



Regierungsstatthalteramt Thun

Scheibenstrasse 3
3600 Thun
+41 31 635 98 97
ebau.thun@be.ch
www.be.ch/regierungsstatthalter

Unsere Referenz: eBau Nummer 2024-1453 / 189564
bbew-12-2024, Gde.-Nr. 942/2024-0052

24. Februar 2026 / huo

Gesamtbauentscheid

Gemeinde	Thun
Bauherrschaft	Halter AG, Gesamtleistungen, Europaplatz 1A, 3008 Bern
Baurechtsnehmerin	Stadt Thun, Amt für Stadtliegenschaften, Industriestrasse 2, 3600 Thun
Grundeigentümerin	Schweizerische Eidgenossenschaft, armasuisse Immobilien Fachbereich FMM, c/o Kreditoren VBS, Postfach, 3003 Bern
Projektverfasserin	Bauart Architekten und Planer AG, Laupenstrasse 20, 3008 Bern
Bauvorhaben	a) Verschiebung erhaltenswertes Objekt (Tankstelle) an den im Überbauungsplan bezeichneten "Bereich Ersatzstandort erhaltenswertes Objekt" b) Neubau Forschungsgebäude Empa mit provisorischer Aufstellung eines Rückkühlers, PV-Anlage auf dem Dach, temporäre Nutzung von oberirdischen Parkplatzflächen c) Fällung von 8 erhaltenswerten Bäumen innerhalb erhaltenswerter Baumgruppe mit Ersatzpflanzung von 8 Hochstamm-/Solitärbäumen (Bergahorn, Vogelkirsche und Traubeneiche mit Stammdurchmesser von 15 bis 20 cm)
Standort	Allmendstrasse 132, Parzelle Nr. 158 (BR 5230), Koordinaten: 2'613'072 / 1'178'955
Nutzungszone	Teil-UeO i Baufeld B5 in ZPP R Thun-Nord (Nutzungsart: Arbeiten A)
Schutzzone	Nein
Schutzobjekt	Erhaltenswerte Tankstelle, erhaltenswerte Bäume innerhalb erhaltenswerter Baumgruppe
Baugesuch vom	18. Dezember 2023 mit Neueinreichung vom 28. März 2023
Ausnahmen	- Bauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels (Art. 26 Abs. 2 Bst. g KGV) - Fällen von 8 erhaltenswerten Bäumen innerhalb erhaltenswerter Baumgruppe ¹
1. öffentliche Auflage	25. Juli bis 26. August 2024
2. öffentliche Auflage	3. Januar bis 3. Februar 2025

¹ Art. 83 Baureglement (BR 2022) der Stadt Thun; Art. 14 Überbauungsvorschriften Teilüberbauungsordnung «Baufeld 5, ESP Thun Nord».

- Einsprachen
* aus 2. Auflage
- VCS Verkehrs-Club der Schweiz, Seestrasse 24, 3600 Thun (ES1); *zurückgezogen am 21. Juli 2025*
 - Pro Velo Region Thun, Adrian Christen, Schönmattweg 6, 3600 Thun (ES2); *zurückgezogen am 8. Oktober 2025*
 - Helvetia Nostra, Vera Weber, Case postale, 1820 Montreux (ES3) *; *zurückgezogen am 3. Juli 2025*

Rechtsverwahrungen Keine Begehren
Lastenausgleich

I. Sachverhalt

1. Das Baugesuch ist am 29. Januar 2024 unter der eDossier Nr. 76972 beim Bauinspektorat Thun eingegangen. Am 31. Januar 2024 traf das zuständigkeitshalber weitergeleitete Baugesuch beim Regierungsstatthalteramt Thun ein.
2. Mit Rückweisung vom 16. Februar 2024 hat das Regierungsstatthalteramt Thun die Bauherrschaft aufgefordert, diverse Mängel zu bereinigen. Das verbesserte Baugesuch ging am 6. Mai 2024 bei der Leitbehörde ein.
3. Mit Nachforderung vom 10. Juli 2024 hat das Regierungsstatthalteramt Thun die Bauherrschaft aufgefordert, neue Mängel zu bereinigen. Ergänzende Unterlagen gingen am 19. Juli 2024 bei der Leitbehörde ein.
4. Mit Verfahrensprogramm vom 23. Juli 2024 holte das Regierungsstatthalteramt Thun nunmehr unter der eDossier Nr. 189564 die erforderlichen Berichte ein:
 - Bauinspektorat Stadt Thun, materielle Prüfung/Amtsbericht, Stellungnahme zu Ausnahmen, Baustellen-Entsorgungskonzept, temporäre Baureklame
 - LANAT: Bodenschutz
 - AUE: Immissionsschutz
 - AWA: Gewässerschutz, Bauen im Grundwasser, Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten, Altlasten/Verdachtsflächen
 - AWI: Sicherheit und Gesundheit
 - Energie Thun AG: Gas-, Wasser-, Elektrizitätsanschluss
 - EMN: Energie-Nachweis
 - Procap: Hindernisfreies Bauen
 - GVB: Brandschutz
 - KDP: erhaltenswertes Objekt
 - KL: Abteilung Umweltsicherheit
 - OIK I: Strassenanschluss, Strassenlärm
 - STI: Bushaltestelle/-verkehr
 - Sunrise: Anschluss Gemeinschaftsantenne
 - Swisscom: Anschluss Fernmeldenetz
5. Das Vorhaben wurde im Thuner Amtsanzeiger vom 25. Juli und 2. August 2024 publiziert. Innert der Auflagefrist gingen die eingangs aufgeführten Einsprachen ein. Rechtsverwahrungen und Lastenausgleichsbegehren wurden keine eingereicht.
6. Mit Nachforderungen vom 22., 27. und 23. August 2024 erhielt die Bauherrschaft aufgrund der Rückmeldungen des Amts für Wasser und Abfall, der EMN-Kontrollstelle Thun und des Amts für Umwelt und Energie Gelegenheit, verschiedene Mängel zu beheben. Ergänzende Unterlagen gingen am 9. und 10. Oktober 2024 bei der Leitbehörde ein.
7. Den Beteiligten wurden die Einsprachen und die bisher eingegangenen Amts- und Fachberichte mit Verfügung vom 29. August 2024 zugestellt. Die Bauherrschaft und das Bauinspektorat Thun wurden eingeladen zu den Einsprachen Stellung zu nehmen.

8. Mit weiteren Nachforderungen vom 15. Oktober und 12. November 2024 erhielt die Bauherrschaft aufgrund der Rückmeldung des AWA erneut Gelegenheit, diverse Mängel zu beheben.
9. Im Laufe des Verfahrens hat sich herausgestellt, dass Anker und Bohrpfähle im Grundwasserbereich zu liegen kommen. Die dafür erforderliche Gewässerschutzbewilligung wurde ebenso wie die Fällung von acht erhaltenswerten Bäumen erst nachträglich beantragt. Das Vorhaben musste daher gestützt auf das ergänzte Verfahrensprogramm vom 24. Dezember 2024 im Amtsanzeiger vom 3. und 9. Januar 2025 und im Amtsblatt des Kantons Bern vom 31. Dezember 2024 erneut publiziert werden.
10. Die zweite Einsprachefrist lief am 3. Februar 2025 ab. Innerhalb dieser Frist ging die oben erwähnte Einsprache der Helvetia Nostra (ES3) vom 27. Januar 2025, aber keine Rechtsverwendungen und Lastenausgleichsbegehren, ein.
11. Mit Eingabe vom 7. Februar 2025 hat die Bauherrschaft aus Anlass eines entsprechenden Ansinnens der Stadt Thun darum ersucht, die Baugespanne vorzeitig bzw. mindestens temporär vom 24. Februar 2025 bis 24. März 2025 zu entfernen, damit auf dem Baugrundstück die Veranstaltung von DAS ZELT durchgeführt werden kann. Dem Ansinnen wurde mit Verfügung vom 10. Februar 2025 vorläufig entsprochen unter Gewährung des rechtlichen Gehörs im Hinblick auf den definitiven Entscheid.
12. Dem Bauinspektorat der Stadt Thun und der Bauherrschaft wurde mit Verfügung vom 10. Februar 2025 Gelegenheit gegeben, zur ES3 Stellung zu nehmen bzw. das Projekt zu überarbeiten. Zudem wurde vom Eingang der bisher eingegangenen Amts- und Fachberichten Kenntnis genommen und gegeben.
13. Von den Stellungnahmen der Bauherrschaft und des Bauinspektorats Thun zu den Einsprachen sowie den zwischenzeitlich eingegangenen Amts- und Fachberichten wurde mit Verfügung vom 26. März 2025, berichtigt am 1. April 2025, zur Kenntnis genommen und gegeben. Die Einsprechenden erhielten Gelegenheit, sich zur Durchführung von Einigungsverhandlungen zu äussern.
14. Auf Einladung vom 12. Juni 2025 fand am 3. Juli 2025 eine Einigungsverhandlung statt. Anlässlich dieser hat Helvetia Nostra ihre Einsprache vom 27. Januar 2025 zurückgezogen.
15. Mit Verfügung vom 3. Juli 2025 erhielt die Bauherrschaft Gelegenheit mitzuteilen, ob das Projekt hinsichtlich der Fahrradabstellplätze angepasst werden oder ob das Verfahren ohne Anpassung fortgesetzt werden soll.
16. Mit Verfügung vom 16. Juli 2025 wurde von der eingegangenen Stellungnahme der Bauherrschaft Kenntnis genommen und gegeben.
17. Am 21. Juli 2025 zog der VCS Verkehrs-Club der Schweiz seine Einsprache zurück. Hiervon wurde mit Verfügung vom 28. Juli 2025 Kenntnis genommen und gegeben.
18. Die Bauherrschaft erhielt mit Nachforderung vom 23. September 2025 aufgrund der Rückmeldung des Tiefbauamts der Stadt Thun Gelegenheit, diverse Mängel zu bereinigen.
19. Mit Verfügung vom 19. November 2025 wurde vom Rückzug der Einsprache von Pro Velo Region Thun und vom Eingang der überarbeiteten Unterlagen der Bauherrschaft Kenntnis genommen und gegeben.
20. Die eingeforderten Amts- und Fachberichte liegen nunmehr in zustimmendem Sinne vor.

II. Erwägungen

1. Sofern das Baubewilligungsverfahren Leitverfahren ist, fasst die Bewilligungsbehörde die zu koordinierenden Bewilligungen im Gesamtbauentscheid zusammen.²

² Art. 9 Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1).

2. Die sachliche Zuständigkeit der Bewilligungsbehörde ergibt sich aus den gesetzlichen Grundlagen.³ Das Bauvorhaben soll in der Stadt Thun ausgeführt werden, womit die angerufene Regierungsstatthalterin auch örtlich zuständig ist.
3. Die Gesuchsunterlagen entsprechen nunmehr den Formerfordernissen.⁴ Auf das Gesuch ist einzutreten.
4. Ein Bauvorhaben ist zu bewilligen, wenn es den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und wenn ihm keine Hindernisse der Planung⁵ entgegenstehen.⁶ Diese Voraussetzungen prüft die Baubewilligungsbehörde von Amtes wegen, unabhängig davon, ob Einsprachen eingegangen sind oder nicht. Mit der Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen verbunden werden.⁷
5. Die mit der Leitverfügung eingeforderten und in den Gesamtbauentscheid zu integrierenden Amtsberichte⁸ liegen vor. Sie widersprechen sich nicht.
6. Das Bauvorhaben liegt in der Teil-UeO i Baufeld B5 in ZPP R Thun Nord (Nutzungsart: Arbeiten A). Es ist mit den zonenspezifischen Vorschriften vereinbar und daher zonenkonform.
7. Teilweise Befreiung von der Abstellplatzerstellungspflicht für Motorfahrzeuge und für Fahrräder und Motorfahrräder:⁹

Motorfahrzeuge: Für den Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge wird auf das Betriebskonzept Mobilität vom 15. März 2024 verwiesen. Das Vorhaben erfordert die Erstellung von 27 bis 45 Abstellplätzen für die 1. Etappe, wovon 30 Abstellplätze dem vorliegenden Bauvorhaben zugeordnet werden können. Eine Abweichung nach Art. 54c Abs. 3 BauV ist demnach nicht vorgesehen.

Fahrräder und Motorfahrräder: Auch hier kann auf das Betriebskonzept Mobilität vom 15. März 2024 verwiesen werden. Das Vorhaben erfordert gemäss Bandbreite die Erstellung von 66 Abstellplätzen, wovon 30 Abstellplätze mit dem vorliegenden Bauvorhaben aufgrund des Mobilitätskonzepts realisiert werden. Nach Art. 54c BauV kann aufgrund besonderer Verhältnisse, insbesondere wenn der Anteil des Fahrradverkehrs deutlich über- oder unterdurchschnittlich ist, von der Bandbreite abgewichen werden. Ein Vergleich des Abstellplatzbedarfs mit den Zahlen, welche sich aus den VSS-Normen ergeben, zeigt, dass für die vorgesehene Nutzung weniger Abstellplätze ausreichen können. Mit den weiteren Etappen wird der Bedarf an Abstellplätzen neu eruiert und das Mobilitätskonzept entsprechend angepasst.

8. Fällen von 8 erhaltenswerten Bäumen innerhalb erhaltenswerter Baumgruppe:¹⁰ Das Bauvorhaben benötigt eine (Ausnahme-)Bewilligung für das Fällen von 8 kommunal als erhaltenswert eingestuftem Bäumen innerhalb einer erhaltenswerten Baumgruppe nach kommunalem Recht. Drei dieser Bäume stehen in oder direkt seitlich der neu zu bauenden Zufahrt / Erschliessung östlich des neuen EMPA-Gebäudes. Vier dieser Bäume stehen im Park im Bereich, in dem das als erhaltenswert eingestufte Tankstellendach seinen Ersatzstandort finden soll. Die Bäume werden durch die Pflanzungen von einheimischen Bäumen ersetzt; in Belagsflächen als Solitärbäume (Hochstamm), in Wiesenflächen als mehrstämmige Solitäre.

Gemäss Fachbericht Naturschutz vom 10. Februar 2025 handelt es sich zumindest teilweise um Bäume, die aufgrund ihrer Qualität auch unter kantonalem Schutz stehen.¹¹ Ihre Fällung bedarf

³ Art. 8 bzw. 9 Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)..

⁴ Art. 10 ff. BewD.

⁵ Art. 36 und 62 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁶ Art. 2 BauG.

⁷ Art. 38 Abs. 3 BauG.

⁸ Art. 2 und 9 KoG.

⁹ Art. 52 und 54c Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

¹⁰ Art. 83 Baureglement (BR 2022) der Stadt Thun; Art. 14 Überbauungsvorschriften Teilüberbauungsordnung «Baufeld 5, ESP Thun Nord».

¹¹ Art. 29 Abs. 2 und Art. 30 Abs. 2 Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG; BSG 426.11).

neben der Zustimmung der kommunalen Behörde, die Ersatzmassnahmen festlegen kann,¹² deshalb auch eine Ausnahme nach Art. 7 NSchG. Nach Beurteilung der Abteilung Naturförderung überwiegen in der konkreten Situation die Interessen an einer Überbauung der Parzelle und dem planerisch vorgesehenen Erhalt des Baudenkmals im UeO-Perimeter. Weil es die örtlichen Verhältnisse nicht zulassen, dass daneben der ganze Baumbestand erhalten werden kann, ist die beantragte Ausnahme grundsätzlich zu erteilen. Es ist indes festzuhalten, dass sich die Bauherrschaft anlässlich der Einigungsverhandlung gegenüber der Helvetia Nostra mit vertraglich bindender Wirkung verpflichtet hat, von der Fällbewilligung bezüglich der Bäume Nr. 3365 und 3366 nur Gebrauch zu machen, wenn die Abklärungen von Baumpflegespezialist Fabian Dietrich ergeben, dass die Bäume nicht mit von ihm definierten Massnahmen erhalten werden können.

9. Einbauten ins Grundwasser: Im vorliegend betroffenen Gewässerschutzbereich A_u dürfen grundsätzlich keine Anlagen erstellt werden, welche unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.¹³ Die Behörde kann aber Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird. Für Spezialtiefbauarbeiten (Anker und Bohrpfähle) im Grundwasserbereich ist nach Art. 26 Abs. 2 Bst. g der Kantonalen Gewässerschutzverordnung¹⁴ eine Gewässerschutzbewilligung erforderlich, aber auch ausreichend. Diese kann gemäss Amtsbericht des Amts für Wasser und Abfall des Kantons Bern vom 20. Dezember 2024 erteilt werden. Weitergehende Eingriffe ins Grundwasser wurden nicht beantragt, und sind demnach nicht Gegenstand der vorliegenden Baubewilligung.
10. Die ausführliche Prüfung der Baugesuchsakten hat zusammenfassend ergeben, dass das Bauvorhaben abgesehen von den vorstehenden Ausnahmen den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften sowie den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften, unter dem Vorbehalt der Einhaltung der Nebenbestimmungen, entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und keine Hindernisse der Planung im Sinne von Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen. Es ist deshalb zu bewilligen.¹⁵
11. Die Bauherrschaft hat die Kosten aller in diesem Bauentscheid zusammengefassten Verfahren zu übernehmen.¹⁶

III. **Entscheid**

1. **Der Gesamtbauentscheid umfasst**

1.1 Die **Baubewilligung** für das eingangs umschriebene Bauvorhaben mit folgenden gültigen Bauplänen

- Katasterplan Gemeinde Thun 1:500 vom 15. März 2024
- 1. Untergeschoss-Erdgeschoss 1:100 vom 17. Oktober 2024
- 1.-3. Obergeschoss 1:100 vom 27. Oktober 2023
- 4. Obergeschoss 1:100 vom 27. Oktober 2023
- Schnitte 1:100 vom 20. Oktober 2024
- Ansichten 1:100 vom 20. Oktober 2024
- Situationsplan Umgebung 1:200 vom 19. Dezember 2024
- Umgebung Schnitte A-A, B-B o.M. vom 10. November 2023 mit amtl. Korrektur
- Baureklametafel o.M. vom 27. Juli 2022

und ergänzenden, weiteren Beilagen

¹² Art. 83 Abs. 2 GBR.

¹³ Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201).

¹⁴ Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV; BSG 821.1).

¹⁵ Art. 2 BauG.

¹⁶ Art. 52 BewD und Ahg. 9 Ziff. 5.1.1. i.V.m. Art. 7 und 9 Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung vom 22. Februar 1995 (Gebührenverordnung; GebV; BSG 154.21). Für das besonders aufwändige Geschäft rechtfertigt sich die Ausschöpfung des Gebührenrahmens und eine Erhöhung auf insgesamt das 1.7-fache der bei Vorhaben mit einer Bausumme von mehr als CHF 20 Mio. aufgrund der Bedeutung des Geschäfts und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Gebührenpflichtigen geschuldeten Maximalgebühr.

- Baugespann 1:500 vom 27. Oktober 2023
 - Situationsplan alle Etappen 1:1000 vom 27. Oktober 2023
 - Situationsplan und PP Nachweis Etappe 1 1:500 vom 13. September 2024
 - Beilage Erläuterungen o.M. vom 10. November 2023
 - Situation mit Baustellenbereich 1:500 vom 27. Oktober 2023
 - Kanalisation Umgebung inkl. Dachflächen o.M. vom 10. November 2023
 - Kanalisation Kartenausschnitt A3 1:5000 vom 25. Februar 2022
 - Kanalisation Kanalisationskataster-Plan A3 1:1000 vom 25. Februar 2022
 - Kanalisation Rückbau und versetzen Kanalisation, Etappe 1 1:500 vom 25. Februar 2022
 - Kanalisation Grundriss 1. Untergeschoss 1:100 vom 21. Februar 2022
 - Kanalisation Beregnete Dachflächen 1:100 vom 25. Februar 2022
 - Nutzungskonzept – Betriebskonzept, überarbeitet 19. August 2022
 - Betriebskonzept Mobilität zur Baubewilligung, Berichtsversion vom 15. März 2024
 - Bericht Lärmschutz-Verordnung LSV vom 10. November 2023
 - Entwässerungskonzept Regenabwasser Bauetappe 1, Bericht Nr. 22.514a, Rev. 5. Mai 2025
 - Grundlagen für das Entwässerungskonzept B 5 vom 28. Februar 2022 / 1-01
 - Helbling Einleitungen Kanalisation vom 21. Februar 2022
 - Logistikkonzept vom 18. März 2022
- 1.2 Die **Befreiung von der Erstellungspflicht von 16 Abstellplätze für Fahr- und Motorfahräder** nach Art. 54c BauV, gestützt auf den Amtsbericht Bauinspektorat 2 des Bauinspektorat Thun vom 26. November 2025;
- 1.3 Die **(Ausnahme)Bewilligung für das Fällen von 8 erhaltenswerten Bäumen** nach Art. 83 GBR und Art. 7 NSchG, gestützt auf den Fachbericht Stadtgrün Umgebungsgestaltung vom 22. Januar 2025 und den Fachbericht Naturschutz vom 10. Februar 2025;
- 1.4 Die **Strassenanschlussbewilligung**, gestützt auf den Fachbericht des Tiefbauamts der Stadt Thun vom 19. August 2025;
- 1.5 Die **Gewässerschutzbewilligungen**, gestützt auf den Amtsbericht des Amts für Wasser und Abfall vom 20. Dezember 2024 und den Amtsbericht Gewässerschutz private Liegenschaft des Tiefbauamts der Stadt Thun vom 24. November 2025;
- 1.6 Die **Wasser- /Abwasserinstallation**, gestützt auf die Stellungnahme der Energie Thun AG vom 31. Juli 2024;
- 1.7 Die **Wasseranschlussbewilligung**, gestützt auf die Stellungnahme der Energie Thun AG vom 31. Juli 2024;
- 1.8 Die **Strassenanschlussbewilligung**, gestützt auf den Fachbericht Strassenanschluss des Tiefbauamts der Stadt Thun vom 19. August 2024;
- 2. Nebenbestimmungen**
- 2.1 Die Bedingungen und Auflagen folgender Amts- und Fachberichte sowie Stellungnahmen sind Bestandteil dieser Baubewilligung und sind zu erfüllen:
- Amtsbericht Bauinspektorat Thun vom 26. November 2025,
 - Amtsbericht Gewässerschutz private Liegenschaft des Tiefbauamts Thun vom 24. November 2025,
 - Fachbericht Stadtgrün Umgebungsgestaltung des Tiefbauamts Thun vom 22. Januar 2025,
 - Fachbericht der Fachstelle Umwelt Energie Mobilität Thun vom 10. September 2024,
 - Fachbericht Strassenanschluss des Tiefbauamts Thun vom 19. August 2024,
 - Fachbericht Abfallbeseitigung Containerbereitstellung des Tiefbauamts Thun vom 13. August 2024,

- Fachbericht Naturschutz der Abteilung Naturförderung des Amts für Landwirtschaft und Natur vom 10. Februar 2025,
- Amtsbericht des Amts für Wasser und Abfall vom 20. Dezember 2024,
- Bericht Planbegutachtung für Bundesbetriebe des SECO, Arbeitsbedingungen, vom 19. Dezember 2024,
- Fachbericht der EMN-Kontrollstelle Thun vom 12. November 2024,
- Fachbericht Immissionsschutz des Amts für Umwelt und Energie vom 11. November 2024,
- Fachbericht Brandschutz der Gebäudeversicherung Bern vom 9. August 2024,
- Fachbericht 1 Hindernisfreies Bauen der Fachstelle Procap vom 7. August 2024,
- Stellungnahme Anschluss Fernmeldenetz der Swisscom (Schweiz) AG vom 2. August 2024,
- Stellungnahmen Wasseranschluss und Wasser- /Abwasserinstallation der Energie Thun AG vom 31. Juli 2024,
- Fachbericht Bodenschutz der Fachstelle Boden des Amts für Landwirtschaft und Natur vom 30. Juli 2024,
- Stellungnahme Anschluss Gemeinschaftsantenne der Sunrise GmbH vom 26. Juli 2024.

2.2 Die verantwortliche Person ist verpflichtet, die amtlichen Formulare *Selbstdeklaration Baukontrolle 1* (vor Baubeginn) und *Selbstdeklaration Baukontrolle 2* (nach Bauvollendung) bei der Baupolizeibehörde einzureichen.

3. Kosten

Die Kosten aller in diesem Bauentscheid zusammengefassten Verfahren werden der Bauherrschaft zur Bezahlung auferlegt und wie folgt festgesetzt:

Gebühr für Bauentscheid	34'000.00	BE 10
Inseratekosten Thuner Amtsanzeiger (inkl. 8.1 % MWST CHF 94.35)	978.30	BE 12
Inseratekosten Thuner Amtsanzeiger (inkl. 8.1 % MWST CHF 73.30)	1'259.15	BE 12
Inseratekosten Amtsblatt (inkl. 8.1 % MWST CHF 1.50)	20.00	BE 12
Amt für Landwirtschaft und Natur, Abt. Bodenschutz	200.00	BF 18
Amt für Landwirtschaft und Natur, Abt. Naturförderung	250.00	BF 18
Amt für Umwelt und Energie, Immissionsschutz	780.00	BF 10
Amt für Wasser und Abfall	2'235.00	BF 13
EMN-Kontrollstelle Thun (inkl. 8.1 % MWST CHF 200.07)	2'670.05	BF 53
Fachstelle Hindernisfreies Bauen Procap (inkl. 8.1 % MWST CHF 33.72)	450.00	BF 52
Gebäudeversicherung Bern	3'000.00	BF 51
Gebühren Bauinspektorat Stadt Thun (separate Aufstellung)	53'750.00	
Total	CHF 99'592.50	

Oben aufgeführte Beträge können aus mehrwertsteuerlichen Gründen und wegen noch nicht enthaltenen Gebühren für die Leistungen von einbezogenen Amts- und Fachstellen abweichen. Die korrekte Rechnung folgt mit separater Post an: Halter AG, Gesamtleistungen, Zürcherstrasse 39, 8952 Schlieren (2308 Campus B5, Allmendstrasse 132, 3600 Thun). Die elektronische Rechnungsstellung an invoicesprojects@halter.ch ist aus technischen Gründen nicht möglich. Namentlich noch nicht eingeschlossen sind Kosten für Baukontrollen und Anschlussgebühren resp. Grundeigentümerbeiträge, Parkplatzerersatzabgaben und Vermessungskosten.

4. Beschwerdemöglichkeit

Gegen diese Bewilligung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung Beschwerde an die kantonale Bau- und Verkehrsdirektion, Reiterstrasse 11, 3011 Bern, geführt werden.¹⁷ Die Beschwerde ist schriftlich vierfach mit einem Antrag, der Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, einer Begründung

¹⁷ Art. 40 BauG.

sowie einer Unterschrift einzureichen. Greifbare Beweismittel (insbesondere der angefochtene Entscheid) sind beizulegen¹⁸.

Von der Bewilligung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

- a) die Beschwerdefrist unbenutzt abgelaufen ist oder
- b) alle Beschwerdeberechtigten den Verzicht auf die Beschwerde erklärt haben oder
- c) die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn gestattet hat.

5. Eröffnung

5.1 Der Gesamtbauentscheid geht **eingeschrieben** an:

- Halter AG, Gesamtleistungen, Daniel Blaser, Europaplatz 1A, 3008 Bern (inkl. abgestempelte Pläne; die Amts- und Fachberichte, Merkblätter sowie Selbstdeklaration 1 und 2 sind in eBau ersichtlich bzw. auszufüllen)
- Bauinspektorat Thun, Industriestrasse 2, 3600 Thun (inkl. abgestempelte Pläne; die Amts- und Fachberichte und Merkblätter sind in eBau ersichtlich)
- WWF Regionalgruppe Bern, Bollwerk 35, 3011 Bern (inkl. Amtsbericht Naturschutz)
- Pro Natura Bern, Schwarzenburgstrasse 11, 3007 Bern (inkl. Amtsbericht Naturschutz)

5.2 Der Gesamtbauentscheid geht mit **A-Post** an:

- Stadt Thun, Amt für Stadtliegenschaften, Industriestrasse 2, 3600 Thun
- Schweizerische Eidgenossenschaft, Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS, Bundesamt für Rüstung armasuisse, vertreten durch armasuisse Immobilien, Simon Flückiger, Guisanplatz 1, 3003 Bern

5.3 Der Gesamtbauentscheid wird **elektronisch via eBau** eröffnet:

- Bauart Architekten und Planer AG, Michael Stütz und Stefan Fuchs, Laupenstrasse 20, 3008 Bern
- beigezogene Amts- und Fachstellen
- Nachführungsgeometer GEOGRID AG, Thun

5.4 **Intern** an:

- REWE

Regierungsstatthalteramt
Thun

Simone Tschopp
Regierungsstatthalterin

Weitere wichtige Hinweise zum Bauentscheid und zur Bauausführung siehe Folgeseite

Hinweise sind keine Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) zur Baubewilligung, weisen aber auf wichtige gesetzliche Bestimmungen hin, welche bei der vorliegenden Baubewilligung Anwendung finden.

¹⁸ Art. 32 und 67 Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

Baubeschwerde / Art. 40 BauG; Der Bauentscheid und die weiteren Verfügungen kantonaler Behörden können unabhängig von den geltend gemachten Einwänden einzig mit dem für das Leitverfahren massgeblichen Rechtsmittel angefochten werden. Zur Beschwerde befugt sind die Bauherrschaft, die Einsprechenden im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde. Die im Beschwerdeverfahren unterliegende Partei hat in der Regel die oberinstanzlichen Verfahrenskosten und die Parteikosten zu bezahlen.¹⁹

Baupolizeiliche Selbstdeklaration (SB) / Art. 47a BewD; Die für die baupolizeiliche Selbstdeklaration verantwortliche Person muss vor Baubeginn die erforderliche Meldung SB1 vollständig und wahrheitsgetreu eingeben. Vorher darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Nach Vollendung der Bauarbeiten hat die für die baupolizeiliche Selbstdeklaration verantwortliche Person die erforderliche Meldung SB2 vollständig und wahrheitsgetreu einzugeben. Sie meldet der Gemeindebaupolizeibehörde den Zeitpunkt für die durchzuführenden Pflichtkontrollen und sorgt dafür, dass der Baufortschritt die ordnungsgemässe Abwicklung dieser Kontrollen nicht verhindert oder erschwert.²⁰

Baubeginn / Art. 2 BewD; Ein Bauvorhaben gilt als begonnen mit der Schnurgerüstabnahme und, wenn keine Schnurgerüst-Abnahme erforderlich ist, mit der Vornahme von Arbeiten, Nutzungsänderungen und anderen Massnahmen, die für sich allein betrachtet einer Baubewilligung bedürften.

Sicherheit und Schutzvorrichtungen / Art. 57 und 58 BauV; Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sind die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten. Personen und Sachen dürfen weder durch den Bauvorgang noch durch den Bestand oder Betrieb von Bauten und Anlagen gefährdet werden. Im Einzelnen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung, die Vorschriften der Spezialgesetzgebung sowie die Vorschriften und Richtlinien der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA). Die Normen und Empfehlungen der Fachverbände sind ergänzend zu beachten.

Treppen, Galerien, Balkone, Brüstungen und andere begehbbare Flächen sind, soweit eine Absturzgefahr für Personen besteht, mit ausreichenden Geländern oder anderen genügenden Schutzvorrichtungen zu versehen. Auf den Dächern sind Vorrichtungen anzubringen, die das Abrutschen von Schnee und Eis auf Verkehrsanlagen, arealinterne Verbindungswege, Aufenthaltsbereiche und Spielplätze sowie auf Autoabstellplätze verhindern.

Für die Sicherung von Retentionsbecken wird auf die bfu²¹-Fachdokumentation 2.026 verwiesen.

Bodenschutz; Erdarbeiten sind gemäss den SIA Normen Garten- und Landschaftsbau SN 568 318 und dem BAFU-Leitfaden "Bodenschutz beim Bauen" (Hrsg. BUWAL, 2001) durchzuführen.

Geltung und Fristenlauf der Baubewilligung / Art. 42 Abs. 1 und 2 BauG, Art. 38 und 40 BewD; Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Vorhabens, sobald sie und die weiteren erforderlichen Bewilligungen unanfechtbar geworden sind. Die Baubewilligung gilt für die Gesuchstellenden und die Eigentümerinnen und Eigentümer des Baugrundstücks. Für deren Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger gilt sie nur, wenn die Erteilung nicht vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig war. Die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder wenn die Ausführung während mehr als einem Jahr unterbrochen wird. Der Fristenlauf der Baubewilligung beginnt nicht oder wird gehemmt, wenn die Baubewilligung aus rechtlichen Gründen nicht ausgenützt werden kann und die Bauherrschaft die zumutbaren Schritte zur Beseitigung der Hinderung unternimmt.

Verlängerung der Geltungsdauer / Art. 42 Abs. 3 BauG, Art. 41 BewD; Die Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer der Baubewilligung nach Anhörung der betroffenen Behörden um höchstens zwei Jahre verlängern. Die Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid wesentlich verändert haben. Das Gesuch um Verlängerung einer Baubewilligung ist zu veröffentlichen, wenn die Verlängerung wesentliche öffentliche Interessen berühren könnte. Erfolgt keine Veröffentlichung, so ist das Gesuch den Nachbarinnen und Nachbarn und den von der Verlängerung betroffenen ehemaligen Einsprechenden schriftlich mitzuteilen. Einsprachen können sich nur gegen die Verlängerung richten. Die Baubewilligungsbehörde setzt sich in ihrem Verlängerungsentscheid mit den Einsprachen auseinander. Eine Einigungsverhandlung findet nicht statt. Der Verlängerungsentscheid ist wie ein Bauentscheid anfechtbar.

Merkblätter; Die Bauherrschaft wird ausdrücklich auf die der Bewilligung bzw. den Amtsberichten beiliegenden Merkblätter hingewiesen.

Obligatorische Bauversicherung; Bauvorhaben über 25'000 Franken sind von der Bauherrschaft mit Baubeginn bei der Gebäudeversicherung Bern zu versichern. Für Bauvorhaben, die diese Summe nicht erreichen, ist die Bauversicherung freiwillig. Anmeldeformulare sind bei der Gemeinde oder der Gebäudeversicherung Bern, Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen (+41 31 925 11 11) erhältlich.

Archäologische Funde; Bei archäologischen Funden ist das Amt für Kultur, Archäologischer Dienst, Postfach, 3001 Bern, (+41 31 633 98 98, adb.bauen@be.ch) zu verständigen.

Amtliche Vermessung; Die Baubewilligungsbehörde stellt dem Nachführungsgeometer eine Kopie der Baubewilligung unter Beilage einer Situationsplankopie zu.²² Die Gebühr schuldet, wer die Nachführung verursacht, insbesondere die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer bzw. die Inhaberin oder der Inhaber selbständiger dauernder Rechte zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung für die Nachführung der Bauten, Anlagen, Rodungen oder Aufforstungen.²³ Die Verrechnung der Nachführungskosten erfolgt unter Umständen erst einige Jahre nach Erteilen der Baubewilligung.

¹⁹ Art. 108 VRPG

²⁰ Art 47 Abs. 4, Art. 47a Abs. 1 und 2 BewD

²¹ Beratungsstelle für Unfallverhütung

²² Art. 37 Abs. 3 BewD.

²³ Art. 60 Kantonales Geoinformationsgesetz vom 8. Juni 2015 (KGeolG; BSG 215.341).