



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/76

## **Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 7. November 2025**

in der Beschwerdesache zwischen

Frau C. \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführerin

und

**Regierungsstatthalteramt Thun**, Scheibenstrasse 3, 3600 Thun

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramt Thun vom 12. Mai 2025 (eBau Nummer:  
A. \_\_\_\_\_; Abschreibungsverfügung, Kosten)

### **I. Sachverhalt**

1. Die Beschwerdeführerin ist Inhaberin des Einzelunternehmens «Pizzakurier B. \_\_\_\_\_» mit vormaligem Betriebsstandort an der E. \_\_\_\_\_ strasse 45 in 3604 Thun.<sup>1</sup> Am 9. August 2022 reichte sie bei der Gemeinde Thun ein Baugesuch ein für den Umbau beziehungsweise die Umnutzung von Geschäftsräumen in einen Gastrobetrieb mit 17 Innensitzplätzen (öffentlicher Gastgewerbebetrieb nach Art. 6 Abs. 2 Bst. a GGG) sowie einen Lieferdienst innerhalb des bestehenden Gebäudes ohne Fassadenänderung auf Parzelle Thun Grundbuchblatt Nr. F. \_\_\_\_\_ an der G. \_\_\_\_\_ strasse 2. Die Parzelle liegt in der Wohnzone. Die Beschwerdeführerin wurde im Baubewilligungsverfahren von Herrn D. \_\_\_\_\_ von der D. \_\_\_\_\_ Architekten GmbH vertreten.

2. Die Gemeinde leitete das Baugesuch zuständigkeitshalber an das Regierungsstatthalteramt Thun weiter. Mit Rückweisungsverfügung vom 8. September 2022 wies das Regierungsstatthalteramt die Beschwerdeführerin darauf hin, dass die gastgewerbliche Nutzung in der Wohnzone gemäss den durch die Vorwirkung anzuwendenden Vorschriften nicht zonenkonform und daher nicht baubewilligungsfähig sei.<sup>2</sup> Es wies die Beschwerdeführerin ausserdem auf diverse weitere Mängel hin. Der Beschwerdeführerin wurde Gelegenheit gegeben, sich im Sinne des rechtlichen Gehörs zum weiteren Vorgehen zu äussern. Sie wurde unter anderem aufgefordert, ein begründetes Ausnahmegesuch für einen Gastrobetrieb in der Wohnzone einzureichen, sollte sie am Baugesuch festhalten wollen.

<sup>1</sup> Vgl. Handelsregisterauszug des Kantons Bern.

<sup>2</sup> Vgl. Verfügung des Regierungsstatthalteramts Thun vom 8. September 2022, pag. 79 der Vorakten.

3. Am 13. Oktober 2022 reichte die Beschwerdeführerin das überarbeitete Baugesuch inkl. Ausnahmegesuch für einen Gastrobetrieb in der Wohnzone ein.<sup>3</sup> Die Vorinstanz holte anschliessend die erforderlichen Amts- und Fachberichte ein und publizierte das Baugesuch. Gegen das Vorhaben gingen diverse Einsprachen ein.

4. Mit Amtsbericht vom 13. Dezember 2022 hielt die Gemeinde unter anderem fest, gemäss dem geltenden Baureglement sei die Nutzungsart «Gastgewerbe» in der Wohnzone W2 grundsätzlich zonenkonform. Gemäss dem revidierten, bereits aufgelegten Baureglement, welchem Vorwirkung zukomme, seien Gastgewerbebetriebe in der Wohnzone W2 jedoch nicht mehr zonenkonform. Im Laufe der Überarbeitung des Baureglements sei die Nutzung «Gastgewerbe» fälschlicherweise aus der Zone «Wohnen» gestrichen worden. Dieser redaktionelle Fehler sei bei einem der vielen Überarbeitungsschritte des Baureglements entstanden. Es sei weder die Absicht des Planungsamtes noch des Gemeinderates gewesen, in der Wohnzone Nutzungen wie Quartiercafés, Restaurants oder Hotelbetriebe zu verunmöglichen. Diese Art der Nutzung soll auch gemäss dem revidierten Baureglement zulässig bleiben. Der Fehler sei in der Zwischenzeit behoben worden (Verabschiedung der Ortsplanungsrevision mit der entsprechenden Korrektur). Mit der zweiten Auflage würde die Regelung die fehlerhafte Vorwirkung der ersten Auflage ablösen. Jedoch sei das Bauinspektorat der Meinung, dass die Beurteilung der Zonenkonformität des geplanten Bauvorhabens formal nach dem revidierten Baureglement der ersten Auflage zu erfolgen habe. Aus Sicht des Bauinspektorats sei das Baugesuch deshalb nicht zonenkonform und nicht baubewilligungsfähig. Allenfalls bestehe die Möglichkeit der Sistierung des Baubewilligungsverfahrens bis zur zweiten Auflage des revidierten GBR.

5. Mit Schreiben vom 23. Januar 2023 ersuchte die Bauherrschaft um Sistierung des Verfahrens, bis die zweite (korrigierte) Auflage des künftigen Baureglements der Stadt Thun Vorwirkung entfalte bzw. in Rechtskraft getreten sei. Mit Verfügung vom 9. März 2023 wurde das Baubewilligungsverfahren bis 15. Juni 2023 sistiert. Soweit aus den Akten ersichtlich, blieb das Baubewilligungsverfahren auch nach dem 15. Juni 2023 weiterhin sistiert.

6. Aufgrund des langwierigen Ortsplanungsprozesses sowie eines Mieterstreckungsverfahrens betreffend den damaligen Standort der Pizzeria der Beschwerdeführerin an der E.\_\_\_\_\_strasse 45 musste sich diese gemäss eigenen Angaben nach einem Alternativstandort für ihr Unternehmen umsehen. Am 5. März 2024 reichte sie deshalb ein Baugesuch für den Standort H.\_\_\_\_\_strasse 25 in Thun ein. Mit Gesamtbauentscheid vom 8. Juli 2024 wurde ihr dafür die Baubewilligung erteilt. Gemäss Handelsregistrauszug befindet sich der neue Betriebsstandort der Pizzeria der Beschwerdeführerin an der H.\_\_\_\_\_strasse 25.

7. Am 6. Dezember 2024 teilte die Vorinstanz Herrn D.\_\_\_\_\_ als Vertreter der Beschwerdeführerin im Baubewilligungsverfahren via Kommunikationstool auf eBau mit, dass das AGR in der Zwischenzeit eine Teilrechtskraftbescheinigung der Ortsplanungsrevision der Stadt Thun ausgestellt habe. Die Bauherrschaft werde deshalb ersucht, der Gemeinde mitzuteilen, wie mit dem Baugesuch vom 9. August 2022 weiter zu verfahren sei, das heisst, ob sie an der Baueingabe festhalte und das Verfahren wieder aufgenommen werden soll, ob an der Baueingabe kein Interesse mehr bestehe und das Gesuch unter Kostenfolge abzuschreiben sei oder ob die Sistierung beibehalten werden soll. Gemäss der wiederum via eBau erfolgten Nachricht der Vorinstanz an Herrn D.\_\_\_\_\_ vom 14. Februar 2025 stellte die Bauherrschaft eine schriftliche Mitteilung bis spätestens am 28. Februar 2025 in Aussicht. Mit Nachricht vom 26. März 2025 teilte die Vorinstanz Herrn D.\_\_\_\_\_ via eBau mit, dass innert der wiederholt verlängerten Frist keine Reaktion von der Bauherrschaft eingegangen sei. Die Bauherrschaft werde über die Mitwirkungspflicht gemäss

---

<sup>3</sup> Vgl. Gesuch um Beanspruchung von Ausnahmen vom 3. Oktober 2022, pag. 23 der Vorakten.

Art. 20 VRPG orientiert. Ohne gegenteilige schriftliche Mitteilung bis am 31. März 2025 werde davon ausgegangen, dass die Bauherrschaft kein rechtserhebliches Interesse mehr am Baugesuch und an der Fortführung des Baubewilligungsverfahrens habe und das Baugesuch werde deshalb unter Kostenfolge abgeschrieben. Die Beschwerdeführerin liess sich gemäss dem angefochtenen Entscheid nicht mehr vernehmen.

8. Mit Abschreibungsverfügung vom 12. Mai 2025 nahm die Vorinstanz das Verfahren wieder auf und trat auf das Baugesuch der Beschwerdeführerin nicht ein. Die Verfahrenskosten von CHF 2794.60 wurden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt.

9. Gegen die Verfügung vom 12. Mai 2025 reichte die Beschwerdeführerin Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt, die angefochtene Verfügung sei dahingehend anzupassen, dass die Kosten des Verfahrens von der Stadt Thun zu tragen seien. Weiter seien die Verfahrenskosten der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung aufzuerlegen. Zur Begründung bringt sie vor, der formelle Fehler der Stadt Thun im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision habe das Bauvorhaben an der G.\_\_\_\_\_strasse 2 verhindert. Der Schaden sei für die Beschwerdeführerin bereits genug gross, zumal sie die vergeblichen Aufwendungen für Architekt, Bauingenieur, Energienachweis etc. selbst bezahlen musste.

10. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet<sup>4</sup>, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 30. Juni 2025 verzichtete die Vorinstanz auf das Stellen von Anträgen.

11. Auf die Rechtsschriften, die Vorakten und die Stellungnahmen der beteiligten Behörden wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

## II. Erwägungen

### 1. Sachurteilsvoraussetzungen und Streitgegenstand

a) Angefochten ist die mit «Abschreibungsverfügung» betitelte Verfügung des Regierungsrates Thun vom 12. Mai 2025. Mit Ziffer 1 des Dispositivs der angefochtenen Verfügung trat die Vorinstanz auf das Baugesuch der Beschwerdeführerin nicht ein.

Mangelt es an einem Rechtsschutzinteresse schon zu Beginn des Verfahrens, so ist auf die Rechtsvorkehr nicht einzutreten, weil eine Verfahrens- bzw. Prozessvoraussetzung nicht erfüllt ist. Fällt das Rechtsschutzinteresse erst im Verlauf des Verfahrens dahin, so wird das Verfahren gegenstandslos. Es wird alsdann förmlich als erledigt erklärt, d.h. abgeschrieben.<sup>5</sup> Vorliegend wurde das Baubewilligungsverfahren an die Hand genommen und die Beschwerdeführerin zunächst zur Verbesserung diverser Mängel aufgefordert. Anschliessend wurden die notwendigen Amts- und Fachberichte eingeholt und das Bauvorhaben ordentlich publiziert. Zwischenzeitlich wurde das Verfahren sistiert. Vor der Wiederaufnahme des Verfahrens wurde die Beschwerdeführerin aufgefordert mitzuteilen, wie mit dem hängigen Baugesuch weiter zu verfahren sei. Ihr wurde sodann die Abschreibung in Aussicht gestellt, sollte sie sich nicht mehr vernehmen lassen. Da sich die Beschwerdeführerin nicht mehr vernehmen liess, ging die Vorinstanz wie angekündigt davon aus, dass diese kein Interesse mehr an der Behandlung des Baugesuchs habe. Das Inter-

<sup>4</sup> 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).

<sup>5</sup> Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 39 N. 1.

esse an dem Entscheid über das Baugesuch fiel demnach im Verlauf des Baubewilligungsverfahrens dahin. Das Verfahren war demnach abzuschreiben. Dass im Dispositiv von Nichteintreten die Rede ist, ändert nichts daran, dass es sich bei der angefochtenen Verfügung materiell um eine Abschreibungsverfügung handelt.

Gegen eine Abschreibungsverfügung steht das gleiche Rechtsmittel wie gegen den Sachentscheid offen (Art. 39 Abs. 2 VRPG<sup>6</sup>). Bauentscheide können nach Art. 40 BauG<sup>7</sup> innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die vorliegend umstrittenen Kosten sind Teil der angefochtenen Abschreibungsverfügung. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen die Abschreibungsverfügung zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, der die Kosten des Baubewilligungsverfahrens auferlegt wurden, ist durch die vorinstanzliche Abschreibungsverfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

c) Die Beschwerde richtet sich ausschliesslich gegen die Kostenauflegung in der angefochtenen Verfügung. Dementsprechend beschränkt sich der Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens auf die Frage der Rechtmässigkeit von Dispositivziffer 2 der Abschreibungsverfügung.

## 2. Verfahrenskosten des Baubewilligungsverfahrens

a) Mit der angefochtenen Verfügung legte die Gemeinde der Beschwerdeführerin die Kosten für das Baubewilligungsverfahren in der Höhe von CHF 2794.60 zur Bezahlung auf. Die Kosten setzen sich zusammen aus der Gebühr der Vorinstanz (CHF 855.-), der Fachstelle für Hindernisfreies Bauen (CHF 250.-), der Gebäudeversicherung Bern (CHF 200.-), des Lebensmittelinspektorats (CHF 160.-), des Polizeiinspektorats Thun (CHF 250.-), des Bauinspektorats Thun (CHF 425.-) sowie den Inseratskosten des Thuner Amtsanzeigers (CHF 654.60).

b) Die Beschwerdeführerin macht geltend, ihr Bauvorhaben sei durch einen formellen Fehler der Stadt Thun verhindert worden. Die angefallenen Kosten seien daher von der Stadt Thun zu tragen.

c) Gemäss Art. 52 Abs. 1 BewD<sup>8</sup> tragen die Gesuchstellenden die amtlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens. Bei den Kosten handelt es sich um Kausalabgaben. Sie sind geschuldet, wenn jemand durch sein Verhalten eine Amtshandlung veranlasst oder verursacht (Verursacherprinzip).<sup>9</sup> Wer ein Baugesuch einreicht, trägt daher grundsätzlich die dabei entstehenden Kosten. Dies gilt unabhängig davon, ob die Baubewilligung oder der Bauabschlag erteilt wird oder ob das Verfahren mit einer Abschreibungs- oder Nichteintretensverfügung abgeschlossen wird.

Dadurch, dass die Beschwerdeführerin ein Baugesuch eingereicht hat, hat sie die Kosten des Baubewilligungsverfahrens verursacht. Sie hat daher in Anwendung von Art. 52 BewD – unabhängig vom Ausgang des Baubewilligungsverfahrens – grundsätzlich die angefallenen Kosten zu tragen. Daran ändert der Umstand, dass das Baubewilligungsverfahren aufgrund der Vorwirkung der ersten, fehlerhaften Auflage der Ortsplanungsrevision für mehrere Jahre nicht weitergeführt wer-

<sup>6</sup> Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

<sup>7</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

<sup>8</sup> Dekret über das Bewilligungsverfahren (BewD; BDG 725.1).

<sup>9</sup> Vgl. Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 103 N. 5, 107 N. 2.

den konnte, nichts. Die Beschwerdeführerin reichte für den Standort G. \_\_\_\_\_ strasse 2 am 9. August 2022 ein Baugesuch ein. Vom 4. bis 8. April 2022 – d.h. rund 4 Monate vor Einreichung des Baugesuchs – lagen die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision das erste Mal öffentlich auf.<sup>10</sup> Gemäss Art. 36 Abs. 2 i.V.m. Art. 62a Abs. 3 BauG kommt einer neuen baurechtlichen Ordnung Vorwirkung zu, wenn sie öffentlich aufgelegt wurde. Es ist an der Bauherrschaft, sich vor der Eingabe eines Baugesuchs über die geltenden Vorschriften – und damit auch über die Vorwirkung allfälliger Änderungen der baurechtlichen Ordnung – zu orientieren. Die Beschwerdeführerin reichte das Baugesuch für den genannten Standort ein, obschon das aufgelegte, revidierte Baureglement der Stadt Thun in der Wohnzone keine Gastgewerbsbetriebe mehr zulies. Sie musste folglich wissen, dass das Vorhaben zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung wohl nicht zonenkonform ist.

Aus der Tatsache, dass sich die Streichung der Zulässigkeit von Gastgewerbebetrieben in der Wohnzone im Baureglement nachträglich als Fehler herausstellte, kann die Beschwerdeführerin sodann nichts zu ihren Gunsten ableiten. Massgebend ist einzig das Recht zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs. Massgebend war zu diesem Zeitpunkt aufgrund der Vorwirkung von Art. 36 Abs. 2 i.V.m. Art. 62a Abs. 3 BauG das bereits öffentlich aufgelegte, revidierte Baureglement der Stadt Thun. Bereits mit der ersten Verfügung teilte die Vorinstanz der Beschwerdeführerin mit, dass das Vorhaben gemäss der Mitteilung des Bauinspektorats aufgrund der Vorwirkung der aufgelegten Nutzungspläne der Ortsplanungsrevision nicht zonenkonform und daher nicht bewilligungsfähig sei. Der Beschwerdeführerin war demnach spätestens zu diesem Zeitpunkt bekannt, dass ihr Vorhaben aufgrund der Vorwirkung des aufgelegten revidierten Baureglements in der Wohnzone gemäss Einschätzung der Leitbehörde nicht zonenkonform ist. In Kenntnis dieses Umstandes hat sie das Baugesuch überarbeitet und am 13. Oktober 2025 erneut eingereicht. Die Vorinstanz hat das Vorhaben anschliessend publiziert und die nötigen Amts- und Fachberichte eingeholt, was nicht zu beanstanden ist, gab die Beschwerdeführerin mit Einreichung des überarbeiteten Baugesuchs doch zu verstehen, dass sie an ihrem Vorhaben an der G. \_\_\_\_\_ strasse 2 – trotz fehlender Zonenkonformität – festhalten will. Die Beschwerdeführerin musste damit rechnen, dass durch die Behandlung des nach Einschätzung der Baubewilligungsbehörde nicht zonenkonformen Vorhabens Kosten anfallen werden, welche sie auch im Falle eines Bauabschlags zu tragen gehabt hätte.

Als die Vorinstanz das auf Ersuchen der Beschwerdeführerin sistierte Baubewilligungsverfahren nach Teilrechtskraft der Ortsplanungsrevision wieder an die Hand nehmen wollte, hatte die Beschwerdeführerin an der Behandlung ihres ursprünglichen Baugesuchs kein Interesse mehr, da ihr zwischenzeitlich die Baubewilligung für einen anderen Standort erteilt wurde. Es erscheint nachvollziehbar, dass die Beschwerdeführerin aufgrund des in der Beschwerde erwähnten Mieterstreckungsverfahrens möglichst schnell einen neuen Standort für ihre Pizzeria finden musste und deshalb ein weiteres Baugesuch eingereicht hat. Dabei handelt es sich jedoch um einen persönlichen Umstand, welcher bei der Frage, wer die Verfahrenskosten des abgeschriebenen Verfahrens zu tragen hat, nicht berücksichtigt werden kann. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass das Verfahren aufgrund des Versehens im Rahmen der Ortsplanungsrevision verzögert wurde. Verhindert wurde es dadurch – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin – jedoch nicht. Vielmehr führte die Tatsache, dass die Beschwerdeführerin zwischenzeitlich bereits einen neuen Betriebsstandort für ihr Unternehmen gefunden hatte dazu, dass sie an der weiteren Behandlung des ursprünglichen Baugesuchs kein Interesse mehr hatte und das Baubewilligungsverfahren von der Vorinstanz in der Folge als gegenstandslos abgeschlossen wurde.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es die gegebenen Umstände nicht rechtfertigen, die Kosten des Baubewilligungsverfahrens der Stadt Thun aufzuerlegen. Gegen die konkrete

---

<sup>10</sup> Vgl. <[www.ortsplanungsrevisionsthun.ch](http://www.ortsplanungsrevisionsthun.ch)>.

Höhe bzw. Angemessenheit der einzelnen Kostenpunkte bringt die Beschwerdeführerin sodann keine Einwände vor und es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die einzelnen Kostenpunkte unangemessen sein sollten. Sie können anhand der Kostenzusammenstellung der Vorinstanz und der Gemeinde sowie der Rechnungen in den Vorakten ohne Weiteres nachvollzogen werden.<sup>11</sup>

In Anwendung von Art. 52 Abs. 1 BewD hat die Beschwerdeführerin die Baubewilligungskosten in der Höhe von CHF 2794.60 zu tragen.

### 3. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat demnach die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 400.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV<sup>12</sup>).

b) Da keine Partei anwaltlich vertreten war, sind keine Parteikosten zu sprechen (Art. 104 Abs. 1, 3 und 4).

## III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Abschreibungsverfügung des Regierungsstatthalteramts Thun vom 12. Mai 2025 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 400.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung aufgelegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

---

<sup>11</sup> Vgl. Aufstellung Berichte und Kosten des Regierungsstatthalteramts Thun vom 2. April 2025 (pag. 183), Aufwanderfassung des Regierungsstatthalteramts Thun (pag. 184), Gebührenzusammenstellung des Bauinspektorats der Gemeinde Thun (pag. 185) sowie Rechnungen der Fachstellen.

<sup>12</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

#### **IV. Eröffnung**

- Frau C.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Thun, eingeschrieben

#### **Bau- und Verkehrsdirektion**

Der Direktor

Christoph Neuhaus  
Regierungspräsident

#### **Rechtsmittelbelehrung**

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in 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.