



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/119

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 10. Februar 2025

in der Beschwerdesache zwischen

C. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A. _____ und/oder Frau Rechtsanwältin B. _____

und

Regierungsstatthalteramt Thun, Scheibenstrasse 3, 3600 Thun

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

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Thun vom 7. August 2024
(eBau Nr. E. _____; Reklamen zu Hotel J. _____)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin betreibt auf ihrer Parzelle Thun 1 Grundbuchblatt Nr. G. _____ ein Hotel und ein Restaurant. Im Gebäude befindet sich unter anderem auch ein eingemietetes Detailhandelsgeschäft (Drogerie F. _____). Die Parzelle liegt gemäss dem bisherigen Zonenplan 2002 der Stadt Thun, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 24. Juli 2003 bzw. 27. August 2003, in der Zone Wohnen/Arbeiten WA3 und in der Uferschutzzone USZ. Gemäss dem zukünftigen, vom AGR genehmigten aber derzeit noch nicht rechtskräftigen Zonenplan vom 15. Juni 2023 befindet sich die Parzelle in der Uferzone UZ sowie in der Bestandeszone BZ.¹ Sowohl gemäss bisherigem als auch gemäss zukünftigem Zonenplan liegt die Parzelle ausserdem im Altstadtgebiet All «Gassen». Das Gebäude auf der Parzelle Nr. G. _____ ist im Bauinventar des Kantons Bern als schützenswertes K-Objekt und Bestandteil der Baugruppe B (Thun, Bälliz) erfasst. Die Stadt Thun ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt.

Am 22. Februar 2022 bewilligte das Regierungsstatthalteramt Thun der Beschwerdeführerin den Umbau und die Erweiterung des Hotels. In der Folge änderte die Beschwerdeführerin dessen Namen (anstatt «Hotel I. _____» neu «Hotel J. _____») und reichte am 21. Juni 2023 bei _____

¹ Abrufbar unter www.ortsplanungsrevisionthun.ch (Rubrik Unterlagen)

der Stadt Thun ein Baugesuch ein für den «Ersatz der bestehenden [handschriftlich durchgestrichen und ersetzt mit «Neumontage»] Leuchtschrift/Neumontage eines Wegweisers» auf der Parzelle Nr. G._____.² Die Stadt Thun leitete das Baugesuch an das Regierungsstatthalteramt Thun weiter.³ Am 1. September 2023 (Posteingang bei der Stadt Thun) reichte die Beschwerdeführerin ein angepasstes Baugesuch für den «Ersatz von bestehenden Werbeelementen» und «wie vom Regierungsstatthalteramt gefordert» ein Gesamtkonzept ein.⁴ Gegen das Bauvorhaben gingen keine Einsprachen ein. Mit Gesamtentscheid vom 7. August 2024 erteilte das Regierungsstatthalteramt Thun den Bauabschlag.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 2. September 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 7. August 2024 und die Bewilligung ihres Baugesuchs einschliesslich der mit der Beschwerde eingereichten Projektänderungen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁵, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Stadt Thun reichte am 20. September 2024 eine Beschwerdeantwort ohne Antrag ein. Das Regierungsstatthalteramt Thun beantragt mit Schreiben vom 23. September 2024 die Abweisung der Beschwerde und verweist zur Begründung auf den angefochtenen Entscheid. Die Parteien erhielten anschliessend Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Die Stadt Thun verzichtete am 5. Dezember 2024 darauf. Die Beschwerdeführerin reichte am 20. Dezember 2024 Schlussbemerkungen sowie ihre Kostennote ein. Sie beantragt die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Rückweisung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz, sofern die BVD die Projektänderungen im Beschwerdeverfahren nicht bewillige. Das Regierungsstatthalteramt Thun reichte keine Schlussbemerkungen ein.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁶. 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 BauG⁷ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. 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 Beschwerdeführerin, deren Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

² Pag. 58 ff. der Vorakten

³ Pag. 110 f. der Vorakten

⁴ Pag. 44 ff. der Vorakten

⁵ 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)

⁶ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

⁷ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

2. Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens

a) Mit Baugesuch vom 21. Juni 2023 (Posteingang bei der Stadt Thun) ersuchte die Beschwerdeführerin um Bewilligung für den «Ersatz der bestehenden [handschriftlich durchgestrichen und ersetzt mit «Neumontage»] Leuchtschrift/Neumontage eines Wegweisers» auf der Parzelle Nr. G._____.⁸ Im Baugesuch sind unter der Rubrik «Reklame» zwar einerseits der Ersatz einer Leuchtschrift mit dem neuen Text «Hotel J._____» und andererseits die Neuerrichtung einer unbeleuchteten Reklame mit dem Text «Hotel J._____/Restaurant I._____» genannt.⁹ Die entsprechenden Baugesuchspläne mit Eingangsstempel der Stadt Thun vom 21. Juni 2023 sind aber nicht aktenkundig. Aufgrund der (fehlenden) Unterlagen und der lediglich sehr rudimentären Umschreibung des Bauvorhabens ist nicht klar, welche Reklamepositionen ursprünglich Gegenstand des Baugesuchs vom 21. Juni 2023 bildeten.

Am 1. September 2023 (Posteingang bei der Stadt Thun) bzw. 7. September 2023 (Posteingang beim Regierungsstatthalteramt Thun) reichte die Beschwerdeführerin ein angepasstes Baugesuch für den «Ersatz von bestehenden Werbeelementen» ein. Auf dem Titelblatt des Baugesuches ist zudem Folgendes aufgeführt:

Bisher wurde nur 1 Leuchtschrift zur Bewilligung eingereicht. Neu wird das Gesamtkonzept eingereicht, wie vom Regierungsstatthalteramt gefordert.¹⁰

Im Baugesuch vom 1. September 2023 sind unter der Rubrik «Reklame» die folgenden fünf Positionen aufgeführt:

- Neu: Hotel J._____ (Pos. 1)
- Ersatz: Hotel J._____ (Pos. 2)
- Neu: Hotel J._____ (Pos. 3)
- Neu: I._____ RESTAURANT (Pos. 4)
- Ersatz: Hotel J._____ / I._____ RESTAURANT (Pos. 5)¹¹

Auch hierzu fehlen aber die Projektpläne und das Gesamtkonzept mit Eingangsstempel der Stadt Thun vom 1. September 2023 bzw. des Regierungsstatthalteramtes Thun vom 7. September 2023. Im Begleitschreiben vom 10. August 2023 zum Baugesuch vom 1. September 2023 erklärt die Beschwerdeführerin, Gegenstand des Baugesuchs bildeten die folgenden Positionen gemäss Signaletikkonzept vom 7. August 2023:

- Position 1: Leuchtschrift «Hotel J._____» auf Eingangsportal.
- Position 2: Ersatz der bestehenden Leuchtschrift auf der Westseite der Liegenschaft an gleicher Stelle («Hotel J._____» statt «Hotel I._____»).
- Position 3: Fassadenanschrift mit gefrästen Alu-Buchstaben «Hotel J._____» an Fassade beim Eingang (sofern überhaupt bewilligungspflichtig).
- Position 4: Fassadenanschrift mit gefrästen Alu-Buchstaben «Restaurant I._____» am H._____quai (sofern überhaupt bewilligungspflichtig).

⁸ Pag. 58 ff. der Vorakten

⁹ Pag. 67 der Vorakten

¹⁰ Pag. 44 ff. der Vorakten

¹¹ Pag. 53 der Vorakten

Demgegenüber nicht Gegenstand des Baugesuches würden die folgenden Positionen des Signaletikkonzepts vom 7. August 2023 bilden:

- Position 5: Die seit jeher bestehenden Fahnenmasten bleiben am bisherigen Standort erhalten. Die Hissfahnen werden mit neuer Signaletik gemäss Signaletikkonzept erneuert. Das Austauschen von Fahnen an bestehenden Masten ist nicht baubewilligungspflichtig.
- Position 6: Die bestehende Fassadenbeschriftung «Hotel» an der I. _____ gasse wird entfernt.
- Position 7: Die Leuchtschrift «F. _____ » auf der Westseite wird entfernt.
- Position 8: Der Wegweiser «Hotel J. _____ »/«Restaurant I. _____ » bei Verzweigung I. _____ gasse/H. _____ quai wird vorderhand nicht realisiert. [...] ¹²

Das von der Beschwerdeführerin erwähnte Signaletikkonzept vom 7. August 2023 ist nicht aktenkundig. In den Vorakten finden sich einzig ein Situationsplan und ein 15-seitiges Gesamtkonzept vom 23. August 2023 (je am 7. August 2024 vom Regierungsstatthalteramt Thun als ungültig gestempelt). Darauf sind die folgenden neun Reklamepositionen ersichtlich:

- Position 1 Leuchtschrift «Hotel J. _____ » (auf dem Vordach der Ostfassade)
- Position 2 Leuchtschrift «Hotel J. _____ » (an der Südfassade)
- Position 3 Alu-Buchstaben «Hotel J. _____ » (an der Ostfassade)
- Position 4 Alu-Buchstaben «Restaurant I. _____ » (an der Nordfassade)
- Position 5 Hissfahnen «Hotel J. _____ » und «Restaurant I. _____ » an bestehenden Masten (im Nordosten des Gebäudes)
- Position 6 Fassadenbeschriftung «Hotel I. _____ » und Demontage Leuchtschrift «Hotel» (an der Westfassade)
- Position 7 Leuchtschrift «F. _____ » (an der Südfassade)
- Position 8 Wegweiser «Hotel J. _____ /Restaurant I. _____ » (an einer Umgebungsmauer im Nordwesten des Gebäudes)
- Position 9 Leuchtschrift «F. _____ » (an der Westfassade) ¹³

Mit Stellungnahme vom 21. Dezember 2023 erklärte die Beschwerdeführerin, im Reklamekonzept würden der Transparenz halber sämtliche Reklamen für das Hotel und das Restaurant aufgezeigt, unabhängig davon, ob sie baubewilligungspflichtig seien oder nicht. Ebenfalls enthalte das Reklamekonzept den Entfall bestehender Reklameanschriften (Positionen 6 und 7). Die seit langem bestehenden Fahnenstangen seien im Konzept ebenfalls aufgeführt. Davon zu unterscheiden seien die Gegenstände des Baugesuchs (nur die Positionen 1-4). ¹⁴ Mit Eingabe vom 19. Februar 2024 konkretisierte die Beschwerdeführerin, anders als zunächst angenommen seien die Firmenanschriften der Drogerie F. _____ mit Gesamtentscheid der Stadt Thun vom 2. Dezember 2015 rechtskräftig bewilligt worden. Diese Anschriften seien deshalb wieder in das Reklamekonzept aufgenommen worden. Am Umfang des Baugesuchs ändere sich dadurch nichts. ¹⁵ Auch mit Stellungnahme vom 3. Juni 2024 wies die Beschwerdeführerin darauf hin, dass lediglich die Positionen 1-4 Gesuchsgegenstand seien.

b) Das Baubewilligungsverfahren wird mit der Einreichung des Baugesuchs bei der Gemeinde eingeleitet (vgl. Art. 34 Abs. 1 BauG sowie Art. 16 Abs. 1 VRPG ¹⁶). Die Einleitung des Baubewilligungsverfahrens ist vom Dispositionsgrundsatz beherrscht. Das heisst, die gesuchstellende Partei verfügt über den Verfahrensgegenstand, indem sie das zu beurteilende Bauvorhaben im Bau-

¹² Pag. 40 f. der Vorakten

¹³ Pag. 9 ff. der Vorakten

¹⁴ Pag. 83 ff. der Vorakten

¹⁵ Pag. 81 f. der Vorakten

¹⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

gesuch bestimmt. Die Baubewilligungsbehörde hat das Projekt so zu beurteilen, wie es die Bauherrschaft zuletzt zur Bewilligung beantragt hat. Die Baubewilligungsbehörde darf im Baubewilligungsverfahren nicht mehr oder etwas anderes bewilligen, als die Bauherrschaft beantragt hat.¹⁷ Um das Bauvorhaben einer Beurteilung zugänglich zu machen, hat die Bauherrschaft das Projekt auf dem Baugesuch zu umschreiben und Pläne sowie allenfalls weitere erforderliche Unterlagen einzureichen (vgl. Art. 10 ff. BewD¹⁸). Anhand dessen hat die Baubewilligungsbehörde zu bestimmen, was Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens ist.

c) Die Beschwerdeführerin führt zutreffend aus, dass ihr als Baugesuchstellerin die Definition des Gegenstandes des Baugesuchs obliegt. Wie aus den vorangehenden Erwägungen folgt, geht aus den Umschreibungen in den Baugesuchen und dem Gesamtkonzept vom 23. August 2023 zwar nicht eindeutig hervor, welche Reklamepositionen Gegenstand des Baugesuchs sind. Die Beschwerdeführerin hat im Baubewilligungsverfahren aber mit ihren Eingaben vom 10. August 2023, 21. Dezember 2023, 19. Februar 2024 und 3. Juni 2024 unmissverständlich mitgeteilt, dass lediglich die Positionen 1-4 Gegenstand des Baugesuchs seien. Sie hat damit den Verfahrensgegenstand des Baubewilligungsverfahrens umschrieben. Gegenstand des Baugesuchs waren folglich nur die Positionen 1-4.

3. Teilbaubewilligung / Gesamtkonzept

a) Das Regierungsstatthalteramt ging im angefochtenen Entscheid davon aus, das Reklamekonzept müsse als Einheit beurteilt werden. Es interpretierte die Eingaben der Beschwerdeführerin als einen Antrag auf eine Teilbaubewilligung für die Positionen 1-4. Es prüfte die Voraussetzungen einer Teilbaubewilligung unter Weglassen der Positionen 5-9 des Gesamtkonzepts. Es erwog, die Stadt Thun erachte eine Gesamtbeurteilung der Reklamen rund um das Baudenkmal als unerlässlich und habe dem Konzept nur unter Berücksichtigung der Entfernung gewisser älterer Reklamen sowie der Fahnen mit Eigenwerbung zugestimmt. Die Denkmalpflege habe in ihrem Fachbericht diese Haltung unterstützt. Die Positionen 1-4 sowie 5 und 8 beträfen Reklamen des Hotels und des Restaurants. Diese sechs Positionen seien untrennbar miteinander verbunden und müssten wegen ihrem inhaltlich engen Zusammenhang gemeinsam beurteilt werden. Insbesondere seien die Positionen 5 und 8 baubewilligungspflichtig und bedürften einer näheren Prüfung in einem Baubewilligungsverfahren. Die Reklamevorhaben befänden sich in mehreren Schutzgebieten und an einem denkmalgeschützten Gebäude. Es handle sich um ein sehr sensibles Gebiet von grossem städtebaulichem, touristischem und wirtschaftlichem Interesse. Es rechtfertige sich ohne Weiteres, im Rahmen der Namensänderung und der dadurch bedingt notwendig gewordenen Neubeschriftung ein Gesamtreklamekonzept zu verlangen. Im Übrigen stütze sich das Einholen eines Gesamtreklamekonzepts auf die einschlägigen kommunalen Gestaltungsgrundsätze der Stadt Thun und entspreche gefestigter Praxis. Indem die Bauherrschaft nach und nach einzelne heikle Positionen vom Konzept ausnehmen oder entgegen vormaliger Absicht nicht mehr vom Baudenkmal entfernen oder dort gar wieder anbringen wolle, verunmögliche sie eine Gesamtbeurteilung der verschiedenen Reklamepositionen am Baudenkmal. Erfolge die Beurteilung verschiedener Reklamen nach und nach, bestehe die Gefahr eines Flickenteppichs rund um das Gebäude. Dies solle durch die gesamthafte Beurteilung aller geplanten und bereits angebrachten Beschriftungen und Beschilderungen vermieden werden, zumal diese teilweise ohne Baubewilligung ausgeführt worden seien, obschon eine solche zweifellos erforderlich wäre. Es müssten nicht nur die Reklamen des Hotels und Restaurants gemeinsam beurteilt werden, sondern auch die

¹⁷ Vgl. zum Ganzen BVR 2016 S. 79 E. 4.7; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N. 14; Reto Feller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 16 N. 4

¹⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

restlichen Reklamepositionen betreffend die Drogerie F. _____ einbezogen werden. Die durch die Bauherrschaft gewünschte Begrenzung des Streitgegenstands auf die Positionen 1-4 verunmögliche die gesamtheitliche Beurteilung. Ein Teilbauentscheid sei nicht möglich. Da einzelne Positionen nicht isoliert bewilligt werden könnten, solange weitere – teilweise mutmasslich auch baupolizeiwidrige, nicht bewilligungsfähige – Positionen bestünden, über die zu befinden sei, sei für den verfahrensgegenständlichen Teilbereich der Bauabschlag zu verfügen.

b) Die Beschwerdeführerin macht geltend, das Reklamekonzept enthalte aus Transparenzgründen sämtliche bestehenden und neuen Reklamen. Beim Reklamekonzept handle es sich um ein freiwilliges Dokument. Ein Reklamekonzept sei weder im kommunalen noch im kantonalen Recht als Grundlage einer Reklamebewilligung vorausgesetzt. Positionen, die zwar im Konzept aufgeführt, aber nicht Gegenstand des Bewilligungsverfahrens seien, dürften in die Beurteilung des Gesuchs nicht einbezogen werden. Die Positionen 1-4 liessen sich einzeln und unabhängig voneinander beurteilen. Es handle sich um eigenständige Reklamen, die sich gegenseitig weder bedingen noch präjudizieren und keinen Koordinationsbedarf auslösen würden. Die Positionen hätten auch als einzelne Gesuche eingereicht werden können. Es handle sich nicht um einen Anwendungsfall der Teilbaubewilligung. Das gesamte Baugesuch abzuweisen, «nur» weil sie die übrigen Positionen des Reklamekonzepts nicht zum Gegenstand des Reklamegesuchs gemacht habe, sei falsch und bewirke eine Rechtsverweigerung. Es gehe nicht an, unbestrittenermassen bewilligungsfähige Reklamen «einfach» nicht zu bewilligen. In ihren Schlussbemerkungen ergänzt sie, es sei zwischen dem Reklamekonzept und dem Reklamegesuch zu unterscheiden. Es sei der Behörde untersagt, ein Gesuch integral und ohne nähere Prüfung mit der Begründung abzuweisen, das Gesuch hätte noch weitere Reklamen umfassen müssen. Sollten Reklamen angebracht werden, die aus behördlicher Sicht einer Bewilligung bedürfen, sei dies gegebenenfalls Gegenstand eines baupolizeilichen Verfahrens. Es bestehe aber keine Grundlage, diese Fragestellungen von Amtes wegen zum Gegenstand des Reklamebewilligungsverfahrens zu erheben und den Gesuchsteller faktisch zu verpflichten, Baugesuche einzureichen für Bauteile, die er sich nicht bewilligen lassen wolle. Die Reklamen befänden sich an verschiedenen Standorten am und um die Gebäulichkeiten des Hotel Aare. Die Reklamen könnten einzeln beurteilt werden, da sie nicht gleichzeitig, sondern auch mit zeitlichen Abständen angebracht werden könnten.

Die Stadt Thun erklärt sinngemäss, eine Beurteilung des Bauvorhabens sei nur im Rahmen einer Gesamtbeurteilung aller Reklamen möglich.

c) Das Regierungsstatthalteramt ist im angefochtenen Entscheid davon ausgegangen, dass die Beschwerdeführerin einen Antrag auf Teilbaubewilligung der Reklamepositionen 1-4 stellte. Aus ästhetischen Gründen bejahte es einen Koordinationsbedarf zwischen sämtlichen Reklamepositionen gemäss dem Gesamtkonzept und beurteilte das Erteilen einer Teilbaubewilligung als unzulässig bzw. als Verstoss gegen das Koordinationsgebot.

Das Baugesetz kennt vier Arten von Baubewilligungen: die ordentliche Baubewilligung, die kleine Baubewilligung, die Teilbaubewilligung und die generelle Baubewilligung (Art. 32 BauG). Mit der ordentlichen und der kleinen Baubewilligung wird das Bauvorhaben umfassend und abschliessend beurteilt. Mit der Teilbaubewilligung und der generellen Baubewilligung wird das Bauvorhaben nur partiell beurteilt. Zur vollständigen Beurteilung bedarf es einer weiteren Teilbau- bzw. Ausführungsbewilligung. Bei der Teilbaubewilligung nach Art. 32c BauG werden Gegenstände ohne Koordinationsbedarf zunächst aus dem Baugesuch ausgeklammert, weil sie erst im Verlauf der Bauausführung festgelegt werden (können). Die Teilbaubewilligung muss alle Gegenstände umfassen, für die ein formeller und materieller Koordinationsbedarf besteht (vgl. Art. 32c Abs. 1 Satz 1 BauG). Einzelne Teile, die sich gegenseitig bedingen, dürfen nicht getrennt beurteilt werden (Grundsatz der Einheit des Bauentscheids). Bei der Teilbaubewilligung gemäss Art. 32c BauG geht es somit um selbständig beurteilbare Teilaspekte ein und desselben Bauvorhabens. Voraus-

gesetzt ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung, dass die im Rahmen der (ersten) Teilbaubewilligung offen gelassenen Punkte von untergeordneter Bedeutung sind und den Grundentscheid nicht mehr in Frage stellen können bzw. dies von der Sache her sinnvoll erscheint oder sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben können. Typischer Anwendungsfall ist das Erteilen einer Teilbaubewilligung für ein Gebäude, wobei die Beurteilung der Farb- und Materialwahl «nachgelagert» in einem weiteren Teilbaubewilligungsverfahren vorgenommen wird.¹⁹

Die Beschwerdeführerin hat zwar gestützt auf den entsprechenden Antrag der Stadt Thun ein Gesamtkonzept mit allen neun Reklamepositionen eingereicht, aber lediglich um Bewilligung der Reklamepositionen 1-4 ersucht. Für diese vier Positionen beantragt sie nicht eine Teilbaubewilligung, sondern eine ordentliche Baubewilligung. Sie verlangt somit die abschliessende und umfassende Beurteilung der vier Reklamen. Hinsichtlich dieser vier Reklamen sind keine noch nicht geprüften Aspekte ersichtlich, für die es nach Baubeginn noch eines nachlaufenden Baubewilligungsverfahrens mit einer weiteren Teilbaubewilligung bedürfte. Es geht somit nicht um einen Anwendungsfall der Teilbaubewilligung nach Art. 32c BauG. Vielmehr stellt sich die Frage, ob die neun Reklamen, die Gegenstand des Gesamtkonzepts bilden, aus Gründen des Ortsbild- und Denkmalschutzes zwingend gemeinsam beurteilt und bewilligt werden müssen oder ob eine Etappierung der Bewilligungen für die einzelne Reklamepositionen zulässig ist.

d) In ästhetischer Hinsicht statuiert Art. 9 Abs. 1 BauG, dass Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen dürfen. Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.²⁰

Die Stadt Thun hat sowohl in ihrem bisherigen Baureglement vom Juni 2002 (nachfolgend BR) als auch im neuen Baureglement vom November 2022 (nachfolgend nBR) solche Vorschriften erlassen. Das vom AGR mittlerweile genehmigte, derzeit aber noch nicht rechtskräftige nBR²¹ entfaltet eine Vorwirkung. So erfolgte die erste öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision vom 4. März bis 2. April 2022 und damit vor Einreichung des Baugesuchs am 21. Juni 2023.²² Massgebend sind vorliegend sowohl das bisherige als auch das neue Baureglement (vgl. Art. 36 BauG).

Gemäss Art. 5 Abs. 1 BR sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Hinsichtlich des Altstadtgebietes A bestimmt Art. 32 Abs. 5 BR, dass das Anbringen und die Gestaltung von Reklamen besondere Sorgfalt und Zurückhaltung bedürfen. Auch Art. 3 Abs. 1 nBR verlangt eine gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen. Gemäss Art. 5 Abs. 3 nBR sind Reklameelemente und Plakatierungen so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, die Wohn- und Aufenthaltsqualität, Schutzobjekte sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Für das Altstadt-

¹⁹ Vgl. zum Ganzen BGer 1C_12/2024, 1C_13/2024 vom 1. Juli 2024 E. 2.2.2 m.w.H. (zur Publikation vorgesehen); Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 5a ff.

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

²¹ Vgl. die Medienmitteilung der Stadt Thun vom 20. September 2024 (abrufbar unter www.thun.ch [Rubriken Politik Verwaltung < Medien < Medienmitteilungen]); vgl. zum Ganzen auch Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 36 N. 3 Bst. a

²² www.ortsplanungsrevisionthun.ch (Rubriken Ortsplanungsrevision < Was ist die Ortsplanungsrevision? < Wo und wann?); pag. 58 ff. der Vorakten

gebiet A bestimmt Art. 69 Abs. 2 nBR, dass das Anbringen und die Gestaltung von Reklamen besonderer Zurückhaltung bedürfen.

Ob eine neue Reklame das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt und ob sie – sofern sie sich im Altstadtgebiet A befindet – besonders zurückhaltend gestaltet ist, beurteilt sich unter anderem anhand der bestehenden Umgebung (inkl. der allenfalls bereits bestehenden oder zu entfernenden Reklamen). Damit ist zugleich gesagt, dass es grundsätzlich zulässig ist, an einem Gebäude – selbst wenn es sich um ein Baudenkmal handelt oder es in einem Schutzgebiet liegt – etappenweise Reklamen anzubringen bzw. für jede weitere neue, baubewilligungspflichtige Reklame ein neues Baugesuch zu stellen. Das gilt insbesondere auch dann, wenn die Reklamen einen inhaltlichen Zusammenhang haben und sich beispielsweise auf den gleichen Betrieb im Gebäude beziehen (so zum Beispiel verschiedene Anschriften zum gleichen Hotel oder Restaurant). Bei jeder neu hinzukommenden Reklame ist zu prüfen, ob diese die ästhetischen Vorgaben erfüllt, insbesondere mit Blick auf die bereits rechtmässig bestehenden Reklamen in ihrer Umgebung. Dementsprechend wird eine ästhetische Gesamtbeurteilung durch eine Etappierung von Reklamen nicht verhindert. Für die ästhetische Beurteilung der neuen Reklame kann ein Gesamtreklamekonzept, das sämtliche auf der Bauparzelle bestehende Reklamen und die neue(n) Reklame(n) darstellt, durchaus hilfreich sein. Das Vorliegen eines Gesamtreklamekonzepts führt aber nicht dazu, dass sämtliche der darin dargestellten Reklamepositionen zum Verfahrensgegenstand des Baubewilligungsverfahrens erhoben werden. Ist umstritten, ob im Gesamtreklamekonzept dargestellte, bestehende, aber nicht Gegenstand des Baugesuchs bildende Reklamen bewilligungsfrei sind, bereits rechtskräftig bewilligt sind, vom Besitzstand profitieren oder unrechtmässig sind, handelt es sich vielmehr um eine baupolizeiliche Angelegenheit (vgl. Art. 46 BauG).

e) Die Beschwerdeführerin hat im vorinstanzlichen Verfahren sowie im Beschwerdeverfahren ein Gesamtkonzept eingereicht. Ein Gesamtreklamekonzept kann von der Baubewilligungsbehörde gestützt auf Art. 10 Abs. 3 i.V.m. Art. 15 Abs. 1 BewD verlangt werden. Folglich kann offen bleiben, ob darüber hinaus auch gestützt auf das kommunale Recht von Baugesuchstellerinnen und Baugesuchstellern das Einreichen eines Gesamtreklamekonzepts verlangt werden kann. Das Gesamtreklamekonzept ist vom Gegenstand des Baugesuchs zu unterscheiden. Im vorinstanzlichen Verfahren waren wie aufgezeigt nur die Positionen 1-4 Gegenstand des Baugesuchs. Auch wenn die Beschwerdeführerin ein Gesamtkonzept eingereicht hat, hätte das Regierungsstatthalteramt Thun einzig die Bewilligungsfähigkeit der Positionen 1-4 beurteilen müssen. Die Positionen 1-4 können in ästhetischer Hinsicht unabhängig von den Positionen 5-9 beurteilt werden. Zwar beziehen sich (mit Ausnahme der Leuchtschriften der Drogerie F. _____) sämtliche neun Positionen auf das Hotel J. _____ und/oder auf das Restaurant I. _____ und sind am gleichen Gebäudekomplex oder unmittelbar in dessen Nähe angebracht. Sie weisen dadurch einen inhaltlichen Zusammenhang auf. Der Gebäudekomplex auf der Parzelle Nr. G. _____ ist aber sehr weitläufig und teilweise verwinkelt. Die Positionen 1-4 weisen eine grosse Distanz zu den Positionen 6 bis 9 auf. Stehen Betrachterinnen und Betrachter vor den Positionen 1-4, sind die Positionen 6-9 aufgrund des Gebäudegrundrisses nicht sichtbar (vgl. z.B. den Situationsplan vom 2. September 2024 in der Beschwerdebeilage 2). Einzig die Position 5 (Fahnenmasten mit Hissfahnen) ist gleichzeitig wie die Positionen 1, 3 und 4 wahrnehmbar. Die Fahnenmasten mit Hissfahnen befinden sich aber nicht direkt beim Gebäude, sondern sind am H. _____ quai angebracht. Ausserdem unterscheiden sie sich in ihrer Materialisierung deutlich von einem Reklameschriftzug an einer Gebäudefassade. An den Fassaden und Fassadenteilen, wo die Positionen 1-4 angebracht werden sollen, bestehen gemäss Gesamtreklamekonzept keine anderen Reklamen. Ein Gesamtreklamekonzept wäre zur Beurteilung der Positionen 1-4 daher nicht zwingend. Die verschiedenen Fassaden können unabhängig voneinander beurteilt werden. Ein Gesamtreklamekonzept wäre allenfalls dann erforderlich, wenn die Positionen 1-4 an Fassaden oder Fassadenteilen angebracht würden, wo bereits andere Reklamen bestehen. In diesem Fall müsste eine gesamthafte Beurteilung der jeweiligen Fassade vorgenommen werden. Nach dem Gesagten

können die Positionen 1-4 unabhängig von den Positionen 5-9 beurteilt werden. Anders als das Regierungsstatthalteramt Thun im angefochtenen Entscheid ausgeführt hat, wäre ein Gesamtentscheid (nur) über die Positionen 1-4 möglich. Ob die derzeit zum Teil bereits errichteten Positionen 5-9 gegebenenfalls bewilligungsfrei sind, rechtskräftig bewilligt sind oder vom Besitzstand profitieren, ist für das Baubewilligungsverfahren unbeachtlich. Soweit bezüglich der Positionen 5-9 baupolizeilicher Handlungsbedarf bestehen sollte, müsste dies in einem entsprechenden Verfahren von der Baupolizeibehörde geklärt werden (vgl. Art. 46 BauG).

f) Zusammengefasst hätte das Regierungsstatthalteramt Thun im angefochtenen Entscheid die Positionen 1-4 unabhängig von den Positionen 5-9 auf ihre Bewilligungsfähigkeit hin prüfen müssen. Die Beschwerde erweist sich daher als begründet.

4. Rückweisung

a) Kann auf die Beschwerde eingetreten werden, so entscheidet die Beschwerdeinstanz in der Sache oder weist die Akten ausnahmsweise und mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück (Art. 72 Abs. 1 VRPG). Erweist sich die Beschwerde als begründet, soll die Beschwerdeinstanz das streitige Rechtsverhältnis wenn möglich nach ihrer eigenen Erkenntnis abweichend von der angefochtenen Verfügung neu regeln. Das Gesetz verbietet ihr jedoch nicht, kassatorisch zu entscheiden. Die Beschwerdeinstanz soll von der Möglichkeit der Rückweisung nur ausnahmsweise Gebrauch machen. Es müssen besondere Gründe dafür sprechen, welche die prozessökonomischen Gesichtspunkte in den Hintergrund treten lassen. Mangelnde Entscheidungsfähigkeit der Angelegenheit kann einen solchen Grund darstellen, sofern die Beschwerdebehörde selbst allzu umfangreiche Beweismassnahmen durchführen müsste.²³

b) Die Positionen 1-4 wurden erstinstanzlich noch nicht auf ihre Übereinstimmung mit den massgebenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere hinsichtlich der Ästhetik, beurteilt. Es ist nicht Sache der BVD als erste Instanz die Reklamepositionen ästhetisch zu beurteilen. Im Übrigen ist aufgrund der lückenhaften Vorakten auch unklar, welche Planunterlagen und Gesamtkonzepte überhaupt öffentlich aufgelegt haben. Gegebenenfalls muss noch eine öffentliche Auflage nachgeholt werden. Die Sache erweist sich damit noch nicht als entscheidreif. Das gilt im Übrigen auch hinsichtlich der von der Beschwerdeführerin bezüglich der Positionen 5 (Hissfahnen) und 8 (Wegweiser) im Rahmen der Beschwerde eingereichte Projektänderung. Die Projektänderung ist nicht unterzeichnet (vgl. Art. 10 Abs. 2 BewD). Zudem wurde sie auch nicht in der korrekten Form eingereicht. Gemäss Art. 10 Abs. 3 BewD sind nicht nur der Situationsplan, sondern auch die Projektpläne und die allenfalls erforderlichen weiteren Unterlagen einzugeben. Ein Situationsplan und ein Gesamtkonzept liegen zwar vor. Das Gesamtkonzept enthält jedoch zugleich die Projektpläne, wobei diese teilweise Positionen zeigen, die gemäss Ausführungen der Beschwerdeführerin nicht Teil des Projektänderungsgesuchs sein sollen (vgl. z.B. S. 5 des Gesamtkonzepts in der Beschwerdebeilage 2). Es ist daher unklar, was genau Teil des Projektänderungsgesuchs ist. Das Gesamtkonzept und das Projektänderungsgesuch sind vermischt. Es müssten klar vom Gesamtkonzept getrennte, unterzeichnete Projektpläne zu den beantragten Reklamepositionen eingereicht werden. Der Beschwerdeführerin müsste eine entsprechende Frist angesetzt werden, um angepasste Projektänderungspläne und gegebenenfalls ein angepasstes Gesamtkonzept einzureichen. Zudem müsste eine Publikation der Projektänderung erfolgen (vgl. Art. 26 BewD). Es ist nicht Aufgabe der BVD in diesem Umfang Instruktionen vorzunehmen und die Reklamepositionen als erste Instanz ästhetisch zu beurteilen. Die Sache wird daher zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an das Regierungsstatthalteramt Thun zurückgewiesen.

5. Kosten

²³ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 2 f.

a) Die Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr, die vorliegend auf CHF 1500.– bestimmt wird (Art. 103 Abs. 1 und 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁴). Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

Bei vorliegendem Ausgang des Verfahrens dringt die Beschwerdeführerin mit ihrem Rechtsmittel nur teilweise durch, da das Verfahren mit der Aufhebung des angefochtenen Entscheids nicht abgeschlossen wird. Nach Praxis des Verwaltungsgerichts ist im Kostenpunkt aber von einem vollumfänglichen Obsiegen auszugehen, sofern bei Vorliegen eines reformatorischen Hauptantrags (vgl. das Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin) ein Rückweisungsentscheid ergeht und die infolge Rückweisung vorzunehmende Neuurteilung noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen kann.²⁵ Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich die Positionen 1-4 sowie die Positionen 5 und 8 als bewilligungsfähig erweisen. Folglich ist die Beschwerdeführerin als vollständig obsiegend zu betrachten. Sie hat keine Verfahrenskosten zu tragen. Dem Regierungsstatthalteramt Thun und der Stadt Thun können ebenfalls keine Verfahrenskosten auferlegt werden (vgl. Art. 108 Abs. 2 VRPG).

b) 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). Wenn wie hier keine kostenpflichtige Gegenpartei im Verfahren ist, hat die Vorinstanz, deren Erkenntnis im Beschwerdeverfahren aufgehoben oder abgeändert wird, dem obsiegenden Beschwerdeführer dessen Parteiaufwand zu entschädigen.²⁶ Die Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin machen in ihrer Kostennote vom 20. Dezember 2024 Parteikosten im Umfang von CHF 4501.10 geltend (Honorar CHF 4370.–, Auslagen CHF 131.10). Die Kostennote gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Das Regierungsstatthalteramt Thun hat somit der Beschwerdeführerin die Parteikosten von CHF 4501.10 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Thun vom 7. August 2024 wird aufgehoben. Insofern wird die Beschwerde gutgeheissen. Die Sache wird zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an das Regierungsstatthalteramt Thun zurückgewiesen.
2. Die Vorakten gehen zurück an das Regierungsstatthalteramt Thun.
3. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
4. Das Regierungsstatthalteramt Thun hat der Beschwerdeführerin die Parteikosten im Betrag von CHF 4501.10 (inkl. Auslagen) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

²⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

²⁵ BVR 2016 S. 222 E. 4.1

²⁶ Vgl. Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 36

- Herrn Rechtsanwalt A. _____ und/oder Frau Rechtsanwältin B. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Thun, mit Beilage gemäss Dispositiv-Ziff. 2, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Thun, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in drei Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.