassen (Bst. b).

In Bezug auf die Auslegung und Anwendung kommunaler Bestimmungen sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Regelung und der übergeordneten Planung autonom (Art. 65 Abs. 1 BauG). Es ist somit vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine kommunale Vorschrift ausgelegt und angewendet haben will. Wird eine solche Bestimmung Streitgegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen nur zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung und Anwendung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit anderen Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde. Sie sind nicht befugt, die kommunale Auslegung der Norm durch ihr eigenes Verständnis zu ersetzen, wenn die Rechtsauffassung der Gemeinde betreffend den Inhalt, den Sinn und die Tragweite der interessierenden Vorschrift rechtlich vertretbar erscheint.¹⁴

b) Der Beschwerdeführer bringt in seiner Beschwerde vor, es treffe zwar zu, dass auf den Grundstücken Thun 2 Grundbuchblatt Nrn. K._____ und J._____ die geschlossene Bauweise gemäss Art. 24 GBR gelte, dennoch seien unter anderem die Strassenabstände zu beachten. Das GBR stelle im Zusammenhang mit den Strassenabständen bei Privatstrassen keine Sonderregelung auf. Somit sei der Strassenabstand auch bei geschlossener Bauweise zu berücksichtigen. Dieser betrage gemäss Art. 26 Abs. 1 Bst. b GBR 4 m. Vorliegend halte das Bauvorhaben den Strassenabstand zur bestehenden Privatstrasse nicht ein.

Nach Ansicht der Stadt Thun in ihrer Eingabe vom 10. Dezember 2025 ist der Strassenabstand von Art. 26 Abs. 1 Bst b GBR in diesem Fall nicht anwendbar. Der Weg sei charakterlich ein Hauszugang beziehungsweise eine Hauszufahrt und nicht als Detailerschliessungsstrasse oder Basiserschliessungsstrasse einzustufen. Die Frage, ob die geschlossene Bauweise einem kommunal geregelten Strassenabstand für Privatstrassen vorgehe, könne somit offen bleiben.

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 65 N. 2 ff.

Gestützt auf die Fragen des Rechtsamts führte die Stadt Thun sodann in der Stellungnahme vom 18. Februar 2026 erneut aus, dass es sich beim Weg zwischen den genannten Parzellen ihrer Rechtsauffassung nach um eine Hauszufahrt handle. Es handle sich bei diesem Weg nicht um einen Bestandteil des städtischen Strassennetzes. Für Hauszufahrten seien die in Art. 26 GBR definierten Abstandsvorschriften gemäss ihrer Praxis nicht anwendbar. Es werde lediglich die Liegenschaft Thun 2 Grundbuchblatt Nr. R._____ via die M._____strasse erschlossen. Die weiteren Grundstücke seien allesamt von der S._____strasse aus erschlossen. Mit Stellungnahme vom 20. März 2026 führte die Stadt Thun ergänzend aus, der Strassenabstand von Art. 26 Abs. 1 Bst. b GBR gelte nach Auslegung und Praxis der Stadt für sämtliche Privatstrassen und nicht nur für Privatstrassen im Gemeingebrauch. Während eine Hauszufahrt ein einzelnes Gebäude oder eine zusammengehörige Gebäudegruppe mit dem Erschliessungsnetz verbinde, diene die Privatstrasse im Sinne von Art. 26 Abs. 1 Bst. b GBR der Erschliessung von mehreren Grundstücken. Es gelte die gleiche Auslegung wie sie sich aus Art. 106 Abs. 2 Bst. b BauG (Detailerschliessung) respektive 106 Abs. 3 BauG (Hauszufahrt) ergebe. Im vorliegenden Fall erschliesse der Abzweiger ab der M._____strasse zwischen den Gebäuden M._____strasse 11 und 17 lediglich das Grundstück M._____strasse 15. Die dahinterliegenden Grundstücke würden via die S._____strasse erschlossen. Es handle sich bei diesem Abzweiger aus ihrer Sicht um eine Hauszufahrt und nicht um eine Privatstrasse.

In seinen Schlussbemerkungen vom 16. April 2026 erachtet der Beschwerdeführer diese Praxis bzw. Auslegungsweise der Stadt Thun als nicht mit dem klaren Wortlaut von Art. 26 Abs. 1 Bst. b GBR vereinbar. Die Stadt Thun zeige auch keinerlei Bauvorhaben auf, welche diese angebliche Praxis seit dem Inkrafttreten des neuen Baureglements entsprechen würden. Selbst wenn man wider Erwarten auf diese Auslegung abstellen sollte, so sei vorliegend klar von einer (privaten) Detailerschliessungsstrasse auszugehen, zumal mehr als ein Gebäude über die Strasse erschlossen werde. Einerseits werde sein Grundstück über diese Strasse erschlossen, andererseits auch die Grundstücke Nrn. R._____ (Fussgänger, Fahrräder und Motorfahrzeuge) sowie T._____ (Fussgänger und Fahrräder), wie sich aus den Bestätigungen der Eigentümer dieser Grundstücke (Beilage Nr. 6) ergebe. Ferner sei die Strasse im Vermessungswerk (RegioGIS) als Verkehrsfläche ausgeschieden, was bei Privatstrassen nicht der Fall sei.

c) Der in Art. 26 Abs. 1 GBR geregelte Strassenabstand von 4 m ist gemäss Wortlaut dieser Bestimmung u.a. gegenüber sämtlichen Privatstrassen einzuhalten. Die Stadt Thun bestätigte in ihrer Stellungnahme vom 20. März 2026, dass dieser Strassenabstand – dem Wortlaut entsprechend und im Unterschied zum alten Baureglement (vgl. Art. 14 Abs. 1 Bst. b GBR 2002) sowie zum kantonalen Recht (vgl. Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG) – gegenüber sämtlichen Privatstrassen gilt und nicht nur gegenüber Privatstrassen im Gemeingebrauch. Die Stadt Thun bringt jedoch vor, dass hier eine Hauszufahrt vorliege und dass solche Hauszufahrten gemäss ihrer Auslegung und Praxis nicht unter die Privatstrassen im Sinne von Art. 26 Abs. 1 Bst. b GBR fallen würden; eine Privatstrasse im Sinne dieser Bestimmung diene der Erschliessung mehrerer Grundstücke und müsse damit die Anforderungen einer Detailerschliessungsstrasse erfüllen. Gemäss ihren Ausführungen ist damit für die Frage, ob eine Privatstrasse einen Strassenabstand einhalten muss, nicht auf die Widmung abzustellen (im Gemeingebrauch oder nicht), sondern ob ein Weg als Hauszufahrt oder als Detailerschliessungsstrasse zu qualifizieren ist. Ihre Auslegung, dass unter den Begriff «sämtliche Privatstrassen» im Sinne von Art. 26 Abs. 1 Bst. b GBR nur private Strassen fallen, die der Erschliessung von mehreren Grundstücken dienen, nicht jedoch private Hauszufahrten, ist rechtlich haltbar und damit in Berücksichtigung Gemeindeautonomie nicht zu beanstanden. Das Gegenteil würde bedeuten, dass jede private Hauszufahrt – selbst wenn diese nur ein Gebäude erschliesst und komplett auf der eigenen Parzelle liegt – den verlangten Strassenabstand von 4 m einhalten müsste, was sich nicht mit dem Sinn und Zweck dieser Bestimmung bzw. dem Sinn und Zweck des Strassenabstands vereinbaren lässt. So haben Strassenabstände verkehrsplanerische, verkehrspolizeiliche und wohngyienische Bedeutung. Sie halten einerseits

den Raum frei, um einen Ausbau der Strasse (z.B. mit einem Trottoir) zu ermöglichen. Andererseits gewährleisten sie die Verkehrsübersicht, schützen die Anstösser vor lästigen Auswirkungen des Strassenverkehrs (Lärm, Staub, Abgase, Erschütterungen, Lichteinwirkungen) und die Strassenbenützer vor Gefährdungen aus den anstossenden Grundstücken.¹⁵ Bei einer privaten Hauszufahrt muss in der Regel weder Raum für einen späteren Ausbau der Strasse freigehalten werden, noch muss auf einer privaten Hauszufahrt – angesichts des sehr geringen Verkehrs – mittels Berücksichtigung eines Strassenabstands die Verkehrsübersicht gewährleistet oder Anstösser vor lästigen Einwirkungen des Verkehrs bzw. Strassenbenützer vor Gefährdungen aus den anstossenden Grundstücken geschützt werden. In Gebieten wie dem Vorliegenden sodann, wo die geschlossene Bauweise gilt, liesse sich diese gar nicht verwirklichen, wenn gegenüber jeder Hauszufahrt ein Strassenabstand von 4 m einzuhalten wäre. Wenn die Stadt Thun daher ihre eigene Bestimmung so auslegt, dass private Hauszufahrten gar nicht erst «Privatstrassen» sind, so ist dies nachvollziehbar und rechtlich haltbar, zumal diese Auslegung – entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers – nicht dem klaren Wortlaut von Art. 26 Abs. 1 Bst. b GBR widerspricht. Dass das Wegstück im Vermessungswerk (RegioGIS) als Verkehrsfläche ausgeschieden ist, wie der Beschwerdeführer vorbringt, ändert daran nichts, zumal auch eine private Hauszufahrt als Verkehrsfläche gelten kann.

Damit bleibt zu prüfen, ob die Stadt Thun beim strittigen Weg zwischen der Bauparzelle Thun 2 Grundbuchblatt Nr. J._____ und der benachbarten Parzelle Thun 2 Grundbuchblatt Nr. K._____ zu Recht von einer Hauszufahrt und nicht von einer Detailerschliessungsstrasse ausgeht. Gemäss Art. 106 Abs. 2 Bst. b BauG verbinden Detailerschliessungsstrassen mehrere Grundstücke mit den Anlagen der Basiserschliessung. Hauszufahrten dagegen verbinden nur ein Gebäude oder eine zusammengehörige Gebäudegruppe mit dem Erschliessungsnetz (Art. 106 Abs. 3 BauG). Wie die Stadt Thun in nachvollziehbarer Weise ausführt, wird über das strittige Wegstück einzig das Gebäude M._____strasse 15 (Thun 2 Grundbuchblatt Nr. R._____) erschlossen. Alle dahinterliegenden Grundstücke werden via die S._____strasse erschlossen. Relevant kann dabei nur die Hauptschliessung sein. Wenn daher der Beschwerdeführer vorbringt, auch die Gebäude auf Parzelle Thun 2 Grundbuchblatt Nr. T._____ (S._____strasse 4 und 4a) würden über dieses Wegstück erschlossen, so kann ihm nicht gefolgt werden, mündet doch deren Einstellhalle und Parkplätze in die S._____strasse und erfolgt auch der Hauptzugang zu diesen Häusern ebenfalls von der S._____strasse aus, womit diese – den Ausführungen der Stadt Thun folgend – via S._____strasse als erschlossen gelten. Dass auch dieses Grundstück über ein Fuss- und Fahrwegrecht auf dem strittigen Weg (bzw. auf den Parzellen, auf welchen dieser verläuft) verfügt und dass die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Häuser das strittige Wegstück teilweise auch zu Fuss oder mit den Fahrrädern (nicht aber mit den Autos) benutzen (vgl. Schreiben Beilage 6 zur Stellungnahme vom 16. April 2026), ändert daran nichts. Schliesslich wird das Grundstück des Beschwerdeführers (Parzelle Thun 2 Grundbuchblatt Nr. K._____) entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers nicht über das strittige Wegstück erschlossen, sondern direkt über die M._____strasse, an welche es unmittelbar angrenzt. Damit steht fest, dass das strittige Wegstück – der Stadt Thun folgend – nur ein Gebäude mit dem Erschliessungsnetz verbindet, weshalb von einer Hauszufahrt im Sinne von Art. 106 Abs. 3 BauG auszugehen ist. Nach dem Gesagten muss eine solche Hauszufahrt – gestützt auf die rechtlich haltbare Auslegung der Stadt Thun von Art. 26 Abs. 1 Bst. b GBR – keinen Strassenabstand einhalten. Die Rüge des Beschwerdeführers erweist sich damit als unbegründet.

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 15.

6. Ergebnis und Kosten

- a) Insgesamt steht damit fest, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann. Der angefochtene Gesamtentscheid der Stadt Thun vom 4. November 2025 wird bestätigt.
- b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er 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 GebV¹⁶).
- c) 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). Nach dem Gesagten gilt der Beschwerdeführer als unterliegend, weshalb er die Parteikosten der Beschwerdegegnerin zu tragen hat.

Die Kostennote der Rechtsvertreterin und des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin beläuft sich auf CHF 3154.30 (Honorar CHF 3063.45, Auslagen CHF 91.85). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹⁷ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.00 bis CHF 11 800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG¹⁸). Im vorliegenden Verfahren ist in erster Linie zu berücksichtigen, dass sich die Beschwerdegegnerin erst am Schluss des Beschwerdeverfahrens für die Redaktion der Schlussbemerkungen anwaltlich vertreten liess. Dies ist beim gebotenen Zeitaufwand zu berücksichtigen. Die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses sind insgesamt zudem als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Damit erscheint ein Honorar von CHF 2200.00 als angemessen. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin damit Parteikosten im Betrag von CHF 2291.85 (Honorar CHF 2200.00, Auslagen CHF 91.85) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid der Stadt Thun vom 4. November 2025 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Betrag von CHF 2291.85 zu ersetzen.

¹⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

¹⁷ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

¹⁸ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F. _____ und Frau Rechtsanwältin G. _____, 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 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.



Kanton Bern
Canton de Berne

