



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2025/27

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 29. August 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Beschwerdeführende 1 bis 5

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A. _____

und

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

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Stadt Thun vom 17. März 2025 (Fall Nr.
942/2024-0651; Strassenanschluss)

I. Sachverhalt

1. Am 6. Dezember 2024 meldete die Verwalterin der Stockwerkeigentümergeinschaft B. _____ dem Bauinspektorat der Stadt Thun, zwischen den Grundstücken Thun (Strättligen) Gbbl. Nr. E. _____ und Gbbl. Nr. F. _____ sei vor nicht allzu langer Zeit eine Strasse erstellt worden, so dass nun direkt auf die Parzelle Nr. F. _____ gefahren werden könne. Die Stockwerkeigentümergeinschaft fühle sich durch das gefährliche Verkehrsaufkommen gestört. Die Verwalterin wollte daher wissen, ob eine Bewilligung vorliege. Das Bauinspektorat antwortete am 17. Dezember 2024, es habe ein baupolizeiliches Verfahren eröffnet, und es erkundigte sich, ob die Stockwerkeigentümergeinschaft sich daran beteiligen wollte. Diese verzichtete auf eine Beteiligung als Partei. Mit Schreiben vom 21. Januar 2025 informierte das Bauinspektorat die Beschwerdeführenden als Eigentümerinnen und Eigentümer der Parzelle Thun (Strättligen) Gbbl. Nr. E. _____ (vormals Teil des Grundstücks Thun (Strättligen) Gbbl. Nr. G. _____), es sei aus der Bevölkerung darauf aufmerksam gemacht worden, dass auf ihrem Grundstück ein Strassenanschluss ohne Bewilligung erstellt worden sei. Gemäss Auszug aus GeoMaps sei zwischen 2020 und 2021 eine Hecke gerodet und ein Durchgang zum Zweck des Strassenanschlusses erstellt worden, was baubewilligungspflichtig sei. Eine Baubewilligung liege nicht vor. Es bestehe zwar die Möglichkeit, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, in der Regel werde aber nur ein Strassenanschluss pro Grundstück bewilligt. Das Bauinspektorat stellte den Beschwerdeführenden eine Wiederherstellungsverfügung in Aussicht (Rückbau Strassenanschluss und Renaturierung) und gab ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme. In ihrer Eingabe vom 6. Februar 2025 machten die Beschwerdeführenden insbesondere geltend, auf ihrem Grundstück habe sich entlang der

Grenze zum Nachbargrundstück Nr. F. _____ nie eine Hecke befunden. In diesem Bereich ende die Privatstrasse. Der erwähnte Zweitanschluss betreffe das Grundstück Nr. I. _____. Mit Wiederherstellungsverfügung vom 17. März 2025 forderte die Gemeinde Thun die Beschwerdeführenden auf, den nicht bewilligten Strassenanschluss mit geeigneten Mitteln aufzuheben. Hierfür sei die Kiesfläche zwischen Bachquerung und dem Grundstück Thun (Strättligen) Gbbl. Nr. F. _____ zu renaturieren bzw. zu begrünen. Alternativ oder ergänzend seien nicht leicht entfernbare Findlinge oder baubewilligungsfreie Poller von max. 1.20 Höhe so zu setzen, dass eine Durchfahrt mit Motorfahrzeugen unterbunden werde. Gleichzeitig wies sie auf die Möglichkeit eines nachträglichen Baugesuchs hin und drohte die Ersatzvornahme bei Nichtbefolgung an. Mit Schreiben vom 26. März 2025 ersuchten die Beschwerdeführenden die Stadt Thun sinngemäss, die Wiederherstellungsverfügung zu widerrufen. Sie machten geltend, sie hätten keinerlei baurechtswidrigen Zustände geschaffen. Zudem wiesen sie darauf hin, dass der Eigentümer der Parzelle Thun (Strättligen) Gbbl. Nr. F. _____ nicht über das Recht verfüge, ihr Grundstück zu befahren. Mit Schreiben vom 4. April 2025 hielt die Stadt Thun an der Wiederherstellungsverfügung fest.

2. Gegen die Wiederherstellungsverfügung vom 17. März 2025 reichten die Beschwerdeführenden am 11. April 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung der Wiederherstellungsverfügung. Sie bestreiten insbesondere, dass ein baurechtswidriger Zustand vorliegt.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In seiner Vernehmlassung vom 2. Mai 2025 verzichtete das Bauinspektorat der Stadt Thun auf eine Stellungnahme und verwies auf die vorangegangene Korrespondenz. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG² können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Die Beschwerdeführenden sind als Adressatin bzw. als Adressaten durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Wiederherstellung

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, mit Gesamtentscheid vom 8. August 2005 sei die Strassenerschliessung Bauzone B. _____ bewilligt worden. Diese habe eine Privatstrasse (Hauszufahrt) ausgehend von der Strasse B. _____, d. h. der Parzelle Thun (Strättligen) Gbbl. Nr. J. _____ mit einer Wendemöglichkeit (Ringerschliessung am Ende der Parzelle Thun (Strättligen) Gbbl. Nr. G. _____ vor der Parzelle Thun (Strättligen) Gbbl. Nr. F. _____ vorgesehen. Zu einer kompletten Fertigstellung dieser Ringerschliessung sei es nie gekommen. Die

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

Erschliessungsstrasse, die dazugehörigen Werkleitungen sowie die Bachquerung seien im Jahr 2011 im heute bestehenden Umfang erstellt worden. Auf dem in der Wiederherstellungsverfügung beanstandeten Teil zwischen der Bachquerung und der Parzellengrenze zur Parzelle Thun (Strättligen) Gbbl. Nr. F._____ seien namentlich Gewässerbau- und Werkleitungsarbeiten ausgeführt worden. Nach Fertigstellung der Arbeiten sei dieser Teil ohne nähere Zweckbestimmung mit einer Kiesfläche versehen worden. Eine Renaturierung oder Begrünung der Fläche sei im Bauentscheid nicht vorgeschrieben und auch im Rahmen der Bauabnahme nicht verlangt worden. Die Fläche sei seither keiner Nutzung zugeführt worden. Der Zustand in diesem Bereich sei seit der Fertigstellung der Erschliessungsstrasse im Jahr 2011 nicht mehr verändert worden. Die bewilligte Kiesfläche sei seit deren Erstellung so belassen worden. Sie hätten zudem keinerlei Pflanzen entlang der Parzellengrenze entfernt oder entfernen lassen. Die auf den Luftbildern erkennbaren Pflanzen seien an ihrer Pflanzstelle auf Grund und Boden der Parzelle Thun (Strättligen) Gbbl. Nr. F._____ gestanden. Wer diese Pflanzen entfernt haben solle, entziehe sich ihrer Kenntnis. Dies wäre im Rahmen des Untersuchungsgrundsatzes von der Baubewilligungsbehörde abzuklären, zumal die Entfernung von einzelnen Sträuchern auch keiner Bewilligungspflicht unterliege. Schliesslich sei der Vorwurf, sie hätten einen neuen und nicht bewilligten Strassenanschluss geschaffen, unbegründet. Im Bereich der Parzellengrenze sei keine öffentliche Strasse vorhanden. Die Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Thun (Strättligen) Gbbl. Nr. G._____ sei eine reine Privatstrasse (Hausanschluss). Ungeachtet dessen wäre es nicht ihre Parzelle, sondern die benachbarte Parzelle Thun (Strättligen) Gbbl. Nr. F._____, die an die Strasse anschliessen würde. Ein allfälliger Strassenanschluss dieses Grundstücks ohne jegliche baulichen Veränderungen an ihrer Parzelle könne ihnen nicht zum Vorwurf gemacht werden. Falls ein unbewilligter Strassenanschluss jener Parzelle zur Diskussion stehe, wäre jener Grundeigentümer baupolizeilich zu belangen und zu baulichen Massnahmen zu verpflichten, die ihm die Zu- und Wegfahrt über die Parzelle der Beschwerdeführenden verunmögliche.

b) Die zuständige Baupolizeibehörde hat dafür zu sorgen, dass im Bauwesen die gesetzliche Ordnung eingehalten wird (vgl. Art. 45 BauG).³ Erhält sie Kenntnis von wesentlichen baurechtswidrigen Tatbeständen, hat sie von Amtes wegen einzuschreiten und ein Wiederherstellungsverfahren durchzuführen (vgl. Art. 46 BauG). Sie hat demnach einer Anzeige nachzugehen, mit der sie auf solche Verhältnisse hingewiesen wird. Sie hat mindestens zu prüfen, ob ein unrechtmässiger Zustand besteht und ob die Wiederherstellung zu verfügen ist.⁴ Das Wiederherstellungsverfahren wird mit der sofortigen Einstellung der laufenden baurechtswidrigen Arbeiten eingeleitet (Baueinstellungsverfügung).⁵ Sind die Arbeiten bereits abgeschlossen bzw. geht es um eine nicht bewilligte Nutzung, ist gegebenenfalls ein Benützungsverbot zu erlassen.⁶ Mit der Wiederherstellungsverfügung wird anschliessend gegebenenfalls die Beseitigung des widerrechtlich herbeigeführten Sachverhalts angeordnet.⁷ Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen. Eine Wiederherstellungsmassnahme ist verhältnismässig, wenn sie geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen, nicht weiter geht, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nötig ist und die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht.⁸ Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts gilt es als unverhältnismässig, eine an sich bewilligungsfähige Baute oder Anlage bloss wegen Fehlens der Baubewilligung beseitigen zu lassen (sog.

³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 45 N. 2

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 2

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 3 und 6

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 3 und 7

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 8

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1

formelle Rechtswidrigkeit). In Fällen, in denen kein nachträgliches Baugesuch gestellt wird, hat die Rechtsmittelbehörde deshalb summarisch zu prüfen, ob das Vorhaben bewilligt werden könnte (sog. materielle Rechtswidrigkeit).⁹ Die Wiederherstellungsverfügung setzt voraus, dass ein unrechtmässiger Zustand besteht. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn eine Bauherrschaft ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben ausgeführt hat, ohne im Besitz einer Baubewilligung dafür zu sein (Art. 45 Abs. 2 und Art. 46 Abs. 1 BauG).

c) Die Beschwerdeführenden sind u.a. Eigentümerinnen und Eigentümer einer Erschliessungsstrasse, die fast bis an die Grenze zur Liegenschaft Thun (Strättligen) Gbbl. Nr. F. _____ reicht. Sie bestreiten, dass auf ihrem Grundstück ein baurechtswidriger Zustand besteht. Die Strasse und die daran anschliessende Kiesfläche seien bewilligt. Sie machen dezidiert geltend, sie hätten dort seit Fertigstellung der Strasse im Jahr 2011 keine Veränderungen vorgenommen. Zu Beginn des baupolizeilichen Verfahrens ging die Vorinstanz gestützt auf die öffentlich zugänglichen Luftbilder des Bundesamtes für Landestopografie (swisstopo)¹⁰ davon aus, dass auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden die Hecke gerodet und ein Durchgang zum Zweck des Strassenanschlusses erstellt wurde (vgl. Luftbilder von 2020 [wohl 2018] und 2021¹¹). Die Beschwerdeführenden wiesen dies mit aller Deutlichkeit zurück und hielten fest, auf ihrem Grundstück habe sich entlang der Grenze zur Liegenschaft Thun (Strättligen) Gbbl. Nr. F. _____ nie eine Hecke befunden. Da auf den fraglichen Luftbildern keine Grundstücksgrenzen ersichtlich sind, kann nicht verifiziert werden, ob die Eintragung der Pflanzstelle auf dem Auszug aus Thun-GIS¹² richtig ist. Die Aussage der Beschwerdeführenden im vorliegenden Verfahren, die Pflanzstellen der auf den Luftbildern erkennbaren Pflanzen seien auf Grund und Boden des Nachbargrundstücks Thun (Strättligen) Gbbl. Nr. F. _____ gewesen, erscheint allerdings plausibel. Wie es sich damit verhält, kann jedoch offengelassen werden. Die Vorinstanz stützt sich im angefochtenen Entscheid nicht mehr auf die Luftbilder, sondern auf eine Begehung vor Ort, die am 11. März 2025 stattfand. Dass die Beschwerdeführenden daran teilnehmen konnten oder dass sie über das Ergebnis informiert wurden, ist nicht aktenkundig. Es dürfte daher eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegen. Die Vorinstanz zieht im angefochtenen Entscheid in Erwägung, aus der örtlichen Betrachtung (Vorliegen von Fahrspuren im Kies) sei klar ersichtlich, dass ein Strassenanschluss zum Grundstück Thun (Strättligen) Gbbl. Nr. F. _____ geschaffen worden sei. Auf den Fotos der Begehung¹³ sind auf dem hintersten asphaltierten Strassenstück Fahrspuren erkennbar, die von einem Fahrzeug stammen dürften, das vom Nachbargrundstück über die umstrittene Kiesfläche auf das Grundstück der Beschwerdeführenden gefahren ist. Damit ist aber nicht erstellt, dass die Beschwerdeführenden für den baurechtswidrigen Zustand verantwortlich sind. Die Fahrspuren deuten vielmehr darauf hin, dass ein baurechtswidriger Zustand auf dem Nachbargrundstück besteht. Die Beschwerdeführenden legen glaubhaft dar, dass sie an der fraglichen Stelle ihres Grundstücks keine baulichen Änderungen vorgenommen und keine Bepflanzung entfernt haben. Dass sie nicht die Absicht haben, dem benachbarten Grundeigentümer einen (zusätzlichen) Strassenanschluss zu verschaffen, haben sie zudem dokumentiert. Mit Schreiben vom 25. März 2025 haben sie den benachbarten Grundeigentümer daran erinnert, dass er kein Recht erworben habe, um auf ihre Privatstrasse zu fahren, und ihn gebeten, dies ab sofort zu unterlassen und die Zaunlücke geschlossen zu halten. Da die Beschwerdeführenden auf ihrem Grundstück keinerlei Veränderungen vorgenommen haben, können sie auch nicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verpflichtet werden. In Gutheissung der Beschwerde ist daher die angefochtene Verfügung aufzuheben.

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 15a

¹⁰ Einsehbar unter <www.geo.admin.ch>, Rubriken «Kartenviewer, Direkter Link, Geokatalog, Grundlagen und Planung, Luft-, Satellitenbilder, SWISSIMAGE Zeitreise»

¹¹ Vgl. Vorakten pag. 52 und 53

¹² Vgl. Vorakten pag. 51

¹³ Vgl. Vorakten pag. 10 und 11

3. Kosten

- a) Bei diesem Verfahrensausgang unterliegt die Vorinstanz. Da sie nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen ist, sind keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 und 2 VRPG).
- b) Die Vorinstanz hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Vorinstanz hat somit den Beschwerdeführenden die Parteikosten von CHF 4225.65 zu ersetzen.

III. Entscheid

- 1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Verfügung der Stadt Thun vom 17. März 2025 wird aufgehoben.
- 2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
- 3. Die Stadt Thun hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von CHF 4225.65 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt A. _____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Stadt 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.

