

100.2021.117U  
HAM/BIM/SPR

## Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 9. September 2022**

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichter Daum, Verwaltungsrichter Häusler  
Gerichtsschreiberin Bickel

**A.** \_\_\_\_\_  
vertreten durch Rechtsanwältin ...  
Beschwerdeführer

gegen

**B.** \_\_\_\_\_  
vertreten durch Rechtsanwalt ...  
Beschwerdegegnerin 1

und

**Einwohnergemeinde Thun**  
Bauinspektorat, Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun  
Beschwerdegegnerin 2

sowie

**Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern**  
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern



betreffend Baubewilligung; Abbruch Einfamilienhaus und Neubau Mehrfamilienhaus (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 19. März 2021; BVD 110/2020/198)

### **Prozessgeschichte:**

#### **A.**

B.\_\_\_\_\_ ist Eigentümerin der Parzelle Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. 1\_\_\_\_\_. Die Parzelle liegt in der Zone Wohnen/Arbeiten W/A3 und ist mit einem Einfamilienhaus überbaut. Am 10. Juli 2018 reichte B.\_\_\_\_\_ bei der Einwohnergemeinde (EG) Thun ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen und Gewerbe. Gegen das Bauvorhaben erhob nebst anderen A.\_\_\_\_\_ Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 21. Februar 2019 erteilte die EG Thun die Baubewilligung. Gegen diesen Entscheid gingen bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; heute Bau- und Verkehrsdirektion [BVD]) zwei Beschwerden ein, unter anderem von A.\_\_\_\_\_. Die BVE vereinigte die beiden Beschwerdeverfahren und wies mit Entscheid vom 16. Juli 2019 die Beschwerde von A.\_\_\_\_\_ ab. Die andere Beschwerde hiess sie gut, hob den Gesamtentscheid der EG Thun vom 21. Juli 2019 auf und wies die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinn der Erwägungen an die Baubewilligungsbehörde zurück. Die gegen diesen Entscheid von A.\_\_\_\_\_ erhobene Beschwerde hiess das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 26. März 2020 teilweise gut. Die Beschwerdesache sei der Baubewilligungsbehörde gesamthaft zur Neuurteilung zurückzuweisen (VGE 2019/272 vom 26.3.2020). Die EG Thun nahm daraufhin das Verfahren wieder auf. Am 28. Juli 2020 reichte B.\_\_\_\_\_ hinsichtlich des Kanalisationsanschlusses eine Projektänderung sowie eine Vereinbarung mit den davon betroffenen Nachbarinnen und Nachbarn ein. A.\_\_\_\_\_ hielt an seiner Einsprache fest. Die EG Thun bewilligte mit Gesamtentscheid vom 2. Oktober 2020 das geänderte Bauvorhaben.

**B.**

Auch gegen diesen Entscheid reichte A.\_\_\_\_\_ am 9. November 2020 eine Beschwerde bei der BVD ein. Mit Entscheid vom 19. März 2021 wies die BVD die Beschwerde ab und bestätigte den Gesamtentscheid der EG Thun vom 2. Oktober 2020.

**C.**

Dagegen hat A.\_\_\_\_\_ am 19. April 2021 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er beantragt, der Entscheid der BVD vom 19. März 2021 und der Gesamtentscheid der EG Thun vom 2. Oktober 2020 seien aufzuheben und die Baubewilligung für das Vorhaben sei zu verweigern (Bauabschlag).

Mit Beschwerdeantwort vom 31. Mai 2021 beantragt B.\_\_\_\_\_, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 6. Mai 2021 auf Abweisung der Beschwerde. Die EG Thun beantragt mit Stellungnahme vom 5. Mai 2021 sinn gemäss ebenfalls Abweisung der Beschwerde.

Auf Ersuchen des Instruktionsrichters hat sich das Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis I, am 19. April 2022 zu Fragen bezüglich der Verkehrsbelastung und der Verkehrssicherheit auf der Erschliessungsstrasse für das Baugrundstück geäußert. Zu dieser Stellungnahme haben sich B.\_\_\_\_\_ am 18. Mai 2022 und A.\_\_\_\_\_ am 22. Juni 2022 vernehmen lassen. Die BVD und die EG Thun haben auf eine Stellungnahme verzichtet.

## **Erwägungen:**

### **1.**

**1.1** Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist als Eigentümer der Nachbarparzelle Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. 2\_\_\_\_\_ durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten (vgl. aber E. 1.2 hiernach).

**1.2** Anfechtungsobjekt im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht bildet der Entscheid der BVD vom 19. März 2021; dieser ist an die Stelle des Gesamtentscheids der EG Thun vom 2. Oktober 2020 getreten (sog. Devolutiv-effekt der Beschwerde; vgl. BVR 2018 S. 528 E. 3.3, 2010 S. 411 E. 1.4). Soweit der Beschwerdeführer auch die Aufhebung des Gesamtentscheids der EG Thun beantragt, ist daher auf die Beschwerde nicht einzutreten (vgl. zum Ganzen Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 74 N. 26 i.V.m. Art. 72 N. 18, Art. 84 N. 19).

**1.3** Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

### **2.**

**2.1** Der Beschwerdeführer sieht zunächst seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Er ist der Ansicht, dass die Vorinstanzen im Baubewilligungs- bzw. Beschwerdeverfahren zu Unrecht auf die Durchführung einer Einigungsverhandlung verzichtet haben.

**2.2** Gemäss Art. 34 Abs. 1 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) 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 Einsprechenden ermöglichen. Gegenstand der Verhandlung sind die bezüglich des Bauvorhabens erhobenen Einwände und Vorbehalte. 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 (BVR 2006 S. 335 [VGE 21598/21602-21604U2 vom 14.6.2005] nicht publ. E. 3.4.2, 1998 S. 439 [VGE 20269 vom 24.4.1998] nicht publ. E. 3; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5. Aufl. 2020/4. Aufl. 2017, Art. 35-35c N. 31 und 33). Dies entspricht dem Grundsatz, dass der Anspruch auf rechtliches Gehör grundsätzlich kein Recht auf mündliche Anhörung einräumt; es genügt die Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme (BGE 134 I 140 E. 5.3, 122 II 464 E. 4c; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 18).

**2.3** Die Gemeinde hat den Beteiligten mit Verfügung vom 18. Oktober 2018 mitgeteilt, dass keine Einigungsverhandlung stattfinden werde (Akten EG Thun 4C pag. 59 ff.). Das Treffen vom 22. August 2018, auf das die Beschwerdegegnerin 1 hinweist, fand zwischen dieser, dem Beschwerdeführer und weiteren Anwohnerinnen und Anwohnern des betreffenden Quartiers ohne behördliche Leitung statt und ist deshalb nicht als Einigungsverhandlung im Sinn von Art. 34 Abs. 1 BewD anzusehen (Beschwerdeantwort vom 31.5.2021, S. 4 und Beilage 1; E. 2.2 hiervor). Der Beschwerdeführer hat erst vor der BVD eine solche Verhandlung verlangt. Dabei hat er nicht dargelegt, welche zusätzlichen wesentlichen Erkenntnisse zu erwarten wären, sondern lediglich geltend gemacht, dass eine Einigungsverhandlung «verfahrensdienlich» wäre (Beschwerde vom 9.11.2020, Akten BVD 4A pag. 11). Der Beschwerdeführer hat im Rahmen des Einsprache- und Beschwerdeverfahrens mehrfach Gelegenheit erhalten, sich schriftlich zu äussern (vorne Bst. A und B). Die Gemeinde durfte deshalb nach pflichtgemässen Ermessen auf eine Einigungsverhandlung verzichten und die BVD den entsprechenden Beweisantrag abweisen, ohne das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers zu verletzen.

**2.4** Aus denselben Gründen wird der vor Verwaltungsgericht wiederholte Beweisantrag auf Durchführung einer Einigungsverhandlung abgewiesen. Prozessökonomische Gründe, welche der Beschwerdeführer vorbringt, vermögen angesichts des fortgeschrittenen Verfahrens die Durchführung einer Einigungsverhandlung ebenfalls nicht rechtfertigen (Beschwerde S. 5 f.).

### 3.

Das Baugrundstück liegt zuvorderst an einer durchgehend ca. 3 m breiten und ca. 65 m langen, geraden und eben verlaufenden Stichstrasse. Sie führt über private Grundstücke und weist eine kiesige Oberfläche auf. Die Einfahrt in die Stichstrasse erfolgt über die Gwattstrasse (Kantonsstrasse). Die Stichstrasse erschliesst aktuell neben der Parzelle der Beschwerdegegnerin 1 drei weitere Grundstücke mit Einfamilienhäusern (Parzellen Thun 2 [Strättligen] Gbbl. Nrn. 3 \_\_\_\_\_, 4 \_\_\_\_\_ und 5 \_\_\_\_\_). Die Zufahrt zu den nordseitig an die Stichstrasse angrenzenden Reiheneinfamilienhäusern auf den Parzellen Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nrn. 6 \_\_\_\_\_, 7 \_\_\_\_\_, 8 \_\_\_\_\_ und 9 \_\_\_\_\_ erfolgt vom Pfaffenbühlweg her. Das Wohn- und Geschäftsgebäude des Beschwerdeführers auf der Parzelle Nr. 2 \_\_\_\_\_ ist, gemäss der Vorinstanz (angefochtener Entscheid E. II.3c) und soweit ersichtlich, nicht von der Stichstrasse, sondern von der Gwattstrasse her erschlossen. Nach Realisierung des Bauprojekts werden über die Stichstrasse die drei bestehenden Einfamilienhäuser sowie fünf neue Wohnungen und zwei zusätzliche Gewerberäume erschlossen. Mit dem Bauvorhaben werden auf der Parzelle der Beschwerdegegnerin 1 oberirdisch zehn Parkfelder erstellt. Somit ergeben sich acht zusätzliche Parkplätze (vgl. zum Ganzen Stellungnahme des TBA vom 19.4.2022, act. 10; Umgebungsplan und Werkleitungen vom 24.7.2020, Akten EG Thun 4D pag. 333; Pläne Grundriss EG, Grundriss 1. OG, Grundriss 2. OG sowie Grundriss Attika vom 10.7.2018, Akten EG Thun 4C pag. 3, 5, 6 und 8; Geoportal des Kantons Bern, Basiskarte, einsehbar unter: <[www.geo.apps.be.ch](http://www.geo.apps.be.ch)>).

#### **4.**

Umstritten ist, ob das Baugrundstück genügend erschlossen ist.

**4.1** Bauvorhaben dürfen gemäss Art. 7 Abs. 1 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird. Die Erschliessung durch eine Zufahrtsstrasse ist genügend, wenn sie hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranzführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG). Bei der Beurteilung, ob eine Erschliessung genügend ist, kommt der kommunalen Behörde ein erhebliches Ermessen zu (BGE 121 I 65 E. 3a; BGer 1C\_489/2017 vom 22.5.2018, in ZBI 2019 S. 406 E. 3.2; vgl. BVR 2019 S. 151 E. 4; Sacha Vallati, Dienstbarkeiten und Bauvorhaben, Diss. Zürich 2020, N. 195).

**4.2** Der Beschwerdeführer macht geltend, die durch das Bauvorhaben zusätzlich verursachte Verkehrsbelastung widerspreche der bestehenden Dienstbarkeit, weswegen das Baugrundstück rechtlich nicht genügend erschlossen sei. Die Dienstbarkeit, konkret das «Fuss- und Fahrwegrecht», sei nicht für eine derart grosse Verkehrsbelastung gedacht gewesen und müsse angepasst bzw. neu geregelt werden. Es stelle sich sogar die Frage, ob das Fuss- und Fahrwegrecht überhaupt zur Überfahrt mit Motorfahrzeugen berechtige (Beschwerde S. 10 f.; Eingabe vom 22.6.2022 act. 17 S. 1).

**4.2.1** Ausnahmsweise werden zivilrechtliche Fragen im Baubewilligungsverfahren geprüft, wenn die Baubewilligung den Bestand ziviler Rechte voraussetzt, so bei einer Zufahrt über fremden Grund das Durchfahrtsrecht (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 4a mit Verweis auf BVR 2004 S. 412 E. 3.2; VGE 2017/352 vom 3.10.2018 E. 4.2). Die Frage, ob das im Grundbuch eingetragene Wegrecht die Erschliessung zum Bauvorhaben sicherstellt, ist somit vorfrageweise zu prüfen (Michel Daum, a.a.O., Art. 3 N. 25 ff.; Sacha Vallati, a.a.O., N. 267). Der Behörde kommt bei der Frage, ob und wie eine Vorfrage zu behandeln ist, ein gewisser Beurteilungsspielraum zu (BVR 1990 S. 374 E. 2b und c; Sacha Vallati, a.a.O., N. 104).

**4.2.2** War die gegenwärtige Eigentümerschaft des belasteten oder des berechtigten Grundstücks am Vertragsschluss wie hier nicht beteiligt und hat sie das dingliche Recht seinerzeit im Vertrauen auf den Grundbucheintrag erworben, bildet vorab die Stufenordnung gemäss Art. 738 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) den rechtlichen Rahmen für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit (Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 5. Aufl. 2017, N. 1275d). Ausgangspunkt ist der Wortlaut des Grundbucheintrags (Abs. 1). Enthält der Grundbucheintrag lediglich ein Stichwort, wie z.B. Quellen-, Weg- oder Grenzbaurecht, ist er in der Regel zu rudimentär, als dass sich Rechte und Pflichten aus ihm deutlich ergeben. Wenn der Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbgrund zurückgegriffen werden (Abs. 2), d.h. auf den Begründungsakt, der als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird (Art. 948 Abs. 2 ZGB) und Bestandteil des Grundbuchs bildet (Art. 942 Abs. 2 ZGB; zum Ganzen BGE 137 III 444 E. 3.1 und 3.3 mit Hinweis auf BGE 128 III 169 E. 3a; BVR 2004 S. 412 E. 3.3 f.; Etienne Petitpierre, in Basler Kommentar, 6. Aufl. 2019, Art. 738 ZGB N. 5 ff.). Ergibt sich der Umfang der Dienstbarkeit auch aus dem Erwerbgrund nicht schlüssig, liegt eine sog. ungemessene Dienstbarkeit vor, d.h. Inhalt und Umfang werden durch die Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks bestimmt (BVR 1990 S. 374 E. 3b; VGE 2018/458 vom 29.7.2019 E. 4.4.1; Sacha Vallati, a.a.O., N. 239 und 248).

**4.2.3** Die Stichstrasse ist nicht als eigene Strassenparzelle ausgeschieden, sondern verläuft über private Grundstücke (vorne E. 3). Es besteht eine Wegrechtsdienstbarkeit aus dem Jahr 1923 mit dem Wortlaut «Fuss- und Fahrwegrecht». Aus dem zugehörigen Grundbuchbeleg können zwar Informationen zur Lage des Wegrechts entnommen werden, nicht aber über dessen Inhalt und Umfang. Es liegt damit eine (funktionell) ungemessene Dienstbarkeit vor (vgl. Sacha Vallati, a.a.O., N. 239). Aus dem Grundbuch geht zudem hervor, dass der «Fuss- und Fahrweg» im Jahr 1923 nordseitig um 1 m verbreitert worden ist (Auszug aus Grundstückdaten-Informationssystem GRUDIS, Beilage 18 zur Beschwerde vom 9.11.2020, Akten BVD 4A Beilagen zu pag. 1 ff. [im Folgenden: BB BVD]; Grundbuchbeleg zur Dienstbarkeit inkl. Transkription, BB BVD 24), was den Schluss nahelegt, dass ein Befahren mit Motorfahrzeugen ermöglicht werden sollte.

**4.2.4** Bei einer ungemessenen Dienstbarkeit ist dem Dienstbarkeitsbelasteten diejenige Mehrbelastung zumutbar, die auf eine objektive Veränderung der Verhältnisse, wie etwa die Entwicklung der Technik, zurückgeht und welche die zweckentsprechende Benützung des belasteten Grundstücks nicht behindert oder wesentlich mehr als bisher einschränkt (Art. 739 ZGB; BGE 139 III 404 E. 7.3, 131 III 345 E. 4.3.2). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist das Dienstbarkeitsrecht im Grundsatz noch nicht überschritten, wenn auf dem berechtigten Grundstück Gebäude ausgebaut oder zusätzlich errichtet werden, so dass dort mehr Menschen wohnen und die Wege deshalb stärker begangen und befahren werden (BGE 122 III 358 E. 2c; BGer 5A\_361/2017 vom 1.3.2018, in ZBGR 2019 S. 352 E. 4.3.3; BVR 2004 S. 412 E. 3.6; VGE 2018/458 vom 29.7.2019 E. 4.5.1, je mit Hinweisen).

**4.2.5** Das Bauvorhaben sieht den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen und Gewerbe vor (Bst. A). Die Parzelle liegt in der Zone Wohnen/Arbeiten W/A3, in der Arbeiten wie Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe, soweit nicht verkehrsintensiv, zugelassen sind (Art. 20 des Baureglements der EG Thun vom 2. Juni 2002 [GBR; SSG 72.01], einsehbar unter: <[www.thun.ch](http://www.thun.ch)>, Rubriken «Behörden und Politik/Abteilungen und Ämter/Planungsamt/Grundlagen und Pläne»; Bst. A). Der Neubau ist zonenkonform. Das durch die Gewerbefläche generierte Verkehrsaufkommen unterscheidet sich zudem nicht wesentlich von derjenigen einer Wohnnutzung (hinten E. 4.3.4). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die durch den Neubau entstehende Verkehrsbelastung deshalb zu dulden (E. 4.2.4 hiervor). Der Schluss der Vorinstanz, wonach die für die Erschliessung notwendigen privaten Rechte bestehen, ist somit nicht zu beanstanden.

**4.3** Weiter ist zu prüfen, ob die Erschliessungsstrasse den weiteren gesetzlichen Vorschriften entspricht, insbesondere, ob sie genügend breit ist.

**4.3.1** Die näheren Anforderungen an eine genügende Erschliessung hat der Regierungsrat auf Verordnungsstufe geregelt (Art. 8 BauG i.V.m. Art. 3 ff. der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]). Nach Art. 7 Abs. 2 BauV setzt eine genügende Zufahrt grundsätzlich voraus, dass die Fahrbahnbreite bei Einbahnstrassen 3 m und bei Strassen mit Gegen-

verkehr 4,2 m nicht unterschreitet. Liegen besondere Verhältnisse im Sinn von Art. 6 Abs. 3 BauV vor, kann die Fahrbahnbreite auch bei Strassen mit Gegenverkehr auf 3 m herabgesetzt werden (Art. 7 Abs. 3 BauV). Solche sind namentlich ungünstige topografische Gegebenheiten, vorhandene bauliche Hindernisse, gebotene Verlangsamung des Verkehrs, zu erwartende geringe Verkehrsbelastung (Zufahrt zu nicht mehr als 20 Wohnungen oder verkehrsmässig gleichbedeutende Nutzung) und besondere Verkehrsbedürfnisse.

**4.3.2** Für Bauvorhaben wie das vorliegende, die in einem weitgehend überbauten Gebiet liegen, sind gemäss Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV bestehende Erschliessungsanlagen genügend, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind. Eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens bedeutet nicht automatisch, dass die Mehrbelastung nicht mehr verhältnismässig gering ist. Entscheidend ist vielmehr, ob der zu erwartende Mehrverkehr mit Blick auf die konkreten örtlichen und baulichen Verhältnisse (insb. bisherige Nutzung, Fahrbahnbreite) gering ist. Die Verkehrssicherheit ist nicht mehr gewährleistet, wenn die Normen für neue Anlagen massiv unter bzw. überschritten werden (BVR 2019 S. 151 E. 4.4.3; VGE 2020/269 vom 20.12.2021 E. 7.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 10, je mit Hinweisen). Die Frage, ob die Verkehrssicherheit auf einer bestehenden Erschliessungsstrasse gewährleistet ist, ist grundsätzlich aufgrund einer Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zu beurteilen (VGE 2020/269 vom 20.12.2021 E. 7.6.2, 2010/301 vom 19.10.2010 [bestätigt durch BGer 1C\_532/2010 vom 29.3.2011] E. 3.3).

**4.3.3** Die mit den örtlichen Verhältnissen vertraute Gemeinde hat in der Baubewilligung vom 2. Oktober 2020 ausgeführt, dass die Zugänglichkeit für die Rettungsdienste mit der bestehenden Zufahrtsstrasse gewährleistet sei (Baubewilligung vom 2.10.2020, Akten EG Thun 4D pag. 287). Dies wird auch vom Beschwerdeführer nicht bestritten. Umstritten ist jedoch, ob die zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering (E. 4.3.4 ff. hiernach) und die Verkehrssicherheit auf der Stichstrasse nach Realisierung des Bauvorhabens gewährleistet ist (hinten E. 4.3.6 ff.).

**4.3.4** Zur Verkehrsbelastung ist der Stellungnahme des TBA vom 19. April 2022 (act. 10) Folgendes zu entnehmen: Bis zur Zufahrt zur Bauparzelle weise die Stichstrasse ohne das Bauvorhaben einen durchschnittlichen täglichen motorisierten Verkehr (DTV) von ca. 20 bis 35 Fahrten auf (als eine Fahrt gilt jede Zu- und jede Wegfahrt mit Personenwagen). Ab der Zufahrt zur Parzelle der Beschwerdegegnerin 1, werde der DTV auf ca. 15 bis 25 Fahrten geschätzt (act. 10 Ziff. 2). Das TBA geht aufgrund von Lage und Grösse der geplanten Gewerbefläche davon aus, dass sich die dadurch generierte Verkehrsmenge nicht wesentlich von derjenigen einer Wohnnutzung unterscheiden werde. Es schätzt den DTV nach Realisierung des Bauvorhabens deshalb auf maximal ca. 50 bis 70 Fahrten. Die Gesamtbelastung schätzt das TBA als «sehr gering» ein. Ab der Zufahrt zur Bauparzelle verändere sich die Verkehrsbelastung durch das Bauvorhaben nicht (act. 10 Ziffer 3a). Der Beschwerdeführer geht aktuell von täglich 20 Fahrten (10 Zu- und Wegfahrten bei fünf Einfamilienhäusern) aus, wobei er die Zufahrt zur Parzelle Nr. 2 \_\_\_\_\_ entgegen der Darstellung des TBA mit einbezieht. Nach Realisierung des Bauvorhabens beziffert er den Verkehr auf täglich 46 Fahrten (Beschwerde S. 7; insgesamt 36 Fahrten für neun Einheiten [drei bestehende Einfamilienhäuser, fünf neue Wohnungen und Zufahrt zur Parzelle Nr. 2 \_\_\_\_\_; d.h. täglich 4 Fahrten pro Einheit] an sieben Tagen pro Woche, 14 Fahrten für das Gewerbe an fünf Tagen pro Woche). Die Fahrtenzahlen bewegen sich damit im vom TBA geschätzten Rahmen bzw. die Verkehrsbelastung nach Realisierung des Bauvorhabens wird vom Beschwerdeführer sogar noch tiefer eingeschätzt. Entgegen dem TBA kommt der Beschwerdeführer aber zum Schluss, dass die Mehrbelastung nicht mehr verhältnismässig gering sei. Denn es sei die Mehrbelastung und nicht die Gesamtbelastung zu beurteilen. Bei einem eher geringen Verkehrsaufkommen würden bereits kleinste Veränderungen verhältnismässig grosse Mehrbelastungen bedeuten (Beschwerde S. 7 f.).

**4.3.5** Der Auffassung des Beschwerdeführers kann nicht gefolgt werden: Entscheidend ist nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts, ob der zu erwartende Mehrverkehr mit Blick auf die konkreten örtlichen und baulichen Verhältnisse gering ist (vorne E. 4.3.2). Andernfalls dürften bei einem geringen gegenwärtigen Verkehrsaufkommen keine Neubauten oder Umbauten mit Mehrverkehr bewilligt werden, obwohl die Zufahrt für den

Mehrverkehr grundsätzlich geeignet ist (vgl. VGE 2011/206 vom 4.5.2012 E. 7.2). Die erwartete Verdoppelung der Verkehrsbelastung schliesst eine genügende Erschliessung also nicht aus. Vielmehr genügt die bestehende Stichstrasse mit einer Breite von 3 m im hier zu beurteilenden Fall den Anforderungen an eine Detailerschliessungsstrasse, da von einer insgesamt geringen Verkehrsbelastung auszugehen ist (Art. 7 Abs. 2 i.V.m. Art. 6 Abs. 3 BauV, Zufahrt zu nicht mehr als 20 Wohnungen oder verkehrsmässig gleichbedeutende Nutzung, vorne E. 4.3.1; zur Verkehrssicherheit E. 4.3.6 ff. hiernach). Mithin bestehen für das Verwaltungsgericht keine Anhaltspunkte, von der Einschätzung des TBA abzuweichen, wonach sich die durch die geplante Gewerbefläche generierte Verkehrsmenge nicht wesentlich von derjenigen einer Wohnnutzung unterscheiden werde (s. auch Umgebungsplan und Werkleitungen vom 24.7.2020, Akten EG Thun 4D pag. 333, wonach 2 Parkplätze für Besucher und Gewerbe sowie 8 Parkplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner vorgesehen sind). Denn auch der Beschwerdeführer schätzt die durch das Gewerbe entstehende Verkehrsbelastung nicht höher ein (E. 4.3.4 hiervor). Dass die konkrete Nutzung der Gewerbeflächen noch nicht bekannt ist, steht der Erteilung der Baubewilligung hier nicht entgegen (vgl. VGE 2009/385 vom 21.6.2010, in URP 2011 S. 170 E. 4.4). Folglich ist die Vorinstanz zutreffend zum Schluss gekommen, dass die Mehrbelastung auf der bestehenden Stichstrasse auch nach Realisierung des Bauvorhabens verhältnismässig gering sein wird. Zu prüfen bleibt, ob die Stichstrasse nach Realisierung des Bauvorhabens verkehrssicher ist.

**4.3.6** Die Verkehrssicherheit ist nach Einschätzung des TBA gewährleistet (act. 10 Ziff. 3b und c): Die einspurig befahrbare, ebene Stichstrasse sei übersichtlich und von beiden Seiten her gut überblickbar. Fahrzeuglenkerinnen und Fahrzeuglenker könnten die Durchfahrt von ihnen entgegenkommenden Fahrzeugen aller Art auf ihren Vorplätzen abwarten. Das geringe Verkehrsaufkommen führe dazu, dass sich Begegnungsfälle nur selten zugetragen würden. Für Fussgängerinnen und Fussgänger bestünden Ausweichmöglichkeiten auf den Vorplätzen. Die mit dem Vorhaben entstehende Ausweichmöglichkeit sei für die Gewährleistung der Verkehrssicherheit aber nicht zwingend erforderlich. Der Beschwerdeführer macht demgegenüber geltend, die Ausweichstelle auf dem Vorplatz könne von Dritten nicht genutzt

werden, da die Nutzung rechtlich nicht gesichert sei. Dass die meisten der vorgesehenen 10 Parkplätze nur mit einer Rückwärtsfahrt verlassen werden könnten, verringere die Verkehrssicherheit zudem massiv. Dies habe das TBA bei seiner Beurteilung gänzlich ausser Acht gelassen (Beschwerde S. 9; Eingabe vom 22.6.2022, act. 17 S. 2).

**4.3.7** Das TBA ist die kantonale Fachstelle zur Beurteilung der Verkehrssicherheit (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 16 mit Verweis auf BGer 1C\_501/2018 vom 15.5.2019 E. 8.1). Es hat diese aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort beurteilt und als gewährleistet erachtet (hiervor E. 4.3.6). Bei der Überprüfung von Aspekten, die eine kantonale Fachbehörde aufgrund ihres Fachwissens besser beurteilen kann, auferlegt sich das Verwaltungsgericht praxisgemäss eine gewisse Zurückhaltung. Um von den Einschätzungen der Fachbehörde abzuweichen, bedarf es triftiger Gründe (BVR 2016 S. 507 E. 1.4, 2014 S. 508 E. 5.3.2; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 80 N. 20; Michel Daum, a.a.O., Art. 19 N. 38, 40, 55 f.). Solche werden vom Beschwerdeführer nicht dargetan und sind auch nicht ersichtlich. Das TBA hat ausdrücklich festgehalten, dass die mit dem Vorhaben entstehende Ausweichmöglichkeit für die Gewährleistung der Verkehrssicherheit nicht erforderlich ist. Selbst bei neuen einspurigen Erschliessungsstrassen mit Gegenverkehr müssen Ausweichstellen nur angelegt werden, wenn die Strasse auf einer grösseren Strecke nicht überblickbar ist (Art. 7 Abs. 3 BauV; VGE 2020/269 vom 20.12.2021 E. 7.6.2). Dass die Benutzung des Vorplatzes rechtlich nicht gesichert ist, ist deshalb für die Verkehrssicherheit nicht relevant. Dass es zu Rückwärtsmanövern auf die Stichstrasse kommen kann, schliesst die Verkehrssicherheit auf der Stichstrasse noch nicht aus. Eine Idealerschliessung ohne jegliche Probleme kann nicht verlangt werden (VGE 2020/269 vom 20.12.2021 E. 7.6.2 mit Verweis auf Zaugg/Ludwig, a.a.O. Art. 7/8 N. 2). Insgesamt erweist sich die Einschätzung des TBA, wonach die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, als schlüssig und nachvollziehbar.

**4.3.8** Der Beschwerdeführer beantragt die Durchführung eines Augenscheins, um die Verkehrssicherheit vor Ort zu beurteilen. Nachdem die tatsächlichen Verhältnisse durch Pläne und Fotos gut dokumentiert sind, ergibt sich der massgebliche Sachverhalt mit hinreichender Klarheit aus den Akten

(BB BVD 19 und 23; Situationsplan, Akten EG Thun 4C pag. 1; vgl. auch Geoportal des Kantons Bern, Basiskarte, einsehbar unter: <[www.geo.apps.be.ch](http://www.geo.apps.be.ch)>). Von einem Augenschein durch das Verwaltungsgericht sind keine wesentlichen zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten, weshalb darauf verzichtet werden kann (zum Verzicht auf einen Augenschein, wenn sich die örtlichen Verhältnisse bereits aus Fotos und Planunterlagen ergeben vgl. BGE 110 Ia 81 E. 5c; BGer 1C\_582/2018 vom 23.12.2019 E. 2.4; BVR 2010 S. 78 E. 3.2, 2009 S. 503 E. 3.3.6; Michel Daum, a.a.O., Art. 18 N. 28). Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen.

**4.3.9** Mit der Vorinstanz kann schliesslich festgehalten werden, dass der Naturbelag der Stichstrasse nicht gegen eine genügende Erschliessung spricht (vgl. Beschwerde S. 8). Ein Deckbelag wird nur für neue Detailerschliessungsstrassen in der Regel vorausgesetzt. Der Verzicht auf einen Deckbelag ist allerdings auch bei neuen Detailerschliessungsstrassen möglich, zumal es keine gesetzliche Vorschrift gibt, welche einen Deckbelag zwingend vorschreibt (angefochtener Entscheid E. 3d; BVR 2002 S. 562 E. 2e; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 109/110 N. 12a). Inwiefern das Bauvorhaben einer zukünftigen Bauentwicklung in der Umgebung entgegenstehen soll (Beschwerde S. 9 f.), ist überdies nicht ersichtlich. Eine bloss suboptimale Ausgangslage für die Erschliessung künftiger Bauten rechtfertigt den Bauabschlag jedenfalls noch nicht (BVR 2019 S. 151 E. 4.3.3)

**4.4** Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, die Erschliessung sei nicht sichergestellt, da die finanziellen und die eigentumsrechtlichen Fragen (Unterhalt der Strasse bzw. Übernahme zu Eigentum durch die Gemeinde) nicht geklärt seien (Beschwerde S. 11), kann ihm nicht gefolgt werden. Diese sind nicht Gegenstand des Verfahrens. Zudem ist nicht ersichtlich, inwiefern diese Fragen der Realisierung des Bauvorhabens entgegenstehen könnten.

**4.5** Insgesamt genügt die bestehende Stichstrasse somit für die Erschliessung des geplanten Bauvorhabens, da sich dieses in einem weitgehend überbauten Gebiet befindet, die zu erwartende Mehrbelastung der Stichstrasse durch den Neubau verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit sowie die Zugänglichkeit für die Blaulichtorganisationen gewährleistet sind. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

## **5.**

**5.1** Der Beschwerdeführer ist weiter der Ansicht, dem geplanten Bauvorhaben fehle es an einer guten Gesamtwirkung, da es Aussenparkplätze anstelle einer Einstellhalle und ein Flachdach anstatt eines Sattel- oder Vierwalmdachs vorsehe. Das Bauvorhaben hätte zudem zwingend dem kommunalen Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung (im Folgenden: FBA) vorgelegt werden müssen (Beschwerde S. 13 ff.).

**5.2** Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen nach Art. 9 BauG Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Abs. 1 Satz 1). Die Gemeinden können nähere Vorschriften erlassen (Abs. 3). Art. 5 Abs. 1 GBR verlangt weitergehend, dass Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dies betrifft insbesondere:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die Eigenheiten des Quartiers,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge sowie
- die Gewährleistung der Sicherheit im öffentlichen Raum.

Für die Dachgestaltung bestehen keine detaillierten Regelungen (s. Kommentierung im Baureglement zu Art. 5 GBR). Nach Art. 6 Abs. 2 GBR sind versiegelte Flächen überdies auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken.

**5.3** Die genannten Bestimmungen gehen in ihrem Regelungsgehalt und ihrer Regelungsdichte über die Generalklausel von Art. 9 Abs. 1 BauG hinaus; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu (Art. 9 Abs. 3 BauG). Der Begriff «gute Gesamtwirkung» stellt einen unbestimmten kommunalen

Gesetzesbegriff dar, bezüglich deren Auslegung den kommunalen Behörden grundsätzlich ein gewisser Beurteilungsspielraum zukommt. Die Rechtsmittelinstanzen auferlegen sich diesbezüglich eine gewisse Zurückhaltung, indem sie lediglich prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist (BVR 2019 S. 15 E. 3.2 mit Hinweisen). Die «gute Gesamtwirkung» ist gemäss der Rechtsprechung weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen, sondern bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten nur, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich ein Bauvorhaben an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat (BVR 2009 S. 328 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1 f. je mit Hinweisen; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a und 5).

**5.4** Den Akten ist zu entnehmen, dass das Bauvorhaben im Rahmen einer Bauvoranfrage nicht dem FBA (Art. 10 GBR), sondern der Delegation des FBA vorgelegt worden ist (Beilage 2 zur Beschwerdeantwort vom 16.12.2020, Akten BVD 4A Beilagen zu pag. 36 ff. [im Folgenden: BAB BVD]). Die FBA-Delegation besteht aus zwei Mitgliedern des FBA sowie dem Bauinspektor oder der Bauinspektorin und dem oder der Beauftragten für Städtebau, Architektur und Aussenraum, die beratend mitwirken (Art. 2a der Verordnung vom 10. Februar 2006 über den Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung [Verordnung FBA; SSG 72.16]). Sie behandelt Geschäfte, die keiner Beurteilung durch den FBA bedürfen (Art. 3 Abs. 2 Bst. a Verordnung FBA), mithin Bauvoranfragen und -gesuche für Neu-, An- und Umbauten, die nicht in den in Art. 3 Abs. 1 Bst. b Verordnung FBA aufgelisteten Zonen liegen und keine Gestaltungsfreiheit (Art. 75 BauG) beanspruchen (s. auch Kommentierung im Baureglement zu Art. 10 GBR). Die Baubewilligungsbehörde war also nicht gehalten, das Bauvorhaben dem FBA vorzulegen. Dies umso mehr, als sich aus dem Wortlaut von Art. 10 GBR («in der Regel») ergibt, dass der Baubewilligungsbehörde diesbezüglich ein gewisses Ermessen zukommt (s. auch Kommentierung im Baureglement zu Art. 10 GBR).

**5.5** Die Bauherrschaft hat das Bauvorhaben aufgrund von Rückmeldungen aus der FBA-Delegation überarbeitet und deren Empfehlungen umge-

setzt. Das Planungsamt der EG Thun hat am 12. Juni 2018 zum überarbeiteten Bauvorhaben Stellung genommen. Es kam zum Schluss, dass die Anforderungen an eine gute Gesamtwirkung und die Eingliederung in den Kontext erfüllt seien. Das gesetzte Volumen wirke kompakt und «sitzt damit zurückhaltend aber selbstverständlich und selbstbewusst in der heterogenen Umgebung». Im Aussenbereich wertete es unter anderem die klare Anordnung der Parkfelder als positiv (BAB BVD 2). Die EG Thun und die Vorinstanz sind darauf basierend zum Schluss gekommen, dass die gute Gesamtwirkung des Bauvorhabens gegeben sei (angefochtener Entscheid E. 5d und 6c; Stellungnahme der EG Thun vom 16.12.2020, Akten BVD 4A pag. 34 f.).

**5.6** Der Beschwerdeführer macht bezüglich der Dachgestaltung geltend, dass im bestehenden Quartier sämtliche Häuser über ein Sattel- oder Vierwalmdach verfügen würden (Beschwerde S. 14 f.). Zur Illustration reicht er Fotos zu den Akten, auf denen die umliegenden Häuser zu sehen sind (BB BVD 23). Aus dem von der Beschwerdegegnerin 1 eingereichten Situationsplan geht dagegen hervor, dass sich in der näheren Umgebung des Bauvorhabens auch Gebäude mit Flachdächern befinden (BAB BVD 1). Gleiches ergibt sich aus der Stellungnahme vom 16. Dezember 2020 der Gemeinde an die BVD, die von einem heterogenen Quartier spricht (Akten BVD 4A pag. 35). Was die vorgesehenen Parkplätze betrifft, begründet der Beschwerdeführer nicht, inwiefern diese Art. 5 GBR widersprechen sollen.

**5.7** Nach dem Gesagten ist weder erkennbar, weshalb die Gestaltung und Anordnung der Abstellplätze oder das vorgesehene Flachdach einer guten Gesamtwirkung entgegenstehen sollen, noch ist dargetan, dass die Gemeinde das ihr zustehende Ermessen bei der ästhetischen Beurteilung überschritten hat. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz dem Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung zugestanden hat.

## **6.**

**6.1** Der Beschwerdeführer rügt weiter, beim Bau eines Mehrfamilienhauses in der hier vorgesehenen Dimension sei zwingend eine Einstellhalle er-

forderlich. Er verweist dabei auf Art. 5 GBR und die Ortsplanungsrevision der EG Thun. Der Verzicht auf eine Einstellhalle widerspreche überdies dem Grundsatz der verdichteten Bauweise sowie der haushälterischen Nutzung des Bodens (Beschwerde S. 13 f.).

**6.2** Dem ist Folgendes entgegenzuhalten: Eine Pflicht, eine Einstellhalle zu erstellen, ergibt sich weder aus Art. 5 GBR noch aus Art. 3 des revidierten, noch nicht in Kraft getretenen Baureglements der EG Thun betreffend die Aussenraumgestaltung (Auflageakten der Ortsplanungsrevision: Baureglement, einsehbar unter: <[www.ortsplanungsrevisionthun.ch](http://www.ortsplanungsrevisionthun.ch)>, Rubriken «Unterlagen/Auflage Ortsplanungsrevision/Auflageakten»). Die genannten Bestimmungen beziehen sich unter anderem auf die Gestaltung und Anordnung von Abstellplätzen im Aussenbereich und verpflichten den Bauherrn gerade nicht dazu, eine Einstellhalle zu erstellen (vgl. insbesondere Art. 3 Abs. 1 Bst. b des neuen GBR). Die Dokumente der Ortsplanungsrevision Thun (Baureglement, Nutzungsplan etc.) sind im Übrigen nicht vor Einreichung des hier zu beurteilenden Baugesuchs öffentlich aufgelegt worden und können der Beschwerdegegnerin 1 deshalb nicht entgegengehalten werden (öffentliche Auflage vom 4.3.-8.4.2022, Publikation Thuner Amtsanzeiger vom 3.3.2022 und 10.3.2022, einsehbar unter: <[www.ortsplanungsrevisionthun.ch](http://www.ortsplanungsrevisionthun.ch)>, Rubriken «Unterlagen/Auflage Ortsplanungsrevision/Auflageakten»; Art. 36 Abs. 2 BauG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 36 N. 3 Bst. a).

**6.3** Auch das Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens widerspricht den vorgesehenen oberirdischen Abstellplätzen nicht. Beim erwähnten Gebot handelt es sich um einen Planungsgrundsatz (Art. 54 Abs. 1 BauG; im Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [RPG; SR 700] ist das Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens als Ziel hervorgehoben; vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 54 N. 3). Für die Grundeigentümerschaft sind die Planungsgrundsätze nicht verbindlich. Damit sie ihr gegenüber durchgesetzt werden können, müssen sie grundsätzlich allgemeinverbindlich, in Form von Vorschriften oder Plänen erlassen werden (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 54 N. 5). Die verdichtete Bauweise steht im Dienst der haushälterischen Bodennutzung. Sie kann durch Dichteregeln gefördert werden (Geschossflächenziffer, Ausnützungsziffer, Baumassenziffer usw.; s. dazu Rudolf Muggli, Verdichtet bauen! Postulat und

Rechtswirklichkeiten, in Schweizerische Baurechtstagung 2013, S. 153 ff., 159). Das GBR sieht für die Zone Wohnen/Arbeiten W/A3 keine Mindestausnutzung vor. Massgebend ist demnach, dass das Bauvorhaben die baupolitischen Masse einhält, was vom Beschwerdeführer – mit Ausnahme der Gebäudehöhe (hinten E. 7) – zu Recht nicht bestritten wird. Insbesondere liegt die Anzahl der Abstellplätze innerhalb der zulässigen Bandbreite (Art. 17 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 49 ff. BauV; Akten EG Thun 4C pag. 14).

**6.4** Der Verzicht auf die Einstellhalle ist deshalb weder unter gestalterischen noch unter raumplanerischen Gesichtspunkten zu beanstanden. Das Gleiche gilt, wie bereits dargelegt, mit Blick auf die Verkehrssicherheit (vorne E. 4.3.7). Damit kann offenbleiben, ob die Erstellung einer Einstellhalle im Gewässerschutzbereich  $A_u$  zulässig wäre.

## 7.

**7.1** Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, die Gebäudehöhe sei überschritten. Bei der Bemessung dürfe insbesondere nicht mehr auf die früher zulässigen Zusatzhöhen, die aufgrund des Hochwassers eingeführt worden sind, zurückgegriffen werden (Beschwerde S. 15).

**7.2** Die Parzelle Nr. 1\_\_\_\_\_ befindet sich gemäss Zonenplan II (Hinweisplan) 2002 in einem Naturgefahrenbereich nach Art. 46 GBR (einsehbar unter: <[www.thun.ch](http://www.thun.ch)>, Rubriken «Behörden und Politik/Abteilungen und Ämter/Planungsamt/Grundlagen und Pläne»). In diesen Bereichen wird die Gebäudehöhe nach Art. 46 Abs. 3 GBR ab der Kote 559,15 m.ü.M. gemessen. Der Bau des Entlastungsstollens ändert daran nichts. Vielmehr ist der Ortsplanungsrevision der EG Thun zu entnehmen, dass die Parzelle der Beschwerdegegnerin 1 im Gefahrengebiet verbleiben und die sogenannte Schutzkote weiterhin anwendbar sein soll (Auflageakten der Ortsplanungsrevision Zonenplan II Schutzzonenplan 2: Naturgefahren, Teil Thun, sowie Art. 87 Abs. 2 des revidierten, noch nicht in Kraft getretenen Baureglements, einsehbar unter: <[www.ortsplanungsrevisionthun.ch](http://www.ortsplanungsrevisionthun.ch)>, Rubriken «Unterlagen/Auflage Ortsplanungsrevision/Auflageakten»). Mit der Vorinstanz kann festgehalten

werden, dass die zulässige Gebäudehöhe von 11 m eingehalten ist (Art. 21 GBR; angefochtener Entscheid E. 7b). Ein dadurch entstehender Schattenwurf, den der Beschwerdeführer ebenfalls kritisiert (Beschwerde S. 15), ist deshalb zu dulden (vgl. Art. 89 Abs. 2 BauV; BVR 2005 S. 443 E. 3.1; VGE 2015/338 vom 12.9.2016 [bestätigt durch BGer 1C\_484/2016 vom 28.6.2017] E. 6.2).

## 8.

Der Beschwerdeführer macht schliesslich geltend, dass die Beschwerdegegnerin 1 in der gleichen Situation sei wie er Anfang der 1980er Jahre beim Bau der Reiheneinfamilienhäuser nordseitig der Stichstrasse (vorne E. 3). Jene werde besser behandelt, da sie keine Einstellhalle erstellen oder die Zufahrt anderweitig sicherstellen müsse (Beschwerde S. 12 f.). – Inwiefern die damals erteilte Baubewilligung – mit der Auflage, eine Einstellhalle zu erstellen – auf den hier zu beurteilenden Sachverhalt übertragen werden kann, ist weder dargetan noch ersichtlich (vgl. auch angefochtener Entscheid E. 5b). So oder anders könnte der Beschwerdeführer nichts zu seinen Gunsten aus einer allfälligen Ungleichbehandlung ableiten, wenn die damals verfügte Auflage zu Unrecht erfolgt wäre. Hier ist einzig massgebend, dass das Bauvorhaben den aktuell geltenden Vorschriften entspricht, mithin das Baugrundstück genügend erschlossen ist (vorne E. 4) und ohne Einstellhalle bewilligt werden kann (vorne E. 6). Die Edition der Verfahrensakten zur Baubewilligung der EG Thun vom 2. Juni 1983 erübrigt sich nach dem Gesagten, da diese nicht rechtserheblich sind (statt vieler BGer 4A\_13/2019 vom 9.8.2019, in JAR 2020 S. 317 E. 4.1 mit weiteren Hinweisen). Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen.

**9.**

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vorne E. 1.2). Bei diesem Verfahrensausgang wird der unterliegende Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Er hat der obsiegenden Beschwerdegegnerin 1 zudem die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Gemeinde hat keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

**Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin 1 für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, festgesetzt auf Fr. 4'903.15 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
  - Beschwerdeführer
  - Beschwerdegegnerin 1
  - Einwohnergemeinde Thun
  - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern

und mitzuteilen:

- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.