

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 8. Juli 2026

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Häberli, Verwaltungsrichter Nyffenegger
Gerichtsschreiber Tschumi

A. _____

Beschwerdeführer

gegen

Einwohnergemeinde Thun

Amt für Stadtliegenschaften, Industriestrasse 2, 3602 Thun

Beschwerdegegnerin

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern

Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

betreffend Baubewilligung; Sanierung und Umbau Halle 6 (Selve-Areal),
Zwischennutzung (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons
Bern vom 27. November 2024; BVD 110/2024/89)



Prozessgeschichte:

A.

Die Einwohnergemeinde (EG) Thun ist Eigentümerin der Parzellen Thun 1 (Thun) Gbbl. Nrn. 1_____ und 2_____, die sich im Sektor A der Überbauungsordnung «b Areal Scheibenstrasse» (nachfolgend: ÜO Scheibenstrasse) befinden. Erstere ist mit einer im Jahr 1917 errichteten und als schützenswertes Baudenkmal inventarisierten Industriehalle überbaut (Scheibenstrasse 6). Ab Anfang 2003 wurde diese Halle als Verkaufsfläche eines Coop Bau + Hobby Fachmarkts genutzt. Mit Gesamtentscheid vom 11. Juni 2009 bewilligte der Regierungstatthalter des Verwaltungskreises Thun die Umnutzung der Industriehalle in ein Kompetenzzentrum für Architektur, Kultur und Design mit Gastronomie (sog. «Halle 6»). Am 4. Februar 2010 bewilligte er verschiedene untergeordnete Projektänderungen und mit Gesamtentscheid vom 4. April 2012 die Umwandlung der Gastronomie in der Halle 6 in einen definitiven Gastgewerbebetrieb, die Erweiterung des Restaurants im Innen- und Aussenbereich, das Abführen der Küchenabluft über einen Hochkamin sowie eine neue Anlieferung. Mit Verfügung vom 16. August 2012 passte der Regierungstatthalter-Stellvertreter die Auflagen und Bedingungen dieser Bewilligung insofern an, als auf die Verpflichtung zum Einbau eines Fettabscheiders verzichtet wurde.

B.

Am 17. Februar 2023 stellte die EG Thun ein Baugesuch für verschiedene Umbaumassnahmen (Einbau von Raumtrennwänden und Innenraumkuben, neue Türdurchbrüche, Erweiterung der bestehenden Toilettenanlage), energetische Massnahmen (Erneuerung der Dach-Oberlichter, Einbau von Innenfenstern, Erneuerung der Heizungslüftung und Ergänzung mit Heizrohren, Wechsel von Gasheizung zu Fernwärme) und die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Halle 6 (nachfolgend: PV-Anlage). Am 7. Juni 2023 reichte sie eine Projektänderung ein, mit der sie auf den ursprünglich geplanten Anschluss an das Fernwärmenetz verzichtete und stattdessen um den Ersatz der bestehenden Gasheizung durch eine neue

Gasheizung ersuchte. Mit Verfügung vom 6. Juli 2023 übertrug die Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern (DIJ) das Baubewilligungsverfahren gestützt auf ein Ausstandsbegehren der Regierungsstatthalterin des Verwaltungskreises Thun dem Regierungsstatthalteramt (RSA) Interlaken-Oberhasli. Dieses liess das Baugesuch am 3. und 10. August 2023 im Thuner Amtsanzeiger publizieren. Daraufhin erhoben A._____ und eine weitere Person gegen das Bauvorhaben Einsprache.

Mit Verfügung vom 13. November 2023 stellte der Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises Interlaken-Oberhasli fest, dass die bisherige, bereits baurechtlich bewilligte gastgewerbliche Nutzung mit dem Bauvorhaben unverändert weitergeführt werden solle. Gemäss den eingereichten Bauplänen seien jedoch 30 neue Co-Working-Arbeitsplätze vorgesehen, die weder baubewilligt noch in der Umschreibung des Bauvorhabens enthalten seien. Daraufhin reichte A._____ bei der Sicherheitsdirektion des Kantons Bern (SID) mit Eingabe vom 11. Dezember 2023 eine «Verwaltungsbeschwerde wegen korruptem Handeln des Polizeiinspektorats der Stadt Thun» ein und verlangte u.a., dass die vorangehenden gastgewerblichen Nutzungen als nicht rechtskonform zu erklären seien. Diese Eingabe leitete die SID zuständigkeitshalber an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli weiter. Dieses liess das Baugesuch in der Folge am 28. Dezember 2023 und 4. Januar 2024 mit folgender ergänzter Umschreibung erneut im Thuner Amtsanzeiger publizieren:

«Sanierung und Umbau Halle 6, Selve-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.»

Gegen das neu umschriebene Bauvorhaben reichten A. _____ und der bereits erwähnte weitere Einsprecher wiederum je eine Einsprache ein. Diese wies der Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises Interlaken-Oberhasli mit Gesamtentscheid vom 6. Juni 2024 ab und erteilte die Baubewilligung, die er in Bezug auf die Übergangsnutzung, die Einrichtung und den Betrieb der 30 Co-Working-Arbeitsplätze auf fünf Jahre ab Rechtskraft befristete.

C.

Gegen diesen Gesamtentscheid gelangte A. _____ am 5. Juli 2024 mit Beschwerde an die Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Diese holte bei der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) einen Fachbericht zu den Auswirkungen der geplanten PV-Anlage auf das Baudenkmal ein. Mit Entscheid vom 27. November 2024 wies sie die Beschwerde in der Folge ab, soweit sie darauf eintrat.

D.

Dagegen hat A. _____ am 3. Januar 2025 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und es sei der «Bauabschlag für die bestrittene Betriebsbewilligung und Baubewilligung für die Sanierung und den Umbau der Halle 6» zu erteilen. Weiter verlangt er, dass die Baupublikationen vom 10. August und 28. Dezember 2023 für ungültig und die «vorangehende Nutzung der Halle 6» für unrechtmässig zu erklären seien. Ausserdem weist er darauf hin, dass die Anmeldung von Lastenausgleichsansprüchen und die Vormerkung von Rechtsverwahrungen ausdrücklich vorbehalten blieben.

Die EG Thun stellt in ihrer Beschwerdeantwort vom 10. Februar 2025 den Antrag, dass die Beschwerde abzuweisen sei, soweit darauf überhaupt ein-

getreten werden könne. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 30. Januar 2025 auf Beschwerdeabweisung.

A. _____ hat am 20. März 2025 eine Replik eingereicht. Mit Eingabe vom 20. Mai 2025 hat er dem Verwaltungsgericht beantragt, das Regierungsstatthalteramt Thun sei anzuweisen, ein dort hängiges Verfahren um Erteilung einer Betriebsbewilligung A für den Betrieb eines Gastgewerbes an der Scheibenstrasse 6 zu sistieren oder das entsprechende Gesuch zurückzuweisen, bis ein rechtskräftiger Gerichtsentscheid vorliege und «die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Erteilung einer gastgewerblichen Betriebsbewilligung A bewilligt und sichergestellt» seien. Der Instruktionsrichter hat diesen Antrag mit Verfügung vom 27. Mai 2025 abgewiesen, soweit er darauf eingetreten ist.

Am 4. Juni, 1. August und 16. September 2025 sowie am 9. Januar 2026 hat sich A. _____ erneut zur Sache geäussert und weitere Unterlagen eingereicht. Dabei hat er an seinen Begehren festgehalten.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat als Nachbar ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 und 2 i.V.m. Art. 35 Abs. 2 Bst. a des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist daher unter den nachfolgenden Einschränkungen und Präzisierungen einzutreten.

1.2 Die Befugnis des Verwaltungsgerichts zur Überprüfung von behördlichen Anordnungen ist auf den Streitgegenstand beschränkt (Michel Daum bzw. Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 20a N. 4 f. bzw. Art. 84 N. 5). Der Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens beschränkt sich auf das mit dem Baugesuch vom 17. Februar 2023 und der Projektänderung vom 7. Juni 2023 umschriebene Vorhaben, welches der Regierungsstatthalter (nach erneuter Publikation) mit Gesamtentscheid vom 6. Juni 2024 bewilligt hat (vgl. Michel Daum, a.a.O., Art. 20a N. 14 mit zahlreichen Hinweisen). Ausserhalb des Streitgegenstands liegen dagegen die bereits rechtskräftig bewilligten Vorhaben (vorne Bst. A). Auf die Beschwerde ist hinsichtlich des Antrags, dass die «vorangehende», auf diese Bewilligungen gestützte Nutzung der Halle 6 für unrechtmässig zu erklären sei (Beschwerde S. 5 [oben]), daher nicht einzutreten. Wie bereits die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, wären allfällige in der Vergangenheit begangene Verstösse gegen bereits rechtskräftig erteilte Baubewilligungen in einem baupolizeilichen Verfahren und nicht im vorliegenden Verfahren um Erteilung einer neuen Baubewilligung zu klären (vgl. angefochtener Entscheid E. 2, zweiter Absatz). Im Übrigen werden auch gastgewerbliche Betriebsbewilligungen gemäss Art. 6 des Gastgewerbegesetzes vom 11. November 1993 (GGG; BSG 935.11) und Änderungen der ÜO Scheibenstrasse in separaten Verfahren erteilt bzw. genehmigt. Soweit der Beschwerdeführer rügt, dass die gastgewerblichen Betriebsbewilligungen zu Unrecht erteilt worden seien (vgl. etwa Eingabe vom 4.6.2025 S. 2) und dass er durch die geplante Änderung der ÜO Scheibenstrasse in unzulässiger Weise benachteiligt werde (vgl. Beschwerde S. 8 f.), ist darauf ebenfalls nicht näher einzugehen. Sollte der Beschwerdeführer den Entscheid der Vorinstanz auch im Nichteintretenspunkt anfechten, ist darauf mangels einer rechtsgenügenden Begründung nicht einzutreten (Art. 32 Abs. 2 VRPG). Soweit sich die Vorinstanz aber in der Sache zu (nach ihrer Auffassung) verspäteten Einwänden geäussert hat, wird darauf in den materiellen Erwägungen dieses Urteils zurückzukommen sein.

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

2.

Umstritten ist zunächst, ob das Bauvorhaben korrekt publiziert worden ist.

2.1 Gemäss Art. 35 Abs. 1 BauG sind Bau- und Ausnahmegesuche grundsätzlich zu veröffentlichen. Die Publikation muss unter anderem eine allgemeine Umschreibung des Bauvorhabens sowie die für das Bauvorhaben beanspruchten Ausnahmen enthalten (Art. 26 Abs. 3 Bst. b und e des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]). Der Text der Veröffentlichung muss insofern aussagekräftig sein, als er die potenziell einsprachewilligen Personen auf die kritischen Punkte des Projekts aufmerksam macht, so dass sich diese anhand der Akten eine eigene Meinung bilden können (BVR 2008 S. 251 E. 4.3; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 35-35c N. 8a). Solange sich Betroffene mit Einsprache am Verfahren beteiligen konnten, können sie gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts aus einer mangelhaften Baupublikation grundsätzlich keine Rechte ableiten. Dies gilt jedenfalls dann, wenn sie durch die unvollständige Publikation nicht getäuscht worden bzw. ihnen aus dem Publikationsmangel keine Nachteile erwachsen sind (BVR 1994 S. 398 E. 2; VGE 2017/298 vom 28.5.2018 E. 3.2). Zudem ist es ihnen grundsätzlich nicht erlaubt, sich auf Verfahrensrechte Dritter zu berufen (VGE 2020/96 vom 31.8.2023 E. 2 mit Hinweisen; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 11).

2.2 Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass der Beschwerdeführer die aufgelegten Bauakten eingesehen und Einsprache erhoben hat. Wie bereits die Vorinstanz richtig erkannt hat, ist daher nicht ersichtlich, inwiefern ihm aus den geltend gemachten Mängeln der Baupublikation ein Nachteil erwachsen sein könnte (vgl. angefochtener Entscheid E. 4c a.E.). Aus den angeblichen Publikationsmängeln vermag er deshalb von vornherein nichts zu seinen Gunsten abzuleiten. Wie nachfolgend aufgezeigt, ist im Übrigen auch nicht erkennbar, inwiefern die Baupublikation fehlerhaft gewesen sein soll:

2.3 Der Beschwerdeführer macht geltend, die Baupublikation sei fehlerhaft, weil sie kein Ausnahmegesuch für die Unterschreitung des Grenz- oder Gebäudeabstands enthalte (vgl. Beschwerde S. 5). Die Vorinstanz ist dagegen zum Schluss gelangt, dass ein solches Ausnahmegesuch gar nicht nötig

sei. Zur Begründung führte sie aus, dass die Halle 6 altrechtlich bestehend und daher in Bezug auf den unterschrittenen Grenz- und Gebäudeabstand besitzstandsgeschützt sei. Da das Bauvorhaben weder eine bauliche Erweiterung der Halle 6 noch eine Erweiterung der gastgewerblichen und kulturellen Nutzung umfasse und auch die neuen 30 Co-Working-Arbeitsplätze kaum zu nennenswerten zusätzlichen Immissionen auf dem Grundstück des Beschwerdeführers führten, werde die Rechtswidrigkeit zudem nicht verstärkt. Was die vom Beschwerdeführer geäusserten Rügen in Bezug auf die Brandgefahr betreffe, sei weiter darauf hinzuweisen, dass die Gebäudeversicherung Bern (GVB) das Vorhaben im Fachbericht Brandschutz vom 11. August 2023 beurteilt und dabei verlangt habe, dass die bestehenden Brandschutzmassnahmen gegenüber dem Gebäude des Beschwerdeführers gemäss dem Brandschutzplan beizubehalten und soweit erforderlich zu ergänzen seien. Damit werde den Bedenken des Beschwerdeführers bezüglich der ungenügenden Brandabschottung genügend Rechnung getragen (angefochtener Entscheid E. 4c f.).

2.4 Für die Unterschreitung des Grenz- oder Gebäudeabstands bei einem Umbau oder einer Erweiterung einer altrechtlich bestehenden und nach Art. 3 BauG besitzstandsgeschützten Baute ist keine Ausnahmegewilligung nötig, solange die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird (vgl. VGE 2023/340 vom 7.1.2025 E. 3.9 [in Bezug auf den Strassenabstand]; damalige Baudirektion des Kantons Bern 12.1.1990, in BVR 1990 S. 217 E. 5c [in Bezug auf den Grenzabstand]). Diese Voraussetzung ist beim vorliegenden Bauvorhaben erfüllt. Die vorgesehenen baulichen Massnahmen im Gebäudeinnern und an Dach und Fassaden führen nicht zu einer (weiteren) Unterschreitung des Grenz- und Gebäudeabstands. Die Sanierungs- und Umbauarbeiten haben zudem, anders als der Beschwerdeführer vorbringt, keine Nutzungsentensivierung zur Folge. Im östlichen Teil des Gebäudes wird die bisherige gastgewerbliche Nutzung unverändert weitergeführt und der westliche Teil wird von der bisherigen kulturellen Nutzung / Freizeitnutzung zu Co-Working-Arbeitsplätzen umgenutzt, woraus sich, wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, keine stärkeren Immissionen auf dem Grundstück des Beschwerdeführers ergeben. Somit verstärkt das Vorhaben die aufgrund des unterschrittenen Grenz- und Gebäudeabstands bestehende Rechtswidrigkeit nicht. Die Vorinstanz ging folglich zu Recht davon aus, dass es keine Aus-

nahmebewilligung für die Unterschreitung des Grenz- und Gebäudeabstands benötigt und damit auch kein entsprechendes Ausnahmegesuch publiziert werden musste. Zu den von der Vorinstanz im Zusammenhang mit dem Ausnahmebewilligungserfordernis abgehandelten Fragen des Brand-schutzes (E. 4c des angefochtenen Entscheids) äussert sich der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht nicht mehr (vgl. Beschwerde S. 6, zweiter Absatz), weshalb sich Ausführungen hierzu erübrigen.

2.5 Der Beschwerdeführer kritisiert weiter, dass weder eine Ausnahme für die Unterschreitung des Gewässerabstands noch eine wasserbauliche Ausnahmebewilligung publiziert worden seien, obschon der neue mobile Foodtruck, der Türdurchbruch zum Aussenraum an der Aare und die geplante PV-Anlage auf diese Ausnahmen angewiesen seien, weil deren Abstand zum Gewässer zu gering sei (Beschwerde S. 5). – Auch dies zu Unrecht:

2.5.1 Zunächst ist dem Beschwerdeführer entgegenzuhalten, dass der neue mobile Foodtruck auf der Aussenterrasse und die PV-Anlage auf dem Dach der Halle 6 ausserhalb des Gewässerraums platziert bzw. installiert werden sollen (vgl. bewilligter Grundrissplan EG Umgebung vom 13.2.2023, letztmals revidiert am 27.11.2023, und bewilligter Plan Längsschnitt Querschnitt vom 6.2.2023, letztmals revidiert am 5.5.2023, beide Vorakten RSA 5C, sowie Zonenplan II der Beschwerdegegnerin, einsehbar unter: <<https://thun.regiogis-beo.ch>>). Sie bedürfen deshalb keiner Bewilligung nach Art. 41c Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) für Anlagen innerhalb des Gewässerraums. Die neue Türe zwischen Glasanbau und Aussenterrasse befindet sich zwar innerhalb des Gewässerraums. Wie bereits die Vorinstanzen festgestellt haben, ist aber nicht ersichtlich, inwiefern diese Türe zu einer stärkeren Beeinträchtigung des Gewässerraums führt. Entsprechend untersteht auch sie dem Besitzstandsschutz gemäss Art. 3 BauG, zumal der Glasanbau (dazu hinten E. 3.3.1) und die Nutzung der Aussenterrasse bereits rechtskräftig bewilligt worden sind (zur Massgeblichkeit des kantonalen Besitzstandsschutzes im Gewässerraum innerhalb der Bauzone vgl. BGer 1C_332/2017 vom 23.2.2018 E. 3.2.2, 1C_473/2015 vom 22.3.2016, in URP 2016 S. 375 E. 4.2; BVR 2019 S. 550 E. 4.2; je mit Hinweisen). Somit ist

auch für den Türdurchbruch keine Bewilligung nach Art. 41c Abs. 1 GSchV nötig.

2.5.2 Eine wasserbaupolizeiliche (Ausnahme-)Bewilligung ist gemäss Art. 48 des Gesetzes vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz, WBG; BSG 751.11) nur für Bauten und Anlagen im oder am Gewässer, über oder unter dem Gewässer und im Gewässerraum sowie für andere Vorkehren im Gewässerbereich erforderlich, wenn diese auf die Wasserführung, den Abfluss, die Sicherheit und Gestaltung des Gewässerbettes und Ufers, die natürliche Funktionsfähigkeit oder den Zugang zum Gewässer Einfluss haben. Inwiefern dies beim Foodtruck, der neuen Türe, der PV-Anlage oder anderen Teilen des Bauvorhabens der Fall sein soll, ist nicht ersichtlich. Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, bedarf das vorliegende Bauvorhaben deshalb keiner wasserbaupolizeilichen (Ausnahme-)Bewilligung.

2.6 Soweit der Beschwerdeführer beanstandet, dass der Anschluss der projektierten neuen Toiletten an die Gemeindekanalisation nicht publiziert worden ist, ist ihm zu entgegnen, dass in der Baupublikation ein Hinweis auf die Sanierung und den Umbau der Toilettenanlage enthalten war (vgl. vorne Bst. B). Aufgrund des Publikationstexts musste der Beschwerdeführer deshalb ohne weiteres damit rechnen, dass auch Anpassungen am Kanalisationsanschluss geplant sind. Entgegen seiner Auffassung ist es vor diesem Hintergrund nicht zu beanstanden, dass in der Baupublikation «ein Anschluss an die Gemeindekanalisation Ara» nicht ausdrücklich erwähnt worden ist (Beschwerde S. 6, dritter Absatz). Ebenso wenig verfängt sein Einwand, wonach in der Baupublikation auf den belasteten Standort hätte hingewiesen werden sollen (vgl. Beschwerde S. 6, vierter und fünfter Absatz). Richtig ist zwar, dass sich im Bereich der Halle 6 ein belasteter Standort befindet (Standort-Nr. 09420005; vgl. Karte «Kataster der belasteten Standorte», Geoportal des Kantons Bern, einsehbar unter: <www.agi.dij.be.ch>). Gemäss den im Jahr 2007 durchgeführten Untersuchungen befindet sich diese Belastung allerdings im Untergrund (Verunreinigungen des Bodens mit Chromat und Bildung von sog. «Industriefels»; vgl. VGE 2014/59 vom 24.6.2015 E. 4.2). Das Bauvorhaben ist nicht altlastenrelevant, da es keine Arbeiten im Untergrund umfasst. Wie

bereits die Vorinstanz korrekt erwogen hat (vgl. angefochtener Entscheid E. 4c), brauchte der Altlastenstandort in der Publikation daher nicht zwingend erwähnt zu werden und ist auch insofern kein Publikationsfehler erkennbar. Anders als der Beschwerdeführer behauptet (Beschwerde S. 6, vierter Absatz), trifft es im Übrigen nicht zu, dass der Altlastenstandort im Baugesuch nicht angegeben worden ist (vgl. Baugesuche vom 17.2.2023 und 6./7.6.2023, je S. 9, Vorakten RSA 5B pag. 10 und 27).

2.7 Nach dem Gesagten vermag der Beschwerdeführer aus der Rüge der angeblich fehlerhaften Baupublikation nichts zu seinen Gunsten abzuleiten.

3.

Streitig ist, ob die Weiterführung der gastronomischen Nutzung zulässig ist.

3.1 Die Vorinstanz hat angenommen, dies sei der Fall, weil mit dem Gesamtentscheid vom 4. April 2012 die definitive Umwandlung in einen gastgewerblichen Betrieb bereits rechtskräftig bewilligt worden sei und die gastronomische Nutzung im damals bewilligten Umfang weitergeführt werden solle. Da über diese Nutzung bereits entschieden worden sei, bilde sie nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Aus diesem Grund sei auf die Einwände des Beschwerdeführers gegen die gastronomische Nutzung nicht einzugehen. Der Beschwerdeführer hätte die entsprechenden Rügen bereits gegen den Gesamtentscheid vom 4. April 2012 vorbringen müssen (vgl. angefochtener Entscheid E. 2, erster Absatz).

3.2 Der Beschwerdeführer ist dagegen der Auffassung, seine Einwände gegen die gastronomische Nutzung kämen im vorliegenden Verfahren nicht zu spät. Die Vorinstanz habe verkannt, dass der Betrieb einer Gastronomie für 580 Personen in der Halle 6 eine angemessene Infrastruktur voraussetze. Es brauche nicht nur eine genügende Anzahl an Gästetoiletten, sondern die Lokalität müsse auch genügend gegen Schall, Wärme und Kälte isoliert sein sowie über eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung verfügen. Weiter setze eine rechtmässige gastronomische Nutzung voraus, dass das an die Halle 6 angebaute Glashauss und die Heizung baubewilligt seien. Es

sei erwiesen, dass keine dieser gesetzlichen Voraussetzungen «als Basis für eine rechtmässige, vorangehende Nutzung» erfüllt worden sei. Da aus einem «gewährten Unrecht» aber keine Bestandesrechte abgeleitet werden könnten, sei es nach seiner Ansicht nicht möglich, auf den Besitzstand einer früheren Bewilligung zurückzugreifen (Beschwerde S. 3 ff.).

3.3 Am 11. Juni 2009 wurde in der Halle 6 ein Kompetenzzentrum für Architektur, Kultur und Design mit Gastronomienutzung bewilligt (Akten 5E, Register 1). Mit Gesamtentscheid vom 4. April 2012 wurde die Nutzung der Halle 6 zu gastgewerblichen Zwecken bewilligt (Akten 5J, Register 1). Die Bewilligungen sind rechtskräftig und von ihnen wurde Gebrauch gemacht. Mit den erhobenen Einwänden zielt der Beschwerdeführer auf die Bewilligungsvoraussetzungen ab, die in den seinerzeitigen Baubewilligungsverfahren geprüft wurden. Die rechtskräftigen Bewilligungen können heute grundsätzlich nicht mehr in Frage gestellt werden, zumal nichts darauf hindeutet, dass die gastronomische Nutzung bzw. die definitive Umnutzung der Halle 6 in einen Gastgewerbebetrieb mit Gesamtentscheid vom 4. April 2012 zu Unrecht bewilligt worden wäre:

3.3.1 Unbegründet ist zunächst der Einwand, dass zum damaligen Zeitpunkt keine Baubewilligung für den aarseitigen Glasanbau vorhanden gewesen sei. Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, wurde der definitive Weiterbestand des zunächst nur befristet bewilligten Glasanbaus (vgl. dazu den Amtsbericht des Bauinspektorats Thun vom 17.4.2009 in Akten 5E, Register 4) bereits mit Gesamtentscheid vom 11. Juni 2009 bewilligt (Akten 5E Register 1). Auf dem bewilligten Grundrissplan 1:200 vom 2. Februar 2009, der im Rahmen einer Projektanpassung am 17. April 2009 revidiert wurde und den ursprünglich eingereichten Grundrissplan ersetzte (Akten 5F, Register 8), war der Glasanbau eingezeichnet und mit dem folgenden Hinweis versehen: «Best. Glasanbau definitiv zu bewilligen». Entgegen dem Beschwerdeführer ergibt sich daraus genügend klar, dass der definitive Weiterbestand des Glasanbaus Teil des damaligen Vorhabens war. Weshalb «eine blosser Abstempelung des Grundrissplans» für die Bewilligung des Glasanbaus nicht ausreichen sollte (Beschwerde S. 3), ist nicht nachvollziehbar, wurde der Grundrissplan durch die Abstempelung doch gerade für verbindlich erklärt (vgl. insb. Ziff. 3.1.1 des Gesamtentscheids vom 11.6.2009, Ak-

ten 5E, Register 1). Im Übrigen hat der Beschwerdeführer am damaligen Verfahren als Einsprecher teilgenommen und konnte die Pläne somit einsehen. Er hat seine Einsprache denn auch ausdrücklich «in Berücksichtigung der Projektanpassung vom 17. April 2009» zurückgezogen (vgl. Schreiben Beschwerdeführer vom 29.5.2009 in Akten 5E, Register 5). Die Rüge, dass der Glasanbau in der damaligen Baupublikation nicht erwähnt worden sei (Beschwerde S. 3), geht daher fehl (vgl. auch vorne E. 2.1).

3.3.2 Weiter gibt es keinen Grund zur Annahme, dass die gastronomische Nutzung im Gesamtentscheid vom 4. April 2012 (Akten 5J, Register 1) ohne ausreichende Lüftung bewilligt wurde. Das Baugesuch vom 17. Juni 2011 betreffend die «Umwandlung in einen definitiven Gastgewerbebetrieb» umfasste auch Be- und Entlüftungsanlagen (vgl. Formular 2.0 in Akten 5J, Register 3). Im bewilligten Grundrissplan vom 8./15. Dezember 2011 sind die Zu- und Abluftanlagen eingezeichnet (Akten 5J, Register 2). Der Bericht der Kontrollstelle für den Energietechnischen Massnahmennachweis (EMN) vom 5. März 2012 hält fest, dass die Lüftungsanlage die gesetzlichen Anforderungen erfüllt, namentlich in Bezug auf Wärmerückgewinnung und Wärmedämmung (Akten 5J, Register 4). Die Rüge des Beschwerdeführers, es sei nie eine konforme Lüftungsanlage bewilligt worden, ist folglich unbegründet. Zutreffend ist dagegen der Einwand, dass die ausreichende Isolation (Wärmedämmung) im Baubewilligungsverfahren 2011/2012 nicht geprüft worden ist. Der Beschwerdeführer übergeht allerdings, dass das Regierungsstatthalteramt Thun gestützt auf das Baugesuch vom 3. Februar 2009 bereits am 11. Juni 2009 die Umnutzung der Halle 6 in ein Kompetenzzentrum für Architektur, Kultur und Design sowie Gastronomienutzung bewilligt hat (Akten 5E, Register 1). Der Beschwerdeführer hatte auch gegen dieses Baugesuch Einsprache erhoben, diese aber zurückgezogen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens 2009 wurde die Übereinstimmung des Umnutzungsvorhaben mit der Energiegesetzgebung geprüft und nachgewiesen (vgl. EMN vom 1.4.2009 in Akten 5E, Register 4). Es gibt daher keine Hinweise, dass die damals bewilligte Lüftungsanlage oder die Isolation der Halle 6 für die gastronomische Nutzung ungenügend gewesen wären, zumal der Beschwerdeführer seine gegenteilige Behauptung nicht näher begründet.

3.3.3 Im Zusammenhang mit den Toiletten und der Heizung bringt der Beschwerdeführer sodann lediglich vor, diese Anlagen seien nicht gemäss den bereits bestehenden Baubewilligungen erstellt (Beschwerde S. 4 [Toilettenanlage] und 8 [Heizung]) bzw. nach Ablauf der befristeten Bewilligung unerlaubterweise weiterbetrieben worden (Beschwerde S. 8 [Heizung]). Diese vom Beschwerdeführer beanstandeten Punkte sind Gegenstand des vorliegenden Verfahrens: Das strittige Vorhaben umfasst die Erstellung einer neuen Toilettenanlage im Erdgeschoss und den Ersatz der bestehenden Gasheizung. Mit der im vorliegenden Verfahren projektierten Toilettenanlage (vgl. Grundrissplan Vorakten Gemeinde 5C) wird die Anzahl der Toiletten und Pissiors erhöht. Der Ersatz der bestehenden Gasheizung durch eine neue Gasheizung ist rechtmässig und entspricht den Vorgaben der Energiegesetzgebung (dazu hinten E. 4). Mit Blick auf die weitere Nutzung der Halle 6 als Gastgewerbebetrieb ist weder die bisherige Anzahl der Gästetoiletten von Bedeutung noch ob die Heizung nach Aufgabe einer früheren (Zwischen-)Nutzung hätte entfernt werden müssen.

3.4 Nach dem Gesagten durfte die Vorinstanz davon ausgehen, dass die Gesamtentscheide vom 11. Juni 2009 und 4. April 2012 rechtmässig ergangen sind und die damit erteilte Bewilligung für die gastronomische Nutzung der Halle 6 nach wie vor gültig ist. Im Übrigen ist unbestritten, dass der Gastgewerbebetrieb mit dem vorliegenden Vorhaben nicht erweitert, sondern im bisherigen, bereits bewilligten Umfang weiterbetrieben werden soll. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass verschiedene Änderungen der Infrastruktur in der Halle 6 geplant sind. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Weiterführung der gastronomischen Nutzung gestützt auf die bereits rechtskräftig erteilte Bewilligung als zulässig erachtet hat. Keine Rolle spielt dabei, dass die Gemeinde im Verfahren um Erlass der Gesamtentscheids vom 4. April 2012 nicht Baugesuchstellerin war, da sie sich auch als Grundeigentümerin auf diesen Entscheid berufen kann (vgl. Art. 42 Abs. 1 Satz 1 BauG). Bei diesem Ergebnis kann offenbleiben, ob die Vorinstanz die Rügen des Beschwerdeführers im Zusammenhang mit der angeblich mangelhaften Infrastruktur zu Recht als verspätet betrachtet hat.

4.

Der Beschwerdeführer bestreitet weiter, dass der Einbau der neuen Gasheizung mit den energierechtlichen Vorschriften vereinbar ist.

4.1 Die Vorinstanz hat ausgeführt, dass die Anforderungen an den Ersatz eines Wärmeerzeugers gemäss Art. 40a Abs. 3 des Kantonalen Energiegesetzes vom 15. Mai 2011 (KE nG; BSG 741.1) und Art. 20a Abs. 3 der Kantonalen Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KE nV; BSG 741.111) bei einem mehr als 20-jährigen Gebäude unter anderem dann erfüllt seien, wenn eine Standardlösung nach Anhang 4 der KE nV fachgerecht umgesetzt werde. Die Gemeinde habe im Formular EN-120-BE «Erneuerbare Wärme beim Wärmeerzeugerersatz» die Standardlösung 8 (Ersatz der Fenster entlang der thermischen Gebäudehülle) als erfüllt deklariert. Gestützt auf Abklärungen beim Amt für Umwelt und Energie des Kantons Bern (AUE) habe die EMN-Kontrollstelle Thun mit Fachbericht vom 11. November 2023 bestätigt, dass die Einhaltung der Standardlösung 8 mit dem Einbau der neuen Vorfenster erfüllt werde. Zudem habe sie darauf hingewiesen, dass die neue Heizung mit 100 % Biogas betrieben werde. Die Kontrollstelle sei deshalb zum Schluss gelangt, dass die haustechnischen Anlagen die gesetzlichen Anforderungen erfüllten. Die BVD sehe keinen Grund, um von dieser nachvollziehbaren Fachbeurteilung abzuweichen (angefochtener Entscheid E. 8b).

4.2 Der Beschwerdeführer hält dem entgegen, dass im vorliegenden Fall rechtlich gesehen nicht von einem Ersatz eines Wärmeerzeugers gesprochen werden könne, da anstelle der bewilligten 187 Kilowatt-Gasheizung illegalerweise eine Gasheizung mit einer Leistung von 400 Kilowatt eingebaut worden sei. Überdies sei der Einbau der neuen Gasheizung mit der Energiestrategie der Stadt Thun nicht vereinbar, weil alternativ ein Anschluss an den Wärmeverbund möglich sei. Sodann sei der energietechnische Massnahmennachweis seines Erachtens nicht vertrauenswürdig, da eine genügende Dach- und Bodenisolierung fehle (vgl. Beschwerde S. 7 f.).

4.3 Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden: Die EMN-Kontrollstelle und das AUE haben bestätigt, dass die Anforderungen der Standardlösung 8 aufgrund des Einbaus der Vorfenster erfüllt sind (vgl. Fachbericht der EMN-

Kontrollstelle vom 14.11.2023 S. 2, Vorakten RSA 5B pag. 181 [Rückseite]), was der Beschwerdeführer nicht bestreitet. Weshalb der Kontrollbericht «aufgrund der fehlenden Isolierung des Bodens und Daches der Halle 6» nicht vertrauenswürdig sein sollte, leuchtet nicht ein, da die Einhaltung der Anforderungen an die Wärmedämmung mittels Einzelbauteilanforderungen nachgewiesen wurde (vgl. Fachbericht der EMN-Kontrollstelle vom 14.11.2023 S. 1, Vorakten RSA 5B pag. 181). Die von den geplanten baulichen Massnahmen nicht betroffenen Bauteile mussten deshalb nicht näher untersucht werden. Ebenso wenig ist ersichtlich, weshalb es mit Blick auf den Einbau der neuen Heizung eine Rolle spielen soll, ob seinerzeit anstelle einer 187- eine 400-Kilowatt-Gasheizung eingebaut und ob die Anlage über die ursprüngliche Befristung hinaus betrieben worden ist. Wie bereits ausgeführt (vorne E. 1.2), wäre diesen Fragen in einem baupolizeilichen Verfahren nachzugehen gewesen. Da die neue Gasheizung zu 100 % mit Biogas und damit ohne fossile Energieträger betrieben wird, ist zudem auch nicht erkennbar, inwiefern die Gebäudeenergiestrategie der Gemeinde der neuen Gasheizung entgegenstehen sollte, womit offenbleiben kann, ob dieser Aspekt im Bewilligungsverfahren überhaupt von Bedeutung ist (vgl. Stellungnahme der kommunalen Fachstelle Umwelt Energie Mobilität vom 7.6.2023, Vorakten RSA 5B pag. 276, und Fachbericht der EMN-Kontrollstelle vom 14.11.2023 S. 2, Vorakten RSA 5B pag. 181 [Rückseite]).

4.4 Mit der Rüge, dass die neue Gasheizung unzulässig sei, dringt der Beschwerdeführer daher nicht durch.

5.

Der Beschwerdeführer macht ferner geltend, dass die befristete Bewilligung für die 30 neuen Co-Working-Arbeitsplätze (Übergangsnutzung) zu Unrecht erteilt worden sei, weil es sich dabei um eine zonenwidrige Betriebserweiterung handle und die Parkplatzsituation nicht neu beurteilt worden sei. Zudem befürchtet er, dass nach einer allfälligen Anpassung der ÜO Scheibenstrasse die Nutzung mit Co-Working-Arbeitsplätzen ohne neue Bewilligung weitergeführt werde; dies entspreche einem bereits früher beobachteten rechtswidrigen Vorgehensmuster der Stadt Thun (Beschwerde S. 6).

5.1 In Bezug auf die Parkplätze bringt der Beschwerdeführer konkret vor, dass die befristete Übergangsnutzung von weiteren 30 Arbeitsplätzen eindeutig eine Betriebserweiterung sei. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz müsse die Parkplatzsituation deshalb neu beurteilt werden. Für seinen eigenen, nicht mehr bestehenden Betrieb für 30 Personen habe er damals sechs Parkplätze zur Verfügung stellen müssen. Im Fall der Halle 6 komme die gesetzliche Erstellungspflicht genauso zur Anwendung. Da die Parkplätze für die Halle 6 auf dem Bauplan nicht entsprechend ausgewiesen seien, seien die Co-Working-Arbeitsplätze so nicht zu genehmigen (Beschwerde S. 6, sechster Absatz).

5.2 Nach Art. 16 Abs. 1 BauG ist für den Parkplatzbedarf, der durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen verursacht wird, auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten. Bei der Festsetzung der erforderlichen Zahl an Parkplätzen für Motorfahrzeuge ist zwischen Neubauten und Neuanlagen einerseits und Erweiterungen, Umbauten oder Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Anlagen andererseits zu unterscheiden:

5.2.1 Bei Neubauten und Neuanlagen ist jene Anzahl an Abstellplätzen ausreichend, die gewährleistet, dass für alle künftigen Benützerinnen und Benützer sowie Besucherinnen und Besucher der Liegenschaft, soweit sie hier zu gleicher Zeit ihr Fahrzeug abstellen wollen, genügend privater Parkraum vorhanden ist. Die Anzahl der im Einzelfall erforderlichen Abstellplätze hängt namentlich von der Art und Grösse der Baute oder Anlage, von ihrer Zweckbestimmung, vom Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln und von der zeitlichen Anwesenheit der Benutzenden ab. Bei Wohnnutzungen ist sie anhand der Anzahl der neuen Wohnungen zu bestimmen. Bei anderen Nutzungen berechnet sich die Anzahl der erforderlichen Parkplätze gemäss Art. 52 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) anhand der Geschossflächen, wobei diese durch einen Korrekturfaktor geteilt werden, der sich nach der Art der Nutzung unterscheidet (sog. n-Wert). Dieser beträgt für die Nutzung «Restaurant» 15, für die Nutzungen «Einkaufen, Freizeit, Kultur» 20 und für die Nutzungen «Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistun-

gen» 50 (Art. 52 Abs. 1 Bst. c BauV; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 10-15).

5.2.2 Bei Erweiterungen, Umbauten oder Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Anlagen sind Abstellplätze nach Massgabe des damit verursachten Mehrbedarfs zu schaffen. Sie können von den Behörden nur dann zum Anlass genommen werden, um gleichzeitig die Behebung eines bisherigen Defizits an Abstellplätzen zu verlangen, wenn die Voraussetzungen der nachträglichen Parkplatzpflicht gemäss Art. 16 Abs. 2 BauG erfüllt sind. Das setzt insbesondere voraus, dass der Parkplatzmangel zu Gefährdungen oder schwerwiegenden Behinderungen des Verkehrs führt oder die Belegung öffentlicher Abstellflächen durch Benutzerinnen und Benutzer oder Besuchende anstossender Liegenschaften wesentliche öffentliche Interessen beeinträchtigt (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 12).

5.3 Für die am 11. Juli 2009 bewilligte Umnutzung der Halle 6 in ein Kompetenzzentrum für Architektur, Kultur und Design mit Gastronomienutzung (vgl. vorne Bst. A) wurde ein Bedarf von 58 bis 86 Autoabstellplätzen berechnet. Dabei wurde die gesamte Fläche der Halle 6 der Nutzung «Einkaufen, Freizeit, Kultur» (n=20) zugeordnet. Da die Bauherrschaft lediglich acht Abstellplätze nachweisen konnte, wurde sie im Umfang von 50 Abstellplätzen von der Erstellungspflicht befreit und zur Leistung einer Ersatzabgabe verpflichtet (Gesamtentscheid vom 11.7.2009 Ziff. 3.3.2 in Akten 5E, Register 1; Parkplatzberechnung vom 18.2.2009 in Akten 5E, Register 3; Grundrissplan vom 2.2.2009, letztmals rev. am 17.4.2009 in Akten 5F, Register 8). Für das am 4. April 2012 bewilligte Vorhaben («Umwandlung in einen definitiven Gastgewerbebetrieb») wurde ein Bedarf von 33 bis 53 Abstellplätze berechnet. Die nicht auf die gastgewerbliche Nutzung entfallende Geschossfläche wurde im Umfang von 450 m² der Nutzung «Einkaufen, Freizeit, Kultur» (n=20) und im Umfang von 2'050 m² der Nutzung «Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistung» (n=50) zugewiesen. Da die Bauherrschaft acht Parkplätze nachweisen konnte und bereits im Umfang von 50 Parkplätzen rechtskräftig von der Erstellung befreit und zur Leistung einer Ersatzabgabe verpflichtet worden war, mussten keine neuen Abstellplätze erstellt werden (Parkplatzberechnung vom 30.8.2011 in Akten 5J, Register 3; Amtsbericht Baupolizei der Stadt Thun vom 2.9.2011 in Akten 5J, Register 4).

5.4 Die Vorinstanz hat erwogen, dass auch das vorliegende Bauvorhaben keine Pflicht zur Erstellung zusätzlicher Parkplätze auslöse. Das kommunale Amt für Stadtliegenschaften habe in seiner Stellungnahme vom 6. November 2023 (Vorakten RSA 5B pag. 277 ff.) nachvollziehbar ausgeführt, dass sich die Geschossflächen der Nutzungen «Restaurant», «Freizeit» und «Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen» aufgrund der neuen Co-Working-Arbeitsplätze nicht änderten. Denn aufgrund der Vorakten sei davon auszugehen, dass der westliche Bereich der Halle 6, wo sich die neuen Co-Working-Arbeitsplätze befänden, schon bei der Parkplatzberechnung im Gesamtentscheid vom 4. April 2012 der Kategorie «Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen» zugeteilt worden sei. Die massgebenden n-Werte gemäss Art. 52 BauV blieben somit die gleichen. Die BVD habe keinen Anlass, diese plausiblen Ausführungen zu beanstanden (angefochtener Entscheid E. 6c).

5.5 Mit seinen Einwänden vermag der Beschwerdeführer nicht darzutun, inwiefern dieser Beurteilung nicht gefolgt werden könnte: Soweit er geltend macht, dass es sich bei den Co-Working-Arbeitsplätzen um eine Betriebserweiterung handle, ist ihm entgegenzuhalten, dass insgesamt keine zusätzliche Nutzfläche entsteht. Ausserdem wurden die Nutzflächen, auf denen die neuen Arbeitsplätze entstehen sollen, bereits bei der Parkplatzberechnung im Gesamtentscheid vom 4. April 2012 miteinbezogen, wie die Vorinstanz zutreffend dargelegt hat. Da diese Flächen soweit ersichtlich damals als Ausstellungsfläche bewilligt und bei der Parkplatzberechnung ebenfalls der Nutzungskategorie «Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen» zugeteilt wurden (vgl. Plan «Baueingabe Erweiterung Restaurant» vom 17.06.2011 und Parkplatzberechnung vom 30.8.2011, Akten 5J, Register 2 und 3), ändert die Umnutzung von Ausstellungsfläche zu Fläche für die Einrichtung von Co-Working-Arbeitsplätzen nichts am Resultat der in Art. 52 BauV vorgesehenen Berechnung. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz zum Schluss gekommen ist, die Co-Working-Arbeitsplätze würden keinen Mehrbedarf an Parkplätzen auslösen. Abgesehen davon besteht auch kein Anlass, um von einer nachträglichen Anpassungspflicht im Sinn von Art. 16 Abs. 2 BauG auszugehen, da der Standort mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen ist und sich in der Nähe mehrere öffentlich zugängliche Parkhäuser befinden (vgl. bereits Gesamtentscheid vom 6.6.2024 Ziff. II/6.2). Entsprechend bestehen keine Anhaltspunkte, wonach mit Gefährdungen bzw.

schwerwiegenden Behinderungen des Verkehrs oder einer Beeinträchtigung wesentlicher öffentlicher Interessen durch die Belegung öffentlicher Abstellflächen zu rechnen wäre. Unter diesen Umständen kann eine Erstellung zusätzlicher Abstellplätze nicht verlangt werden. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass für die fehlenden Parkplätze bereits eine Ersatzabgabe verlangt wurde (vorne E. 5.3).

5.6 Soweit der Beschwerdeführer in Zusammenhang mit den Co-Working-Arbeitsplätzen vorbringt, die gestützt auf Art. 25 des alten Baureglements der EG Thun vom 2. Juni 2002 (aGBR) bzw. Art. 50 des Baureglements der EG Thun vom 17. November 2022 (GBR) nur befristet bewilligte zonenfremde Nutzung werde nach Ablauf der Befristung und bei einer Anpassung der ÜO Scheibenstrasse mutmasslich ohne neues Baubewilligungsverfahren weitergeführt, ist ihm entgegenzuhalten, dass weder eine allfällige Weiterführung der Nutzung über die in der Baubewilligung vorgesehene Befristung hinaus noch künftige Änderungen der ÜO Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind (vgl. vorne E. 1.2). Darauf ist deshalb nicht einzugehen.

5.7 Zusammengefasst ergibt sich damit, dass die befristet bewilligte Umnutzung des westlichen Teils der Halle 6 zu Co-Working-Arbeitsplätzen keine Betriebserweiterung darstellt, welche die Erstellung von zusätzlichen Autoabstellplätzen zur Folge hat. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers steht die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen der Bewilligung der Nutzungsänderung nicht entgegen. Die Vorinstanz hat die befristete Bewilligung der Co-Working-Arbeitsplätze somit zu Recht als zulässig erachtet.

6.

Umstritten ist schliesslich, ob die geplante PV-Anlage auf dem Dach der Halle 6 zu Recht bewilligt worden ist.

6.1 Der Beschwerdeführer beanstandet zum einen, dass die PV-Anlage nicht zonenkonform sei, weil sie von der Energie Thun AG betrieben und damit gewerblich genutzt werden solle. Zum anderen beeinträchtige sie das Erscheinungsbild der unter «Bundesschutz» stehenden einmaligen Indus-

triehalle schwer und stelle einen massiven Eingriff in das Ortsbild dar. Die Bewilligung für die PV-Anlage sei deshalb zu verweigern (Beschwerde S. 7).

6.2 Der Bundesgesetzgeber hat mit Art. 18a RPG eine Regelung erlassen, die den Bau von Solaranlagen fördern soll. Danach bedürfen genügend angepasste Solaranlagen auf Dächern von bestehenden Gebäuden in Bau- und Landwirtschaftszonen grundsätzlich keiner Baubewilligung (Abs. 1). Für Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung ist zwar stets eine Baubewilligung nötig (Abs. 3 Satz 1). Indem der Gesetzgeber in Abs. 3 Satz 2 der Bestimmung aber festgelegt hat, dass Solaranlagen Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung nicht *wesentlich* beeinträchtigen dürfen, hat er zum Ausdruck gebracht, dass dem Interesse an der Nutzung der Sonnenenergie gegenüber dem Interesse am Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern vermehrtes Gewicht zukommen soll. Mit anderen Worten sind geringfügige Störungen hinzunehmen und vermag nur eine wesentliche Beeinträchtigung des Denkmals durch die Installation einer Solaranlage der Baubewilligung entgegenzustehen (BGer 1C_179/2015 und 1C_180/2015 vom 11.5.2016, in ZBI 2017 S. 624 E. 6.2; Christoph Jäger, in Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, 2020, Art. 18a N. 53).

6.3 Gemäss Art. 37 der Verordnung vom 25. Oktober 2000 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegeverordnung, DPV; BSG 426.411) ist die KDP die zuständige kantonale Fachstelle für Belange der Denkmalpflege. Die KDP hat in ihrem Fachbericht vom 10. Oktober 2024 (Vorakten BVD pag. 38 f.) die PV-Anlage auf dem Dach der Halle 6 aus Sicht des Denkmalschutzes als bewilligungsfähig erachtet. Sie gelangte zwar zum Schluss, dass die PV-Anlage in schwarzer Ausführung ein markanter Eingriff in die ansonsten homogene Dachlandschaft sei. Das Dach der Halle 6 müsse 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 könne in diesem Zusammenhang gesehen als typologisch vertretbar beurteilt werden. Wie bereits die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, kann gestützt auf diese Ausführungen der KDP davon ausgegangen werden, dass die geplante PV-Anlage keine wesentliche Beeinträchtigung

des Baudenkmals darstellt (angefochtener Entscheid E. 7f). Für die gegenteilige Behauptung des Beschwerdeführers bestehen dagegen keine überzeugenden Anhaltspunkte, zumal der Beschwerdeführer der Beurteilung der KDP lediglich pauschal entgegensetzt, dass «eine Photovoltaikanlage auf der Halle 6 [...] die homogene ziegelrote Dachfläche wüst unterbrechen» würde, ohne sich mit den plausiblen Ausführungen der KDP konkret auseinanderzusetzen (zum Beweiswert von Berichten amtlicher Fachstellen vgl. BVR 2013 S. 5 E. 5.6; VGE 2018/344 vom 27.1.2014 E. 2.1.3 [in Bezug auf die KDP]; Michel Daum, a.a.O., Art. 19 N. 38). Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die PV-Anlage nicht das gesamte Dach der Halle 6, sondern nur die gegen die Scheibenstrasse gerichtete Dachfläche abdecken soll (vgl. bewilligter Fassadenplan vom 6.2.2023, letztmals revidiert am 5.5.2023, Ansicht Südfassade, Vorakten RSA 5C) und sich nicht in einem Ortsbildschutzgebiet befindet (vgl. Zonenplan I der EG Thun, einsehbar unter: <<https://thun.regiogis-beo.ch>>). Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers bestehen daher keine Anhaltspunkte, dass die PV-Anlage mit den Vorschriften über den Denkmal- oder Ortsbildschutz unvereinbar wäre.

6.4 Aus dem Sinn und Zweck der bundesrechtlichen Regelung in Art. 18a RPG ergibt sich, dass bundesrechtskonform gestaltete PV-Anlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen grundsätzlich als zonenkonform anzusehen sind (vgl. Christoph Jäger, a.a.O., Art. 18a N. 12 und 26, sowie Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation [UVEK], Erläuternder Bericht vom April 2022 zur Revision der Raumplanungsverordnung [Solaranlagen ausserhalb der Bauzonen] S. 4). Die Vorinstanz hat die Zonenkonformität daher zu Recht bejaht. Entgegen dem Beschwerdeführer ist nicht ersichtlich, inwiefern dabei eine Rolle spielen sollte, ob die Anlage von der Grundeigentümerschaft selber oder von einem Stromversorgungsunternehmen betrieben wird.

6.5 Somit ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die PV-Anlage als bewilligungsfähig beurteilt hat.

7.

Nach dem Gesagten ergibt sich, dass das vorliegende Bauvorhaben den rechtlichen Anforderungen entspricht. Dass die Vorinstanz die Baubewilligung des Regierungsstatthalters vom 6. Juni 2024 bestätigt hat, ist daher nicht zu beanstanden. Soweit sich der Beschwerdeführer ausdrücklich vorbehält, (weitere) Lastenausgleichsansprüche und die Vormerkung von Rechtsverwahrungen anzumelden (vgl. vorne Bst. D), ist darauf hinzuweisen, dass der Regierungsstatthalter die angemeldeten Rechtsverwahrungen und Lastenausgleichsansprüche schon in den Gesamtentscheid vom 6. Juni 2024 aufgenommen hat (so bereits angefochtener Entscheid E. 9).

8.

Somit erweist sich die Beschwerde als unbegründet; sie ist deshalb abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist (vgl. vorne E. 1.2). Bei diesem Prozessausgang sind die Verfahrenskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Ersatzfähige Parteikosten sind keine angefallen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen.
3. Parteikosten werden keine gesprochen.

4. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführer
- Beschwerdegegnerin
- Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
- Bundesamt für Umwelt

und mitzuteilen:

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- Regierungsstatthalteramt Thun

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Rechtsmittelbelehrung

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