



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/91

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 4. Dezember 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

und

D._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun vom 3. Juli 2025
(eBau Nummer A._____; Abbruch bestehende Garage, Neubau Wohnhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 3. April 2024 bei der Stadt Thun ein Baugesuch ein für den Abbruch der bestehenden Garage und den Neubau eines Wohnhauses auf Parzelle Thun 2 Grundbuchblatt Nr. G._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen der Beschwerdeführer Einsprache.
2. Mit Gesamtentscheid vom 3. Juli 2025 erteilte die Stadt Thun der Beschwerdegegnerin für ihr Bauvorhaben die Baubewilligung.
3. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 26. Juli 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt sinngemäss die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 3. Juli 2025 und bringt dabei vor, dass das Bauvorhaben aufgrund der vorgesehenen Fassadenhöhe, dem Dachausbauvolumen und der Dachform den massgeblichen Vorschriften des Gemeindebaureglements widerspreche.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. In ihrer Stellungnahme vom 11. August 2025 beantragte die Stadt Thun die Abweisung der Beschwerde, insofern darauf eingetreten werden könne. Auch die Beschwerdegegnerin beantragte in ihrer Beschwerdeantwort vom 22. August 2025 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

5. Auf die Rechtsschriften sowie die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden 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). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Fassadenhöhen, Dachausbauvolumen und Dachform

a) Der Beschwerdeführer bringt vor, das Bauprojekt widerspreche den im aktuellen Gemeindebaureglement der Stadt Thun vorgegebenen Schutzziele für die neue Wohn- und «Schonzone» W2. Die Fassadenhöhe im Mittelteil der Nord- und Südfassade sei mit 7.88 m zu hoch und es würde sich dabei nicht um Dachaufbauten, sondern um partielle Fassadenerhöhungen handeln. Diese seien expressiv ausgebildet und würden zu einer Übernutzung des zulässigen Dachausbauvolumens führen, womit eine in der betreffenden Zone unzulässige Vollnutzung von drei Stockwerken vorgesehen werde. Schliesslich sei die Dachgestaltung unüblich, ortsfremd und widerspreche der guten Einordnung ins Ortsbild. Eine Unterbrechung der Trauflinie sei nicht zulässig.

b) Art. 42 Abs. 1 GBR⁴ sieht für die Wohnzone W2 bei Gebäuden mit Schrägdächern eine traufseitige Fassadenhöhe von maximal 7 m und eine giebelseitige Fassadenhöhe von maximal 11 m vor. Hinsichtlich der Fassadenhöhe bei anderen Dachformen wird in Fussnote 3) zur erwähnten GBR-Bestimmung festgehalten, dass Volumen und Dachformen innerhalb der äusseren Begrenzung, wie sie sich durch ein gleich geneigtes Satteldach mit den vorgegebenen Fassadenhöhen ergibt, frei gewählt 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).

⁴ Baureglement der Stadt Thun vom 19. Oktober 2022 und 16. November 2022, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 12. Juli 2024.

Gemäss Art. 37 Abs. 1 GBR sind Vollgeschosse alle Geschosse mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse. In Gebieten, in denen die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beschränkt ist, gelten nach Art. 37 Abs. 2 Bst. b GBR als Dachgeschosse Geschosse, deren Kniestockhöhe 1.2 m nicht überschreitet.

Nach Art. 38 Abs. 1 GBR sind alle Dachformen zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild einordnen. Art. 38 Abs. 2 GBR hält betreffend die Dachgestaltung fest, dass Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster zusammen nicht mehr als 50 Prozent der Länge des jeweiligen Fassadenabschnitts betragen dürfen.

Für sämtliche Bauten in den hochwassergefährdeten Ufergebieten des Thunersees innerhalb des Schutzkoten-Anwendungsbereichs muss die Oberkante Bodenplatte des ersten Vollgeschosses gemäss Art. 93 Abs. 2 GBR auf minimal 559.15 m über Meer zu liegen kommen. Diese Kote des ersten Vollgeschosses gilt sodann als massgebendes Terrain. Betreffend die vertikalen Gebäudeabmessungen hält Anhang 1, Ziffer 1.5 des GBR schliesslich fest, dass die Fassadenhöhe der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie ist. Die Fassadenhöhe ist bei Flachdächern, Mansarddächern sowie Tonnendächern auf allen Seiten einzuhalten und wird inklusive Brüstung gemessen.

c) Das vorliegend betroffene Bauvorhaben liegt gemäss dem Zonenplan der Stadt Thun in der Regelbauzone W2. Wie die Vorinstanz in ihrer Stellungnahme vom 11. August 2025 richtig festhielt, gibt es in Thun in keiner Regelzone überlagernde Schonzone. Auch sonst sind für die betreffende Wohnzone W2 im GBR keine speziellen Schutzziele oder darauf basierende Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich des Dachgeschosses oder der Dachgestaltung definiert. Ferner wurde diese Zone entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers in der letzten Ortsplanungsrevision nicht explizit neu geschaffen; eine W2 gab es schon im alten GBR 2002. In dieser Zone soll die bestehende, kleinteilige Baustruktur bewahrt werden und nicht – wie fälschlicherweise vom Beschwerdeführer vorgebracht – die Bausubstanz an sich oder Satteldächer mit durchgehenden Traufenlinien geschützt werden. Zu diesem Zweck wurde insbesondere die maximale Gebäudelänge von 25 m auf 15 m reduziert, um damit eine übermässige Fernwirkung zu verhindern und Sichtachsen zu erhalten.⁵ Es ergibt sich daher von selbst, dass die Vorinstanz im angefochtenen Gesamtentscheid betreffend die kritisierte Fassadenhöhe, das Dachausbauvolumen und die Dachform keine angeblich dem Schutz einer Schonzone Rechnung tragende Normen einbeziehen musste bzw. konnte oder deren Anwendung umgangen haben soll.

Des Weiteren sieht das GBR keine Vorgaben betreffend eine durchgehende Traufenlinie vor. Entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers lässt sich insbesondere von den Darstellungen der Dachaufbauten im Anhang 1, Ziffer 1.6 des GBR diesbezüglich nichts ableiten, da diese einzig der Veranschaulichung des maximalen Längenmasses der Dachaufbauten im Verhältnis zur entsprechenden Fassadenlinie dienen. Dass die erwähnten Darstellungen keinesfalls konkret und abschliessend aufzeigen, wie Dachaufbauten auszugestalten und anzuordnen sind, wird denn auch aufgrund des Kommentars bzw. Verweises bei Art. 38 Abs. 2 GBR deutlich: Demnach wird in Anhang 1, Ziffer 1.6 des GBR einzig die Messweise für das zulässige Mass von Dachaufbauten auf Schrägdächern dargestellt. Auch von der Formulierung in Anhang 1, Ziffer 1.5 des GBR, wonach die Fassadenhöhe bei Flachdächern, Mansarddächern sowie Tonnendächern auf allen Seiten einzuhalten ist und inklusive Brüstung gemessen wird, kann der Beschwerdeführer nichts zu seinen Gunsten bzw. betreffend eine angeblich zwingend durchgehende Traufenlinie ableiten. Die Traufenlinie kann folglich entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers im Rahmen der nachfolgend aufzuzeigenden Möglichkeiten ohne Weiteres durchbrochen werden.

⁵ Vgl. dazu die Ausführungen zur Motion M 06/2023 im Protokollauszug zur Stadtratssitzung vom 15. Februar 2024.

Was die Messweise der Fassadenhöhen – insbesondere mit Blick auf die in allen Baugesuchsplänen gemäss Art. 93 Abs. 2 GBR korrekt vermerkte Hochwasser-Erdgeschosskote – angeht, kann festgehalten werden, dass diese korrekt angewendet wurde und daher nicht zu bemängeln ist: So kann beispielsweise den bewilligten Baugesuchsplänen Nr. 5.1.3.2 «A/O Ansicht Ost Terrain neu» vom 12. Dezember 2024 oder Nr. 5.1.3.3 «A/W Ansicht WestTerrain neu» vom 12. Dezember 2024 entnommen werden, dass die Maximalmasse der Fassadenhöhen gemäss Art. 42 Abs. 1 GBR ohne Weiteres eingehalten sind. Mit seinem Vorbringen, dass das gewachsene Terrain im Bereich der gemeinsamen Parzellengrenze 1.2 m tiefer als die erwähnte Erdgeschosskote liegen soll, verkennt der Beschwerdeführer, dass die erwähnte Kote gemäss Art. 93 Abs. 2 GBR als massgebendes Terrain für die Messung der Fassadenhöhe dient. Vor diesem Hintergrund erhellt auch nicht, inwiefern dadurch seine Liegenschaft angeblich vermehrt beeinträchtigt sein soll.

Weiter ist festzuhalten, dass die maximale Kniestockhöhe im Dachgeschoss gemäss Art. 37 Abs. 2 Bst. b GBR eingehalten ist: Die Kniestockhöhe beträgt 1.18 m (siehe Baugesuchsplan Nr. 5.1.2.1 «01 Schnitt A-A» vom 12. Dezember 2024), womit das oberste Geschoss als Dachgeschoss zu qualifizieren ist und die vorgegebene Geschossigkeit der betreffenden W2 eingehalten ist. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers entspricht das Dachausbauvolumen folglich den reglementarischen Bauvorschriften.

Was die partiellen Fassadenerhebungen angeht, verbleibt einerseits darauf hinzuweisen, dass diesbezüglich im GBR keine spezifischen Vorgaben bestehen. Andererseits sind partielle Fassadenerhebungen gemäss der langjährigen kantonalen Praxis und der seit 1993 vorherrschenden Messweise bei der Gebäudehöhe nicht separat zu betrachten, sofern ihre Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass nicht überschreitet.⁶ Das zulässige Mass für Dachaufbauten beträgt gemäss Art. 38 Abs. 2 GBR 50 Prozent der Länge des jeweiligen Fassadenabschnitts. Die Fassadenerhebung auf der Südseite mit einer Breite von 6.5 m und das Dachflächenfenster auf der Südseite überschreiten zusammen die zulässigen 50 Prozent der Länge des betreffenden Fassadenabschnitts von 15 m nicht (siehe Baugesuchsplan Nr. 5.1.3.1 «A/S Ansicht Süd Terrain neu» vom 12. Dezember 2024). Das gleiche gilt für die Fassadenerhebung mit einer Breite von 6.49 m auf der Nordseite. (siehe Baugesuchsplan Nr. 5.1.3.4 «A/N Ansicht Nord Terrain neu», vom 12. Dezember 2024). Zumal die vorgesehenen partiellen Fassadenerhebungen folglich keinen gemeindebaurechtlichen Normen widersprechen, ist das vorliegende Bauprojekt auch diesbezüglich nicht zu bemängeln.

In Übereinstimmung mit den Ausführungen der Vorinstanz im angefochtenen Gesamtentscheid ist schliesslich erkennbar, dass das vorgesehene Dach trotz der zulässigen Dachaufbauten immer noch klar als Satteldach gelesen wird. Selbst wenn gemäss der Auffassung des Beschwerdeführers die in der Umgebung vorherrschenden Dachformen Satteldächer mit durchgehender Traufenlinie sein sollten, widerspricht das Bauvorhaben mit der gewählten Dachform nicht dem örtlichen Baucharakter. Auch kann es mit Blick auf die unterschiedlichen, in der Nachbarschaft des Bauvorhabens vorkommenden Dachformen – wie insbesondere Flachdächer (beispielsweise H._____weg Nrn. 18d, 19 oder 36), Sattel- und Walmdächer mit unterbrochenen Trauflinien oder partiellen Fassadenerhebungen (beispielsweise I._____weg Nr. 8 oder J._____strasse Nr. 55), versetzte Pultdächer (H._____weg Nr. 46) oder Frackdächer (K._____weg Nr. 4) – kaum als unüblich und ortsfremd bezeichnet werden.

Zusammengefasst ergibt sich, dass das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin hinsichtlich der vorgesehenen Fassadenhöhen, des Dachausbauvolumens und der Dachform nicht zu bemängeln

⁶ Siehe BVE 110/2004/187 vom 23. September 2005, E. 5. d) mit Hinweis auf Bernhard Jezler, KPG-Bulletin 6/1993, S. 19.

ist und sich die Rügen des Beschwerdeführers somit allesamt als unbegründet erweisen. Seine Beschwerde ist demnach abzuweisen.

4. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG⁷). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁸).

b) Der Beschwerdeführer hat zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdeführer hat somit der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Umfang von CHF 4'808.50 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Stadt Thun vom 3. Juli 2025 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2'000.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Umfang von CHF 4'808.50 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn C. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt E. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

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.