Kanton Bern
Canton de Berne

Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/89

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 27. November 2024

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2025/2 vom 8.7.2026).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A._____**
Beschwerdeführer

und

Stadt Thun, vertreten durch das Amt für Stadtliegenschaften, Industriestrasse 2, 3602 Thun
Beschwerdegegnerin

sowie

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, 3800 Interlaken

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 6. Juni 2024 (eBau Nummer B._____; Sanierung und Umbau Halle 6)

I. Sachverhalt

1. Mit Entscheid vom 11. Juni 2009 bewilligte das Regierungsstatthalteramt Thun unter anderem die Umnutzung der bestehenden Industriehalle (Halle 6) auf der Parzelle Thun 1 Grundbuchblatt Nr. E._____ in ein Kompetenzzentrum für Architektur, Kultur und Design sowie Gastronomienutzung (bbew 12/2009). Gemäss Nutzungskonzept vom 5. Mai 2009, welches einen Bestandteil dieser Bewilligung bildete, waren unter anderem kulturelle Veranstaltungen verschiedenster Art für 100 bis ca. 500 Personen vorgesehen. Am 4. Februar 2010 bewilligte das Regierungsstatthalteramt Thun im Zusammenhang mit diesem Projekt diverse kleinere Anpassungen und mit Entscheid vom 4. April 2012 bewilligte es ein weiteres Baugesuch für die Umwandlung in einen definitiven Gastgewerbebetrieb, die Erweiterung des Restaurants im Innen- und Aussenbereich, das Abführen der Küchenabluft über einen Hochkamin und eine neue Anlieferung (bbew 96/2011). Diese Bewilligung beinhaltete eine gastgewerbliche Nutzung mit den gesetzlichen Öffnungszeiten und mit folgendem Bewilligungsumfang:

«1 Ausschankraum im EG (Restaurant/Buffet) mit 100 Sitzplätzen*
1 Ausschankraum im EG (Grossanlässe) mit 500 Sitz-/Stehplätzen*

1 Ausschankraum im Glasanbau (saisonal) mit 80 Sitzplätzen*
1 Terrasse mit 80 Sitzplätzen
* Bei gleichzeitiger Nutzung gilt gemäss Brandschutzauflagen der GVB eine maximale Personenbelegung im ganzen Hallenbereich (inkl. Glasanbau) von 500 Personen.»

2. Die Beschwerdegegnerin reichte am 17. Februar 2023 ein Baugesuch ein für folgendes Bauvorhaben auf Parzelle Thun 1 Grundbuchblatt Nr. E._____: «Umbaumassnahmen: Toilettenanlage, Raumtrennwände, Türdurchbrüche, Innenraumkuben. Energetische Massnahmen: Neue Wärmeerzeugung und -verteilung, Innenfenster, Oberlichter, PV-Anlage.» Die Parzelle liegt in einer Zone für öffentliche Nutzung ZöN, einer Wohn- und Arbeitszone (W/A3+) und im Anwendungsbereich der Überbauungsordnung ÜO b Areal F._____strasse (im Folgenden: ÜO F._____strasse). Die Industriehalle ist als schützenswertes Baudenkmal und K-Objekt im Bauinventar eingetragen. Am 7. Juni 2023 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung «Wärmeerzeugung: Ersatz der bestehenden Gasheizung durch eine neue Gasheizung» ein.

Mit Verfügung vom 6. Juli 2023 stellte das Rechtsamt der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern (DIJ) gestützt auf ein Ausstandsbegehren der Regierungsstatthalterin von Thun fest, dass diese im vorliegenden Baubewilligungsverfahren ausstandspflichtig sei. Das Verfahren wurde an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli übertragen.

Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli liess das Vorhaben mit folgender Umschreibung im Thuner Amtsanzeiger vom 3. und 10 August 2023 publizieren: «Bauvorhaben: Sanierung und Umbau Halle 6, H._____-Areal: Toilettenanlage, Raumtrennwände, Türdurchbrüche und Innenraumkuben; Energetische Massnahmen: Neue Wärmeerzeugung und -verteilung (Ersatz der Gasheizung), Innenfenster, Oberlichter, PV-Anlage, Erstellen einer mobilen Food- und Getränkestation.». Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderem der Beschwerdeführer Einsprache.

In der verfahrensleitenden Verfügung vom 13. November 2023 führte das Regierungsstatthalteramt u.a. bezugnehmend auf die im Grundrissplan EG/Umgebung vorgesehenen 30 Co-Working-Arbeitsplätze aus, die Gesuchstellerin beantrage die Bewilligung einer Übergangsnutzung für 5 Jahre, zumal die Zulässigkeit einer Büronutzung bzw. des Umfangs einer entsprechenden Nutzung derzeit Gegenstand einer Anpassung der ÜO F._____strasse bilde. Die Arbeitsplätze seien daher bisher weder baubewilligt noch in der Umschreibung des aktuellen Bauvorhabens enthalten. In den massgebenden Plänen seien die Co-Working-Arbeitsplätze jedoch aufgeführt, weshalb die Umschreibung des Gegenstands des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens anzupassen sei. Mit Verfügung vom 20. Dezember 2023 veranlasste das Regierungsstatthalteramt die erneute Publikation des Vorhabens mit folgender Umschreibung des Bauvorhabens:

« Sanierung und Umbau Halle 6, H._____-Areal: Toilettenanlage, Raumtrennwände, Türdurchbrüche und Innenraumkuben; Energetische Massnahmen: Neue Wärmeerzeugung und -verteilung (Ersatz der Gasheizung), Innenfenster, Oberlichter, PV-Anlage, Erstellen einer mobilen Food- und Getränkestation.

Unveränderte Nutzung als Gastgewerbebetrieb mit Alkoholausschank mit Betriebsbewilligung A mit folgender unveränderter baurechtlich bewilligter gastgewerblicher Nutzung mit täglichen Öffnungszeiten zwischen 05:00 Und 00:30 Uhr:
- 1 Ausschankraum im EG mit 100 Sitzplätzen (Restaurant)
- 1 Ausschankraum im EG mit 500 Sitz-/Stehplätzen (für Grossanlässe)
- 1 Ausschankraum mit 80 Sitzplätzen (Glasanbau)
- 1 Terrasse mit 80 Sitzplätzen

(Hinweis: Bei gleichzeitiger Nutzung gilt gemäss Brandschutzauflagen der GVB eine maximale Personenbelegung im ganzen Hallenbereich (inkl. Glasanbau) von 500 Personen)

Projektänderung bzw. Präzisierung: Bewilligung von 30 Co-Working-Arbeitsplätzen als Übergangsnutzung während maximal 5 Jahren.»

Der Beschwerdeführer erhob gegen dieses Bauvorhaben erneut Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 6. Juni 2024 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli die Baubewilligung für das ersuchte Bauvorhaben, wobei es die Baubewilligung für die Übergangsnutzung für die Einrichtung und den Betrieb von 30 Co-Working-Arbeitsplätzen ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung befristet auf 5 Jahre erteilte.

3. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 5. Juli 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Dabei stellt er die folgenden Anträge

«1.
Der obgenannte Gesamtbauentscheid sei vollumfänglich aufzuheben und für das bestrittene, erweiterte Bauvorhaben: Bau- und Betriebsbewilligung sowie für eine erneute Zwischennutzung sei der Bauabschlag zu erteilen. Die frühere Gastronomienutzung sei als nicht rechtskonform zu erklären. Die zwei verschiedenen Baupublikationen seien wegen erheblicher Mängel für ungültig zu erklären.

Die Anmeldung von Lastenausgleichsansprüchen und die Rechtsverwahrungen bleiben vorbehalten.

2.
Die Verfahrenskosten seien wem rechtens, nicht aber dem Beschwerdeführer aufzuerlegen.»

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet[1], führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 10. Juli 2024 beantragt das Regierungsstatthalteramt die Abweisung der Beschwerde unter Verweis auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid und Einreichung der Vorakten sowie der ihm von der Stadt Thun im Rahmen des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens zugestellten Akten. Auf Aufforderung des Rechtsamts reichte das Regierungsstatthalteramt mit Schreiben vom 11. Juli 2024 die Vorakten zu den Gesamtentscheiden betreffend die Halle 6 vom 11. Juni 2009 und vom 4. April 2012 ein. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 8. August 2024 die Abweisung der Beschwerde, soweit überhaupt auf sie eingetreten werden könne.

5. Die Kantonale Denkmalpflege (KDP) hat mit Bericht vom 10. Oktober 2024 zu den Fragen des Rechtsamts im Zusammenhang mit der geplanten PV-Anlage Stellung genommen. Die Verfahrensbeteiligten erhielten danach Gelegenheit zur Einreichung von Schlussbemerkungen. Mit Schlussbemerkungen vom 4. November 2024 hielt die Beschwerdegegnerin an ihrem Bauvorhaben fest und ersuchte weiterhin um Bestätigung der Baubewilligung. Der Beschwerdeführer hielt mit Schlussbemerkungen vom 6. November 2024 ebenfalls an seinen Anträgen gemäss Beschwerde fest.

6. Auf die Rechtsschriften sowie den bei der KDP eingeholten Bericht wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

[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).

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG[2]. 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 BauG[3] innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist als benachbarter Grundeigentümer durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Beschwerde wurde innert der Rechtsmittelfrist eingereicht (Art. 40 Abs. 1 BauG). Auf die Beschwerde ist vorbehältlich der nachfolgenden Erwägungen einzutreten.

c) Parteieingaben müssen u.a. eine Begründung enthalten (Art. 32 Abs. 2 VRPG[4]). Ein blosser (globaler) Verweis auf frühere Rechtsschriften bzw. auf Rechtsschriften in anderen Verfahren stellt keine rechtsgenügliche Begründung dar. Es darf indessen ergänzend auf früher Gesagtes verwiesen werden.[5]

Der Beschwerdeführer bringt in seiner Beschwerde vom 5. Juli 2024 einleitend vor, mit seinen Einsprachen vom 2. September 2023 und vom 28. Januar 2024 habe er die Unstimmigkeiten ausführlich ausgeführt und die Problematik präzise dargelegt. Er erachte es als wenig sinnvoll, die vorgebrachten Rügen und Unstimmigkeiten in vollem Umfang zu wiederholen und beschränke sich daher lediglich auf Ergänzungen und einigen Nachdoppelungen zu den Unstimmigkeiten und Problemen. Soweit der Beschwerdeführer damit auf Rügen in seinen Einsprachen verweisen will, die er in seiner Beschwerde nicht aufgreift, so vermag dieser blosse Verweis auf die Einsprachen keine rechtsgenügliche Begründung darzustellen, weshalb insoweit nicht auf die Beschwerde einzutreten ist. Zu behandeln sind nur die in der Beschwerde vorgebrachten Rügen. Aus diesem Grund ist auch auf sein Anliegen am Ende der Beschwerde nicht einzutreten, worin er die BVD ersucht, alle seine Einsprachen und weiteren Eingaben an das Regierungsstatthalteramt sowie die restlichen Beilagen als integrierender Bestandteil dieser Beschwerde beizuziehen. Einsprachen können durch einen solchen Antrag nicht einfach zu Beschwerden erhoben werden, ohne die darin vorgebrachten Rügen nicht explizit zu erwähnen und sich dabei mit den vorinstanzlichen Erwägungen hierzu auseinanderzusetzen. Gleiches gilt schliesslich, wenn er im Zusammenhang mit der vorangehenden Nutzung der Halle 6 pauschal und ohne nähere Ausführungen auf die beigelegte, noch hängige aufsichtsrechtliche Anzeige und der darin aufgeführten Rügen und Sachverhalte verweist.

[2] Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).
[3] Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).
[4] Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).
[5] Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art.32 N. 24.

2. Streitgegenstand

a) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.[6]

b) Anfechtungsobjekt ist der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 6. Juni 2024 und Streitgegenstand bildet damit im vorliegenden Beschwerdeverfahren einzig das mit diesem Entscheid bewilligte Bauvorhaben gemäss Umschreibung (vgl. Sachverhalt, Ziff. 2, fünfter Abschnitt). Wie die Vorinstanz richtig ausführt (angefochtener Entscheid, S. 11) sind Gegenstand des bewilligten Vorhabens in erster Linie die im Baugesuch umschriebenen baulichen Massnahmen für die energetische Sanierung des Gebäudes sowie Anpassungen bei den sanitären und gastgewerblichen Infrastrukturen, ohne dass sich dabei an der bereits rechtskräftig baubewilligten gastgewerblichen Nutzung etwas ändern soll. Hinsichtlich der Nutzung sind einzig die 30-Co-Working-Arbeitsplätze neu, für welche die Beschwerdegegnerin die Bewilligung einer auf maximal 5 Jahre befristete Übergangsnutzung beantragt. Soweit der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde daher den Antrag stellt, die frühere Gastronomienutzung sei nicht als rechtskonform zu erklären, so befindet er sich ausserhalb des Streitgegenstands bzw. hätte er entsprechende Einwände gegen den Entscheid des Regierungsstatthalteramts Thun vom April 2012 vorbringen müssen, mit welchem die Umwandlung in einen definitiven Gastgewerbebetrieb mit der gastgewerblichen Nutzung im heutigen Umfang (im angefochtenen Entscheid daher bezeichnet als «Nutzung als Gastgewerbebetrieb mit Alkoholausschank mit Betriebsbewilligung A mit folgender unveränderter baurechtlich bewilligter gastgewerblicher Nutzung […]») bewilligt wurde. Auch die im Rahmen der Schlussbemerkungen vom 6. November 2024 (S. 3 unten, S. 4 oben) geforderten Auflagen stehen in Zusammenhang mit der rechtskräftig bewilligten, unverändert weiterbestehenden Gastgewerbenutzung, welche nicht Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet, weshalb darauf ebenfalls nicht einzugehen ist (Abgesehen davon entsprechen mehrere dieser Auflagen den nach wie vor geltenden Auflagen, welche mit dem Gesamtentscheid vom 4. April 2012 verfügt wurden). Gleiches gilt für die Vorbringen des Beschwerdeführers zu Vorgängen beim Erlass der ÜO F._____strasse (Beschwerde S. 2, zweiter Abschnitt), die damit in Zusammenhang stehende Rüge, wonach es nicht sein könne, dass von seiner Liegenschaft durch die Aufhebung der Industriezone unfreiwillig Leistungen an die Stadt durchgesetzt worden seien und deswegen bei ihm die gewerbliche Nutzung sehr eingeschränkt worden sei (Beschwerde S. 4 zweiter Abschnitt) sowie seine Vorbringen zu vergangenen Verfahren mit dem Einwand, dass immer in grösserem Umfang versucht worden sei, die Bau- und Nutzungsvorschriften unsauber zu übergehen (Beschwerde S. 2, vierter Abschnitt) oder dass die vorangehende Nutzung der Halle 6 nicht gesetzeskonform abgenommen und freigegeben sei (Beschwerde S. 2, letzter Abschnitt) bzw. dass bisherige Zwischennutzungen als zonenwidrig zu beurteilen seien (Schlussbemerkungen, S. 2 zweitletzter Abschnitt). Schliesslich bringt der Beschwerdeführer in den Schlussbemerkungen vom 6. November 2024 (S. 2 letzter Abschnitt / S. 3 erster Abschnitt) erneut Vorbringen zu den vorangehenden Bau- und Betriebsbewilligungen vor. Alle diese Einwände kommen ebenfalls zu spät, sind nicht Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens und sind überdies in dieser pauschalen Art zusätzlich ungenügend begründet. Die folgenden Vorbringen betreffen ebenso die frühere, rechtskräftig bewilligte Nutzung und nicht die streitgegenständlichen Veränderungen, weshalb sie vorliegend zu spät kommen:

[6] Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14.

- Der Einwand, die Stadt Thun habe der D._____ AG und den Betreibern der Stadthalle unzulässig die Halle 6 vermietet, ohne dass die gesetzlichen Infrastrukturen bereitgestellt worden seien (Beschwerde S. 2, letzter Abschnitt).
- Die Rüge, es sei erstaunlich, dass ihm bereits 2009 ein Bauplan ausgehändigt worden sei, wo eine Erweiterung der Toilettenanlage vorgetäuscht worden sei, weshalb sich die Frage stelle, wie der Betrieb der Halle 6 mehrmals behördlich abgenommen und freigegeben worden sei, ohne dass eine einzige Gästetoilette vorhanden gewesen sei (Beschwerde S. 3, zweiter Abschnitt sowie Schlussbemerkungen S. 3, dritter Abschnitt). Anzumerken ist diesbezüglich, dass sich diese Einwände nicht gegen die mit dem vorliegenden Bauvorhaben geplante Toilettenanlage richten.
- Vorbringen zur bestehenden, angeblich illegal bewilligten 400 KW Industriegasheizung (Beschwerde S. 3, vierter Abschnitt sowie Schlussbemerkungen S. 3, zweiter Abschnitt) mit den Ausführungen, die Halle 6 werde seit 20 Jahren illegal geheizt und er frage sich, wie die gesetzliche Abgaskontrolle alle zwei Jahre dem Kanton mit der Angabe der Heizleistung und der Abgaskontrollwerte gemeldet worden sei. Vor der Sanierung der Halle 6 durch I._____ habe man eine Hallenheizung gekappt, mit der Begründung, dass es so nicht mehr zulässig wäre und schliesslich an den Fernwärmebund angeschlossen werden müsse.
- Der Einwand, es fehle an einer genügenden Gästeraumlüftung in der Halle 6 (Beschwerde S. 3, erster Abschnitt). So ist zu beachten, dass die früher bewilligte gastgewerbliche und kulturelle Nutzung mit dem hier zu beurteilenden Bauvorhaben nicht erweitert werden soll (vgl. diese Erwägung weiter oben sowie E. 4c).

Wenn der Beschwerdeführer mit diesen (oder weiteren) Einwänden in der Beschwerde sowie in den Schlussbemerkungen sodann sinngemäss Verstösse gegen die rechtskräftig bestehenden Baubewilligungen und gastgewerblichen Bewilligung oder rechtswidrige Verhältnisse geltend macht, so hat die Vorinstanz zu Recht darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit für baupolizeiliche Beanstandungen – soweit diese noch aktuell sein sollten – gestützt auf Art. 45 ff. BauG bzw. Art. 37 GGG[7] bei der Gemeindebaupolizeibehörde bzw. der kommunalen Gastgewerbepolizeibehörde liege. Dies gilt etwa auch für den Einwand, wonach für das bestehende Glashaus nie eine definitive Baubewilligung erteilt oder eine entsprechende Baupublikation veröffentlicht worden sei (Beschwerde S. 3, zweitletzter Abschnitt). In diesem Zusammenhang ist aber – den Ausführungen der Vorinstanz folgend – gestützt auf den Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Thun vom 11. Juni 2009 und den mit dieser Baubewilligung abgestempelten Grundrissplan 1:200 vom 2. Februar 2009 festzustellen, dass im Rahmen dieser Baubewilligung unter anderem der «bestehende Glasanbau» baubewilligt wurde. Einwände dagegen erweisen sich damit ebenfalls als verspätet.

Schliesslich bringt der Beschwerdeführer vor (Beschwerde S. 4, zweiter Abschnitt), eine weitere Änderung der ÜO dürfe nicht einseitig erfolgen und würde die Plansicherheit im voll entwickelten H._____-Areal gefährden. Auch dieser Einwand ist nicht im vorliegenden Verfahren zu beurteilen, weshalb nicht darauf einzutreten ist. Es ist davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer damit die von der Stadt Thun erwähnte, parallel zum Baugesuchsverfahren vorzunehmende ÜO-Anpassung meint, weshalb er bezüglich dieser Einwände auf dieses Verfahren zu verweisen ist.

3. Runder Tisch

a) Der Beschwerdeführer bringt vor, die Nutzung der Halle 6 müsse normal in saubere, nachbarschaftsverträgliche und geordnete Bahnen gelenkt werden. Dies könne nur unter Einbezug der ganzen direkten Nachbarschaft am runden Tisch mit der Stadt Thun als Eigentümerin der Halle 6

[7] Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG; BSG 935.11).

gemeinsam geschehen (Beschwerde S. 2, vierter Abschnitt). Auch in den Schlussbemerkungen vom 4. November 2024 bringt er vor, die Nutzung des Areals dürfe nicht nur mit dem westlich angrenzenden Grundeigentümer abgesprochen werden, vielmehr sei er und seine Interessen auch zu berücksichtigen.

b) Mit diesen Ausführungen scheint der Beschwerdeführer einen «runden Tisch» für die Nutzung der Halle 6 in grundsätzlicher Weise und nicht für die konkreten, mit dem vorliegend angefochtenen Gesamtentscheid bewilligten und damit streitgegenständlichen Bauvorhaben zu beantragen. Auch dies sprengt den Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens, weshalb darauf nicht einzutreten ist. Sofern der Beschwerdeführer einen «runden Tisch» im vorliegend hängigen Baubewilligungsverfahren wünscht, so ist ihm entgegenzuhalten, dass sich dafür aus den massgebenden gesetzlichen Grundlagen kein Anspruch ableiten lässt. Sollte es ihm um die Einigungsverhandlung im Sinne von Art. 34 Abs. 1 BewD[8] gehen, so ist auch eine solche nicht obligatorisch und steht im Ermessen der Baubewilligungsbehörde.[9]

4. Baupublikationen, Ausnahmebewilligungen, Brandschutz

a) Der Beschwerdeführer argumentiert (Beschwerde S. 2, zweitletzter Abschnitt), mit dem Bau von zusätzlichen Infrastrukturen wie Toiletten, Kühlräumen, Raumkuben, Mauerdurchbrüchen, Food- und Getränkestationen etc. liege eine Bau- und Nutzungserweiterung vor. Solche Erweiterungen würden beantragten und publizierten Ausnahmebewilligungen bedürfen (Abstand zu Fliessgewässern und Grenzabstand zu seinem Grundstück seien zu gering; die Altlastensituation müsse ebenfalls publiziert werden). Zudem fehle in den Baupublikationen der Hinweis auf den bestehenden Kanalisationsanschluss. Diese Rügen zur mangelhaften Publikation wiederholt er in den Schlussbemerkungen vom 6. November 2024 (S. 3, vierter Abschnitt).

b) Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid (S. 13) aus, die Beschwerdegegnerin habe mit dem hier zu beurteilenden Baugesuch keine Erweiterung der mit der Baubewilligung vom 4. April 2012 baurechtlich bewilligten gastgewerblichen Nutzung beantragt. Hinsichtlich des Grenzabstands sei ebenfalls darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des zu prüfenden Bauvorhabens weder eine hinsichtlich der Auswirkungen auf die Nachbarschaft relevante bauliche Erweiterung, noch eine entsprechende Nutzungserweiterung vorgesehen sei. Gestützt darauf sei festzustellen, dass mit dem Bauvorhaben die hinsichtlich des offenbar altrechtlich bestehenden zu geringen Grenz- und Gebäudeabstands gegenüber der Liegenschaft des Beschwerdeführers bestehende Rechtswidrigkeit allein aufgrund der neu vorgesehenen 30 Co-Working-Arbeitsplätze nicht verstärkt werde und für das Bauvorhaben deshalb weder ein Näherbaurecht noch eine Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des Gebäudeabstands erforderlich sei. Aufgrund der gleichen Überlegungen sei festzustellen, dass für die Bewilligung des Bauvorhabens weder eine Wasserbaupolizeibewilligung noch eine wasserbaupolizeiliche Ausnahmebewilligung oder eine Bewilligung für Bauten und Anlagen im Freihalteraum Fliessgewässer erforderlich seien. Für das Regierungsstatthalteramt sei nicht ersichtlich, inwiefern das Bauvorhaben Auswirkungen auf die Wasserführung, den Abfluss, die Sicherheit und Gestaltung des Gewässerbetts und Ufers, die natürliche Funktionsfähigkeit oder den Zugang zur anliegenden Aare im Sinne von Art. 48 WBG haben oder den Gewässerraum sonst wie im Vergleich zum bestehenden Zustand zusätzlich beeinträchtigen solle.

[8] Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).
[9] Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 31.

c) Zunächst ist festzustellen, dass sich der Beschwerdeführer mit diesen Ausführungen der Vorinstanz zur fehlenden Bau- und Nutzungserweiterung sowie zur Unnötigkeit des Einholens einer Ausnahmebewilligung zum Grenzabstand sowie einer Wasserbaupolizeibewilligung bzw. einer wasserbaupolizeilichen Ausnahmebewilligung nicht auseinandersetzt, sondern bloss seine (gegenteilige) Ansicht wiederholt. Es ist daher fraglich, ob diese Einwände überhaupt genügend begründet sind und deshalb darauf eingetreten werden kann. Unabhängig davon ist aber ohnehin nicht erkennbar, was an den Ausführungen der Vorinstanz falsch sein sollte. Wie diese richtig ausführt, wird mit dem strittigen Vorhaben weder um eine bauliche Erweiterung der Halle 6 noch um eine Erweiterung der rechtskräftig bewilligten gastgewerblichen und kulturellen Nutzung ersucht. Die einzige Erweiterung der Nutzung betrifft die neu vorgesehenen, befristet zugelassenen 30 Co-Working-Arbeitsplätze. Diese führen jedoch, wie die Vorinstanz plausibel ausführt und der Beschwerdeführer letztlich auch nicht bestreitet, kaum zu nennenswerten zusätzlichen Immissionen. Eine Verstärkung der (durch die altrechtlich bestehende Unterschreitung des Gebäude- und Grenzabstands vorhandenen) Rechtswidrigkeit der besitzstandsgeschützten Baute ist daher zu verneinen, womit für das strittige Bauvorhaben kein Ausnahmegesuch zur Unterschreitung des Grenz- oder Gebäudeabstands nötig war. Damit musste ein solches auch nicht publiziert werden. Gleiches gilt für die altrechtlich bestehende Unterschreitung gegenüber dem Fliessgewässer, für welche mit Gesamtentscheid vom 4. April 2012 die nötigen Ausnahmen erteilt wurden. Wie für die Vorinstanz ist auch für die BVD nicht erkennbar, inwiefern das zu beurteilende Vorhaben im Vergleich zum bestehenden Zustand eine zusätzliche Beeinträchtigung des Gewässerraums darstellen sollte und wieso hierfür eine wasserbaupolizeiliche Bewilligung notwendig sein sollte. Nicht näher begründet und auch nicht nachvollziehbar sind schliesslich die Einwände des Beschwerdeführers, wonach die Altlastensituation ebenfalls publiziert werden müsse und wonach in den Baupublikationen der Hinweis auf den bestehenden Kanalisationsanschluss fehle. Auch wenn die Halle 6 im Kataster der belasteten Standorte als Betriebsstandort verzeichnet ist, so ist nicht erkennbar und lässt sich auch aus den gesetzlichen Grundlagen (Art. 26 BewD) nicht ableiten, dass dieser Umstand beim vorliegenden Bauvorhaben in der Publikation hätte erwähnt werden müssen. Kommt dazu, dass das strittige Bauvorhaben, welches einen blossen Umbau im Innern der Halle und energetische Ertüchtigungsmassnahmen umfasst, kaum altlastenrelevant sein dürfte. Auch ein Hinweis auf den bestehenden Kanalisationsanschluss ist in der Publikation nicht verlangt. Anzumerken bleibt schliesslich, dass der Beschwerdeführer diese Punkte bereits in der Einsprache vorbrachte und damit davon Kenntnis hatte, so dass ihm aus einer angeblich mangelhaften Publikation ohnehin kein Nachteil entstanden wäre.

d) Erst in den Schlussbemerkungen bringt der Beschwerdeführer vor, eine Brandabschottung bei der Halle 6 gegen seinen Annexbau Nr. 4 müsse wegen dem ungenügenden Grenzabstand in jedem Fall so ausgebildet werden, dass bei seinen angrenzenden Gebäuden keine zusätzlichen Brandabschottungsmassnahmen oder andere Massnahmen im Zusammenhang mit der Halle 6 auf seine Kosten gefordert werden könnten. Da er das Thema der Brandsicherheit in der Beschwerde nicht vorbrachte, erfolgen diese neuen Rügen in den Schlussbemerkungen grundsätzlich zu spät. Zudem gehen mit dem strittigen Vorhaben – wie erwähnt (vgl. Abschnitt oben) – keine Erweiterungen einher, weshalb die gestützt auf den ungenügenden Grenzabstand basierenden Rügen zum Brandschutz auch deswegen im vorliegenden Verfahren nicht behandelt werden müssen. Dennoch lässt sich festhalten, dass die GVB das Vorhaben in seinem Fachbericht zum Brandschutz vom 11. August 2023[10] beurteilte und diesen Bedenken des Beschwerdeführers insb. mit folgender Auflage (Ziff. 9) in genügender Weise Rechnung trug:

«Der Schutzabstand zum Gebäude F._____strasse 4 ist unterschritten. Die bestehenden Ersatzmassnahmen gemäss Brandschutzplan (analog BSR 15-15 «Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte, Anhang zu Ziffer 2.4) müssen beibehalten werden und soweit erforderlich ergänzt werden.

- Aussenwand in RF 1 und mit Feuerwiderstand inkl. Verglasungen EI 30»

[10] Vorakten bbew 163-2023, pag. 194.

5. Zonenkonformität

a) Der Beschwerdeführer bringt vor (Beschwerde S. 2, dritter Abschnitt sowie S. 4, zweiter Abschnitt), im Sektor A der ÜO F._____strasse seien Dancings und ähnliche Betriebe verboten. Der letzte verbliebene Vergnügungsbetrieb im Winkelbau der Halle 6 habe deswegen im Jahr 2008 in die Industriezone umziehen müssen. Es könne nicht sein, dass es wieder so weit kommen solle, und diesmal direkt vor seinem Haus. Ebenso könne es nicht sein, dass ihm die gewerbliche Nutzung sehr eingeschränkt worden sei, und andererseits die Halle 6 in Zukunft vor allem kommerziell gewerblich genutzt werden solle. Mit diesen Einwänden scheint der Beschwerdeführer sinngemäss die Zonenkonformität des gastgewerblichen Betriebs der Halle 6 zu bestreiten. Gleiches gilt für die ergänzenden Einwände in den Schlussbemerkungen vom 4. November 2024, wonach die geplante intensive Eventnutzung der Halle 6 mit der Wohnnutzung nicht vertretbar sei, und das Bauvorhaben eine nicht rechtskonforme Überschreitung des Nutzungsmasses (Übernutzung) darstelle.

b) Auch in diesem Zusammenhang muss festgehalten werden, dass die vorhandene und mit früheren Entscheiden rechtskräftig bewilligte gastgewerbliche und kulturelle Nutzung mit dem streitgegenständlichen Bauvorhaben nicht erweitert wird, weshalb sich diese Rügen zur Zonenkonformität des gastgewerblichen Betriebs als verspätet erweisen. Wieso der Betrieb den massgebenden Grundlagen der ÜO F._____strasse widersprechen sollte, begründet der Beschwerdeführer auch nicht näher, womit er sich mit den diesbezüglichen Ausführungen im angefochtenen Entscheid (S. 8 f) nicht auseinandersetzt. Die gemäss Konzept[11] vorgesehene gastgewerbliche und kulturelle Nutzung wurde von der Vorinstanz schliesslich zu Recht als zonenkonform beurteilt, entspricht sie doch der zulässigen Nutzung im massgebenden Sektor A des Überbauungsplans, wie sie in Art. 5 Abs. 1 Bst. a der Überbauungsvorschriften[12] festgelegt ist (vgl. angefochtener Entscheid, S. 8 unten). Zu Recht nicht zu bestreiten scheint der Beschwerdeführer die Zulässigkeit der als befristete Übergangsnutzung zugelassenen Schaffung von 30 Co-Working-Arbeitsplätzen, welche die Vorinstanz gestützt auf Art. 25 GBR[13] bzw. Art. 50 rGBR[14] bewilligte. Die in diesen Bestimmungen festgehaltenen Voraussetzungen für eine Übergangsnutzung sind erfüllt, wobei auf die diesbezüglichen Ausführungen der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid (S. 9) verwiesen werden kann.

6. Parkplätze

a) Der Beschwerdeführer beanstandet weiter, es sei unzulässig, mit einer beantragten gewerblichen Nutzungserweiterung von 30 Co-Working-Plätzen keine zusätzlichen Parkplätze vorweisen zu müssen, wenn er für seinen damaligen Kleinbetrieb 6 Parkplätze habe zur Verfügung stellen müssen (Beschwerde S. 3, dritter Abschnitt).

b) Gemäss Art. 16 Abs. 1 BauG ist auf dem Baugrundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten, sofern durch das Bauvorhaben ein Mehrbedarf entsteht. In Art. 49 ff. BauV[15] werden die Einzelheiten geregelt. Danach wird die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legt die gesuchstellende Partei die Anzahl fest (Art. 50 Abs. 1 BauV).

---

[11] Vorakten bbew 163-2023, pag. 270.
[12] Vorakten bbew 163-2023, pag. 80.
[13] Baureglement 2002 der Stadt Thun, genehmigt vom AGR am 24. Juli 2003 / 27. August 2003.
[14] Revidiertes, noch nicht verabschiedetes Baureglement 2023 der Stadt Thun, öffentlich aufgelegen im Frühling 2023.
[15] Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

c) Das Amt für Stadtliegenschaften führte in der Stellungnahme vom 6. November 2023[16] in nachvollziehbarer Weise aus, dass das vorliegende Bauvorhaben verglichen mit den früheren Baubewilligungen betreffend Halle 6 keine weitere Parkplatzerstellungspflicht auslöse. Die Flächen von Restaurant und Freizeit würden sich nicht ändern. Im westlichen Teil (und damit dort, wo die 30 Co-Working-Plätze vorgesehen sind) würden die Nutzungen «Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen» bestehen bleiben. Die n-Werte im Sinne von Art. 52 BauV würden durch das Bauvorhaben somit nicht verändert. Gestützt auf diese Ausführungen kam das Bauinspektorat der Stadt Thun mit Amtsbericht vom 6. November 2023[17] zum Schluss, dass das Bauvorhaben keine Erstellungspflicht von Abstellplätzen auslöse. Dieser Beurteilung folgte die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid (S. 10 oben). Diese Ausführungen sind plausibel und nicht zu beanstanden, zumal die vorgesehenen Co-Working-Plätze der Kategorie «Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen» (Art. 52 Abs. 1 Bst. c Ziff. 4 BauV) zuzuordnen sind und gestützt auf die unbestritten gebliebenen Ausführungen des Amts für Stadtliegenschaften sowie die Vorakten des damaligen Verfahrens (bbew 2012/112, insb. Parkplatzberechnung in Register 3) davon auszugehen ist, dass der westliche Bereich der Halle bei der Parkplatzberechnung anlässlich der mit Gesamtentscheid vom 4. April 2012 erteilten Bewilligung schon dieser Kategorie zugeteilt worden ist. Die Vorinstanz kam damit zu Recht zum Schluss, dass mit dem vorliegend strittigen Bauvorhaben kein zusätzlicher Parkplatzbedarf ausgelöst wurde.

7. Photovoltaikanlage (PV-Anlage)

a) Das strittige Vorhaben sieht südlich zwei Aufdach-PV-Anlagen in schwarzer Farbe mit einer Fläche von jeweils rund 124 m^2 vor (vgl. Fassadenplan, Ansicht Südfassade). Der Beschwerdeführer rügt (Beschwerde S. 3, letzter Abschnitt), eine PV-Anlage der geplanten Dimension sei eine gewerbliche Nutzungserweiterung und setze den Antrag und die Publikation von Ausnahmebewilligungen voraus. Überdies würde eine PV-Anlage auf der Halle 6 die homogene ziegelrote Dachfläche wüst unterbrechen, das Erscheinungsbild der unter Bundesschutz stehenden einmaligen Industriehalle schwer beeinträchtigen und dadurch einen massiven Eingriff in das Ortsbild darstellen.

b) Wieso eine PV-Anlage eine gewerbliche Nutzungserweiterung sein soll, führt der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde nicht näher aus. Selbst wenn – etwa im Fall des Betreibens der PV-Anlage durch einen Dritten – von einer gewerblichen Nutzung im weitesten Sinne gesprochen werden könnte, so würde dies nichts an der baurechtlichen Beurteilung ändern. Wieso die PV-Anlage die Publikation einer Ausnahmebewilligung voraussetzen sollte, ist nicht erkennbar und wird vom Beschwerdeführer auch nicht näher begründet.

c) Die Industriehalle ist als schützenswertes Baudenkmal und K-Objekt im Bauinventar eingetragen und befindet sich im Anwendungsbereich des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), worin das betreffende Gebiet mit dem Erhaltungsziel B und das strittige Gebäude als Einzelobjekt dem Erhaltungsziel A eingestuft ist.

d) Gemäss Art. 18a Abs. 3 RPG[18] bedürfen Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung, worunter das betreffende Gebäude fällt (vgl. Art. 32b Bst. b RPV[19]), stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.

---

[16] Vorakten bbew 163-2023, pag. 277.
[17] Vorakten bbew 163-2023, pag. 163.
[18] Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).
[19] Raumplanungsverordnung des Bundesrats vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

Ansonsten gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor (Art. 18a Abs. 4 RPG).

e) Die KDP hat sich mit Amtsbericht vom 10. Oktober 2023[20] zum Vorhaben geäussert und dabei die Bewilligung des Bauvorhabens beantragt. In den Ausführungen äusserte sich die KDP wie folgt zur geplanten PV-Anlage: «Der Bau eine PV-Anlage auf den Dächern ist grundsätzlich möglich. Die Richtlinien des AUE sind einzuhalten. Die Anlage soll sich möglichst unauffällig in die Dachflächen einpassen, weshalb die innenliegenden Dachflächen und ein ziegelfarbiges Produkt zu bevorzugen sind.»

Da für das Rechtsamt gestützt auf den Amtsbericht vom 10. Oktober 2023 unklar war, wie die KDP die geplante PV-Anlage aus denkmalpflegerischer Sicht beurteilt, forderte sie diese mit Verfügung vom 6. September 2024 auf, einen ausführlich begründeten Bericht einzureichen. In ihrem Bericht vom 10. Oktober 2024 führte die KDP zunächst u.a. aus, wichtige Gesichtspunkte zur Beurteilung, ob eine Solaranlage ein Kultur- oder Naturdenkmal wesentlich beeinträchtige, seien die Standorteigenschaften (Einsehbarkeit, Exponiertheit, Qualität der Baute und die Umgebung, etc.) und die Produkteigenschaften (Konstruktionsart, Anlagetyp, Montageart am Gebäude, Farbe und Beschaffenheit der Oberfläche, etc.). Eine wesentliche Beeinträchtigung liege vor, wenn eine Solaranlage ein Schutzobjekt in jenen Bereichen, die es als einzigartig und charakteristisch machen und aufgrund derer es unter Schutz gestellt worden sei, in erheblicher umfangreicher Weise beeinträchtige. Zur vorliegend zu beurteilenden PV-Anlage führe die KDP in ihrem Bericht Folgendes aus:

«Die geplante PV-Anlage in schwarzer Ausführung ist ein markanter Eingriff in die ansonsten homogene Dachlandschaft. Das Dach muss jedoch im Kontext mit seiner ursprünglich industriellen Nutzung gesehen werden, wo grossformatige Lichtöffnungen und Dacheinbauten mit andersartigen Materialien zur Typologie dieser Baugattung gehören. Der Eingriff in die Dachlandschaft kann in diesem Zusammenhang gesehen als typologisch vertretbar beurteilt werden.

Im Sinne einer Weiterentwicklung und Verbesserung dieses Projektteils wurde im Fachbericht der Hinweis auf eine farbliche Anpassung und ein Standortwechsel auf die innenliegenden Dachseiten gemacht. Beide Massnahmen wären umsetzbar und würden insgesamt zu einer homogener gestalteten Dachlandschaft führen.»

f) Gestützt auf diese Ausführungen der kantonalen Fachbehörde ist bei der strittigen PV-Anlage in der geplanten Ausführung nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung des Baudenkmals auszugehen. Die BVD sieht keinen Anlass, von der nachvollziehbaren Beurteilung der Fachbehörde abzuweichen, wonach der durch die PV-Anlage verursachte Eingriff in die Dachlandschaft typologisch vertretbar ist, da er im Kontext der ursprünglich industriellen Nutzung mit grossformatigen Lichtöffnungen und Dacheinbauten zu beurteilen ist. Daran vermögen auch die Einwände des Beschwerdeführers in den Schlussbemerkungen vom 4. November 2024 nichts zu ändern. So erachtet er die Ausführungen der KDP zwar als willkürlich, unzulässig und in Widerspruch zum Denkmalpflegegesetz, begründet diesen Einwand aber nicht. Wenn er zudem vorbringt, wegen denkmalpflegerischen Auflagen solle es nicht möglich sein, das kaum isolierte Dach auf den gesetzlichen Mindestdämmwert aufzuisolieren, so hat dies nichts mit der denkmalpflegerischen Vereinbarkeit der PV-Anlage zu tun. Da eine wesentliche Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Gebäudes durch die PV-Anlage gestützt auf die Beurteilung der KDP zu verneinen ist, gelangt Art. 18a Abs. 4 RPG zur Anwendung, wonach die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten in solchen Fällen den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vorgehen. An diese vom Gesetzgeber vorgegebene Gewichtung der Interessen hat

[20] Vorakten bbew 163-2023, pag. 179.

sich die BVD zu halten und es ist vorliegend gestützt auf die Beurteilung der KDP auch kein Grund erkennbar, wieso davon abgewichen werden sollte. Somit gehen hier die Interessen an der Nutzung der Solarenergie den ästhetischen Interessen an der Verhinderung des durch die PV-Anlage verursachten, nicht als wesentliche Beeinträchtigung einzustufenden Eingriffs in das Baudenkmal vor. Die geplante PV-Anlage erweist sich damit als bewilligungsfähig.

8. Neue Gasheizung / Isolation

a) Der Beschwerdeführer rügt (Beschwerde S. 3, vierter Abschnitt), eine neue Gasheizung für die Halle 6 sei abzulehnen. Wenn die Politik so arbeite, dass der mögliche Anschluss an den Wärmebund BKW zu teuer wäre, müsse die Politik hier rasch eingreifen. Weiter bringt er vor (Beschwerde S. 3, fünfter Abschnitt), mit fehlender Dachisolation und fehlenden isolierten Betonbodenplatten dürfe die Halle 6 nicht auf Raumtemperatur geheizt werden.

b) Was die Vorbringen zur neuen Gasheizung anbelangen, so begründet der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde nicht näher, wieso diese nicht zulässig sein sollte. Insofern ist auch bezüglich dieser Rüge fraglich, ob sie genügend begründet ist und ob darauf eingetreten werden kann. Abgesehen davon ist nicht erkennbar, wieso dieser Heizungsersatz nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprechen sollte. Gemäss Art. 40a Abs. 3 KenG[21] und Art. 20a Abs. 3 KenV[22] sind die Anforderungen an den Ersatz eines Wärmeerzeugers bei einem Gebäude, das älter als 20 Jahre ist, u.a. dann erfüllt, wenn eine Standardlösung fachgerecht umgesetzt wird. Die möglichen Standardlösungen im Sinne dieser Bestimmungen sind im Anhang 4 der KenV aufgeführt. Im Rahmen des energietechnischen Massnahmennachweis[23] hat die Beschwerdegegnerin auch das bei einem Wärmeerzeugerersatz geforderte Formular EN-120-BE «Erneuerbare Wärme beim Wärmeerzeugerersatz» eingereicht und darin die Standardlösung 8 «Ersatz der Fenster entlang der thermischen Gebäudehülle» als erfüllt deklariert. Mit Fachbericht «Kontrolle Energietechnischer Massnahmennachweis EMN» vom 11. November 2023[24] führte die EMN-Kontrollstelle Thun u.a. aus, die Einhaltung der Standardlösung 8 werde gemäss Abklärungen mit dem Amt für Umwelt und Energie des Kantons Bern (AUE) mit dem Einbau der neuen Vorfenster erfüllt und die Wärmeerzeugung erfolge mit einer Gasheizung, welche mit 100 % Biogas betrieben werde. Die haustechnischen Anlagen würden die gesetzlichen Anforderungen erfüllen. Die BVD sieht keinen Grund, von dieser nachvollziehbaren Fachbeurteilung abzuweichen.

Auch hinsichtlich der Gebäudehülle erachtet die EMN-Kontrollstelle Thun in ihrem Fachbericht die gesetzlichen Anforderungen gestützt auf das von der Beschwerdegegnerin eingereichten Energienachweis als erfüllt. Insofern ist auch diesbezüglich nicht zu erkennen, wieso das strittige Vorhaben gestützt auf die pauschalen Einwände des Beschwerdeführers den gesetzlichen Anforderungen nicht entsprechen sollte. Zu beachten ist dabei, dass der einzureichende Einzelbauteilnachweis nur die vom vorliegenden Bauvorhaben erfassten Bauteile zu umfassen hat (vgl. Art. 14 Abs. 1 Bst. a Ziff. 2 KenV) und alles Weitere nicht Gegenstand der Prüfung und damit des vorliegenden Verfahrens bilden kann.

---

[21] Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KEnG; BSG 741.1).
[22] Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KEnV; BSG 741.111).
[23] Vorakten bbew 163-2023, pag. 41.
[24] Vorakten bbew 163-2023, pag. 181.

9. Lastenausgleichsansprüche und Rechtsverwahrungen

Der Beschwerdeführer führt im Rahmen seiner Anträge aus, die Anmeldung von Lastenausgleichsansprüchen und die Rechtsverwahrungen bleibe vorbehalten. Ausführungen hierzu erübrigen sich, da die Rechtsverwahrungen und Lastenausgleichsansprüche im Dispositiv des angefochtenen Entscheids (Ziff. 6 und 7) angemerkt bzw. vermerkt wurden.

10. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1600.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV[25]).

b) Die Parteien sind nicht anwaltlich vertreten, weshalb keine Parteikosten gesprochen werden (Art. 104 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 6. Juni 2024 wird bestätigt.

2. Die Verfahrenskosten von CHF 1600.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn A._____, eingeschrieben
- Stadt Thun, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, per E-Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

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

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.