



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/157

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 19. Mai 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

Herrn **E.**_____
Beschwerdeführer 3

Frau **F.**_____
Beschwerdeführerin 4

Herrn **G.**_____
Beschwerdeführer 5

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt H._____

und

I._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt J._____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun vom 11. November 2025
(eBau Nummer A._____; 4 REFH sowie Um- und Ausbau bestehendes MFH mit Einstell-
halle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 11. April 2025 (Posteingang) bei der Stadt Thun ein Baugesuch ein für den Abbruch Nebengebäude und Anbau, den Neubau von vier Reiheneinfamilienhäusern sowie den Um- und Ausbau des bestehenden Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle auf Parzelle Thun (Strättligen) Grundbuchblatt Nr. L. _____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W3. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 11. November 2025 erteilte die Stadt Thun die Baubewilligung.
2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 12. Dezember 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen in der Hauptsache die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 11. November 2025 und sinngemäss die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen insbesondere geltend, ihr Anspruch auf rechtliches Gehör sei verletzt und die Ausnahme für das Bauen innerhalb der Baulinie sei zu Unrecht erteilt worden.
3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 12. Januar 2026 beantragt die Stadt Thun die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. In ihrer Beschwerdeantwort vom 19. Januar 2026 beantragt die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde. Die Parteien erhielten Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Von dieser Möglichkeit machten die Beschwerdeführenden Gebrauch.
4. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen
 - 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 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). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.
 - c) Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 i.V.m. Art. 41 Abs. 1 VRPG⁴). Die Formvorschriften von Art. 32 VRPG sind eingehalten (vgl. Art. 67 VRPG). Die BVD tritt daher auf die Beschwerde ein.

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)

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

2. Einspracheverhandlung

a) Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Die Einigungsverhandlung im Sinn einer Instruktionsverhandlung habe ohne ihr Einverständnis ohne sie stattgefunden. Mit der zu kurzfristigen Einladung zur Terminumfrage sowie der Tatsache, dass die Terminvorschläge nur einen massiv zu kurzen Planungshorizont erlaubt hätten, sei es den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden nicht möglich gewesen, an der Einigungsverhandlung teilzunehmen. Die Vorinstanz habe die Nichtverschiebung mit dem Umstand begründet, dass die Herbstschulferien kurz bevorstünden und Ferienabwesenheiten der Beschwerdegegnerin zu einer zu langen Verzögerung führen würden. Zumindest indirekt sei damit auf das Beschleunigungsgebot verwiesen worden. Angesichts der Tatsache, dass im Verwaltungsverfahren keine Gerichtsferien bzw. kein Fristenstillstand greife, sei die Begründung der Vorinstanz in sich nicht schlüssig. Beachte man überdies die Tatsache, dass die Beschwerdegegnerin bereits am 6. September 2024 ein Baugesuch eingereicht, dieses aber im Nachgang zur Einsprache der Beschwerdeführenden wieder zurückgezogen habe, werde ersichtlich, dass eine Verzögerung nicht von Seiten der Beschwerdeführenden ausgegangen sei. Überwiegende Interessen der Beschwerdegegnerin an der Beschleunigung gegenüber den Interessen der Beschwerdeführenden auf Wahrung des Anspruchs auf rechtliches Gehör könnten daher nicht ausgemacht werden. Werde eine Einigungsverhandlung angesetzt, sei der Termin mit der anwaltlich vertretenen Partei zwingend abzusprechen. Ansonsten sei das Vorgehen der Behörde eine Farce und widerrechtlich. Der Anwalt der Beschwerdeführenden habe die Vorinstanz auf eine Terminkollision infolge einer Vorladung der Schlichtungsbehörde hingewiesen. Eine Hierarchie der Behörden, wonach die Vorinstanz gegenüber einer Schlichtungsbehörde als zivilrechtliche Gerichtsbehörde vorrangig zu behandeln wäre, sei nicht bekannt, weshalb die Haltung der Vorinstanz nicht nachvollziehbar sei. Es liege daher klar eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör vor.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG 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. Laut Art. 22 VRPG sind die Parteien unter anderem berechtigt, an Instruktionsverhandlungen und amtlichen Augenscheinen teilzunehmen. In der Instruktionsverhandlung klärt die instruierende Behörde den rechtserheblichen Sachverhalt und erhebt Beweise. Eine Instruktionsverhandlung wird etwa dann angeordnet, wenn vertiefte oder umfangreichere Abklärungen nötig sind und zu erwarten ist, dass die schriftlichen Eingaben nicht zu allen interessierenden Gesichtspunkten genügend Aufschluss geben. Bestimmte Beweismassnahmen wie das Parteiverhör oder der Augenschein können naturgemäss nur im Rahmen einer Instruktionsverhandlung durchgeführt werden.⁵ Der Anspruch auf Teilnahme umfasst insbesondere die gehörige und rechtzeitige Einladung. Die Beteiligten müssen genügend Zeit haben, sich vorzubereiten und sich allenfalls vertreten zu lassen. Welche Frist angemessen ist, beurteilt sich nach den Verhältnissen des Einzelfalls.⁶ Die am Verfahren Beteiligten haben jedoch keinen Anspruch darauf, den Zeitpunkt des Augenscheins oder der Instruktionsverhandlung zu bestimmen. Die Rechtsvertreterin oder der Rechtsvertreter von Verfahrensbeteiligten hat sich gegebenenfalls vertreten zu lassen.⁷

c) Gemäss Art. 34 Abs. 1 BewD⁸ kann die Baubewilligungsbehörde eine Einigungsverhandlung durchführen, sofern die Beteiligten nicht darauf verzichten. Die Einigungsverhandlung soll in erster Linie ein Gespräch unter behördlicher Leitung zwischen der Bauherrschaft und den Ein-

⁵ Reto Feller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 36 N. 4

⁶ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 22 N. 8; vgl. auch Michele Albertine, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, S. 351

⁷ Vgl. BGE 112 Ia 5 E. 2; Urteil des Verwaltungsgerichts St. Gallen vom 15. Oktober 2009 (B-2009-25) E. 2.1

⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

sprechenden ermöglichen. Gegenstand der Verhandlung sind die Einwände und Vorbehalte, die die Einsprechenden bezüglich des Bauvorhabens erhoben haben. Wie sich bereits aus dem Wortlaut von Art. 34 Abs. 1 BewD ergibt («kann»), ist eine Einigungsverhandlung nicht obligatorisch, sondern steht im Ermessen der Baubewilligungsbehörde.⁹ Dies entspricht dem Grundsatz, dass der Anspruch auf rechtliches Gehör grundsätzlich kein Recht auf mündliche Anhörung einräumt; es genügt die Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme.¹⁰ Die Verhandlungen werden je nach Zweckmässigkeit entweder mit jeder Einsprecherin bzw. jedem Einsprecher einzeln, in Gruppen oder gesamthaft mit allen Beteiligten durchgeführt. Bei Kollektiveinsprachen und vervielfältigten Einsprachen sind nur die bezeichneten Vertreter zur Verhandlung einzuladen.¹¹ Gegenstand der Einigungsverhandlungen sind die von den Einsprechenden erhobenen Einwände gegen das Bauvorhaben. Die Behörde soll nach Möglichkeit zur Bereinigung der Differenzen beitragen und die Beteiligten auf rechtlich nicht haltbare Standpunkte hinweisen.¹² Bei der Einigungsverhandlung nach Art. 34 BewD handelt es sich somit nicht um eine Beweismassnahme im Rahmen des Verwaltungsverfahrens.

d) Anders als die Beschwerdeführenden insinuierten, hat die Vorinstanz keine Instruktionsverhandlung, sondern eine Einigungsverhandlung durchgeführt. Darauf besteht kein Anspruch. Es ist auch nicht zwingend erforderlich, mit sämtlichen Einsprecherinnen und Einsprechern Verhandlungen zu führen. Die Beschwerdegegnerin wünschte die Durchführung einer Einigungsverhandlung. Die Vorinstanz hielt eine solche ebenfalls als sinnvoll, hielt allerdings von Anfang an fest, dass eine Teilnahme für die Einsprecherinnen und Einsprecher freiwillig sei. Sie unterbreitete den Beteiligten mit E-Mail vom 8. August 2025 fünf Termine (18., 21., 25., 27. und 29. August 2025). Der Anwalt der Beschwerdeführenden teilte daraufhin mit, aufgrund seines vollen Terminkalenders sei ihm die Teilnahme praktisch verunmöglicht. Zudem erschliesse sich ihm die Dringlichkeit der Einigungsverhandlung in den nächsten drei Wochen nicht. Aufgrund seiner Ferienabwesenheit Anfang September sei er zusätzlich mit angehäuften Fristen ausgelastet. Er ersuche daher um Zustellung neuer Termine in der zweiten Septemberhälfte. Nach Absprache mit der Beschwerdegegnerin hielt die Vorinstanz an den fünf Terminvorschlägen fest, da andernfalls ein neuer Termin erst nach den Herbstschulferien Mitte Oktober möglich gewesen wäre. Aufgrund der Rückmeldungen der übrigen Parteien setzte sie die Verhandlung auf den 25. August 2025 fest. Die Beschwerdegegnerin verzichtete in der Folge auf eine weitere Einigungsverhandlung mit den Beschwerdeführenden. Diese Option stand ihr offen, können doch die Beteiligten gemäss Art. 34 BewD auf eine Einigungsverhandlung verzichten. Die Beschwerdeführenden hatten ausreichend Gelegenheit, sich schriftlich zur Angelegenheit zu äussern. Davon machten sie Gebrauch. Weshalb diese Äusserungsmöglichkeit zur Darlegung ihres Standpunkts unzureichend gewesen sein soll, begründen sie nicht. Insbesondere machen sie auch nicht geltend, es hätte eine Einigung erzielt werden können. Ihre Eingaben und insbesondere ihre Beschwerde zeigen vielmehr eine fehlende Einigungsbereitschaft, weshalb die Durchführung einer Einigungsverhandlung mit ihnen nicht zielführend gewesen wäre. Selbst wenn es sich um eine Instruktionsverhandlung gehandelt hätte, wäre das Vorgehen der Vorinstanz angesichts des Beschleunigungsgrundsatzes und des Interesses an einer zügigen Erledigung des Baubewilligungsverfahrens nicht zu beanstanden. Die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden hatten Einsprache erhoben, weshalb sie das Vorhaben kannten. Eine grosse Vorbereitung für die Einigungsverhandlung wäre daher nicht nötig gewesen

⁹ BVR 2006 S. 335 (VGE 21598/21602-21604 vom 14.6.2005) nicht publ. E. 3.4.2, 1998 S. 439 (VGE 20269 vom 24.4.1998) nicht publ. E. 3; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 31

¹⁰ BGE 134 I 140 E. 5.3, 122 II 464 E. 4c; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 18

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 32

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 34

und es hätte bis zur Verhandlung auch genügend Zeit bestanden, einen geeigneten Substituten oder eine geeignete Substitutin zu beauftragen. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör liegt daher nicht vor.

3. Ausnahme für das Bauen innerhalb einer Baulinie

a) Das bestehende Mehrfamilienhaus befindet sich circa 30 cm bis 60 cm innerhalb einer Baulinie. Der Zugang, die Treppe zum Obergeschoss, sowie der Balkon und die Laube im Dachgeschoss, die wieder in die Baulinie ragen, sollen zurückgebaut werden. Das Mehrfamilienhaus soll entlang der Fassadenflucht ausgebaut und erhöht werden. Umstritten ist, ob die Vorinstanz dafür zu Recht eine Ausnahme für das Bauen innerhalb einer Baulinie erteilt hat.

b) Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen werden in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt (Art. 3 Abs. 1 BauG). Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (Art. 3 Abs. 2 BauG). An Gebäuden, die eine Baulinie überragen, sind Arbeiten gemäss Absatz 2 gestattet, wenn diese dem Zweck der Baulinie nicht widersprechen (Art. 3 Abs. 3 BauG). Vorbehalten bleiben die in besonderen Erlassen vorgesehenen Anpassungs- und Sanierungspflichten sowie Gemeindevorschriften, welche die Besitzstandsgarantie für besondere Fälle des Gemeindebaurechts regeln (Art. 3 Abs. 4 BauG). Soweit die Parteien Ausführungen zur Besitzstandsgarantie machen, ist Folgendes festzuhalten: Wie die Vorinstanz zu Recht ausführt, wird durch die Erhöhung des bestehenden Gebäudes, den Neubau der Dachlukarnen und die Umnutzung des bestehenden Schopfs zur Hauptnutzfläche (Wohnen) die Rechtswidrigkeit der bestehenden Baute verstärkt. Den Plänen lässt sich entnehmen, dass das bestehende Gebäude grösstenteils abgebrochen und neu erstellt wird. Bestehen bleiben hauptsächlich der Keller sowie die Teile der Fassaden, die sich innerhalb der Baulinie befinden. Es handelt sich im Wesentlichen um einen Abbruch und Wiederaufbau, zumindest aber um eine neu-bauähnliche Umgestaltung, weshalb die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG von vornherein nicht zum Tragen kommt. Das Vorhaben kann daher nicht im Rahmen der Besitzstandsgarantie bewilligt werden, sondern benötigt eine Ausnahmewilligung nach Art. 26 BauG für das Bauen in der Baulinie.

c) Laut Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Eine Ausnahmewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: vom Interesse an der Ausnahme, von

der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.¹³

d) Die Beschwerdegegnerin hat ihr Ausnahmegesuch im Wesentlichen damit begründet, dass der Altbau ausgebaut werde. Zudem würden der Zugang, die Treppe zum Obergeschoss sowie Balkon und Laube im Dachgeschoss, die sich innerhalb der Baulinie befinden würden, zurückgebaut. Somit werde das bestehende Bauvolumen innerhalb der Baulinie massiv reduziert und kompensiere die Volumenerweiterung der Lukarne bei weitem. Die Vorinstanz ist dieser Begründung im Wesentlichen gefolgt. Sie sieht das besondere Verhältnis darin, dass die bestehende Substanz zu einem wesentlichen Teil erhalten bleibe. Wie bereits ausgeführt, liegt zumindest eine neu-bauähnliche Umgestaltung des bestehenden Mehrfamilienhauses vor. Wer Veränderungen vornimmt, die einem Neubau gleichkommen, ist gehalten, zugleich die erforderlichen Anpassungen an das neue Recht vorzunehmen. Eine objektive Besonderheit hinsichtlich Lage und Form der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrunds, Art des Bauvorhabens, technischen Besonderheiten der Nutzung und dergleichen, liegt nicht vor. Der blosser Wunsch nach optimaler, gewinnbringender Nutzung des Grundstücks stellt keinen Ausnahmegrund dar. Das Baugrundstück kann auch bei Einhaltung der Baulinie vernünftig überbaut werden. Das Vorhaben muss nur geringfügig verkleinert werden, damit die Baulinie nicht verletzt wird. Mangels eines hinreichenden Ausnahmegrunds kann die Ausnahmegewilligung daher nicht erteilt werden. Die Beschwerde erweist sich daher als begründet. Der Gesamtentscheid ist aufzuheben und dem Bauvorhaben ist der Bauabschlag zu erteilen.

4. Ergebnis und Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2700.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁴).

b) Die Beschwerdegegnerin hat zudem den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Deren Rechtsvertreter macht für das Verfahren vor der BVD Parteikosten von CHF 7309.95 geltend (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer), was zu folgenden Bemerkungen Anlass gibt: Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹⁵ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF 11 800.– 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 KAG¹⁶). Im vorliegenden Fall sind sowohl der gebotene Zeitaufwand als auch die Schwierigkeit des Prozesses als unterdurchschnittlich zu werten. Die Prozessführung beschränkte sich hauptsächlich auf das Erarbeiten und Einreichen einer Beschwerde sowie von Schlussbemerkungen. Es mussten auch keine komplexen Rechtsfragen erörtert werden. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund CHF 6 000 000.– ist die Bedeutung der Sache als durchschnittlich im oberen Bereich einzustufen. Unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände erscheint daher ein Parteikostenersatz von CHF 5000.– zuzüglich Auslagen von CHF 187.20 und Mehrwertsteuer von CHF 420.15, ausmachend insgesamt CHF 5607.35, angemessen.

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 26-27 N. 4

¹⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

¹⁵ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

¹⁶ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

c) Die Kosten des Baubewilligungsverfahrens sind unabhängig von Obsiegen und Unterliegen vom Baugesuchsteller zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD). Die Gebührenverordnung Bauwesen der Stadt Thun¹⁷ sieht keine Anpassung der Kosten im Fall des Bauabschlags vor. Die Gebühren für das Baubewilligungsverfahren werden jedoch insoweit angepasst, als damit bereits Gebühren für baupolizeiliche Aufwendungen wie insbesondere die Baukontrolle erhoben wurden. Die Baubewilligungsgebühr von CHF 21 390.15 reduziert sich daher um CHF 1000.– auf CHF 20 390.15.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid der Stadt Thun vom 11. November 2025 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 9. April 2025 (Posteingang 11. April 2025) wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2700.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 20 390.15.– (ohne Baukontrollgebühr) werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Stadt Thun zuständig.

3. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von CHF 5607.35.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt H._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt J._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

¹⁷ Gebührenverordnung im Bauwesen des Gemeinderats von Thun vom 17. Dezember 2025 (Nr. 154.231.11)

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.