

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Spiez

Überbauungsordnung «Angolder (Landi)», Spiezwiler mit Zonenplanänderung

Überbauungsplan 1:500

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Landerwerbsplan

Weitere Unterlagen:

- Zonenplanänderung
- Erläuterungsbericht
- Baugesuch Landi
- Baugesuch Detailerschliessung

März 2014

spiez/angolder/4/pläne/4401_140321_gtr/ph/dr/fr

ecoptima · Spitalgasse 34 · Postfach · 3001 Bern · Telefon 031 310 50 80 · Fax 031 310 50 81 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom
Vorprüfung vom

11. November bis 12. Dez. 2012
12. April / 20. September 2012

Publikation in Amtsblatt vom
Publikation im Anzeiger vom
Öffentliche Auflage vom

27. Dezember 2012
28. Dezember 2012 und 10. Januar 2013
28. Dezember 2012 bis 28. Januar 2013

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

28. Februar und 19. März 2013
0
3
0

Beschlossen durch den Gemeinderat am
Beschlossen durch den Grossen
Gemeinderat am
Angenommen durch die
Einwohnergemeinde am

21. Mai 2013
24. Juni 2013
09. Februar 2014

Der Präsident:

Franz Arnold

Der Sekretär:

Konrad Sigrist

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Spiez, 7. April 2014

Gemeindeschreiber i.v.

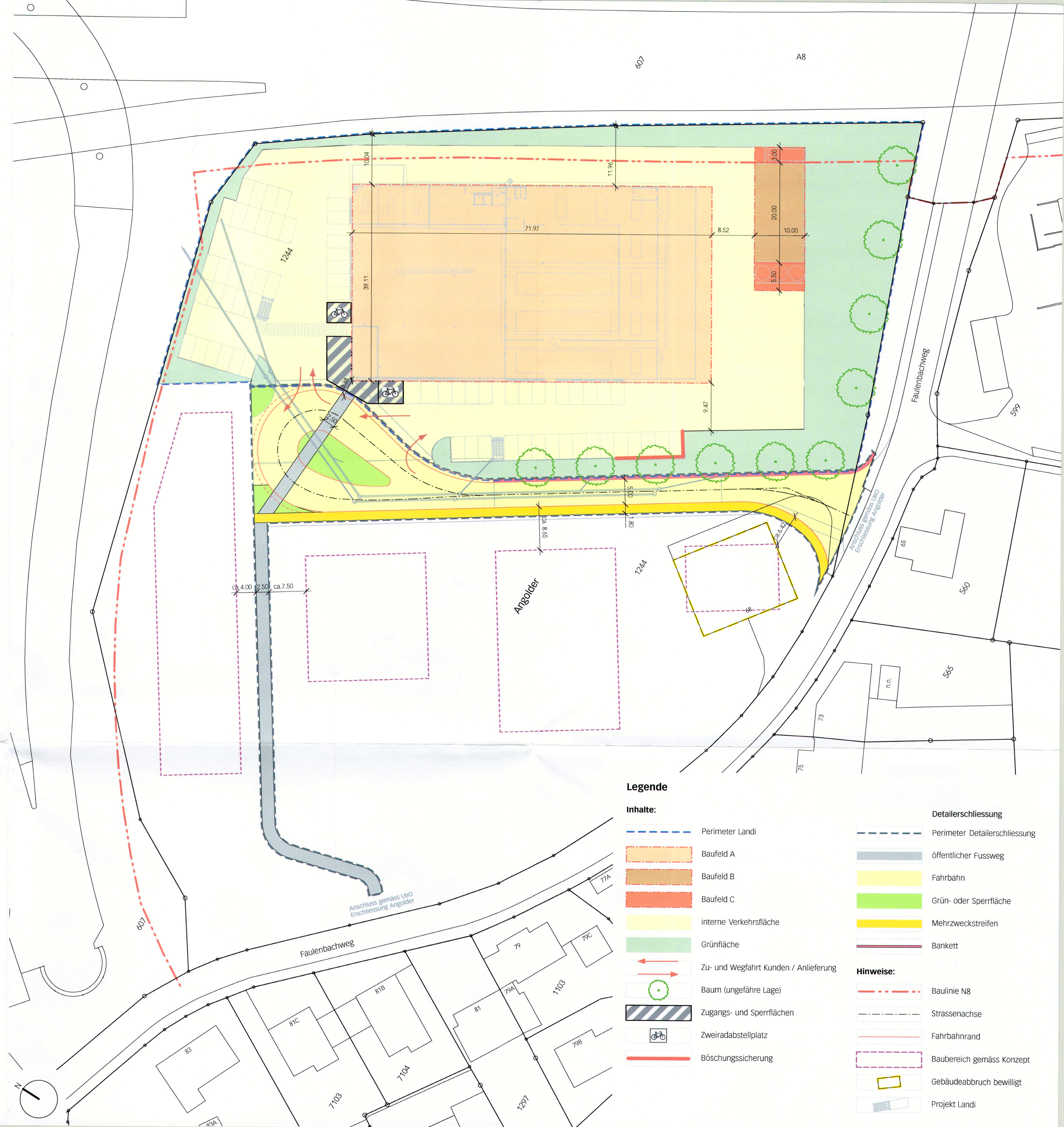
Konrad Sigrist

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

24. März 2015

B. Wiedner

AV-Daten: Stand Mai 2009



Legende

Inhalte:

- Perimeter Landi
- Baufeld A
- Baufeld B
- Baufeld C
- interne Verkehrsfläche
- Grünfläche
- Zu- und Wegfahrt Kunden / Anlieferung
- Baum (ungefähre Lage)
- Zugangs- und Sperrflächen
- Zweiradabstellplatz
- Böschungssicherung

Detailerschliessung

- Perimeter Detailerschliessung
- öffentlicher Fussweg
- Fahrbahn
- Grün- oder Sperrfläche
- Mehrzweckstreifen
- Bankett
- Baulinie N8
- Strassenachse
- Fahrbahnrand
- Baubereich gemäss Konzept
- Gebäudeabbruch bewilligt
- Projekt Landi

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Spiez

Überbauungsordnung «Angolder (Landi)», Spiezwiler mit Zonenplanänderung

Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Landerwerbsplan

weitere Unterlagen:

- Zonenplanänderung
- Erläuterungsbericht
- Baugesuch Landi
- Baugesuch Detailerschliessung

März 2014

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Die Überbauungsordnung «Angolder (Landi)», Spiezwiler bezweckt die Realisierung eines Verkaufs- und Handelsgeschäfts sowie die Sicherstellung der Detailerschliessung.
---------------	--

Art. 2

Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem rot gestrichelten Perimeter festgelegt.
-----------------	--

Art. 3

Stellung zur Grundordnung	Soweit die vorliegenden Vorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements der Einwohnergemeinde Spiez.
---------------------------	---

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	Im Überbauungsplan regelt verbindlich: – Perimeter UeO Landi – Lage und Abmessung der Baufelder A, B und C – interne Verkehrsfläche – Grünfläche – Zu- und Wegfahrt / Anlieferung – Baum (ungefähre Lage) – Zugangs- und Sperrflächen – Zweiradabstellplatz – Böschungssicherung – Perimeter Detailerschliessung – öffentlicher Fussweg – Fahrbahn – Grün- oder Sperrfläche – Mehrzweckstreifen – Bankett
-----------------------------	--

Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung	¹ Das Baufeld A ist für den Bau und den Betrieb eines Verkaufsgeschäfts und gewerbliche Nutzungen bestimmt.
-----------------	--

² Das Baufeld B ist für offene und gedeckte Lagerräume sowie für Ausstellungsflächen bestimmt.

³ Das Baufeld C ist für Silos und Containerstandplätze bestimmt.

⁴ Im Bereich der internen Verkehrs-, Zugangs- und Sperrfläche sind nur Schutzbauten im Sinne von leicht demontierbaren Unterständen für Velos, Einkaufswagen etc. gestattet.

⁵ Die vorgesehene Verkaufsnutzung darf kein überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen verursachen.

⁶ Innerhalb der Eidg. Baulinie N8 sind nur leicht demontierbare, respektive rückbaubare Einrichtungen gestattet.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Im Baufeld A sind Verkaufsflächen nur im Erdgeschoss zugelassen. In den Baufeldern B und C sind keine Verkaufsflächen gestattet.

² In den Baufeldern gelten folgende maximalen Gebäudehöhen:

Baufeld	A	B/C
Gebäudehöhe	9 m	7 m

Silos dürfen eine Gebäudehöhe von 11 m aufweisen.

³ Die Gebäudelänge, -breite innerhalb der Baufeldbegrenzung sind frei.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES IV.

Art. 7

Verkehrsfläche

¹ Die Verkehrsfläche ist für die Anlieferung, die Parkierung und für den ungedeckten Aussenverkauf / Ausstellung bestimmt. Fahrzeugabstellplätze sowie Infrastrukturanlagen und Anlagen für den Güterumschlag sind zulässig.

² Gestattet sind maximal 75 Autoabstellplätze.

³ Autoabstellplätze sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

Art. 8

Grünfläche

¹ Die Grünfläche ist als Magerwiese anzulegen.

² In der Grünfläche können Ausstellungsobjekte präsentiert und Fahnenmasten, Firmentafeln etc. aufgestellt werden. Entlang der Autobahn gelten Einschränkungen für Reklamen und Fahnen (höchstens eine Firmenanschrift oder eine Fahne/Fahngengruppe).

³ Aufschüttungen gegenüber nachbarlichem Terrain dürfen maximal 1.2 m betragen. Höhere Aufschüttungen sind nur für Erschliessungsanlagen gestattet.

Gestaltung

Art. 9

Bau- und Umgebungsgestaltung

¹ Hochbauten sind mit Ausnahme von Nebengebäuden nach Art. 5 Abs. 4 nur innerhalb der Baufelder gestattet. Sie sind parallel zur Baufeldbegrenzung zu stellen.

² Die Bauten, die Nebengebäude sowie deren Umgebung sind so zu gestalten, dass sie als Gesamtanlage in Erscheinung treten.

³ Allgemein zugängliche Räume und Aussenanlagen sind behindertengerecht zu gestalten.

⁴ Es sind Flachdächer, Sattel- und Tonnendächer zulässig, deren höchster Dachpunkt die maximale Gebäudehöhe gemäss Art. 6 Abs. 2 nicht mehr als 3 m überragt.

⁵ Vordächer dürfen das Baufeld im Bereich der Verkehrsfläche in mind. 4.2 m Höhe höchstens 4 m überragen. Gegenüber den Nachbargrundstücken und zum Fahrbahnrand der Detailerschliessungsstrasse ist ein Minimalabstand von 2 m einzuhalten.

⁶ Die Grünflächen und Abstellplätze sind mit den im Plan vorgesehenen Bäumen zu bepflanzen. Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden.

⁷ Die Zugangs- und Sperrfläche ist von Verkaufsartikeln, Ausstellungsgegenständen und dgl. frei zu halten. Die Bereiche Zweiradfahrzeuge und Einkaufswagen sind dauernd zu diesem Zweck zur Verfügung zu stellen.

Erschliessung und Parkierung

Art. 10

Erschliessung

- ¹ Die Zu- und Wegfahrt sowie die Anlieferung für den motorisierten Verkehr erfolgen über die Detailerschliessungsstrasse.
- ² Der öffentliche Fussweg ist mit der Detailerschliessungsstrasse zu erstellen. Bis der Fussweg zu Eigentum und Unterhalt durch die Gemeinde übernommen wird, ist das Wegrecht grundbuchlich sicherzustellen.
- ³ Der Mehrzweckstreifen dient dem Langsamverkehr und dem Kreuzen grosser Fahrzeuge. Nicht gestattet ist das Abstellen von Fahrzeugen.

Art. 11

Parkierung

- ¹ Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff BauV. Die Anzahl Veloabstellplätze kann um 50 % reduziert werden.
- ² Veloabstellplätze für Kunden und Personal sind in der Nähe der Eingänge zu erstellen, wobei ca. die Hälfte zu überdachen ist.

Weitere Bestimmungen

Art. 12

Energie

- ¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie, soweit wirtschaftlich vertretbar, mit möglichst geringem Aufwand an Energie betrieben werden können.
- ² Energierrelevante Vorhaben sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern dieses auf den Bezugszeitpunkt bereit steht.
- ³ Die Pflicht zum Anschluss an das Fernwärmenetz besteht nicht, wenn höchstens 20 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Art. 13

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Sauberes Meteorwasser ist an Ort zu verdunsten und/oder über ein Retentionsbecken zu entwässern.

Art. 14

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	11. November bis 12. Dezember 2011
Vorprüfung vom	12. April / 20. September 2012
Publikation im Amtsblatt vom	27. Dezember 2012
Publikation im Anzeiger vom	28. Dezember 2012 und 10. Januar 2013
Öffentliche Auflage vom	28. Dezember 2012 bis 28. Januar 2013
Einspracheverhandlungen vom	28. Februar und 19. März 2013
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 21. Mai 2013
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 24. Juni 2013
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am 09. Februar 2014

Der Präsident:



Franz Arnold

Der Sekretär: i.v.



Konrad Sigrist

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Spiez, 7. April 2014

Der Gemeindeschreiber: i.v.



Konrad Sigrist

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

24. März 2015



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Spiez

Überbauungsordnung «Angolder (Landi)», Spiezwiler mit Zonenplanänderung

Landerwerbsplan 1:200

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Landerwerbsplan

Weitere Unterlagen:

- Zonenplanänderung
- Erläuterungsbericht
- Baugesuch Landi
- Baugesuch Detaillierschliessung

März 2014

spiez/angolder/4/p/line/4401_140321_al/dr

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 11. November bis 12. Dez. 2012
Vorprüfung vom 12. April / 20. September 2012

Publikation in Amtsblatt vom 27. Dezember 2012
Publikation im Anzeiger vom 28. Dezember 2012 und 10. Januar 2013
Öffentliche Auflage vom 28. Dezember 2012 bis 28. Januar 2013

Einspracheverhandlungen am 28. Februar und 19. März 2013
Erledigte Einsprachen 0
Unerledigte Einsprachen 3
Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 21. Mai 2013
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 24. Juni 2013
Angenommen durch die Einwohnergemeinde am 09. Februar 2014

Der Präsident:

Franz Arnold
Franz Arnold

Der Sekretär:

K. Wiedner
Konrad Sigrist

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Spiez, 7. April 2014

Der Gemeindeschreiber:

K. Wiedner
Konrad Sigrist

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

B. Wiedner 24. März 2015

AV-Daten: Stand Mai 2009

Faulenbachweg

599

65

560

68

1244

Angolder

Landerwerb
Parz. Nr. 1244
1550 m2



neu definierte Grenze



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Spiez

Überbauungsordnung «Angolder (Landi)», Spiezwiler mit Zonenplanänderung

Zonenplanausschnitt 1:1000

Die ZP-Änderung besteht aus:

- Zonenplanausschnitt

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

März 2014

spiez/angolder/4/pläne/4401_121015_g/tr/ph/dr/fr

Alter Zustand



Neuer Zustand



Legende

Inhalte:

-  Perimeter der Zonenplanänderung
-  Arbeitszone Gewerbe AG
-  Gebiet mit bestehender Überbauungsordnung UeO

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom
Vorprüfung vom

11. November bis 12. Dez. 2012
12. April / 20. September 2012

Publikation in Amtsblatt vom
Publikation im Anzeiger vom
Öffentliche Auflage vom

27. Dezember 2012
28. Dezember 2012 und 10. Januar 2013
28. Dezember 2012 bis 28. Januar 2013

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

28. Februar und 19. März 2013
0
3
0

Beschlossen durch den Gemeinderat am
Beschlossen durch den Grossen
Gemeinderat am
Angenommen durch die
Einwohnergemeinde am

21. Mai 2013

24. Juni 2013

09. Februar 2014

Der Präsident:

Franz Arnold

Der Sekretär:

Konrad Sigrist

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Spiez, 7. April 2014

Der Gemeindeschreiber: v.v.

Konrad Sigrist

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

24. März 2015

Sachbearbeiterin:

G.-Nr:

Mail:

Barbara Wiedmer Rohrbach

150 14 160 / 161

barbara.wiedmer@jgk.be.ch

24. März 2015

GESAMTENTSCHEID

gemäss Art. 88 Abs. 6 BauG/Art. 9 KoG



ÜBERBAUUNGSORDNUNG „ANGOLDER (LANDI)“ SPIEZWILER UND ÜBERBAUUNGSORDNUNG „ERSCHLIESSUNG ANGOLDER“

Überbauungsordnung „Angolder (Landi)“ Spiezwiler

A. Aus den Akten

Gemeinde:

Spiez

Gesuchstellerin:

LANDI Niesen Genossenschaft, Blumensteinstrasse 28,
3634 Thierachern

1. Gegenstand:

**Überbauungsordnung „Angolder (Landi)“ Spiezwiler mit
Zonenplanänderung bestehend aus:**

- Zonenplanausschnitt 1:1'000
- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Landerwerbsplan 1:200

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

2. Gegenstand:

**a) Baugesuch für den Neubau Detailerschliessungs-
strasse Baugebiet Angolder Spiezwiler**

- Situation 1:200 vom 17.12.2012
- Querprofile 1:100 vom 17.12.2012
- Längenprofile 1:200/100 vom 17.12.2012
- Normalprofil 1:50 vom 17.12.2012

Weitere Unterlagen:

- Amtliches Baugesuchformular 1.0

b) Baugesuch für den Neubau Verkaufsladen

- Situationsplan 1:500 vom 01.11.2012
- Grundriss Erd- / Obergeschoss 1:100 vom 01.11.2012
- Umgebungsplan 1:200 vom 01.11.2012
- Fassaden / Schnitte 1:200 vom 01.11.2012
- Kanalisationsplan 1:200 vom 01.11.2012
- Brandschutzplan EG und OG 1:100 vom 01.11.2012

Weitere Unterlagen:

- Amtliche Baugesuchsformulare 1.0, 2.0, 3.0, 3.3, 4.0, 4.1, 5.1, 5.2, 5.4, 5.5, 5.8, 6.0, BauRLL vom 1.11.2012, Ent. Deklaration der Entsorgungswege vom 1.11.2012 (noch nicht bekannt)
- Kubische Berechnung nach SIA Norm 416 vom 30.06.2010
- BGF Berechnung der LANDI Niesen vom 01.11.2012
- Grünflächenberechnung vom 01.11.2012
- Lagerliste Gefahrstoffe, Lagerhaltung und Zusammenlagerungsverbote vom 26.05.2010
- Bericht zur Entwässerung vom 17.10.2011
- Bericht zum Baugrund und Versickerung vom 19.04.2010
- Beilagen zum Reklamegesuch vom 01.11.2012
- Visualisierungen Nordostansicht, Nordwestansicht, Südwestansicht, Südostansicht vom 1.11.2012

Publikation:

Amtsblatt vom 27. Dezember 2012
Amtlicher Anzeiger 28. Dezember 2012 und 10. Januar 2013

Öffentliche Auflage:

28. Dezember 2012 bis 28. Januar 2013

Gemeindebeschluss:

Urnenabstimmung vom 9. Februar 2014

Einsprachen

1.

2.

3.

4.

zurückgezogen.

5.

6.

Einsprachen nach
Art. 61 Abs. 3 BauG:

Keine

Rechtsverwahrungen:

Keine

Lastenausgleichsansprüche:

Keine

Beschwerde nach Art. 65b VRPG:

Mit Abschreibungsverfügung vom 14. Februar 2014 hat das Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental das Verfahren infolge der Beschwerderückzüge als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.

B. Sachverhalt UeO Angolder Landi

1. Vorgeschichte UeO Angolder Landi

- 1.1 Die Platzverhältnisse des Landi-Verkaufsladens am heutigen Standort sind zu knapp geworden. Zudem wird mit dem Umbau der Kantonsstrasse beim heutigen Standort zusätzlich Landfläche benötigt. Der Verkaufsladen soll daher in das Gebiet Angolder verlegt werden. Da die gültigen planerischen Vorgaben die speziellen Anforderungen an die geplanten Nutzungen nicht erfüllen können, wird eine Überbauungsordnung ausgearbeitet.

Die vorliegende Überbauungsordnung beinhaltet die Schaffung eines Verkaufsgeschäftes mit einer Verkaufsfläche von ca. 2'000 m² im Erdgeschoss, Silos zur Lagerung von Agrargütern sowie die dazu erforderlichen Nebenräume sowie Umschlag- und Parkplätze. Gleichzeitig mit der Genehmigung der UeO sollen die Baubewilligungen für den Neubau der Detailerschliessungsstrasse Baugebiet Angolder Spiezwiler und den Neubau des Verkaufsgeschäftes nach Art. 88 Abs. 6 BauG erteilt werden.

Gemäss Erläuterungsbericht wird das Sortiment wie folgt umschrieben: Agrarhandel, Non-food-Artikel, Lebensmittel (wenige Frischwaren), Gartengeräte und Pflanzen. Auf eine Tankstelle mit Shop wird am neuen Standort verzichtet.

Gemäss der Wegleitung zu den Einkaufszentren des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom Juni 2013 handelt es sich vorliegend um einen Agrar-Fachmarkt. Agrar-Fachmärkte haben ein tiefes Sortiment aus ausgewählten Warenbereichen im unteren Preissegment. Es handelt sich vorliegend somit nicht um ein Einkaufszentrum im Sinne von Art. 24.ff. BauV.

2. Verfahren UeO Angolder Landi

- 2.1 Die Überbauungsordnung sowie die Baugesuche wurden am 4. November 2011 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht.
- 2.2 Die sachliche Zuständigkeit des AGR ergibt sich aus Art. 61 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) i.V. mit Art. 122b lit. e der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) und aus Art. 4 Abs. 2 und Art. 5 des kantonalen Koordinationsgesetzes vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

Mit dem Verfahrensprogramm nach Art. 6 Abs. 2 KoG legte das AGR am 25. November 2011 das *Nutzungsplanverfahren* als Leitverfahren im Sinne des KoG fest und übertrug die Verfahrensleitung an Elisabeth Bernard, Raumplanerin im AGR.

- 2.3 Die Verfahrensleiterin holte im Vorprüfungsverfahren bei den folgenden kantonalen Ämtern die erforderlichen Amts- und Fachberichte bzw. Stellungnahmen ein:
- Bauverwaltung Spiez
 - beco Abteilung Arbeitsbedingungen
 - beco Abteilung Immissionen
 - Tiefbauamt Oberingenieurkreis I
 - Bundesamt für Strassen ASTRA Filiale Thun
 - Fachstelle hindernisfreies Bauen procap
 - Kantonales Labor, Störfallvorsorge

Die Bauverwaltung Spiez hat ihrerseits Stellungnahmen bei den Versorgungsträgern und der Gebäudeversicherung Bern eingeholt.

Diese Berichte und die zugehörigen Unterlagen liegen vor; auf die Ergebnisse ist in den nachfolgenden Erwägungen näher einzugehen.

3. Vorprüfung und Beschluss Gemeinde UeO Angolder Landi

- 3.1 Das AGR stellte der Gemeinde Spiez am 12. April 2012 den ersten Vorprüfungsbericht zu. Die Gemeinde überarbeitete die materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte und reichte die Überbauungsordnung (ohne Baugesuche) am 8. August 2012 zur abschliessenden Vorprüfung ein.
- 3.2 Am 20. September 2012 stellte das AGR der Gemeinde den abschliessenden Vorprüfungsbericht zu und stellte die Genehmigung in Aussicht.
- 3.3 Die Gemeinde Spiez legte die Überbauungsordnung mit den dazugehörigen Baugesuchsunterlagen vom 28. Dezember 2012 bis am 28. Januar 2013 öffentlich auf. Gegen das Vorhaben gingen Einsprachen ein, anlässlich der Einspracheverhandlungen konnte eine Einsprache bereinigt werden. Die restlichen Eingaben werden nachfolgend behandelt.
- 3.3 Am 9. Februar 2014 beschloss die Stimmbevölkerung Spiez die Überbauungsordnung „Angolder (Landi)“ Spiezwiler mit Zonenplanänderung.
- 3.4 Gleichzeitig mit vorliegendem Vorhaben wurde auch die Überbauungsordnung Erschliessung Angolder mit Baubewilligung Faulenbachweg und Gehweg Faulenbachweg (koordiniertes Verfahren) öffentlich aufgelegt. Mit der Überbauungsordnung Erschliessung Angolder kommt die Gemeinde ihrer Erschliessungspflicht der Arbeitszone Angolder nach (Art. 19 RPG). An der Urne wurden die beiden Geschäfte dann auch separat zur Abstimmung

mung gebracht und von den Stimmberechtigten beschlossen. Sie werden vorliegend in einer Verfügungen durch das AGR genehmigt (150 14 160 und 150 14 161), da zwischen den beiden Überbauungsordnungen Abhängigkeiten bestehen.

C. Erwägungen UeO Angolder Landi

1. Zur Überbauungsordnung

- 1.1 Das AGR genehmigt gemäss Art. 61 BauG Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind.
- Nach Anhörung des Gemeinderates und der betroffenen Grundeigentümer kann das AGR nicht genehmigungsfähige Pläne und Vorschriften im Genehmigungsbeschluss ändern, soweit dadurch nicht unzulässig in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird. Zudem entscheidet das AGR im Genehmigungsverfahren über die unerledigten Einsprachen.
- 1.2 Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nahmen der Oberingenieurkreis I und das ASTRA abschliessend Stellung und erteilten die entsprechenden Bewilligungen.
- 1.3 Die Vorlage erweist sich insgesamt als rechtmässig, mit den übergeordneten Planungen vereinbar und kann genehmigt werden.

2. Zu den Baugesuchen

- 2.1 Gemäss Art. 2 BauG ist ein Bauvorhaben 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 Planung im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen.
- 2.2 Die beigezogenen kantonalen Fachstellen sowie die Gemeinde Spiez haben in ihren Amts- und Fachberichten die sie jeweils betreffenden Aspekte geprüft.
- 2.3 Die folgenden Amtsberichte (Bewilligungen) liegen heute vor:

Baugesuch für den Neubau Detailerschliessungsstrasse Baugebiet Angolder Spiezwiler

- a) Amtsbericht Gemeinde Spiez:
- Amtsbericht Gewässerschutz vom 17. Januar 2013
 - Stellungnahme der BKW vom 9. Januar 2013
- b) Amtsbericht Wasser und Abfall vom 10. Januar 2012

Fachberichte

- Fachbericht procap vom 21. Januar 2013
- Stellungnahme Oberingenieurkreis I vom 26. Juni 2014

Baugesuch für den Neubau Verkaufsladen

- a) Amtsbericht Gemeinde Spiez vom 5. April 2012
- Fachbericht Brandschutz, Gebäudeversicherung Bern, 21. Januar 2013
 - Amtsbericht Wasserversorgung, 21. Januar 2013
 - Fachbericht Regionale Gemeinschaftsantennenanlage Spiez, 31. Dezember 2012
 - Amtsbericht Abteilung Sicherheit, 10. Januar 2013

- Fachbericht Umweltschutz, 8. Januar 2012
- Stellungnahme der BKW vom 9. Januar 2013
- b) Amtsbericht Wasser und Abfall, Amt für Wasser und Abfall, vom 16. Januar 2012
- c) Amtsbericht zu Arbeitsbedingungen sowie Immissionsschutz, beco Berner Wirtschaft, vom 24. Januar 2013
- d) Bewilligung für Bauvorhaben innerhalb der Baulinie der Nationalstrasse N08, Bundesamt für Strassen, vom 10. Juli 2014 (wurde dem Gesuchsteller direkt durch das ASTRA verfügt)

Fachberichte

- Stellungnahme Oberingenieurkreis I vom 26. Juni 2014
- Fachbericht procap, 9. Januar 2013

- 2.4 Die Bauvorhaben entsprechen somit den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften. Es stehen ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegen. Die Baubewilligungen können erteilt werden.

3. Einsprachen UeO Angolder Landi

Die Einsprache Nr. 4 wurde zurückgezogen. Zu entscheiden bleibt somit über die noch offenen Einsprachen Nrn. 1, 2, 3, 5 und 6.

Die Einsprachelegitimation der Einsprecher Nrn. 1-3 und 6 ergibt sich aus Art. 35 Abs. 2 und 3 sowie Art. 35a bis 35c und Art. 60 Abs. 2 BauG.

Die Einsprecherinnen und Einsprecher Nrn. 1-3 und 6 richten ihre Einsprachen gegen Teilaspekte der Überbauungsordnung, soweit sie ihre eigenen resp. benachbarten Parzellen betrifft. Als Nachbarn bzw. Eigentümer betroffener Parzellen können sie demnach eine unmittelbare Beziehung zur Streitsache geltend machen. Sie sind somit in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen und zur Einsprache legitimiert. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht erhobenen Einsprachen wird daher im Folgenden stillschweigend eingetreten.

Die Einsprachebefugnis der Einsprecherin Nr. 5 wird nachfolgend unter Ziff. 3.4 geprüft.

3.1 Einsprache Nr. 1

- 3.1.1 Die Einsprecher richten ihre Eingabe gegen die Überbauungsordnung Angolder Landi mit Zonenplanänderung. Sie verlangen für die gesamte Parzelle Angolder Nr. 1244 eine Zone mit Planungspflicht. Bis die ZPP vorliege, müsse die vorliegende Überbauungsordnung sistiert werden. Die Einsprecher haben offenbar bereits in der Mitwirkung zur Zonenplanrevision verlangt, die gesamte Parzelle Nr. 1244 einer ZPP zu zuweisen. Die Gemeinde ist diesem Begehren nicht gefolgt und hat für die Realisierung der Landi eine Überbauungsordnung erlassen, der restliche Teil der Parzelle Nr. 1244 verbleibt in der Gewerbezone Angolder.

Gemäss Art. 73 Abs. 2 BauG können Teile der Bauzone, deren Überbauung der Landschaft oder Siedlung besonders angepasst werden soll oder für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam ist, als Zone mit Planungspflicht bezeichnet werden, wenn es nicht möglich ist, die nötigen Vorschriften in der Grundordnung zu erlassen. Zu den Überbauungsordnungen legt die Baugesetzgebung in Art. 88 Abs. 1 BauG fest, dass die Gemeinden, soweit erforderlich, mit Überbauungsordnungen näher bestimmen, wie bestimmte Teile des Gemeindegebietes zu überbauen, zu gestalten, freizuhalten oder zu schützen sind.

Für die Realisierung der Landi hat sich die Gemeinde entschieden, für einen Teil der Parzelle Nr. 1244 eine Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG zu erlassen. Der übrige Bereich der Parzelle Nr. 1244 verbleibt in der Grundnutzungszone Arbeitszone Gewerbe AG. Diese Zone wurde in der letzten Ortsplanungsrevision rechtskräftig ausgeschieden. Es besteht kein Anlass, für diesen Teil der Parzelle eine ZPP zu erlassen. Die Einsprecher bringen nicht vor, inwiefern dieses Gebiet gemäss Art. 73 Abs. 2 BauG einer besonderen Beplanung bedürfte. Die Gemeinde ihrerseits ist der Ansicht, dass im Moment kein konkretes Bauvorhaben bekannt ist, die Vorschriften der Grundnutzungszone sind daher im Moment genügend. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn der verbleibende Teil der Parzelle Nr. 1244 in der Arbeitszone Gewerbe AG verbleibt, eine Sistierung der vorliegenden Überbauungsordnung ist somit nicht erforderlich.

- 3.1.2 Weiter bringen die Einsprecher vor, der Grosse Gemeinderat von Spiez habe an seiner Sitzung vom 13.09.2012 einem Verpflichtungskredit von über CHF 600'000 zur Verbreiterung des Faulenbachwegs mehrheitlich zugestimmt. Da nun die Bewilligung zum Bau des Verkaufsladens mit einer Überbauungsordnung erreicht werden solle, müssten die beiden Geschäfte gekoppelt und den Bürgern entsprechende Angaben gemacht werden. So zum Beispiel zu den Kosten, den Abweichungen der UeO zu den Vorschriften der Grundordnung über Art und Mass der Nutzung der Parzelle usw. (Verweis auf Art. 89 Abs. 4 BauG).

Aus der Eingabe geht nicht klar hervor, inwiefern die Baubewilligung und die Ausgaben der Gemeinde gekoppelt werden müssten. Vorliegend hat der Grosse Gemeinderat gemäss organisatorischer Zuständigkeit über den Erschliessungskredit beschlossen, die Überbauungsordnung mit Baubewilligung stellt ein anderes separates Geschäft dar. Die Genehmigungsfähigkeit eines Planerlassverfahrens mit Baubewilligung erfolgt unabhängig davon, ob der Kredit für die Realisierung des Bauvorhabens gesprochen wurde oder nicht.

Ausserdem hat die Gemeinde in der Botschaft des Grossen Gemeinderates von Spiez an die Stimmberechtigten für die Urnenabstimmung vom 9. Februar 2014 ausführlich über die Kosten der Detailerschliessung Gewerbezone Angolder informiert (vgl. S. 8 der Botschaft).

Art. 89 Abs. 4 BauG regelt, sofern eine Überbauungsordnung von den Vorschriften der Grundordnung über Art und Mass der Nutzung abweicht, ist in der Vorlage darauf hinzuweisen. Die Festlegung von Nutzungszonen ist an sich der Grundordnung vorbehalten. Das Gesetz schliesst aber nicht aus, dass mit einer Überbauungsordnung von den Bestimmungen der Grundordnung über Art und Mass der Nutzung abgewichen wird, sofern die nähere Ordnung des Gebietes oder die besondere Art des Bauvorhabens das erfordern. In einem solchen Fall gilt der Erlass der Überbauungsordnung aber zugleich als Änderung der Grundordnung (vgl. dazu Aldo Zaugg / Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Band II, Bern 2010, Art. 88-89 N. 5.).

Das geplante Landi Vorhaben war in der Grundnutzungszone nicht zonenkonform, weshalb das Instrument der Überbauungsordnung für die Realisierung vorgesehen wird. Im Erläuterungsbericht ist das Vorhaben ausführlich beschrieben, auch weshalb ein Planerlassverfahren gewählt wurde, welche Nutzungsart und welches Nutzungsmass in der Überbauungsordnung zulässig sind. Über die Überbauungsordnung und die Zonenplanänderung geben die Genehmigungsunterlagen ausführliche und genügende Angaben.

- 3.1.3 In einem weiteren Punkt bringen die Einsprecher vor, im Anhang 1 Gewerbepark Spiezwiler des Erläuterungsberichts und im Überbauungsplan seien auf der Restparzelle unterschiedliche Baufelder eingezeichnet.

Den Einsprechern ist beizupflichten, dass die im Überbauungsplan als Hinweis dargestellten Baubereiche gemäss Konzept und die im Anhang 1 Gewerbepark Spiezwiler enthaltene Studie im Bezug auf die Baubereiche auf der Restparzelle nicht ganz übereinstimmen. Die Einsprecher verkennen jedoch, dass diese Baufelder nur als Hinweise dargestellt sind und sich ausserhalb des Überbauungsperimeters befinden, sie bilden nicht Bestandteil der Überbauungsordnung Angolder. Natürlich sollte darauf geachtet werden, dass auch Hinweise in allen Unterlagen übereinstimmend dargestellt werden. Solche Differenzen auf Stufe Konzept stehen aber der Genehmigungsfähigkeit der Überbauungsordnung nicht entgegen.

- 3.1.4 In einem letzten Punkt rügen die Einsprecher, diese Überbauungsordnung werde unter anderem zusammen mit dem Baugesuch Ausbau Gehweg Faulenbachweg durchgeführt. Dieses sei aber in den Gesuchsakten inexistent, weshalb die Überbauungsordnung mangelhaft sei und zurückgewiesen werden müsse.

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung wird lediglich das Verkaufsgeschäft der Landi und die Detailerschliessungsstrasse Baugebiet Angolder baubewilligt. Das Baugesuch Ausbau Gehweg Faulenbachweg ist Teil der Überbauungsordnung mit Baubewilligung Erschliessung Angolder. Die Unterlagen zur vorliegenden Überbauungsordnung Angolder Landi mit Baubewilligung erweisen sich daher als vollständig und müssen nicht als mangelhaft zurückgewiesen werden.

- 3.1.5 Die Einsprache Nr. 1 wird daher als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.

3.2 Einsprache Nr. 2

Die Einsprecher wenden sich gegen das Bauvorhaben des Neubaus der Detailerschliessungsstrasse Baugebiet Angolder.

- 3.2.1 In einer ersten Rüge bringen sie vor, in der Baupublikation des soeben genannten Bauvorhabens vermissten sie den Hinweis: Vorbehältlich der Genehmigung der Überbauungsordnung Angolder Landi Spiezwiler und Erschliessung Angolder Basiserschliessung.

Die Gemeinde liess die Publikationen im Amtlichen Anzeiger (Simmentaler Anzeiger) und im Amtsblatt für die Überbauungsordnung und die dazugehörigen Bauvorhaben je separat publizieren. In der Baupublikation des Bauvorhabens Neubau Detailerschliessungsstrasse Baugebiet Angolder wurde aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Baugesuch gemäss Art. 122b BauV im koordinierten Verfahren durchgeführt wird. Daraus ergibt sich, dass die Bauvorhaben von der Genehmigung der dazugehörigen Überbauungsordnung abhängen bzw. zusammen bewilligt werden und somit rechtlich das gleiche Schicksal teilen. In der Publikation war somit kein Genehmigungsvorbehalt bezüglich der Überbauungsordnung anzubringen. Zudem wird dem Anliegen der Einsprecher dadurch Rechnung getragen, dass mit vorliegendem Entscheid die beiden Überbauungsordnungen in der gleichen Verfügung behandelt werden. Damit ist sicher gestellt, dass alle betroffenen Planungen und Baubewilligungen gleichzeitig rechtskräftig werden.

- 3.2.2 Inhaltlich beanstanden die Einsprecher, dass das Bauvorhaben nicht den Vorgaben hindernisfreies Bauen entspreche. Der Verkaufsladen könne nur über eine Rampe von bis zu 10.2 % Gefälle erreicht werden.

Die Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern procap hat sich mit Fachbericht vom 21.1.2013 zum Vorhaben geäußert und keine Genehmigungsvorbehalte formuliert. Die aufgeführten Auflagen werden ins Dispositiv des Entscheides aufgenommen. Die Beanstandung der Einsprecher erweist sich als unbegründet.

- 3.2.3 In einem weiteren Punkt rügen die Einsprecher, aus der Baupublikation sei nicht eindeutig hervorgegangen, ob sich die Gemeinde Spiez an den Erstellungskosten dieser Erschliessungsstrasse beteiligen und auch den dazu notwendigen Landteil kaufen werde. Sie brin-

gen vor, diese Strasse und auch der Fussweg auf dem direkten Weg vom Trottoir Faulenbachweg zum geplanten Verkaufsladen seien eine Detailerschliessungsstrasse und die Baukosten durch die Grundeigentümer zu tragen.

In Art. 26 Abs. 3 BewD ist geregelt, welche Informationen in der Veröffentlichung eines Bauvorhabens aufzuführen sind. Angaben zu Erstellungskosten oder allfälligen Kostenübernahmen durch die Gemeinde oder die Grundeigentümer stellen nicht Inhalt einer Baupublikation dar.

- 3.2.4 Schliesslich bringen die Einsprecher vor, der Fussweg auf dem direkten Weg vom Trottoir Faulenbachweg zum geplanten Verkaufsladen weise eine zu grosse Distanz auf, über 300 Meter.

Die Einsprecher gehen offenbar davon aus, dass die Landi Spiezwiler ein Einkaufszentrum nach Art. 20 Abs. 3 BauG und Art. 24 ff. BauV darstellt. Wäre dies der Fall, müsste gemäss Art. 26 BauV die Landi mit einem öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar sein. Diese Anforderung gilt als erfüllt, wenn eine in kürzeren Zeitabständen bediente Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels nicht mehr als 300 m (Weglänge) entfernt liegt und von Fussgängern ungefährdet erreicht werden kann oder wenn ein regelmässiger Zubringerdienst zwischen dem Einkaufszentrum und der nächsten derartigen Haltestelle dauernd gewährleistet ist.

Nach Art. 24 Abs. 1 BauV gelten als Einkaufszentren Verkaufseinheiten des Detailhandels, die aus einem oder mehreren Geschäften bestehen und ein breites, mehreren Geschäftszweigen angehörendes Warensortiment anbieten.

Der Begriff Einkaufszentrum ist somit nach bernischem Recht und Rechtsprechung über das Vorhandensein eines breiten Warenangebots definiert. Ein breites Warenangebot kann entweder von einem Geschäft oder von einem Standort mit mehreren Geschäften mit Warenangeboten aus unterschiedlichen Warenbereichen abgedeckt werden. Er ist unabhängig von der Grösse (Verkaufsfläche) des Geschäfts bzw. eines Standortes mit mehreren Geschäften definiert.

In der Wegleitung Einkaufszentren, Begriffe und planungsrechtliche Anforderungen, des AGR vom Juni 2013 wird eingehend erläutert, welche Verkaufseinheiten nach Rechtsprechung und Praxis im Kanton Bern als Einkaufszentren gelten und welche nicht.

Gemäss dieser Wegleitung sind Einkaufszentren Verkaufseinheiten mit Angeboten aus mehreren Warenbereichen u.a. Lebensmitteln, welche die Konsumbedürfnisse der Bevölkerung weitgehend abdecken. Das Sortiment ist breit, als Beispiele werden aufgeführt Aldi, Lidl, Migros, Coop Supermarkt. Weiter gehören zu den Einkaufszentren Verkaufseinheiten mit gemeinsamer Infrastruktur, wobei die Verkaufseinheiten zusammen Waren mehrerer Warenbereiche u.a. auch Lebensmittel anbieten. Sie decken weitgehende Konsumbedürfnisse der Bevölkerung ab. Dazu gehören z.B. das Shoppyländchen Urtenen, Westside Bern Brünnen oder das Fachmarktzentrum Moosbühl Urtenen. Keine Einkaufszentren nach Art. 24 BauV sind Verkaufseinheiten, die ein spezifisches bzw. tiefes Warensortiment anbieten, welches auf bestimmte Branchen, bestimmte Berufsgruppen oder bestimmte Zielgruppen ausgerichtet ist. Das Sortiment ist schmal und tief wie beispielsweise bei Fust, Media Markt, Bauhaus, Landi (Agrar-Fachmarkt).

Bei der Landi handelt es sich um einen Agrarfachmarkt. Er deckt die weitgehenden Konsumbedürfnisse der Bevölkerung nicht ab, damit liegt auch kein Einkaufszentrum vor. Somit sind keine besonderen Anforderungen an den Anschluss an den öffentlichen Verkehr zu erfüllen.

Die Gemeinde hält fest im Übrigen fest, dass die Distanz von 300 Metern zum öffentlichen Verkehr eingehalten werde, ob dies den Gegebenheiten vor Ort entspricht, kann unter diesen Umständen offen bleiben. Dennoch erscheint auch der Genehmigungsbehörde der

Fussweg von der Landi über den geplanten Fussweg, den Faulenbachweg und anschliessend zur Busstation Spiezwiler Schulhaus nicht über 300 m lang.

- 3.2.5 Die Einsprache Nr. 2 wird daher als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.

3.3 Einsprache Nr. 3

Die Einsprecher wenden sich gegen das Bauvorhaben Neubau Verkaufsladen Landi.

- 3.3.1 In einer ersten Rüge bringen sie vor, in der Baupublikation des soeben genannten Bauvorhabens vermissten sie den Hinweis: Vorbehältlich der Genehmigung der Überbauungsordnung Angolder Landi Spiezwiler und Erschliessung Angolder Basiserschliessung.

Diesbezüglich kann auf oben Ziff. 3.2.1 verwiesen werden, der Einwand ist unbegründet.

- 3.3.2 Die Einsprecher erheben Einsprache, weil die Parzelle Nr. 1244 willkürlich im Rahmen dieser Überbauungsordnung in zwei Grundstücke aufgeteilt werden solle. Sie verlangen, dass die im Mitwirkungsverfahren verlangte Zone mit Planungspflicht für die Gesamt-Parzelle Angolder in der Zonenplanrevision noch entsprechend berücksichtigt werde. Solange müsse die vorliegende Überbauungsordnung sistiert werden.

Es wird auf die Ausführungen oben Ziff. 3.1.1 verwiesen, der Einwand ist unbegründet.

- 3.3.3 Weiter beanstanden die Einsprecher, dass der Verkaufsladen nur über eine Rampe von bis zu 10.2 % Gefälle erreicht werden könne und demzufolge nicht den Vorgaben hindernisfreies Bauen entspreche.

Es wird auf die Ausführungen oben Ziff. 3.2.2 verwiesen, der Einwand ist unbegründet.

- 3.3.4 In einem nächsten Punkt bringen die Einsprecher vor, gemäss Art. 26 BauV müsse die Wegstrecke ab „Haltestelle öffentlicher Verkehr“ zum Einkaufszentrum weniger als 300 Meter betragen. Diese Anforderung werde nicht erfüllt.

Es wird auf die Ausführungen oben Ziff. 3.2.4 verwiesen, der Einwand ist unbegründet.

- 3.3.5 Die Einsprecher bringen vor, der Mehrverkehr sei nicht korrekt berechnet worden.

Im Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung wird die Berechnung des Verkehrsaufkommens nachvollziehbar und plausibel dargestellt. Das beco Berner Wirtschaft hat in seinem Amtsbericht vom 24. Januar 2013 diesbezüglich keine Vorbehalte oder Einwendungen formuliert.

- 3.3.6 Die Einsprecher halten fest, dass in den Baugesuchsakten das Formular „BauRLL“ falsch ausgefüllt worden sei. Es sei der Abschnitt für Bauvorhaben in Gemeinden bis 3'000 Einwohner anstatt für Bauvorhaben in Gemeinden über 3'000 Einwohner beantwortet worden. Die Frage bezüglich mehr als 10'000 m³ Kubatur hätte korrekterweise bejaht werden müssen. Aus diesem Grund sei das Bauvorhaben der Massnahmenstufe B zuzuordnen, zusätzliche lufthygienische Massnahmen notwendig und die Baugesuchsunterlagen an das beco, Immissionsschutz, einzureichen.

Den Einsprechern ist bezüglich des Formulars „BauRLL“ beizupflichten, es ist nicht korrekt ausgefüllt und wird von Amtes wegen korrigiert:

Ausgefüllt wird Rubrik „Für Bauvorhaben in Agglomerationsgemeinden und in Gemeinden mit mehr als 3'000 Einwohnern“, es wird angekreuzt Baustellenfläche grösser als 4'000 m² ja, Kubatur mehr als 10'000 m³ ja, dauert Baustelle länger als 1 Jahr nein.

Allerdings wurden die Unterlagen dem beco ohnehin zum Mitbericht eingereicht. Dieses stellte fest, dass das Formular „BauRLL“ nicht korrekt ausgefüllt war und erstellte den Mitbericht vom 24.1.2013 unter Berücksichtigung der richtigen Angaben (Dauer der Baustelle bzw. der Bautätigkeiten 8 Monate, Baustellenfläche 8715 m², Kubatur 15115 m³). Aus diesen Angaben ergab sich, dass das Vorhaben in der Massnahmenstufe B der BauRLL

einzuordnen ist, zusätzlich sind somit zu den Basisanforderungen einer „guten Baustellenpraxis“ der Massnahmenstufe A auch die spezifischen Massnahmen der Massnahmenstufe B einzuhalten. Sie werden als Auflagen im Dispositiv angeordnet.

- 3.3.7 Schliesslich wenden sich die Einsprecher gegen das Bauvorhaben, weil es im Widerspruch zur aktuellen Meinung betreffend eingeschossiger Einkaufszentren auf grüner Wiese stehe.

Wie oben Ziff. 1 und 2 dargelegt, entspricht das Vorhaben den rechtlichen Vorgaben und ist somit bewilligungsfähig, auch wenn es einer aktuellen Meinung widersprechen mag.

- 3.3.8 In einem letzten Punkt verlangen die Einsprecher, dass der Erläuterungsbericht Bestandteil der Baubewilligung werde (Verzicht auf Tankstelle mit Shop), die Öffnungszeiten verbindlich zu regeln seien, die Bewirtschaftung der Parkplätze in die Baubewilligung aufzunehmen und auf der Restparzelle eine amtlich beglaubigte Höhenvermessung vorzunehmen sei.

Ein Erläuterungsbericht gehört nicht zu den verbindlichen Bestandteilen einer Baubewilligung. Beim Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV handelt es sich um die Berichterstattung gegenüber der kantonalen Behörde. Er erläutert die Unterlagen lediglich. Den Einsprechern geht es in erster Linie darum, den Bau und Betrieb einer Tankstelle mit Shop zu verhindern. Diese Befürchtung ist unbegründet, aus Art. 1 UeV Planungszweck ergibt sich, dass die UeO die Realisierung eines Verkaufs- und Handelsgeschäfts sowie die Sicherstellung der Detailerschliessung bezweckt. Die Erstellung einer Tankstelle mit Shop ist in diesem Zweckartikel nicht vorgesehen.

Die Pflicht zur Parkplatzbewirtschaftung ergibt sich aus dem Umweltschutzrecht des Bundes bei verkehrsintensiven Anlagen. Sie stellt eine Massnahme zur Luftreinhaltung dar. Da es sich vorliegend um kein verkehrsintensives Vorhaben nach Art. 91a BauV handelt, besteht kein Anlass, eine Parkraumbewirtschaftung oder Öffnungszeiten zu verfügen.

Die Restparzelle, mithin der Teil der Parzelle Nr. 1244, der sich ausserhalb der Überbauungsordnung befindet, ist nicht Teil der vorliegenden Planung mit Baubewilligung. Eine amtlich beglaubigte Höhenvermessung ist daher nicht erforderlich.

- 3.3.9 Die Einsprache Nr. 3 wird daher als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.

3.4 Einsprache Nr. 5

Bei der Einsprecherin handelt es sich um den Ortsverein Spiezwiler. Er wendet sich gegen die Erschliessung der Landi Spiezwiler.

Gemäss Homepage, <http://www.spiez.ch/ueber-spiez/spiezwiler/ortsverein-spiezwiler.html>, abgerufen am 10.3.2015, und Statuten vom 28. Februar 1982 wurde der Verein 1953 gegründet. Der Ortsverein ist politisch und konfessionell neutral, er bezweckt gemäss Art. 3 der Statuten:

- Die Förderung der Dorfgemeinschaft
- Die Förderung gemeinnütziger Bestrebungen
- Die Förderung und Durchführung kultureller Anlässe
- Die Durchführung gesellschaftlicher Anlässe
- Die Wahrung der Interessen der Einwohner von Spiezwiler

Die vorliegenden Einsprache kann als Wahrung der Interessen der Einwohner von Spiezwiler entgegen genommen werden. Damit erfüllt der Ortsverein die Voraussetzungen nach Art. 35a Einsprachebefugnis von privaten Organisationen und Art. 35c Abs. 3 BauG. Die Einsprache wurde zudem gemäss Art. 35a Abs. 3 BauG durch das oberste Exekutivorgan eingereicht (Präsident und Vicepräsidentin). Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Einsprache ist daher einzutreten.

- 3.4.1 Der Einsprecher verlangt, die Zufahrt auf die Parzelle parallel zur Autobahnauffahrt Richtung Interlaken solle mit Nachdruck geprüft werden.

Die Gemeinde war im Rahmen der Planung der Landi mit dem ASTRA in Kontakt bezüglich einer Erschliessung direkt ab der Autobahn. Gemäss Stellungnahme des ASTRA vom 10.12.2009 kann aus der übergeordneten Strassengesetzgebung der Erschliessung direkt ab der Autobahn nicht zugestimmt werden. Weitere Verhandlungen mit ASTRA erübrigen sich daher.

- 3.4.2 In einem zweiten Punkt bringt der Einsprecher folgenden Vorschlag: Die Ausfahrt aus der Parzelle solle am westlichen Ende der Parzelle mit einer spitzwinkligen Ausfahrt Richtung Simmentalstrasse in den Faulenbachweg münden. Mit einem links-Abbiegeverbot belegt, werde so die Ausfahrt in das „Zubringer-Fahrverbot“ des Faulenbachweges verhindert.

Gemäss Aussagen der Gemeinde anlässlich der Einspracheverhandlung war die Ausfahrt an dieser Stelle auch geprüft worden. Man habe jedoch darauf verzichtet, da vorgeschrieben werde, dass die Ausfahrt in den Faulenbachweg nicht schleifend bzw. parallel, sondern in einem rechten Winkel erfolgen müsse. Im Bereich der Einmündung der Erschliessungsstrasse in den Faulenbachweg müsse das Terrain ziemlich flach sein, da sonst die Sichtbermen nicht eingehalten werden könnten.

Die Ausführungen der Gemeinde sind nachvollziehbar. Auch aus raumplanerischen Gründen erscheint die gewählte Erschliessungsvariante als zweckmässiger, schliesst sie doch unmittelbar an die UeO Landi an und führt nicht, wie von den Einsprecher vorgeschlagen, durch den restlichen, noch unüberbauten Teil der Arbeitszone Gewerbe AG.

- 3.4.3 Die Einsprache Nr. 5 wird als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.

3.5 Einsprache Nr. 6

Die Einsprecher wenden sich gegen die Überbauungsordnung Angolder Landi Spiezwiler. Im Teil II ihrer Eingabe bringen sie in grundsätzlicher Weise ihre Einwände betreffend die Gesamtplanung, den Langsamverkehr und den öffentlichen Verkehr vor. Aus diesen Erläuterungen ergeben sich dann die Rechtsbegehren (Teil III der Einsprache). Auf die allgemeinen Erläuterungen wird soweit notwendig im Rahmen der Behandlung der Rechtsbegehren eingegangen.

Die Einsprecher verlangen eine nachhaltige und weitblickende Gesamtplanung für das gesamte betroffene Gebiet Angolder, da, bei ggf. ähnlichen künftigen Projekten zur Nutzung der Restparzelle, dieselben Diskussionen im gegenseitigen Interesse nicht erneut geführt werden müssen.

- 3.5.1 Sie beantragen, den Perimeter der Überbauungsordnung um die gesamte Restparzelle Angolder zu erweitern.

Die Überbauungsordnung Angolder Landi Spiezwiler wurde erlassen, weil das Vorhaben der Landi in der Grundnutzungszone Arbeitszone Gewerbe AG nicht zonenkonform war. Die Überbauungsordnung ist auf das Vorhaben der Landi zugeschnitten, es genügt vollumfänglich, in der Überbauungsordnung die Landi zu regeln und nur diejenige Fläche mit der Überbauungsordnung zu beplanen, welche für die Landi und deren Erschliessung (Detailerschliessungsstrasse) notwendig ist. Die Restparzelle ist in der Ortsplanungsrevision verbindlich der Arbeitszone Gewerbe AG zugewiesen worden (vgl. auch Ausführungen oben Einsprache Nr. 1 Ziff. 3.1.1). Zur Zeit besteht kein Anlass, an dieser rechtskräftigen Situation etwas zu ändern und den Perimeter der Überbauungsordnung auszudehnen.

- 3.5.2 In einem zweiten Punkt verlangen die Einsprecher, die Nutzung der Restparzelle solle unter denselben Bedingungen, mit dem Wortlaut aus dem Baureglement Art. 55 ff zur Zone G, umrissen werden. Sie zitieren dazu Art. 55 Abs. 2 BR Zone Gewerbezone / Gärten

nerzone G: Ausgeschlossen sind reine Lagerhäuser und Einkaufszentren sowie wenig Arbeitsplätze bietende Betriebe. Bezüglich der Definition „wenig Arbeitsplätze“ beantragen sie die Übernahme des Wortlauts aus dem Baureglement der Gemeinde Kiesen. Bezüglich der bisher strittigen Definition „Einkaufszentren“ beantragen sie, diesen mit dem Begriff „oder Gewerbe mit über 60% reiner Verkaufsfläche“ noch zusätzlich zu präzisieren.

Die Restparzelle wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision am 24. April 2014 genehmigt und ist in Rechtskraft erwachsen (vgl. Verfügung vom 18. August 2014 der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern Teilrechtskraftbescheinigung). Die Vorschriften dieser Arbeitszone können so kurze Zeit nach der Genehmigung nicht wieder geändert werden.

Die Rechtssicherheit verlangt nach einer gewissen Planbeständigkeit. Gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Diese Bestimmung garantiert der Nutzungsplanung eine gewisse Beständigkeit und sichert die ihr vom Gesetzgeber zugedachte Funktion. Indessen hat der Grundsatz der Planbeständigkeit keine absolute Bedeutung. Die Pläne sind revidierbar, sofern sich die für die Planung massgebenden Verhältnisse seit der Planfestsetzung erheblich geändert haben (BGE 127 I 103 E. 6b S. 105). Zonenpläne sind jedoch ungeachtet der Vorschrift von Art. 21 Abs. 2 RPG in der Regel nach etwa 15 Jahren zu überarbeiten (Art. 15 Bst. b RPG). Je näher eine Planrevision dieser Frist von 15 Jahren kommt, desto eher dürfen daher auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden. Je neuer der Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, desto stärkeres Gewicht hat der Grundsatz der Planbeständigkeit und umso gewichtiger müssen die Gründe sein, welche für eine Planänderung sprechen (BGE 120 Ia 227 E. 2c S. 233). Als Gründe für eine Planänderung fallen sowohl Änderungen in den rechtlichen als auch in den tatsächlichen Verhältnissen in Betracht (BGE 127 I 103 E. 6b S. 105 f.). Eine gewandelte Einstellung der Planungsorgane, Grundeigentümer oder Nachbarn hinsichtlich der Wünschbarkeit einer bestimmten Nutzung vermag für sich allein nicht eine Änderung nach *kurzer* Zeit zu rechtfertigen.

Vorliegend liegen weder rechtlich noch tatsächlich gewichtige Gründe vor, die eine Anpassung der Zonenvorschrift nach so kurzer Zeit rechtfertigen würden. Es werden keine erheblich geänderten Verhältnisse geltend gemacht und sind auch nicht ersichtlich.

- 3.5.3 Zur Bau- und Umgebungsgestaltung der Restparzelle beantragen die Einsprecher überirdisch maximal 3-geschossige Bauten, mit einem Bauabstand von mindestens 10 Metern südseitig zum Faulenbachweg zuzulassen. Die Gliederung und Stellung der Baukörper sowie die Umgebungsgestaltung sollten möglichst offen und flexibel formuliert werden.

Wie oben Ziff. 3.5.2 dargelegt, sind die Zonenvorschriften für die Restparzelle rechtskräftig und können nicht angepasst werden, da dies die Planbeständigkeit nach Art. 21 RPG verletzen würde.

- 3.5.4 Bezüglich Langsamverkehr verlangen die Einsprecher die Revidierung des Erläuterungsberichts bzw. der Baupläne, um technische Klarheit bezüglich dem tatsächlichen Gefälle zu erlangen, sowie die Neuauflage des Baugesuchs aufgrund von fehlerhaften Unterlagen. Stelle sich heraus, dass das tatsächliche Gefälle die zulässige Toleranz bzgl. Behindertengerechtem Bauen überschreite, müssten Alternativen geprüft werden, andernfalls sei der Abschlag zu erteilen. Gemäss den Ausführungen der Einsprecher im Teil II der Einsprache werde das Gefälle auf den Bauplänen der Detailerschliessungsstrasse mit wesentlich höherem Gefälle (10 %) ausgewiesen als dies im Erläuterungsbericht (6%) aufgeführt sei.

Den Ausführungen der Einsprecher kann nicht gefolgt werden, der Erläuterungsbericht Seite 9 und die Baugesuchsunterlagen widersprechen sich nicht, sondern stimmen über-

ein. Der Erläuterungsbericht legt dar, dass Gehbinderte die Gewerbezone mit weniger als 6 % Gefälle erreichen. Damit ist der Weg bis an die Grenze der Gewerbezone gemeint. Anschliessend steht im Erläuterungsbericht, „innerhalb der Gewerbezone beträgt das Gefälle maximal 10%“. Diese Aussage ist so zu verstehen, dass innerhalb der Gewerbezone und auch innerhalb der Überbauungsordnung, wozu auch die Detailerschliessungsstrasse gehört, das Gefälle maximal 10 % beträgt.

Rechtlich bzw. für die Erteilung der Baubewilligung massgeblich ist ohnehin nicht der Erläuterungsbericht sondern die Baugesuchsunterlagen. In diesen haben sowohl der Gehweg durch die Gewerbezone als auch der Mehrzweckstreifen innerhalb der Überbauungsordnung kein Gefälle höher als 10 %.

Das Baugesuch Neubau Detailerschliessung Baugebiet Angolder wurde von procap mit Fachbericht vom 21.1.2013 beurteilt. Er enthielt keine grundsätzlichen Vorbehalte, sondern lediglich Auflagen, die ins Dispositiv des Entscheids aufgenommen werden. Der Bericht äussert sich auch zum Längsgefälle bis 10 % beim Gehweg, er erklärt die 10 % als „wo topografisch begründet“ als zulässig.

Das Baugesuch Neubau Verkaufsladen wurde auch von procap beurteilt. Mit Bericht vom 9. Januar 2013 wird beantragt, das Baugesuch zu bewilligen.

- 3.5.5 In einem weiteren Punkt rügen die Einsprecher eine Verletzung von Art. 26 BauV Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel. Sie bringen vor, die Distanz ab der Bushaltestelle Spiezwiler Schulhaus bis Eingang Landi via öffentlicher Fussgängerweg sei für behinderte Personen nicht gegeben.

Es wird auf die Ausführungen oben Ziff. 3.2.4 und 3.5.4 (Bericht procap) verwiesen, die Rüge erweist sich als unbegründet.

- 3.5.6 Anschliessend verlangen die Einsprecher eine Wiederholung der Publikation und öffentlichen Auflage aufgrund von fehlenden oder fehlerhaften Unterlagen.

Die Einsprecher begründen nicht näher, welche Unterlagen im Rahmen der öffentlichen Auflage gefehlt haben bzw. fehlerhaft sind. Der Genehmigungsbehörde liegen die Dossiers der öffentlichen Auflage vor, sie sind vollständig, korrekt und entsprechen den Genehmigungsakten. Es besteht daher kein Anlass, das Auflageverfahren zu wiederholen.

- 3.5.7 Hinsichtlich der Abhängigkeit beider Überbauungsordnungen verlangen die Einsprecher, dass beide Überbauungsordnungen nur bei Annahme beider Überbauungsordnungen und mit Baubeginn der Landi Rechtskraft erlangen. Sollte die Landi ihr Projekt gegebenenfalls doch nicht realisieren können, oder die UeO Angolder Landi nicht angenommen werden, dürfe eine allfällig bewilligte UeO Erschliessung Angolder für den Ausbau der Strasse nicht ohne Weiteres im Zusammenhang mit anderen Projekten verwendet werden. Dasselbe müsse für die UeO Erschliessung Angolder gelten.

Die Überbauungsordnungen Angolder Landi Spiezwiler und Erschliessung Angolder sind beide von den Stimmberechtigten der Gemeinde Spiez angenommen worden. Damit erübrigt sich das Begehren der Einsprecher. Zusätzlich wird auf die Ausführungen oben Einsprache Nr. 2 Ziff. 3.2.1 verwiesen.

- 3.5.8 Die Einsprache Nr. 6 wird als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.

4. Kosten UeO Angolder (Landi) Spiezwiler mit Baubewilligungen

- 4.1 Genehmigungen inkl. die Vorprüfung von Nutzungsplanungen sind grundsätzlich gebührenfrei. Vorbehalten bleibt die Erhebung einer Gebühr für mutwillige Einsprachen. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Die Genehmigung der UeO „Angolder (Landi) Spiezwiler“ erfolgt somit gebührenfrei.

Hingegen hat der Gesuchsteller gemäss Art. 52 BewD und Art. 12 Abs. 2 KoG die Verfahrenskosten (amtliche Kosten) des Baubewilligungsverfahrens zu übernehmen. Die Verfahrenskosten des AGR für die Behandlung von Baugesuchen im koordinierten Verfahren nach Art. 88 Abs. 6 BauG und Art. 9 KoG werden gemäss Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung; GebV; BSG 154.21) berechnet. Die Gebühr wird nach Zeitaufwand berechnet (Art. 8 GebV). Sie beträgt beim ordentlichen Baugesuch mindestens CHF 1'000.--, beim generellen Baugesuch mindestens CHF 700.-- und bei ordentlichen, der generellen Baubewilligung nachfolgenden Baugesuchen (Ausführungsprojekt) mindestens CHF 500.--. Für die Behandlung unerledigter Einsprachen wird gestützt auf Ziff. 2.22 Anhang IV A GebV zusätzlich eine Gebühr nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt.

- 4.2 Die Verfahrenskosten des Baubewilligungsverfahrens setzen sich wie folgt zusammen:

Amtsbericht Wasser und Abfall des AWA vom 10.01.2012 (Neubau Verkaufsladen)	CHF	780.00
Amtsbericht Wasser und Abfall des AWA vom 10.01.2012 (Neubau Detailerschliessung)	CHF	240.00
Amtsbericht Arbeitsbedingungen und Immissionsschutz des beco vom 10.01.2012	CHF	1'260.00
Stellungnahme Vorprüfung Obergeringenieurkreis I vom 13.03.2012	CHF	420.00
Fachbericht procap vom 14.12.2011 (Neubau Verkaufsladen)	CHF	200.00
Fachbericht procap vom 14.12.2011 (Neubau Detailerschliessung)	CHF	150.00
Stellungnahme Obergeringenieurkreis I vom 26.06.2014 (Genehmigung)	CHF	320.00
Amts-/Fachbericht der Gemeinde Spiez vom 05.04.2012	CHF	5'000.00
Aufwandgebühr AGR für die Behandlung des Baugesuchs	CHF	4'560.00
Aufwandgebühr AGR für die Einsprachenbehandlung	CHF	1'200.00
Kosten AGR (Kopien und Porti)	CHF	100.00
Total Verfahrenskosten	CHF	14'230.00

Überbauungsordnung Erschliessung Angolder

D. Aus den Akten

Gemeinde: Spiez

Gesuchstellerin: Gemeindeverwaltung Spiez

1. Gegenstand: **Überbauungsordnung „Erschliessung Angolder“** bestehend aus:

- Überbauungsplan 1:500 / 1:200
- Landerwerbsplan 1:500

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Technischer Bericht
- Lärmgutachten

2. Gegenstand:

a) Baugesuch Ausbau Faulenbachweg als Erschliessung für das Gebiet Angolder

- Situationsplan 1:200 vom 18.06.2014
- Werkleitungsplan 1:200 vom 18.06.2014
- Normalprofil 1:50 vom 29.10.2012
- Querprofil 1:100 vom 29.10.2012
- Längenprofil 1:500/50 vom 29.10.2012

Weitere Unterlagen:

- Amtliche Baugesuchsformulare 1.0, 3.0

b) Baugesuch Ausbau Gehweg Faulenbachweg

- Situationsplan 1:200 vom 01.11.2012

Weitere Unterlagen:

- Amtliche Baugesuchsformulare 1.0, 3.0, 5.0

Publikation im Amtsblatt: 27. Dezember 2012

Publikation im amtlichen Anzeiger: 28. Dezember 2012 und 10. Januar 2013

Öffentliche Auflage: 28. Dezember 2012 bis 28. Januar 2013

Gemeindebeschluss: 9. Februar 2014

Einsprachen

7.

8.

9.

10.

11.

teilweise zurückgezogen

12.

13.

Rechtsverwahrungen:

Rechtsverwahrung Nr. 1

•

•

•

Alle vertreten durch I
3700 Spiez

Lastenausgleichsansprüche:

Keine

Beschwerde nach Art. 65b VRPG:

Mit Abschreibungsverfügung vom 14. Februar 2014 hat das
Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental das Ver-
fahren infolge der Beschwerderückzüge als erledigt vom Ge-
schäftsverzeichnis abgeschrieben.

E. Sachverhalt UeO Erschliessung Angolder

1. Vorgeschichte

- 1.1 Der bestehende Faulenbachweg West ist als Quartiererschliessung gebaut worden. Bereits mit der Ortsplanungsrevision 1996 wurde das Gebiet Angolder der Gewerbezone zugewiesen. Die Erschliessung muss nun den vorgesehenen Nutzungen entsprechend angepasst werden. Schon erstellt wurde der Gehweg entlang des Faulenbachweges im Ostteil, es handelt sich diesbezüglich um eine nachträgliche Baubewilligung.
- 1.2 Der Faulenbachweg dient heute als Erschliessungsstrasse für die Wohngebiete südlich der SBB, der Schulanlage Räumli und Spiezwiler sowie des Gewerbegebietes Angolder (Colasit).
- 1.3 Mit dem Bau eines Landi-Verkaufsladens und weiteren Gewerbebauten muss die Funktionalität des Faulenbachweges von der Simmentalsstrasse bis zur Überführung über die Autobahn A8 den neuen Gegebenheiten angepasst werden.
- 1.4 Die Gemeinde Spiez entschied sich für das Verfahren einer Überbauungsordnung mit Baugesuch (Verfahren nach Koordinationsgesetz).

2. Verfahren

- 2.1 Die Überbauungsordnung inklusive den beiden Baugesuchen wurde am 31. Oktober 2011 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht.
- 2.2 Die sachliche Zuständigkeit des AGR ergibt sich aus Art. 61 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) i.V. mit Art. 122b lit. e der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) und aus Art. 4 Abs. 2 und Art. 5 des kantonalen Koordinationsgesetzes vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

Mit dem Verfahrensprogramm nach Art. 6 Abs. 2 KoG legte das AGR am 18. November 2011 das *Nutzungsplanverfahren* als Leitverfahren im Sinne des KoG fest und übertrug die Verfahrensleitung an Elisabeth Bernard, Raumplanerin im AGR.
- 2.3 Im ersten Vorprüfungsverfahren wurden bei den folgenden Amtsstellen die erforderlichen Amts- und Fachberichte bzw. Stellungnahmen eingeholt:
 - Amt für Wasser und Abfall
 - Tiefbauamt, Obergeringenieurkreis I
 - ASTRA
 - Fachstelle hindernisfreies Bauen (procap)
 - Bauverwaltung Spiez

Diese Berichte und die zugehörigen Unterlagen liegen vor.

Das AGR stellte der Gemeinde Spiez am 27. März 2012 den ersten Vorprüfungsbericht zu.

Die Gemeinde reichte die bereinigten Unterlagen am 8. August 2012 beim AGR zur abschliessenden Vorprüfung ein. Das AGR holte keine weiteren Amts- und Fachberichte ein.

3. Vorprüfung und Beschluss Gemeinde

- 3.1 Am 14. September 2012 konnte das AGR mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht die Genehmigung in Aussicht stellen.
- 3.2 Während der öffentlichen Auflage vom 28. Dezember 2012 bis 28. Januar 2013 gingen mehrere Einsprachen zur Überbauungsordnung und den Baugesuchen bei der Gemeinde Spiez ein. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen wurde eine der Eingaben teilweise zurückgezogen bzw. Einspracherügen in Rechtsverwahrungen umgewandelt.
- 3.3 Die Beschlussfassung der Überbauungsordnung „Erschliessung Angolder“ durch die Stimmberechtigten (Urnenabstimmung) erfolgte am 9. Februar 2014.
- 3.4 Parallel zu diesem Verfahren wurde auch die Überbauungsordnung Angolder Landi erlassen. Publikation, öffentliche Auflage und Beschluss der Stimmbevölkerung erfolgten zeitgleich, jedoch in separaten Verfahren. Sie werden vorliegend in einer Verfügungen durch das AGR genehmigt(150 14 160 und 150 14 161), da zwischen den beiden Überbauungsordnungen Abhängigkeiten bestehen.

F. Erwägungen UeO Erschliessung Angolder

1. Zur Überbauungsordnung

- 1.1 Das AGR genehmigt gemäss Art. 61 BauG Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind.
Nach Anhörung des Gemeinderates und der betroffenen Grundeigentümer kann das AGR nicht genehmigungsfähige Pläne und Vorschriften im Genehmigungsbeschluss ändern, soweit dadurch nicht unzulässig in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird. Zudem entscheidet das AGR im Genehmigungsverfahren über die unerledigten Einsprachen.
- 1.2 Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens holte das AGR eine abschliessende Stellungnahme des Oberingenieurkreises I ein. Diese liegt mit Datum vom 26. Juni 2014 vor.
- 1.3 Die Vorlage erweist sich somit insgesamt als rechtmässig, mit den übergeordneten Planungen vereinbar und kann genehmigt werden.

2. Zu den Baugesuchen

- 2.1 Gemäss Art. 2 BauG ist ein Bauvorhaben 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 Planung im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen.
- 2.2 Die beigezogenen kantonalen Fachstellen sowie die Gemeinde Spiez haben in ihren Amts- und Fachberichten die sie jeweils betreffenden Aspekte geprüft.
- 2.3 Die folgenden Amtsberichte (Bewilligungen) liegen heute vor:
Für das Baugesuch Ausbau Faulenbachweg als Erschliessung für das Gebiet Angolder
 - a. Amtsbericht der Gemeinde Spiez vom 27. Februar 2012
 - Amtsbericht Gewässerschutz, 17. Januar 2013

- Amtsbericht Wasserversorgung, 26. Januar 2013
- Fachbericht Regionale Gemeinschaftsantennenanlage Spiez, 31. Dezember 2012
- Amtsbericht Abteilung Sicherheit, 24. Januar 2013
- Fachbericht Umweltschutz, 8. Januar 2012
- Stellungnahme der BKW vom 9. Januar 2013
- Stellungnahme Swisscom, 31. Dezember 2012
- b. Amtsbericht Strassenbaupolizei, OIK I, 17. Januar 2012
- c. Amtsbericht Wasser und Abfall, AWA, 20. Dezember 2011

Fachberichte

- Fachbericht Erschliessung und Lärm, OIK I, 17. Januar 2012
- Stellungnahme ASTRA vom 23. Dezember 2011
- Fachbericht procap, Fachstelle hindernisfreies Bauen Kanton Bern, vom 21. Januar 2013

Für das nachträgliche Baugesuch Ausbau Gehweg Faulenbachweg

- a. Amtsbericht Gemeinde Spiez vom 27. Februar 2012
 - Amtsbericht Abteilung Sicherheit vom 28. Dezember 2012
 - Amtsbericht Gewässerschutz vom 28. Dezember 2012

Fachberichte:

- Stellungnahme ASTRA vom 30. Januar 2013
- Fachbericht der Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern (procap) vom 22. November 2011

- 2.4 Die Bauvorhaben entsprechen somit den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften. Es stehen ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegen. Die Baubewilligungen können erteilt werden.

3. Einsprachen UeO Erschliessung Angolder

Zu entscheiden bleibt über die offenen Einsprachen Nrn. 7-13. Die Einsprachelegitimation der Einsprecher Nrn. 7-9 und 11-13 ergibt sich aus Art. 35 Abs. 2 und 3 sowie Art. 35a bis 35c und Art. 60 Abs. 2 BauG.

Die Einsprecherinnen und Einsprecher Nrn. 7-9 und 11-13 richten ihre Einsprachen gegen Teilaspekte der Überbauungsordnung, soweit sie ihre eigenen resp. benachbarten Parzellen betrifft. Als Nachbarn bzw. Eigentümer betroffener Parzellen können sie demnach eine unmittelbare Beziehung zur Streitsache geltend machen. Sie sind somit in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen und zur Einsprache legitimiert. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht erhobenen Einsprachen wird daher im Folgenden stillschweigend eingetreten.

Die Einsprachebefugnis der Einsprecherin Nr. 10 wird nachfolgend unter Ziff. 3 behandelt.

3.1 Einsprache Nr. 7

Die Einsprecher wenden sich gegen die Überbauungsordnung Erschliessung Angolder, Ausbau Faulenbachweg West, Basiserschliessung, da diese Verbreiterung auf der Parzelle Nr. 162 nicht notwendig sei.

- 3.1.1 Sie bringen vor, sie seien erstaunt, dass die Überbauungsordnung Erschliessung Angolder und die UeO Angolder Landi Spiezwiler getrennt aufgelegt werden, nachdem seit Jahren behauptet werde, beide seien voneinander abhängig. Anschliessend folgen Ausführ-

rungen zur Simmentalstrasse, welche sich ausserhalb der vorliegenden Überbauungsordnung befindet.

Gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG sind die Gemeinden verpflichtet, Gebiete, die in der Nutzungsplanung als Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG erscheinen und den Planungsgrundsätzen des RPG entsprechen, zu erschliessen. Die Arbeitszone Angolder ist rechtskräftig der Bauzone nach Art. 15 RPG zugewiesen, die Gemeinde Spiez ist daher gehalten, die Bauzone ausreichend zu erschliessen. Die UeO Erschliessung Angolder dient der Erschliessung der gesamten Arbeitszone Angolder. Diese Pflicht besteht, unabhängig davon, ob auf dem Gebiet die UeO Angolder Landi Spiezwiler realisiert wird oder nicht. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, wenn die beiden Planungen getrennt erlassen wurden. Dem Anliegen des Einsprechers wird lediglich in dem Sinne Rechnung getragen, als dass vorliegend die Genehmigung durch das AGR in einem Entscheid erfolgt.

Die allgemeinen Ausführungen zur Anpassung der Simmentalstrasse und zu den erforderlichen Planungen bei einer Ablehnung des Ausbaus des Faulenbachweges müssen im vorliegenden Verfahren nicht behandelt werden.

- 3.1.2 Weiter beanstanden die Einsprecher, dass die Signalisation beim ausgebauten Faulenbachweg „Zubringerdienst gestattet“ aufgehoben werden solle. Es sei beabsichtigt, aber nicht festgehalten, diese Signalisation so zu verändern, dass auf diesem Teilstück keine Einschränkung mehr bestehe. Die Einsprecher erwarten eine Stellungnahme, wie das Recht der Anwohner abgegolten werde.

Die Signalisation „Zubringerdienst gestattet“ stellt eine Strassenverkehrssignalisation dar. Die rechtsverbindliche Festlegung von Strassensignalisationen richtet sich nach dem Strassenverkehrsrecht. Zwar kann gemäss Art. 88 Abs. 2 BauG die Überbauungsordnung mit Zustimmung der zuständigen Stelle der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion Angaben über die Strassensignalisation enthalten, solche Festlegungen werden erfolgen jedoch nur, wenn bestimmte Signalisationen zwingend sind, damit die Überbauungsordnung rechtlich realisierbar ist. Vorliegend sind in der Überbauungsordnung keine Signalisationen festgelegt und aus Sicht der Genehmigungsbehörde auch nicht erforderlich. Auf diese Rüge wird daher nicht eingetreten. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäss Technischem Bericht Seite 19 für den Faulenbachweg Signalisationen vorgesehen sind. Die Einsprecher werden im entsprechenden Verfahren ihre Rechte geltend machen können.

- 3.1.3 Die Einsprecher rügen, der Ausbau des Faulenbachweges sei nicht erforderlich. Er weise eine Breite von 5.20 m mit einem zusätzlichen Trottoir von 2.00 m auf, dieser Ausbau habe selbst bei grossen Bautätigkeiten (Überbauung Breiten, Umbauten Schulanlage Räumli, Linienbus ASKA etc.) bisher genügt. Selbst die Sicherheitskommission der Gemeinde Spiez habe in einer Stellungnahme erklärt, der Faulenbachweg sei nicht zu verbreitern.

Der Faulenbachweg, Parzelle Nr. 162 im Eigentum der Gemeinde Spiez, weist von Projektanfang (Simmentalstrasse) bis Projektende (vor Autobahnüberführung) eine Breite von 5.2 m auf. Das Trottoir auf der südwestlichen Seite ist 2 m breit. Die Strasse entspricht somit den Vorgaben einer Quartiersammelstrasse nach Art. 7 Abs. 4 BauV. Gemäss dem Technischen Bericht S. 14 ist die Strasse auf den Begegnungsfall PW/LW mit einer Begegnungsgeschwindigkeit von 30 km/h ausgelegt. Ab dem Parkplatz Volg, d.h. wenige Meter nach Projektanfang, gilt Richtung Autobahnüberführung ein Fahrverbot für Personenwagen und Motorräder, wobei Zubringerdienst erlaubt ist.

Da der Faulenbachweg als Zufahrtsstrasse zu neuen noch zu erstellenden Vorhaben in der Arbeitszone Angolder dienen soll, musste geprüft werden, ob der Ausbaustandard der Faulenbachstrasse noch genügend ist. Bei der Beurteilung wurden der erwartete Mehrverkehr und der Begegnungsfall Lastwagen / Lastwagen miteinbezogen (Technischer Bericht Seite 16). Die Analyse ergab folgende Empfehlung: Der Faulenbachweg sollte auf-

grund der starken Nutzung und der zu erwartenden Zunahme des Schwerverkehrs auf eine Breite von 6.30 m ausgebaut werden. Um die bestehende Strassencharakteristik beizubehalten, wurde empfohlen, die vorhandene Fahrstreifenbreite von je 2.60 m beizubehalten und zur nördlichen Böschung hin den Begegnungsfall Lastwagen/Lastwegen mit Hilfe eines zusätzlich 1.8 m breiten „befahrbaren Gehweges“ zu gewährleisten. Gemäss Empfehlung garantiert dieser Ausbau eine langfristige Nutzbarkeit als Zubringer für die gewerblich genutzten Parzellen. Im Fall einer weiteren Erschliessung und Bebauung der restlichen Parzellenfläche werde die Breite auch für zukünftige Nutzungen genügen.

Im Strassenprojekt ist nun gemäss dieser Empfehlung vorgesehen, den überfahrbaren Gehweg auf der rechten Strassenseite auf 2 m zu belassen, die beiden Fahrstreifenbreiten von je 2.60 m beizubehalten und neu auf der linken Strassenseite einen befahrbaren Gehweg von 1.80 m zu erstellen.

Die Ausführungen und Erläuterungen im Technischen Bericht sind nachvollziehbar und plausibel. Insbesondere ist dargetan, dass der heutige Ausbaustandard des Faulenbachweges für die künftige gewerbliche Nutzung, wozu auch vermehrt Lastwagenverkehr gehört, nicht genügt. Die im Projekt vorgesehene Verbreiterung des Faulenbachwegs ist erforderlich, damit die Arbeitszone Angolder zonenkonform genutzt werden kann.

- 3.1.4 Weiter bringen die Einsprecher vor, der Grosse Gemeinderat von Spiez habe an seiner Sitzung vom 13.09.2012 einem Verpflichtungskredit von über CHF 600'000 zur Verbreiterung des Faulenbachwegs mehrheitlich zugestimmt. Da nun die Bewilligung zum Bau des Verkaufsladens mit einer Überbauungsordnung erreicht werden solle, müssten die beiden Geschäfte gekoppelt und den Bürgern entsprechende Angaben gemacht werden. So zum Beispiel zu den Kosten, den Abweichungen der UeO zu den Vorschriften der Grundordnung über Art und Mass der Nutzung der Parzelle usw. (Verweis auf Art. 89 Abs. 4 BauG).

Aus der Eingabe geht nicht klar hervor, inwiefern die Baubewilligung und die Ausgaben der Gemeinde gekoppelt werden müssten. Vorliegend hat der Grosse Gemeinderat gemäss organisatorischer Zuständigkeit über den Erschliessungskredit beschlossen, die Überbauungsordnung mit Baubewilligung stellt ein anderes separates Geschäft dar. Die Genehmigungsfähigkeit eines Planerlassverfahrens mit Baubewilligung erfolgt unabhängig davon, ob der Kredit für die Realisierung des Bauvorhabens gesprochen wurde oder nicht.

Ausserdem hat die Gemeinde in der Botschaft des Grossen Gemeinderates von Spiez an die Stimmberechtigten für die Urnenabstimmung vom 9. Februar 2014 ausführlich über die Kosten der vorliegenden Basiserschliessung Angolder informiert (vgl. S. 3 der Botschaft).

- 3.1.5 Die Einsprecher sind erstaunt, dass für den Mehrverkehr von 1-2 Lastwagen der Faulenbachweg verbreitert werden müsse.

Lediglich den Mehrverkehr von 1-2 Lastwagen zu berücksichtigen greift zu kurz. Gemäss dem Erläuterungsbericht zur UeO Angolder Landi Seite 10 sind täglich 1-2 Lastwagen und ca. 3 Lieferwagen vorgesehen. Hinzu kommt, dass auch der künftige Mehrverkehr aus dem zur Zeit noch unverbauten Teil der Parzelle Nr. 1244, auf welchem Gewerbebauten realisiert werden können, miteinbezogen werden muss. Der Technische Bericht Seite 15 enthält eine Verkehrsprognose für die gesamte Parzelle Nr. 1244 Angolder. Neben der Landi, wo 65 Parkplätze geplant sind, wird von Nutzungen mit insgesamt weiteren 150 Parkplätzen gerechnet. Es ist davon auszugehen, dass auch von den künftigen gewerblichen Nutzungen neben den Zu- und Wegfahrten von den Parkplätzen zusätzliche Fahrten von Lastwagen und / oder Lieferwagen hinzukommen.

Die vorgesehene Verbreiterung des Faulenbachweges erscheint vor diesem Hintergrund als gerechtfertigt und notwendig.

- 3.1.6 Die Einsprecher erwarten, dass umgehend eine umfassende Schulwegsicherung zum Schulhaus Spiezwiler geplant und realisiert werde.

Soweit ersichtlich befinden sich in der Nähe der Überbauungsordnung die Primarschule Spiezwiler, Faulenbachweg 85, und die Primarschule Räumli, Schlüsselmattenweg 21. Die Schulwegsicherung zu diesen beiden Schulanlagen bildet nicht Gegenstand der vorliegenden Überbauungsordnung. Innerhalb des UeO-Perimeters wurde dem Fussgängerverkehr Rechnung getragen, mehr ist nicht erforderlich.

- 3.1.7 In einem letzten Punkt bringen die Einsprecher vor, die Überbauungsordnung werde unter anderem zusammen mit dem Baugesuch Ausbau Gehweg Faulenbachweg durchgeführt. Dieses sei aber in den Gesuchsakten inexistent, weshalb die Überbauungsordnung als mangelhaft zurückgewiesen werden müsse.

In der Publikation der öffentlichen Auflage wurde darauf hingewiesen, dass die Überbauungsordnung gemäss Art. 122b BauV zusammen mit dem Baugesuch Ausbau Gehweg Faulenbachweg im koordinierten Verfahren durchgeführt werde (vgl. Publikation im amtlichen Anzeiger und Amtsblatt). Die Baugesuchsakten lagen gleichzeitig zusammen mit der Überbauungsordnung Erschliessung Angolder vom 28.12.2012 bis 10.01.2013 öffentlich in der Bauverwaltung Spiez auf. Sämtliche Auflageakten liegen der Genehmigungsbehörde vor, sie sind vollständig und korrekt. Die Überbauungsordnung ist somit nicht mangelhaft.

- 3.1.8 Die Einsprache Nr. 7 wird daher als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.

3.2 Einsprache Nr. 8

Die Einsprecher wenden sich gegen den Ausbau Faulenbachweg als Erschliessungsstrasse für das Gebiet Angolder. Sie erheben Einsprache gegen das Bauvorhaben und verweisen auf ihre Einsprache zur Überbauungsordnung Erschliessung Angolder.

Gemäss Art. 32 Abs. 2 VRPG müssen Parteieingaben einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten, greifbare Beweismittel sind beizulegen.

Die vorliegende Einspracheschrift genügt diesen Anforderungen nicht, weshalb nicht auf sie eingetreten werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einsprache, auf welche in der vorliegenden Eingabe verwiesen wird, oben vollumfänglich und ausführlich behandelt wird (Einsprache Nr. 1).

3.3 Einsprache Nr. 9

Die Einsprecher wenden sich gegen das Baugesuch Ausbau Faulenbachweg als Erschliessungsstrasse für das Gebiet Angolder sowie gegen die Überbauungsordnung Erschliessung Angolder.

Im Teil II ihrer Eingabe bringen sie in grundsätzlicher Weise ihre Einwände betreffend die Situation Faulenbachweg, die Fahrten, das Berner Fahrleistungsmodell und die Sicherheit, Gefährdung Schulweg, Beeinträchtigung des Wohngebiets vor. Aus diesen Erläuterungen ergeben sich dann die Rechtsbegehren (Teil III der Einsprache). Auf die allgemeinen Erläuterungen wird soweit notwendig im Rahmen der Behandlung der Rechtsbegehren eingegangen.

- 3.3.1 Die Einsprecher verlangen eine andere technische Lösung für den überfahrbaren Bereich des geplanten Gehweg / Mehrzweckstreifen. In einem nächsten Punkt fordern die Einsprecher für den Abschnitt Simmentalstrasse bis Autobahnbrücke weitere zusätzliche, verkehrsberuhigende Massnahmen und Signalisationen zur Erhöhung der Personensicherheit, insbesondere hinsichtlich Schulkinder der Unterstufe. Es wird ein Fussgänger-

streifen mit Signalisation bei der Querhilfe bzw. Insel, in der Mitte der Strasse, vis à vis dem Anschluss zur Fusswegerschliessung (gleich wie vis à vis Volg) verlangt.

Die Überbauungsordnung mit Baubewilligung wurde am 17. Januar 2012 und am 26. Juni 2014 von der kantonalen Fachstelle, Oberingenieurkreis I, Tiefbauamt des Kantons Bern, beurteilt. Im Fachbericht vom 17.01.2012 wurde festgehalten, der Ausbau des Faulenbachweges sei für die zukünftige Nutzung angemessen und entspreche den gesetzlichen Anforderungen. Die Fachstelle hat lediglich Auflagen für die Detailgestaltung des Strassenanschlusses und des neuen Fussgängerüberganges der Simmentalstrasse formuliert, diese werden vorliegend ins Dispositiv aufgenommen. Weiter wurde im Bericht festgehalten, dass das Baugesuch für den Ausbau des Faulenbachweges den Normen entspreche. Daraus folgt, dass die technische Lösung für den überfahrbaren Bereich zulässig und der Verkehrssicherheit nicht entgegensteht. Zusätzliche verkehrsberuhigende Massnahmen und Signalisationen sind daher in Hinblick auf die zu bewilligenden Vorhaben nicht notwendig. Zudem könnten sie auch nicht alle mit der vorliegenden Planung festgelegt werden, da sie zum Teil das Strassenverkehrsrecht betreffen.

- 3.3.2 Weiter verlangen die Einsprecher die Beibehaltung der bisherigen Zubringersignalisation und die Einführung einer angemessenen Temporeduktion. Sie verweisen auf Art. 88 Abs. 2 BauG als rechtliche Grundlage. Für das gesamte Zubringergebiet soll ein Konzept zur Umsetzung von griffigen Massnahmen und Kontrollen zur Unterbindung von unautorisierten Durchfahrten erstellt werden.

Die UeO Erschliessung Angolder mit Baubewilligung dient dazu, den Faulenbachweg so auszubauen, dass er die Erschliessungsfunktion für die Arbeitszone Angolder wahrnehmen kann. Ob bzw. wie bei dieser Ausgangslage die Zubringersignalisation beibehalten werden kann, wird die Gemeinde entscheiden müssen und die Signalisation im entsprechenden Verfahren anpassen. Gemäss dem Einspracheprotokoll der Einigungsverhandlung vom 19. März 2013 beabsichtigt die Gemeinde, die Zubringersignalisation beizubehalten, aber hinter die Einfahrt zur Detailerschliessungsstrasse zu versetzen. Die verbindliche Einführung einer angemessenen Temporeduktion ist in einem anderen Verfahren durchzuführen und nicht im vorliegenden Planerlassverfahren. Nach Art. 88 Abs. 2 BauG ist es zwar möglich, dass die Überbauungsordnung mit Zustimmung der zuständigen Stelle der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion, dem kantonalen Tiefbauamt, Angaben über die vorgesehene Verkehrsführung und Strassensignalisation enthält. Deren rechtsverbindliche Festsetzung richtet sich jedoch nach dem Strassenverkehrsrecht. Auch die Erstellung eines Konzepts zur Unterbindung von unautorisierten Durchfahrten bildet nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, darauf ist nicht einzutreten.

- 3.3.3 Die Einsprecher fordern den Einbezug und die Anwendung von Art. 91 ff. BauV bezüglich Fahrleistungsmodell hinsichtlich einer künftigen Gesamtnutzung des gesamten Gewerbegebiets inkl. ZPP Nr. 10. Sie bringen vor, durch die nur etappenweise Planung und Überbauung des Gewerbegebietes werde die Anwendung des Berner Verkehrsleistungsmodells umgangen (Salamitaktik). Mit einer realistischen Fahrtenberechnung für das gesamte zukünftige Gewerbegebiet wäre die Gesuchstellerin bzw. die Gemeinde in der Pflicht gewesen, einen aufwändigeren Gesuchsweg zu gehen.

Gemäss Art. 91a BauV sind Bauvorhaben verkehrsintensiv, die im Jahresdurchschnitt mehr als 2000 Fahrten pro Tag verursachen. Dies ist beim vorliegenden Projekt Landi nicht der Fall. Im Amtsbericht vom 24. Januar 2013 des beco Berner Wirtschaft wird der Annahme der Gesuchsteller zugestimmt, dass vom Vorhaben weniger als 2'000 Fahrten DTV ausgehen. Aus diesem Grund fällt das Projekt nicht unter Art. 91 ff. BauV. Für das restliche Gebiet Arbeitszone auf der Parzelle Nr. 1244 und die ZPP Nr. 10 Faulenbachweg kann heute noch nicht beurteilt werden, wie viele Fahrten die zukünftigen Betriebe dort generieren werden. Diese Gebiete können deshalb heute nicht in die Berechnung

miteinbezogen werden. Ausserdem ist die ZPP Nr. 10 Faulenbachweg noch nicht rechtskräftig.

- 3.3.4 Hinsichtlich der Abhängigkeit beider Überbauungsordnungen verlangen die Einsprecher, dass beide Überbauungsordnungen nur bei Annahme beider Überbauungsordnungen und mit Baubeginn der Landi Rechtskraft erlangen. Sollte die Landi ihr Projekt gegebenenfalls doch nicht realisieren können, oder die UeO Angolder Landi nicht angenommen werden, dürfe eine allfällig bewilligte UeO Erschliessung Angolder für den Ausbau der Strasse nicht ohne Weiteres im Zusammenhang mit anderen Projekten verwendet werden. Dasselbe müsse für die UeO Erschliessung Angolder gelten.

Die Überbauungsordnungen Angolder Landi Spiezwiler und Erschliessung Angolder sind beide von den Stimmberechtigten der Gemeinde Spiez angenommen worden. Damit erübrigt sich das Begehren der Einsprecher. Es wird zudem auf die Ausführungen oben Einsprache Nr. 2 Ziff. 3.2.1 verwiesen.

- 3.3.5 Die Einsprache Nr. 9 wird als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

3.4 Einsprache Nr. 10

Bei der Einsprecherin handelt es sich um eine private Organisation, die Pro Velo Region Spiez, Interessengemeinschaft Velo. Sie wendet sich gegen den Ausbau des Faulenbachweges (Parzelle Nr. 162 + diverse) als Erschliessungsstrasse für das Gebiet Angolder. Sie begründet dies damit, dass die Sicherheit der Velofahrer durch die bauliche Veränderung des Faulenbachweges und dem zu erwartenden Mehrverkehr erheblich eingeschränkt werde.

Gemäss Statuten des Vereins, abgerufen am 12.3.2015 auf der Homepage <http://provelo-spiez.jimdo.com/>, wurde der Verein am 13. Januar 1993 gegründet (Art. 21 der Statuten). Der Verein ist politisch und konfessionell neutral, bezweckt die Verbindung der am Fahrrad interessierten Vereinigungen und Personen mit dem Ziel, die Verbreitung des Fahrrades als umweltfreundliches Verkehrsmittel und die Sicherheit des Radfahrens zu fördern, sowie die gemeinsamen Interessen der Radfahrer vor allem gegenüber den Behörden zu wahren. Damit erfüllt der Verein die Voraussetzungen nach Art. 35a Einsprachebefugnis von privaten Organisationen und Art. 35c Abs. 3 BauG. Die Einsprache wurde (nur) vom Präsidenten unterschrieben eingereicht. Gemäss Art. 10 der Statuten Unterschrift führt der Präsident / die Präsidentin zusammen mit einem anderen Vorstandsmitglied die rechtsverbindliche Unterschrift. An der Einspracheverhandlung vom 21. Februar 2013 war dann aber neben dem Präsidenten ein weiteres Vorstandsmitglied anwesend. Beide haben das Protokoll unterschrieben und an der Einsprache festgehalten. Damit ist auf die im Übrigen fristgerecht eingereichte Einsprache einzutreten.

- 3.4.1 Die Einsprecherin beantragt, der kombinierte Velo- und Fussgängerweg müsse sicherer gestaltet werden und von der Strasse getrennt sein. Da es sich bei der Parzelle Angolder um eine unüberbaute Fläche handle, sähe sie keinen Grund, weshalb der Radstreifen nicht separat geführt werden könne.

Der motorisierte Verkehr werde mit dem Bau der Landi deutlich zunehmen. Es sei absehbar, dass sich künftig noch weitere Gewerbebetriebe ansiedeln werden, das heisse, dass mit noch mehr Verkehr gerechnet werden müsse. Der kombinierte Geh- und Veloweg sei baulich so geplant, dass auch der motorisierte Verkehr ein Benutzungsrecht habe. Nach ihrer Auffassung biete diese Ausführungsart keine Sicherheit für den Langsamverkehr. Auf diesem ca. 300 m geplanten Teil des Faulenbachweges müsse mit einem hohen Anteil an Begegnungsfällen gerechnet werden (PW/LKW im Gegenverkehr mit gleichzeitiger Begegnung von Velo und Fussgängern).

Der Ausbau des Faulenbachwegs wurde genau und sorgfältig untersucht, die Überlegungen sind im technischen Bericht nachvollziehbar dargelegt. Für den Begegnungsfall Lastwagen / Lastwagen ist eine Verbreiterung erforderlich, das Kreuzen wird mit Hilfe eines zusätzlichen befahrbaren Gehwegs gewährleistet. Die Analyse der Situation ergab nicht, dass ein separater Velo- und Fussgängerweg erforderlich ist. Auch die kant. Fachstelle hatte keine Einwendungen gegen den überfahrbaren Gehweg. Dieses Verkehrsregime ist durchaus üblich und funktioniert gut.

- 3.4.2 Die Einsprecherin stellt einen weiteren Antrag für den Bereich Christliches Lebenszentrum. Gemäss den Plänen würden der Veloverkehr und die Fussgänger über das Parkplatzareal des Christlichen Lebenszentrums umgeleitet. Sie ist der Auffassung, dass etliche Velofahrer auf die Strasse ausweichen würden, was das Unfallrisiko erhöhe.

Die Einsprecherin beantragt, angrenzend an die Strasse eine durchgezogene und vom motorisierten Verkehr getrennte Fahr- und Gehspur zu erstellen.

Anlässlich der Einspracheverhandlung vom 21. Februar 2013 erläuterte die Gemeinde zu diesem Anliegen, dass diese Lösung gewählt wurde, weil im Einmündungsbereich auf der Südseite Parkplätze aufgehoben werden müssten, zudem gehöre die angrenzende Parzelle nicht der Gemeinde. Es kann festgehalten, dass die Lösung der Gemeinde, die Fussgängerführung über die gemeindeeigene Parzelle, entlang der Parkplätze zu führen, zweckmässig ist.

- 3.4.3 Die Einsprache Nr. 10 wird daher als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.

3.5 Einsprache Nr. 11

Die Einsprecherin wendet sich gegen die geplanten Änderungen am Faulenbachweg und bei der Einmündung des Faulenbachweges in die Frutigenstrasse. Sie betont, dass sie nicht gegen das Bauprojekt der Landi ist, sie wünscht sich aber, eine Zufahrt zu ihrem Areal, welche einen reibungslosen Berufsverkehr gewährleiste. Auch ist es ihr ein grosses Anliegen, dass der Gehweg entlang des Faulenbachweges so sicher als möglich gestaltet wird, vor allem für die Kindergärtner und Schulkinder.

Anschliessend bringt die Einsprecherin acht Problemzonen vor, davon wurden die folgenden anlässlich der Einspracheverhandlung in eine Rechtsverwahrung umgewandelt: 6. Pflanzung von Bäumen, 7. Einmündung Faulenbachweg in die Frutigenstrasse und 8. Fussgängerüberführung Frutigenstrasse. Die Rechtsverwahrungen werden praxisgemäss vorgemerkt.

Es bleiben die offenen Punkte 1 bis 6 zu behandeln.

- 3.5.1 Die Einsprecherin bemängelt, der Radius bei der Zufahrt aus dem Faulenbachweg zu ihrem Werksgelände sei zu eng für grosse Lastenzüge, wie sie bei ihren Transporten immer wieder eingesetzt würden. Der genaue Verlauf der Strasse an ihrem Grundstück entlang sei aus den Plänen nicht ersichtlich.

Die Einmündung der Zufahrt aus dem Colasit-Gelände ist in den Baugesuchsunterlagen genau ersichtlich (vgl. Plan Erschliessung Angolder Situation 1:200 und Überbauungsplan der UeO Erschliessung Angolder). Das Projekt wurde von einem Ingenieurbüro geplant und von der kant. Fachstelle TBA positiv beurteilt, es ist somit davon auszugehen, dass der Radius nach gängigen Normen festgelegt wurde unter Berücksichtigung des bestehenden Werkverkehrs. Dafür spricht auch, dass gemäss Projektplänen die bestehende Einmündung angepasst wird.

- 3.5.2 In einem zweiten Punkt wird die Lage der geplanten Einmündung der Zu- resp. Wegfahrt des Landi-Areals in den Faulenbachweg als sehr ungünstig beurteilt, da sie gegenüber dem Werksgelände der Colasit geplant ist. Die Einsprecherin ist der Ansicht, dass die beiden Einmündungen aus Sicherheitsgründen möglichst weit voneinander getrennt wer-

den sollten, was die Übersicht für Fussgänger und Autofahrer verbessern würde. Sie schlägt vor, die Landi-Einmündung ca. 25 Meter Richtung Westen zu verschieben auf die Höhe der heutigen Einmündung der Scheunenzufahrt.

Die Lage der geplanten Einmündung der Detailerschliessungsstrasse in die Basiserschliessungsstrasse (Faulenbachweg) erweist sich aus Sicht der Genehmigungsbehörde als sinnvoll. Damit trifft die Detailerschliessungsstrasse unmittelbar dem Landi-Areal entlang rechtwinklig auf den Faulenbachweg. Auch befindet sich die Einmündung von der Landi her nicht vollumfänglich gegenüber der Einmündung aus dem Colasitareal sondern ist leicht verschoben. Der Standort der Zufahrt bzw. Ausfahrt aus dem Landi-Areal ist daher nicht zu beanstanden. Die Studie Gewerbepark Spiezwiler vom 28. Mai 2010 (vgl. Anhang 1, Gewerbepark Spiezwiler) empfiehlt, unter dem Blickwinkel einer künftigen vollständigen Überbauung der Parzelle Nr. 1244, auch diese Lage der Erschliessungsstrasse.

- 3.5.3 Als dritte Problemzone wird die geplante Aufhebung des heutigen Fussgängerstreifens in der Nähe der Werkausfahrt und dessen Verschiebung um ca. 20 Meter gegen Osten aufgeführt. Die Verschiebung sei nicht ideal und führe zu verkehrstechnisch gefährlichen Situationen. Würde man die Landi-Ausfahrt wie oben Ziff. 3.5.2 vorgeschlagen um 25 Meter verschieben, könnte der Fussgängerstreifen am heutigen Standort belassen werden.

Der bestehende Fussgängerstreifen wird aufgehoben, da er sich bei der geplanten Einmündung der Landi-Zufahrt befindet. Er muss daher ostwärts verschoben werden. Da wie oben Ziff. 3.5.2 dargelegt, die Lage der geplanten Einmündung der Zu- resp. Wegfahrt des Landi-Areals in den Faulenbachweg zulässig ist, ergibt sich daraus die Notwendigkeit, den Fussgängerstreifen zu verschieben. Er befindet sich jetzt nicht mehr westlich der Einmündung Colasit sondern östlich in etwa gleicher Entfernung. Inwiefern diese Lage nicht ideal oder verkehrstechnisch gefährlich sein soll, wird nicht näher begründet und ist auch nicht ersichtlich.

- 3.5.4 Die Einsprecherin befürchtet, dass die geplante Verkehrsinsel (siehe Planvermerk QP3) die Zirkulation von breiten Fahrzeugen mit geringer Bodenfreiheit behindert. Aus ihrer Tätigkeit entstünden regelmässig Grosstransporte, für deren Fahrt sie über ausreichend Bodenfreiheit verfügen müsse.

Die geplante Verkehrsinsel am Standort 0 + 150 im Situationsplan der Baugesuchsunterlagen, erkennbar im Querprofil 3 des Plans Querprofile der Baugesuchsunterlagen, ist überfahrbar. Es handelt sich um einen befahrbaren Gehweg in der Mitte der Strasse, östlich und westlich anschliessend ist lediglich eine Plästerung vorgesehen (vgl. Situationsplan). Die Verkehrsinsel ist nicht mit einem erhöhten Kreiselpfand, der Fahrzeugen mit geringer Bodenfreiheit möglicherweise behindern könnte. Zudem besteht am Standort der geplanten neuen Insel entlang des Faulenbachweges ein Mehrzweckstreifen, der sowohl durch den Langsamverkehr als auch durch den Schwerverkehr benutzt werden kann.

Die Befürchtungen der Einsprecherin erweisen sich daher als unbegründet.

- 3.5.5 Schliesslich empfiehlt die Einsprecherin, auf einen neuen, zweiten Gehweg zu verzichten und nur etwa die Hälfte des vorgesehenen Landbedarfs einzusetzen für die Verbreiterung des Faulenbachweges um ca. 50 cm. Der Bau eines zweiten Gehweges und der damit einhergehenden Reduktion der Strassenbreite sei in Anbetracht der bereits heute bestehenden Schwierigkeiten beim Kreuzen mit einem Lkw nicht nachvollziehbar.

Der Ausbau des Faulenbachweges wurde wie bereits dargelegt, sorgfältig geplant. Dabei wurde auch der Kreuzen bzw. der Begegnungsfall Lastwagen / Lastwagen berücksichtigt (vgl. Technischer Bericht Seite 16). Die vorliegende Planung berücksichtigt die Empfehlung des Ingenieurbüros, die vorhandene Fahrstreifenbreite beizubehalten, dafür einen zusätzlichen befahrbaren Gehweg zu erstellen.

- 3.5.6 Die Einsprache Nr. 11 wird daher als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen. Die Rechtsverwahrungen werden praxismässig vorgemerkt.

3.6 Einsprache Nr. 12

Die Einsprecher wenden sich gegen den Ausbau des Gehweges Faulenbachweg. Sie bringen als erstes ihren Unmut bezüglich der Schulwegsicherung vor, sie sei konzeptlos und unprofessionell. Es folgen weitere Ausführungen zur „Geschichte“ des Faulenbachweges in den letzten 10 Jahren.

- 3.6.1 Die Einsprecher stören sich insbesondere daran, dass der bereits erstellte Gehweg nachträglich bewilligt werden soll.

Die Einsprecher bringen vor, da der Gehweg in keiner Überbauungsordnung erwähnt und auch in keinem Zusammenhang mit den Überbauungsordnungen sowie den übrigen Bauvorhaben auf der Parzelle Angolder Nr. 1244 stehe, würden sie Einsprache gegen dieses Vorgehen und die nachträgliche Publikation dieses Projekts erheben.

Der Ausbau des Gehweges gehört zur Überbauungsordnung „Erschliessung Angolder“. Das betreffende Wegstück ist Teil der Überbauungsordnung (vgl. Überbauungsplan) und kann demnach nach Art. 88 Abs. 6 BauG im Rahmen des koordinierten Verfahrens baubewilligt werden, auch nachträglich. Auch der Erläuterungsbericht zur UeO „Erschliessung Angolder“ (vgl. Seite 6) hält fest, Planungsgegenstand sind das Strassenbauprojekt für den Ausbau des westlichen Faulenbachweges im Gebiet Angolder mit Knoten Simmentalstrasse und das Wegausbauprojekt im Gebiet Räumli.

Es ist nachvollziehbar, dass die Einsprecher das Vorgehen nicht rechtmässig finden, den Gehweg zu Bauen bzw. mit dem Bauen zu beginnen und nachträglich das Vorhaben baubewilligen zu lassen. Allerdings sieht das Baugesetz des Kantons Bern die Möglichkeit vor, ein nachträgliches Baugesuch zu stellen (Art. 46 BauG) und das Vorhaben bewilligen zu lassen. Dies erfolgt im vorliegenden Verfahren. Da der Ausbau des Gehweges bewilligungsfähig und rechtmässig ist, ist das Vorgehen zulässig.

- 3.6.2 Die Einsprecher erwarten, dass umgehend eine umfassende Schulwegsicherung zum Schulhaus Spiezwiler geplant und realisiert werde, da diese Fussgängerverbindungen im Zusammenhang mit den Schulreformen künftig durch noch jüngere Kinder benutzt würden. Sie führen mehrere Strassenbereiche auf, die aus ihrer Sicht zwingend sicherer zu gestalten sind.

Eine umfassende Schulwegsicherung, wie es die Einsprecher vorschlagen, mit baulichen Anpassungen, Markierungen, Verkehrssignalisationen kann nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sein. In der Überbauungsordnung Erschliessung Angolder wird für den Fussverkehr entlang des Faulenbachweges ein Gehweg vorgesehen (nördlich der Strasse), südlich angrenzend an den Faulenbachweg besteht bereits ein Gehsteig. Eine umfassende Schulwegsicherung kann nicht mittels der vorliegenden Überbauungsordnung erfolgen, für den zu beplanenden Perimeter des Faulenbachweges sind die Anliegen der Fussgänger und Schüler mit den Gehwegen bzw. Trottoirs berücksichtigt, mehr ist baurechtlich nicht erforderlich.

- 3.6.3 Die Einsprache Nr. 12 wird daher als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.

3.7 Einsprache Nr. 13

Die Eingabe der Einsprechenden wendet sich gegen das Baugesuch „Ausbau Gehweg Faulenbachweg“ und UeO Erschliessung Angolder, insbesondere gegen die nachträgliche Einbindung des Baugesuches „Ausbau Gehweg Faulenbachweg Parz. 140“ in die UeO Erschliessung Angolder.

- 3.7.1 Die Einspracher verlangen, den Ausschluss des Ausbaus des Gehweges Faulenbachweg Parz. 140 aus der UeO Erschliessung Angolder und die Behandlung des Geschäfts in einem gesonderten Verfahren. Dem Baugesuch sei der Abschlag zu erteilen.

Sie begründen ihr Rechtsbegehren damit, dass der Bau illegal, ohne Publikation bzw. Rechtsmittelmöglichkeit erstellt worden sei. Dies sei aus den aufgelegten Unterlagen jedoch nicht eindeutig und klar erkennbar. Die Einsprecher erachten das Vorgehen als unzulässig und als offensichtlichen Versuch der Rechtsumgehung. Der Ausbau stehe in keinem sachlichen Zusammenhang mit der Erschliessung des Faulenbachweges West zur Parzelle Angolder und gehöre daher nicht in die betreffende UeO.

Wie oben Ziff. 3.6.1 dargelegt, ist es grundsätzlich nicht rechtmässig, wenn ein Gehweg, der eigentlich einer Baubewilligung bedürfte, einfach erstellt wird. Allerdings sieht die Baugesetzgebung die Möglichkeit vor, bereits erstellte Vorhaben nachträglich bewilligen zu lassen. Der bereits erstellte Gehweg entlang des Faulenbachweges wird mit dem vorliegenden koordinierten Verfahren nachträglich baubewilligt. Das mag für die Einsprecher unschön sein, ist aber rechtlich zulässig. Da der Überbauungsperimeter über einen Teil des Faulenbachweges Parzelle Nr. 140 verläuft, kann der bereits erstellte Gehweg nach Art. 88 Abs. 6 BauG, Art. 9 KoG und Art. 122b BauV und Art. 45 BewD im koordinierten Verfahren zusammen mit der Überbauungsordnung bewilligt werden.

- 3.7.2 Die Einsprache Nr. 13 wird daher als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.

4. Rechtsverwahrungen

Rechtsverwahrungen dienen zur Anmeldung von privatrechtlichen Ansprüchen. Sie werden hier ohne weiteres zur Kenntnis genommen und gegeben (Art. 32 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren, BewD; BSG 725.1). Die Rechtsverwahrung Nr. 1 und diejenige aus der Einsprache Nr. 11 werden praxismässig vorge-merkt.

5. Kosten UeO Erschliessung Angolder mit Baubewilligungen

- 5.1 Genehmigungen inkl. die Vorprüfung von Nutzungsplanungen sind grundsätzlich gebührenfrei. Vorbehalten bleibt die Erhebung einer Gebühr für mutwillige Einsprachen. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Die Genehmigung der UeO „Erschliessung Angolder“ erfolgt somit gebührenfrei.

Hingegen hat der Gesuchsteller gemäss Art. 52 BewD und Art. 12 Abs. 2 KoG die Verfahrenskosten (amtliche Kosten) des Baubewilligungsverfahrens zu übernehmen. Die Verfahrenskosten des AGR für die Behandlung von Baugesuchen im koordinierten Verfahren nach Art. 88 Abs. 6 BauG und Art. 9 KoG werden gemäss Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung; GebV; BSG 154.21) berechnet. Die Gebühr wird nach Zeitaufwand berechnet (Art. 8 GebV). Sie beträgt beim ordentlichen Baugesuch mindestens CHF 1'000.--, beim generellen Baugesuch mindestens CHF 700.-- und bei ordentlichen, der generellen Baubewilligung nachfolgenden Baugesuchen (Ausführungsprojekt) mindestens CHF 500.--. Für die Behandlung unerledigter Einsprachen wird gestützt auf Ziff. 2.22 Anhang IV A GebV zusätzlich eine Gebühr nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt.

5.2 Die Verfahrenskosten des Baubewilligungsverfahrens setzen sich wie folgt zusammen:

Amtsbericht des Amtes für Wasser und Abfall vom 20.12.2011	CHF	180.00
Amtsbericht des Obergeringenieurkreises I vom 17.01.2012	CHF	520.00
Fachbericht des Procap vom 22.11.2011 (Erschliessung Angolder)	CHF	150.00
Fachbericht des Procap vom 22.11.2011 (Ausbau Gehweg)	CHF	150.00
Amtsbericht des Obergeringenieurkreises I vom 26.06.2014	CHF	320.00
Stellungnahme ASTRA vom 23.10.2011	CHF	0.00
 *Amts-/Fachbericht der Gemeinde	CHF	0.00
Kosten Gemeinde (Kopien und Porti)	CHF	0.00
Publikationskosten Gemeinde	CHF	0.00
 Gebühren des AGR bestehend aus:		
a) Aufwandgebühr für die Behandlung des Baugesuchs	CHF	2'640.00
b) Aufwandgebühr für die Einsprachenbehandlung	CHF	1'680.00
c) Kosten (Kopien und Porti)	CHF	100.00
Total Verfahrenskosten	CHF	5'740.00

*Die Gemeinde Spiez machte bei der Leitbehörde keine Gebühren geltend, da es sich um ein gemeindeeigenes Bauvorhaben handelt.

G. Aus diesen Gründen wird**verfügt:**

1. Die von den Stimmberechtigten von Spiez am 9. Februar 2014 beschlossene Überbauungsordnung „Angolder (Landi)“ Spiezwiler mit Zonenplanänderung - bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften - wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt (Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG).
- 1.1 Wobei von Amtes wegen das Baugesuchsformular BauRLL korrigiert wird:
Gestrichen werden die Angaben in der Rubrik „Für Bauvorhaben in Gemeinden bis 3'000 Einwohnern“;
Ausgefüllt wird Rubrik „Für Bauvorhaben in Agglomerationsgemeinden und in Gemeinden mit mehr als 3'000 Einwohnern“, es wird angekreuzt Baustellenfläche grösser als 4'000 m² ja, Kubatur mehr als 10'000 m³ ja, dauert Baustelle länger als 1 Jahr nein.
2. Dieser Gesamtentscheid umfasst weiter:
 - 2.1 Die Baubewilligung für den Neubau Detailerschliessungsstrasse Baugebiet Angolder Spiezwiler gemäss dem eingereichten Baugesuch mit Projektplänen vom 17. Dezember 2012.
 - 2.2 Die Baubewilligung für den Neubau Verkaufsladen gemäss dem eingereichten Baugesuch mit Projektplänen vom 1. November 2012.

- 2.3 Die Gewässerschutzbewilligung nach Art. 11 KGSchG gemäss Amtsbericht des Amtes für Wasser und Abfall vom 16. Januar 2012.
- 2.4 Die Wasseranschlussbewilligung gemäss Amtsbericht der Gemeinde Spiez vom 5. April 2012.
- 2.5 Die Elektrizitätsanschlussbewilligung gemäss Amtsbericht der Gemeinde Spiez vom 5. April 2012.
- 2.6 Die Kanalisationsanschlussbewilligung gemäss Amtsbericht der Gemeinde Spiez vom 5. April 2012.
- 2.7 Die Anschlussbewilligung Gemeinschaftsantenne gemäss Amtsbericht der Gemeinde Spiez vom 5. April 2012.
- 2.8 Anlagegenehmigung gemäss Artikel 16 ABAG des beco, Berner Wirtschaft, vom 24. Januar 2013.
- 2.9 Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass das Bundesamt für Strassen ASTRA die Bewilligung für Landi Niesen Genossenschaft, Blumenstrasse 28, 3634 Thierachern betreffend Erstellung eines Verkaufsladens innerhalb der Baulinie der Nationalstrasse N08 auf der Parzelle Nr. 1244 in der Gemeinde Spiez i.S. v. Art. 44 NSG i.V.m. Art. 30 NSV mit Verfügung vom 10. Juli 2014 erteilt hat.

3. Bedingungen, Auflagen und Hinweise

zum Baugesuch für den Neubau Detailerschliessungsstrasse Baugebiet Angolder Spiezwiler

3.1 Amtsbericht der Gemeinde Spiez

Amtsbericht Gewässerschutz vom 17. Januar 2013

3.1.1 Auflagen

- 3.1.1.1 Die Entwässerung der Zufahrtsstrasse erfolgt in Einlaufschlächte mit Schlammsack. Das Regenwasser im Bereich des Wendekreises wird mittels Gefälle in eine Entwässerungsrinne geleitet. Dieses Wasser muss ebenfalls in einen Schlammstammler geleitet werden. Das gesamte Regenwasser der Erschliessungsstrasse wird, wie auch das gesamte Sauberwasser des Verkaufsladens (Dachfläche, Parkflächen), in ein neugebautes Retentionsbecken auf dem Gelände Landi geführt. Von hier wird es gedrosselt an die Sauberwasserleitung abgegeben.

Vor Baubeginn

- 3.1.1.2 Der Bauverwaltung ist ein aktueller Ausführungsplan mit allen erforderlichen Angaben zum Strassenbau und zur Entwässerung zur Genehmigung vorzulegen. Im Bereich Stutz wurde im Jahr 2012 eine neue Sauberwasserleitung verlegt. Diese ist im Ausführungsplan Werkleitungen zu ergänzen. Die Angaben zu Dimension und Lage können bei der Bauverwaltung eingeholt werden.

Während und nach der Bauphase

- 3.1.1.3 Die Bauverwaltung ist während und nach Abschluss der Bauarbeiten zur Abnahme aufzubieten (Tel. 033 655 33 22)

Stellungnahme der BKW vom 9. Januar 2013

3.1.2 Auflagen

- 3.1.2.1 Der Kunde erteilt oder verschafft vor Beginn der Arbeiten der BKW kostenlos die Durchleitungsrechte (Dienstbarkeit) auf deren Namen für die zu versorgende Netzanschlussleitung ab der Netzanschlussstelle.

- 3.1.2.2 Zusätzliche Beachtung erfährt die Hauseinführung der Gas- und Wasserabdichtung sowie der Entwässerung. Die BKW übernimmt keine Haftung für Schäden wegen Wasser- oder Gaseinbrüchen.
- 3.1.2.3 Die Erdungsvorschriften, die gemäss Werkvorschriften (WV) zur Anwendung kommen, sind zu beachten. Der Bauanschluss ist rechtzeitig anzumelden.
- 3.1.2.4 Sobald die BKW im Besitz der Installationsanzeige des Elektroinstallateurs ist, können die Anschlussbedingungen bekanntgegeben werden.
- 3.2 Fachbericht procap, Fachstelle hindernisfreies Bauen Kanton Bern, vom 21. Januar 2013
- 3.2.1 Auflagen
- 3.2.1.1 Der Gehweg muss im Quergefälle einen Wert von 2% zum Ziel haben.
- 3.2.1.2 Im Bereich des Gehweges ist ein gut befestigter Belag zu wählen.
- 3.2.1.3 Die taktil erfassbare Abgrenzung Gehweg/Fahrbahn ist gemäss BauV Art. 88 Abs. 2a zu gewährleisten. Minimal für taktile Erkennung des Fahrbahnrandes für Sehbehinderte ist ein Randstein mit Vertikalversatz vom 3 cm oder ein schräggestellter Randstein mit einer Höhendifferenz von 4 cm auf einer Breite von 13 – 16 cm auszuführen.
- 3.2.1.4 Als Minimum müssen bei Trottoirüberfahrten die Anrampung gegenüber der Verkehrsachse und der Randabschluss gegenüber der Querstrasse gemäss SN 521 500 einen Absatz von 3 cm Höhe aufweisen. Bei schrägen Randabschlüssen gilt als Minimum eine Niveaudifferenz von 4 cm bei einer Breite von 13-16 cm.
- 3.2.1.5 Pro Anlage und Gebäude müssen 2 Behindertenparkplätze erstellt werden und in Tranchen von 25 Parkplätzen mindestens 1 Behindertenparkplatz zusätzlich. Dabei sind eine Mindestbreite von 3,50 m und ein maximales Gefälle von 2 % einzuhalten. Ein stufenloser Zugang zum Eingang ist zu gewährleisten.
- 3.3 Amtsbericht Wasser und Abfall vom 10. Januar 2012
- 3.3.1 Hinweise
- 3.3.1.1 Es wird auf folgende Vorschriften, Merkblätter oder Richtlinien hingewiesen, die beim geplanten Vorhaben zu beachten sind:
- Allgemeine Auflagen für die Grundstücksentwässerung (Dezember 2010)
 - Schweizer Norm SN 592'000, Planung und Erstellung von Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung (VSA/SSIV, 2002)
 - Vorgaben der Generellen Entwässerungsplanung (GEP)
 - Merkblatt Gewässerschutz- und Abfallvorschriften auf Baustellen (September 2011)
- 3.4 Baubewilligungsbehörde
- 3.4.1 Auflagen
- Vor Baubeginn*
- 3.4.1.1 Das Formular «Selbstdeklaration Baukontrolle SB1» ist vor Baubeginn bei der Bauverwaltung der Gemeinde Spiez einzureichen. Vorher darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden (Art. 1a Abs. 3 BauG)
- Nach der Bauphase*
- 3.4.1.2 Das Formular «Selbstdeklaration Baukontrolle SB2» ist nach Bauvollendung bei der Bauverwaltung der Gemeinde Spiez einzureichen.
- zum Baugesuch für den Neubau Verkaufsladen
- 3.5 Amtsbericht Gemeinde Spiez vom 5. April 2012
- Fachbericht Brandschutz, Gebäudeversicherung Bern, 21. Januar 2013*
- 3.5.1 Auflagen
- 3.5.1.1 Im Aufenthaltsraum dürfen keine gewerblichen Kochapparate wie Fritteusen, Grills und dergleichen aufgestellt respektive betrieben werden

Während der Bauphase

- 3.5.1.2 Wand- und Deckenverkleidungen in Treppenanlagen, Korridoren und Verkehrswegen, die als Fluchtweg dienen, sind mit nichtbrennbaren Materialien auszuführen.
- 3.5.1.3 Die oberste Schicht der Bedachung muss nichtbrennbar sein.
- 3.5.1.4 Brandabschnitte sind durch Wände und Decken mit Feuerwiderstand mind. EI 30 sowie Türen und Tore mit Feuerwiderstand EI 30 abzutrennen. Folgende Brandabschnitte (BA) sind auszubilden:
 - Geschosse
 - Vertikalverbindungen: Treppenhaus, Installationsschächte, Liftschacht
 - Unterschiedliche Nutzungen / Brandgefahren
 - Innenverkauf (BA)
 - Anlieferung / Umschlag (BA)
 - Garderobe / ED (BA)
 - Technik (BA)
 - Garderobe Herren, Büro und Aufenthalt mit Klarglastüre oder je ein BA
- 3.5.1.5 Das Treppenhaus ist auf ganze Höhe mit Feuerwiderstand REI 60 (nbb) zu erstellen.
- 3.5.1.6 Die Abschlüsse sind selbstschliessend auszuführen.
- 3.5.1.7 Aussparungen für die Durchführung von Installationen in brandabschnittsbildenden Bauteilen sind entweder zuzumörteln oder mit VKF-zugelassenen Abschottungssystemen mit mindestens Feuerwiderstand EI 30 dicht zu verschliessen.
- 3.5.1.8 Es sind folgende Fluchtwege und Ausgänge zu schaffen und zu gewährleisten (gem. eingereichtem Brandschutzplan vom 01.11.2012 / PL-Nr.: KA06345-222):
 - Innenverkauf via zu den drei Ausgängen Nord/West, und Süd/West sowie Haupteingang direkt ins Freie
 - Anlieferung zum Ausgang Nord/Ost direkt ins Freie
 - Umschlag via Treppenhaus zum Ausgang Nord/Ost direkt ins Freie
 - Aussenverkauf zum Ausgang Nord/Ost direkt ins Freie sowie Ausgang Süd/Ost direkt ins Freie
 - Aussenverkauf gedeckt zum Ausgang Süd/West direkt ins Freie
 - Landwirtschaft zum Ausgang Süd/Ost direkt ins Freie
- 3.5.1.9 Die Mindestbreite von Treppen und Korridoren muss 1.20 m betragen. Türen haben ein lichtet Durchgangsmass von mindestens 0.90 m aufzuweisen.
- 3.5.1.10 Türen müssen in Fluchtrichtung geöffnet werden können. Ausgenommen bleiben Türen zu kleinen Räumen bis zu 30 m² Grundfläche und gleichzeitiger Anwesenheit von maximal 6 Personen, z.B. Büros, Toilettenräume, Lagerräume ohne gefährliche Stoffe.
- 3.5.1.11 In Fluchtwegen (Korridore, Vorräume, Treppenhäuser, usw.) dürfen keine brennbaren Schrankeinbauten sein respektive keine brennbaren Materialien gelagert werden. Allfällige Schrankeinbauten sind mit nichtbrennbaren Materialien oder EI 30 (nbb) auszuführen.
- 3.5.1.12 Automatische Schiebe- und Drehtüren in Fluchtwegen müssen als Fluchttüren geprüft und zugelassen sein. Alternativ kann unmittelbar neben der Schiebe- oder Drehtüre eine zusätzliche Flügeltüre eingebaut werden.
- 3.5.1.13 Die Fluchtwege und Ausgänge (Korridore, Treppenhäuser) sind auf ganzer Länge, bis ins Freie, mit sicherheitsbeleuchteten Rettungszeichen deutlich zu kennzeichnen.
- 3.5.1.14 Folgende Bereiche sind mit einer netzstromunabhängigen Sicherheitsbeleuchtung zu versehen:
 - Korridore
 - Treppenanlagen
 - Räume mit grosser Personenbelegung, d.h. Innen- und Aussenverkauf
- 3.5.1.15 Es sind folgende Löschgeräte und Löschinstallationen erforderlich:
 - Mind. 4 Wasserlöschposten mit ausreichend Hochdruckgummischlauch und Mehrzweckstrahlrohr (Einsatzdistanz Luftlinie max. 30 m, bzw. Gehweglinie max. 40 m)
 - Mind. 4 geeignete Handfeuerlöscher bei den Wasserlöschposten
 - 1 geeigneter Handfeuerlöscher im Treppenhaus im Obergeschoss

- 3.5.1.16 In der Dachfläche des Innen- und Aussenverkaufs sind gleichmässig verteilt Entrauchungsöffnungen einzubauen. Ohne Nachweis hat die freie geometrische Lüftungsfläche mindestens 1 % der Brandabschnittsfläche zu betragen. Die Nachströmöffnungen (Türen, Tore, Fenster, usw.) sind in Bodennähe anzuordnen und auf die Entrauchungsfläche abzustimmen. Jede Entrauchungsöffnung muss netzstromunabhängig von einem im Brandfall sicheren Standort aus von Hand in Betrieb gesetzt werden können.
- 3.5.1.17 Das Gebäude ist mit einer Blitzschutzanlage zu versehen.
- 3.5.1.18 Der Heizraum für wärmetechnische Anlagen mit einer Nennwärmeleistung bis 70 kW ist als separater Brandabschnitt EI 30 (nbb) mit Türe EI 30 auszuführen.
- 3.5.1.19 Die Verbrennungsluft für das Feuerungsaggregat ist durch eine unverschliessbare Öffnung direkt dem Freien zu entnehmen oder durch einen separaten, öffnungslosen Kanal mit Feuerwiderstand EI 30 (nbb) zuzuführen.
- 3.5.1.20 Pelletslager sind von anderen Räumen oder Gebäudeteilen mit Feuerwiderstand EI 60 (nbb) mit Türen, respektive Deckel EI 30 abzutrennen.
- 3.5.1.21 Die Ausmündung der Küchenabluft muss zu brennbaren vorstehenden Gebäudeteilen (Gesimse, Vordächer, usw.) oben mindestens 2 m, vorne und seitlich mindestens 1 m Abstand aufweisen. Kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, muss der Abluftkanal über Dach bzw. über den vorstehenden Gebäudeteil geführt werden, oder die brennbaren Gebäudeteile sind in diesem Bereich mindestens EI 30 (nbb) zu verkleiden.
- 3.5.1.22 Für Lagermengen von brennbaren Flüssigkeiten der Gefahrenklasse F1 und F2 ist notwendig:
- Bis 100 Liter: Ein besonders bezeichneter Schrank aus nicht- oder schwerbrennbarem Material, mit Auffangschale.
 - Bis 450 Liter: Ein Raum EI 30 (nbb) mit geringem Brandrisiko. Verbindungen in andere Räume sind mit Türen EI 30 abzuschliessen.
 - Über 450 Liter: Ein separater Raum EI 90 (nbb) mit selbstschliessender, nach aussen öffnender Türe EI 30. Die Türe muss eine Schwelle aufweisen oder es ist ein Bodenabsaugkanal zu erstellen.

Nach der Bauphase

- 3.5.1.23 Dekorationen in Räumen mit Publikumsverkehr müssen aus schwerbrennbaren Materialien (mindestens Brandkennziffer 5.1) sein. Die Materialien dürfen im Brandfall weder brennend abtropfen noch giftige Gase entwickeln. In Fluchtwegen dürfen keine brennbaren Dekorationen angebracht werden.
- 3.5.1.24 Vorhänge, Dekorationen und dergleichen dürfen die Wirksamkeit der Sicherheitseinrichtungen (Rettungszeichen, Sicherheitsbeleuchtung, Löscheinrichtungen, usw.) nicht beeinträchtigen.
- 3.5.1.25 Werden Brandschutzabschlüsse (z.B. Korridor- und Treppenhausabschlüsse, usw.) aus betrieblichen Gründen offen gehalten, sind sie mit einer über die Brandmeldeanlage oder über beidseitig montierte Einzelmelder gesteuerten Arretierungs- und Schliessvorrichtung zu versehen.
- 3.5.1.26 Fluchtwege und Ausgänge sind stets freizuhalten, sie müssen jederzeit ungehindert begehbar sein.
- 3.5.1.27 Türen in Fluchtwegen müssen in Fluchtrichtung geöffnet werden können und müssen sich von Flüchtenden jederzeit ohne Hilfsmittel rasch öffnen lassen.
- 3.5.1.28 Türen in Fluchtwegen, welche aus betrieblichen Gründen oder aus Sicherheitsgründen abgeschlossen sind, müssen mit einer zuverlässigen Einrichtung ausgerüstet sein, dass im Notfall ein Öffnen der Türe in Fluchtrichtung jederzeit problemlos gewährleistet ist (Panikschlossfunktion oder Nottaster mit Türenriegelung).
- 3.5.1.29 Für die Lagerung gefährlicher Stoffe ist ein Lagerkonzept auszuarbeiten. Durch organisatorische Massnahmen ist sicherzustellen, dass das Lagerkonzept stets auf aktuellem Stand gehalten und eingehalten wird.

- 3.5.1.30 Die Zugänge zu Räumen mit gefährlichen Stoffen sind mit entsprechenden Gefahren-Hinweisschildern zu versehen.
- 3.5.1.31 Es ist ein Notfall- und Einsatzkonzept mit der zuständigen Feuerwehr auszuarbeiten.
- 3.5.1.32 Für die Lagerung von Feuerwerk gelten für die Räume folgende Anforderungen:
- Bis 50 kg: Lagerraum EI 30 (nbb), Türe EI 30. Der Raum darf auch anderen Zwecken dienen, sofern Brandrisiko gering ist.
 - Bis 300 kg: Lagerraum EI 60 (nbb), Türe EI 30. Der Raum darf nicht anderweitig genutzt werden. Er muss an einer Aussenwand liegen und Türen aufweisen, die in Fluchtrichtung geöffnet werden können.
- 3.5.1.33 Im Verkaufsraum darf der Vorrat an Feuerwerk 30 kg nicht übersteigen. Das Feuerwerk ist getrennt von anderen feuergefährlichen Stoffen in Schubladen oder Behältern, die dem Kunden nicht zugänglich sind, unterzubringen.
- 3.5.1.34 Der Verkaufsstand darf nicht vor Ein- und Ausgängen sowie in Fluchtwegen aufgestellt werden.
- 3.5.1.35 Die Gasflaschen sind ausserhalb des Gebäudes unterzubringen, z.B. in einem nicht-brennbaren, gut durchlüfteten Schrank bis max. 250 kg.
- 3.5.1.36 Das Personal ist regelmässig über das Verhalten im Brandfall und über die Handhabung betriebseigener Löscheinrichtungen zu instruieren.
- 3.5.1.37 Alle der Sicherheit und dem Brandschutz dienenden Einrichtungen und Anlagen sind ordnungsgemäss zu unterhalten, periodisch zu kontrollieren und stets funktionstüchtig zu halten.

Auflagen der Feuerwehr

- 3.5.1.38 Die Umgebung der Gebäude ist so zu gestalten und zu bewirtschaften, dass der Einsatz der Feuerwehr mit ihren Fahrzeugen jederzeit gewährleistet ist. Die erforderlichen Abklärungen sind vor Baubeginn mit dem Feuerwehrkommando vorzunehmen.
- 3.5.1.39 Der Löschwasserzug für die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Die notwendigen Abklärungen sind mit dem Feuerwehrkommando und der für die Wasserversorgung zuständigen Stellen vorzunehmen.

3.5.2 Hinweise

- 3.5.2.1 Für den Feuerschutz gelten die nachfolgend aufgeführten Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) und der Gebäudeversicherung Bern (GVB):
- Brandschutznorm (BSN), Ausgabe 2003
 - Brandschutzrichtlinien (BSR), Ausgaben 2003
 - Brandschutz Erläuterungen (BSE), Ausgaben 2003
 - Brandschutz Erläuterungen und Merkblätter der GVB (jeweils aktuelle Version).
- 3.5.2.2 Der Bauherr, bzw. sein Vertreter ist gebeten, den Baubeginn dem zuständigen Brandschutz-Experten zu melden

Brandschutz auf Baustellen

- 3.5.2.3 Bei Arbeiten an Bauten und Anlagen sind von allen am Bau Beteiligten geeignete Massnahmen für den Brand- und Explosionsschutz zu treffen. Insbesondere ist zu beachten:
- Angemessene Absicherung der Baustellen gegenüber unbefugtes Betreten.
 - Die rechtzeitige Meldung und Bekämpfung von Bränden, die sofortige Alarmierung der Löschkraft und Rettung von Personen ist während jeder Bauphase sicherzustellen.
 - Feuergefährliche Arbeiten wie Schweiessen, Löten oder andere funkenenerzeugenden Arbeiten, das Verbrennen von Abfällen, das Kochen von Bitumen, usw. sind mit der erforderlichen Sorgfalt auszuführen.
 - Beim Einsatz mobiler Feuerungsaggregate (Lufterhitzer, Bautrockner), Bitumenkocher, usw. sind genügend grosse Sicherheitsabstände zu allem Brennbar zu einhalten. Eine ausreichende Zufuhr von Verbrennungsluft und die Ableitung der Abgase ins Freie muss gewährleistet werden.

Verwendung brennbarer Baustoffe

- 3.5.2.4 Die Anforderungen an das Brandverhalten von Innenwänden, Decken- und Bodenkonstruktionen (Dämmschichten, Verkleidungen, Bespannungen), Bodenbelägen, Rohrleitungen und Isolationen, usw. werden in der BSR 13-03 „Verwendung brennbarer Baustoffe“ geregelt.

Tragwerk

- 3.5.2.5 Die zu beachtenden und einzuhaltenden Anforderungen an das Tragwerk sind in der BSR 14-03 „Tragwerke“ geregelt.
3.5.2.6 Der vorgesehenen Bauart (Holzkonstruktion) wird zugestimmt.

Schutzabstände – Brandabschnitte

- 3.5.2.7 Die Anforderungen an den Feuerwiderstand, Standfestigkeit und Ausführungsdetails von brandabschnittsbildenden Wänden und Decken sind in der BSR 15-03 geregelt.
3.5.2.8 Als Brandschutztüren dürfen nur geprüfte und VKF zugelassene Produkte verwendet werden. (VKF zugelassene Produkte sind im Schweizerischen Brandschutzregister aufgeführt.)
3.5.2.9 Brandschutztüren und -abschlüsse sind mit einem Typenschild leicht erkennbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Das Typenschild muss mindestens folgende Angaben enthalten: Name des Zulassungsinhabers, VKF Zulassungsnummer und Klassierung, Im Weiteren wird auf die entsprechenden Branchenlösungen (VST, SMU, VSSM und weitere) verwiesen.

Flucht- und Rettungswege

- 3.5.2.10 Flucht und Ausgänge sind so anzuordnen, dass die Fluchtweglänge in einem Raum mit nur einem Ausgang max. 20 m beträgt. Sind zwei oder mehr Ausgänge vorhanden, erhöht sich das zulässige Mass auf 35 m (BSR 16-03 Flucht- und Rettungswege).
3.5.2.11 Kipp-, Hub-, Roll-, Schnellauf- und Schiebetore sowie Drehtüren in Fluchtwegen sind nur zulässig, wenn zweckmässig angeordnete, in Fluchtrichtung öffnende Türen vorhanden sind.

Löscheinrichtungen

- 3.5.2.12 Für die Installation, Zugänglichkeit, Markierung und den Unterhalt von Wasserlöschposten gelten die GVB-BSE 2 „Löscheinrichtungen“ sowie die Leitsätze des SVGW.
3.5.2.13 Für die Zugänglichkeit, Markierung und den Unterhalt von Handfeuerlöschern sowie deren Grösse respektive Inhalt und Eignung des Löschmittels gilt die GVE-BSE 2 „Löscheinrichtungen“.
3.5.2.14 Die Standorte der Löscheinrichtungen sind deutlich zu kennzeichnen (rotes Piktogramm entsprechend der Art des Löschgeräts) und jederzeit frei zugänglich zu halten.

Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA)

- 3.5.2.15 Für die Installation von Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA) oder Überdruckbelüftungsanlagen gilt die BSR 22-03 „Rauch- und Wärmeabzugsanlagen“.

Blitzschutz / Potentialausgleich

- 3.5.2.16 Die Ausführungsdetails sind in den SEV-Leitsätzen 4022:2004 (Blitzschutzanlagen) und SN 414113 (Fundamenterder) geregelt.
Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Arbeiten ist das GVB-Formular „Blitzschutzanlage - Projektvorlage“ an den Blitzschutzbeauftragten zu senden:
- Othmar Tschabold, Tschabold Elektro AG, Kleindorf, 3762 Erlenbach

Wärmetechnische Anlagen

- 3.5.2.17 Die wärmetechnische Anlage oder Teile davon müssen eine VKF-Zulassung aufweisen. Sie sind leicht erkennbar mit einem dauerhaften Hinweis (z.B. Prüfzeichen) zu kennzeichnen.
- 3.5.2.18 Die Abgasanlage ist mindestens 1 m (im rechten Winkel zur Dachfläche gemessen) über das höher gelegene Dach hoch zuführen.
- 3.5.2.19 Der minimale Abstand des Heizaggregates und der Abgasanlage zu brennbarem Material richtet sich nach den Zulassungen der VKF.
- 3.5.2.20 Für die Aufstellung und Installation von Pelletsfeuerungen und die Lagerung von Holzpellets gelten BSR 25-03 „Wärmetechnische Anlagen“, BSE 106-03 „Pelletsfeuerungen“.
- 3.5.2.21 In separaten Heizräumen mit Feuerwiderstand EI 60 (nbb) dürfen in einem dichten Lagerbehälter nicht mehr als 2 m³ Holzpellets gelagert werden.
- 3.5.2.22 Für den Einbau und Installation von Küchen sowie deren Abluftanlagen sind die Bestimmungen der BSR 25-03 „Wärmetechnische Anlagen“ und die der BSR 26-03 „Lufttechnische Anlagen“ zu beachten und einzuhalten.

Gefährliche Stoffe

- 3.5.2.23 Beim Umgang und der Lagerung gefährlicher Stoffe gilt die BSR 27-03 „Gefährliche Stoffe“.
- 3.5.2.24 Stoffe, die in gefährlicher Weise miteinander reagieren können oder solche die im Brandfall die Einsatzkräfte und andere Personen gefährden, sind in getrennten, entsprechend ausgebauten Brandabschnitten zu lagern.
- 3.5.2.25 Die gefährlichen Stoffe sind ihren Eigenschaften entsprechend zu lagern.

Brennbare Flüssigkeiten

- 3.5.2.26 Für die Lagerung und den Umgang mit brennbaren Flüssigkeiten gilt die BSR 28-03 „Brennbare Flüssigkeiten“.
- 3.5.2.27 Für die Lagerung und den Umgang von Ölen (Motoren-, Diesel-, Schmieröl, usw.) gilt die BSR 28-03 „Brennbare Flüssigkeiten“. Lagermengen bis 2.000 Liter im Gebäude (z.B. Ölbar, Bidons, usw.) sind zulässig sofern der Raum einen Feuerwiderstand EI 30 (nbb) aufweist.

Flüssiggas

- 3.5.2.28 Für die Lagerung und Verwendung von Flüssiggasen gelten die EKAS-Richtlinien Flüssiggas Nr. 1941, Teil 1 (Ausgabe 2005) und teil 2 Nr. 1942 (Ausgabe 1997)

Elektrische Installationen

- 3.5.2.29 Die elektrischen Installationen und Betriebsmittel sind der Gefährdung der Räume entsprechend auszuführen, gemäss der Technischen Norm „NIN“ des SEV (SN-SEV 1000:2005)

Betrieblicher Brandschutz

- 3.5.2.30 Für den betrieblichen Brandschutz gilt die BSN 11-03 „Brandverhütung, Sicherheit in Betrieben und auf Baustellen“.

Amtsbericht Wasserversorgung, 21. Januar 2013

- 3.5.3 Auflagen
- 3.5.3.1 Der Gesuchsteller hat der WVG das Durchleitungsrecht für die neu zu erstellende Hydrantenleitung zu erteilen.
- 3.5.3.2 Die Tiefbauarbeiten für die Erschliessung der Industriezone Angoldern mit einer Sekundärleitung PE NW 75 mm gehen zu Lasten des Gesuchstellers, die Rohrverlegearbeiten übernimmt die WVG bis in den Bereich Wendeplatz.
- 3.5.3.3 Der Anschluss für den neuen Verkaufsladen erfolgt ab der obgenannten Sekundärleitung an geeigneter Stelle, mit direkter Linienführung zur Verteilbatterie im Gebäude.

- 3.5.3.4 Es sind Kunststoffdruckrohre mind. PE 40 mm, Druckstufe 16 bar zu verwenden. Die Dimensionierung hat gemäss den Vorschriften des SVGW zu erfolgen. Unmittelbar beim Anschluss-Abzweiger ist für jedes Haus ein Abstellschieber einzubauen. Die Kosten für die Hauszuleitung, inkl. Abzweiger und Schieber gehen wie üblich zu Lasten des Gesuchstellers.
- 3.5.3.5 Gemäss Reglement der WVG ist unmittelbar nach dem Wasserzähler ein Rückflussverhinderer (Rückschläger) einzubauen.
- 3.5.3.6 Die Inneninstallationen sind an qualifizierte Sanitärunternehmungen mit einem angemessenen Pikettdienst zu vergeben. Firmen ohne Konzession C der WVG haben sich vor Arbeitsbeginn registrieren zu lassen.
- 3.5.3.7 Die Ausführung von Bodenleitungsarbeiten ist an eine konzessionierte Firma mit aktueller Bewilligung A oder B der WVG Aeschi-Spiez zu übertragen.
- 3.5.3.8 Die Verlegung der Bodenleitungen hat nach Vorschriften der WVG und des SVGW zu erfolgen. Um spätere Unterhaltsarbeiten an bestehenden Leitungen nicht zu verunmöglichen, darf die Überdeckung, nach der Neugestaltung der Umgebung, nicht mehr als 1,50 m und nicht weniger als 1,00 m (Frostgefahr!) betragen. Insbesondere sind keine Bauten oder feste Anlagen über oder unmittelbar neben Wasserleitungen zu erstellen. Muss die Leitung zwingend unter einem Bauteil verlegt werden, hat dies in jedem Falle gradlinig in einem Schutzrohr von mind. 120 mm Durchmesser zu erfolgen. Unzugängliche Schweissungen und Kupplungen sind zu vermeiden.
- 3.5.3.9 Zwischen Neubauten und öffentlichen Wasserleitungen ist gemäss Reglement ein Minimalabstand von 4,00 m einzuhalten. Vor der Ausführung maschineller Aushub- und Tiefbauarbeiten in kritischer Distanz (z.B. unter Minimalabstand 4,00 m) muss die WVG rechtzeitig beigezogen resp. Orientiert werden.
- 3.5.3.10 Der Abzweiger und Abstellschieber für den Privatleitungsanschluss ist, zwecks Erstellung eines ordentlichen Bauwasseranschlusses, unmittelbar bei Baubeginn einzubauen. Wasserbezüge ab Hydranten sind bewilligungs- und gebührenpflichtig (gemäss Reglement; Grundgebühr Fr. 150,-).
Erstellt die WVG während dem Tief- und Strassenbau Hausanschlüsse bis ins Bankett, werden diese pauschal mit Fr. 1500,- pro Anschluss mit den jeweiligen Anschlussgebühren verrechnet.
- 3.5.3.11 Um Schäden durch Senkungen im Aushubbereich zu vermeiden, müssen Leitungen mit geeigneten Massnahmen gesichert werden (z.B. Unterbetonierung, Auflager, Schutzrohre, etc.).
- 3.5.3.12 Die Bodenleitungen sind vor dem Eindecken der Gräben durch die WVG abnehmen und einmessen zu lassen. Der ausführende Installateur ist verantwortlich für eine fachgerechte Arbeit, für die Druckprobe sowie die rechtzeitige Avisierung der WVG zur Abnahme und Einmessung.
- 3.5.3.13 Projektverfasser und Bauleiter haben dafür zu sorgen, dass:
- Die Auflagen aus dem Amtsbericht, die Richtlinien der SVGW, sowie die Merkblätter der WVG auf der Baustelle nachweisbar umgesetzt werden.
 - Nur qualifizierte Sanitärinstallateure mit entsprechender, gültiger Konzession der WVG und einem angemessenen Pikettdienst beauftragt werden.
 - Sämtliche Schieber im Bereich des Vorhabens nach Bauende kontrolliert (z.B. auf einwandfreie Betätigung, etc.) und in korrektem Zustand dem Betrieb übergeben werden.
- 3.5.3.14 Vor Beginn der Bauarbeiten sind der WVG die benötigten Unterlagen (Formular Anschlussgesuch WVG, Meldeblatt 1.2 Neubauten), inkl. allfälliger Beilagen vollständig ausgefüllt einzureichen.
- 3.5.4 Hinweise
- 3.5.4.1 Auf dem Baueingabeplan Kanalisation (Plan-Nr. KA06345-210) ist die Lage der Wasserleitung nicht korrekt eingezeichnet. Die Wasserleitung ist nicht bestehend, sondern ist gemäss beiliegendem Situationsplan noch zu erstellen. Die Linienführung hat mit einem Abstand von ca. 1,30 m parallel zur Marchlinie zu erfolgen. Sollte das Landi Infopanel die

Wasserleitung tangieren, sind allenfalls Massnahmen für die Durchführung der Wasserleitung durch den Betonsockel zu treffen (Schutzrohr, Aussparung, etc.).

- 3.5.4.2 Der neue Hydrantenstandort ist mit der WVG frühzeitig zu koordinieren. Ebenso darf das Landi Infopanel in diesem Bereich nicht direkt auf der neuen Hydrantenleitung zu stehen kommen.
- 3.5.4.3 Bei Feuerlöschposten, welche ohne weiteres für Fahrzeug-/Platzwäsche, Bassinfüllung, etc. verwendet werden können, fällt eine Anschlussgebühr von 5 BW an, sofern nicht eine gleichwertige (Aussen-) Zapfstelle für Wasch- und Spülzwecke vorhanden ist.
- 3.5.4.4 Falls im Projekt eine Regenwassernutzung, Netztrennung oder andere Spezialinstallation vorhanden ist, hat dies der Projektverfasser mit der WVG abzusprechen. Ein nicht SVGW-geprüfter Apparat bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Genehmigung der WVG. Gemäss den Leitsätzen W3 und W3E des SVGW sind alle Trinkwasserinstallationen so zu unterhalten, dass gegenüber der Wasserversorgung und Dritten ein sicherer Anlagenbetrieb gewährleistet ist. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich der periodischen Kontrolle und Wartung von Rückflussverhinderern, Systemtrenn- und Druckerhöhungsgeräten, etc.
- 3.5.4.5 Bezüglich den weiteren Bedingungen, Anschlussgebühren bzw. Gebührenanpassungen bei Gebäudeerweiterungen wird auf das Reglement mit dem zugehörigen Gebährentarif der WVG verwiesen.
- 3.5.4.6 Ansätze für die Anschlussgebühren, gemäss gültigen Tarif 2003 (Neubau oder Erweiterung):
 - 1) Fr. 3,- pro m3 umbauten Raum nach SIA Norm 116
 - 2) Fr. 230,- pro Belastungswert (BW) nach SVGW (nur Kaltwasserzapfstellen)
 Gebühren = Summe aus 1) und 2) zuzüglich 2,4 % MwSt.

Fachbericht Regionale Gemeinschaftsantennenanlage Spiez, 31. Dezember 2012

- 3.5.5 Auflagen
- 3.5.5.1 Eine geplante Hausverteilanlage muss der REGAS vor dem Erstellen der Leerrohranlage, zur Erteilung der Ausführungsbewilligung, vorgelegt werden.

Amtsbericht Abteilung Sicherheit, 10. Januar 2013

- 3.5.6 Auflagen
- 3.5.6.1 Die Parkfeldgrössen von mind. 2,5 x 5 m sind zwingend einzuhalten. Beim Parkieren vor Mauern (Hauswänden) ist der notwendige Sicherheitsabstand zusätzlich einzurechnen.
- 3.5.6.2 Die Manövrielfläche zwischen gegenüberliegenden Parkfeldern (bei rechtwinkliger Parkier Anordnung) muss mind. 7 m betragen.
- 3.5.6.3 Sperrflächen sind nicht befahrbar. Das Befahren und Abstellen von Fahrzeugen auf Sperrflächen darf nicht eingeplant werden.
- 3.5.6.4 Veloabstellplätze dürfen nicht auf Sperrflächen geplant werden.
- 3.5.6.5 Signale (für die Vortrittsregelung) und allfällige Markierungen sind normgerecht anzubringen.

Fachbericht Umweltschutz, 8. Januar 2012

- 3.5.7 Auflagen
- 3.5.7.1 Bäume, welche aufgrund des Bauvorhabens gefällt werden müssen, sind der Bauverwaltung (Sachbearbeiter Umweltschutz) vor dem Fällen schriftlich zu melden (Plan mit eingezeichnetem Standort der Bäume und deren botanischen Namen). Für jeden gefällten Baum ist in der näheren Umgebung für angemessenen Ersatz zu sorgen (Art. 91 GBR).
- 3.5.7.2 Alle Auflagen der Richtlinie für die Umgebungsgestaltung, inkl. der Termine als Beilage sind einzuhalten.
- 3.5.7.3 Die Pflanzliste mit botanischen Namen und Stückliste ist zum Zeitpunkt der Vollendung des Rohbaus und noch vor der Pflanzung, zur Genehmigung einzureichen.
- 3.5.8 Hinweise

- 3.5.8.1 Es wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen, die beim geplanten Vorhaben einzuhalten sind:
- Die gesetzlichen Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken gemäss EG zum ZGB sind einzuhalten.

Stellungnahme der BKW vom 9. Januar 2013

3.5.9 Auflagen

- 3.5.9.1 Der Kunde erteilt oder verschafft vor Beginn der Arbeiten der BKW kostenlos die Durchleitungsrechte (Dienstbarkeit) auf deren Namen für die zu versorgende Netzanschlussleitung ab der Netzanschlussstelle.
- 3.5.9.2 Sämtliche Tiefbauarbeiten innerhalb der Parzelle inkl. die Verlegung des Kabelschutzrohres sowie das Kabelschutzrohr, gehen zu Lasten der Bauherrschaft. Zusätzliche Beachtung erfährt die Hauseinführung der Gas- und Wasserabdichtung sowie der Entwässerung. Die BKW übernimmt keine Haftung für Schäden wegen Wasser- oder Gaseinbrüchen.
- 3.5.9.3 Die Erdungsvorschriften, die gemäss Werkvorschriften (WV) zur Anwendung kommen sind zu beachten.
- 3.5.9.4 Vor dem Eindrecken des Grabens muss die Rohrleitung durch Personal der BKW kontrolliert und eingemessen werden. Nicht mehr sichtbare Rohrleitungen werden unter Kostenfolge zu Lasten des Bauherrn geortet.
- 3.5.10 Hinweise
- 3.5.10.1 Die Bauherrschaft muss frühzeitig Kontakt zur BKW aufnehmen, damit die Detailvorbereitungen für die Tiefbauarbeiten und die Baustromversorgung besprochen werden können. Der Bauanschluss soll rechtzeitig angemeldet werden.
- 3.5.10.2 Sobald die BKW im Besitz der Installationsanzeige des Elektroinstallateurs ist, können die Anschlussbedingungen bekanntgegeben werden.

3.6 Amtsbericht Wasser und Abfall, Amt für Wasser und Abfall, vom 16. Januar 2012

3.6.1 Auflagen

Industrie und Gewerbe

- 3.6.1.1 Das AWA-Merkblatt „Entwässerung von Industrie- und Gewerbeliegenschaften“ bildet einen verbindlichen Bestandteil dieser Bewilligung.
- Für die Umsetzung dieses Merkblattes ist im Einzelfall, sofern nicht industriell/gewerbliche Abwässer oder der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen betroffen sind, die Gemeinde zuständig.

Bodenschutz

- 3.6.1.2 Der überschüssig anfallende Ober- und Unterboden ist als Boden zu verwerten:
- In Abbaustellen für Materialentnahmen.
 - Bei anderen Bauvorhaben, bei denen ungenügende Mengen Boden vorhanden sind.
 - Auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Verbesserung der Bodeneigenschaften.

Während der Bauphase

Versickerung

- 3.6.1.3 Für Sicker- oder Drainageschichten ist ausschliesslich unverschmutztes Material wie Sand oder Kies zu verwenden. Ausgeschlossen sind demnach Recyclingbaustoffe sowie andere Materialien wie Elektroofenschlacke (EOS), Altschotter und dergleichen.

Industrie und Gewerbe

- 3.6.1.4 Die Entwässerung des Betriebsareals ist nach dem Kanalisationsplan KA06345-210 vom 01.11.2012 auszuführen.

- 3.6.1.5 Alle Vorplätze vor Toren und Ausgängen sind in die Schmutzwasserkanalisation zu entwässern. Als Alternative können bei Ausgängen auch Schwellen von mind. 3 cm Höhe erstellt werden.
- 3.6.1.6 Umschlagplätze, der Containerabstellplatz, der Siloplatz sowie Verkaufsflächen von Topfpflanzen sind mit einem dichten Boden zu versehen und über Schlammsammler mit Tauchbogen in die Schmutzwasserkanalisation zu entwässern.

Bodenschutz

- 3.6.1.7 Die Erdarbeiten sind gemäss der SIA-Norm 318 Garten- und Landschaftsbau durchzuführen.

Während des Betriebs

Versickerung

- 3.6.1.8 Das Regenabwasser von Platz- und Parkflächen (exkl. Flächen für Zulieferung und Umschlag) darf nur oberflächlich diffus (sickerfähiger Belag) oder über eine bewachsene Humusschicht (Oberbodenpassage) randlich über die Schuler versickert werden. Die Stärke der Humusschicht muss dabei flächendeckend mindestens 30 cm betragen. Bei dieser randlichen Versickerung sind Sickerpackungen mit Schotter nicht zulässig.

Industrie und Gewerbe

- 3.6.1.9 Auf Flächen welche nicht in die Schmutzwasserkanalisation entwässert werden, ist das Waschen von Fahrzeugen, Geräten, usw. sowie das Lagern und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig.
- 3.6.1.10 Wassergefährdende Flüssigkeiten sind so aufzubewahren, dass allfällige Verluste weder in ein Gewässer noch in die Kanalisation noch in den Boden gelangen können.
- 3.6.1.11 Für die Lagerung von gefährlichen Stoffen ist der „Leitfaden für die Praxis“ anzuwenden.
- 3.6.1.12 Wassergefährdende Flüssigkeiten und Chemikalien wie Altöl, verbrauchte Agrochemikalien, etc. gelten als Sonderabfälle. Diese sind im Sinne der „Verordnung über den Verkehr mit Abfällen (VeVA)“ nach Sorten getrennt zu sammeln und entsprechend den Vorschriften der VeVA zu handhaben, zu kennzeichnen und einem bewilligten Empfängerbetrieb abzugeben.
- 3.6.1.13 Es ist sicherzustellen, dass bei einem allfälligen Störfall keine wassergefährdenden Stoffe mit dem Löschwasser versickern, in ein Oberflächengewässer oder in eine Sauberwasserkanalisation abfliessen können.

3.6.2 Hinweise

- 3.6.2.1 In der Lagerliste sind keine Dünger für die Landwirtschaft aufgeführt. Falls solche gelagert werden, muss beim AWA eine besondere Bewilligung eingeholt werden.
- 3.6.2.2 Die Verwertung von überschüssigem Ober- und Unterbodenaushub in der Landwirtschaftszone erfordert in der Regel eine Baubewilligung. Keine Bewilligung braucht nur das Auftragen von Oberboden in einer Mächtigkeit von 30 cm, sofern sich die Fläche ausserhalb der Grundwasserschutzzonen befindet.
- 3.6.2.3 Die Entsorgung der Bauabfälle hat gemäss SIA-Norm 430 „Entsorgung von Bauabfällen“ (SN 509 430) zu erfolgen. Entsorgungsgebiete werden unter www.abfall.ch aufgeführt.
- 3.6.2.4 Beim geplanten Vorhaben ist das Merkblatt Gewässerschutz- und Abfallvorschriften für Baustellen (September 2011) zu beachten.

3.7 Amtsbericht zu Arbeitsbedingungen sowie Immissionsschutz, beco Berner Wirtschaft, vom 24. Januar 2013

3.7.1 Auflagen

Vor Beginn des Aushubes / Submission

Luftreinhaltung – Bauphase (IMM)

- 3.7.1.1 Durch die Bauherrschaft ist sicherzustellen, dass:
- Die Massnahmen der Stufen A und B der BauRLL in die Submission integriert werden.
 - Das definitive Bauprogramm vor Baubeginn beim beco (Immissionsschutz, Stefan Schär) eingereicht wird.

Während der Bauphase

Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz (AB)

- 3.7.1.2 Bei ständig besetzten Arbeitsplätzen im Landi-Neubau sind wärmeisolierende Bodenbeläge zu verlegen. Wo dies nicht möglich ist, sind wärmeisolierende Fussunterlagen zu verwenden.
- 3.7.1.3 Die Notausgänge und Fluchtwege sind gut sichtbar zu bezeichnen (z.B. mit grün/weiss nachleuchtenden Symbolen oder Notleuchten). Diese müssen stets ungehindert begehbar sein. Notleuchten sind als solche, vom Boden aus gut erkennbar, zu markieren. Sie sind periodisch zu warten und ihre Funktion zu überprüfen.
Hinweise zu Notleuchten sind in der Norm SN EN 1838 „Angewandte Lichttechnik - Notbeleuchtung“ enthalten. Für die Kennzeichnung von Fluchtwegen wird auf das Suva Merkblatt 44007 verwiesen.
Der Türverschluss der Drehflügeltüren in Fluchtwegen muss so gebaut sein, dass er die Tür in Fluchtrichtung mit einer einzigen Handbewegung innerhalb einer Sekunde freigibt, ohne, dass ein Schlüssel oder eine vergleichbare Vorrichtung erforderlich ist.
Türen mit Verschlüssen nach den Normen SN EN 179 (Notausgangsschlösser) und SN EN 1125 (Panikverschlüsse) entsprechen diesen Anforderungen (siehe Anhang zu Art. 10 in der Wegleitung zur Verordnung 4 des Arbeitsgesetzes).
- 3.7.1.4 Bei der Treppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss (Garderoben) sind die Sturzseiten mit Geländern zu versehen. Bei Treppenöffnungen und Zwischenpodesten hat die Geländerhöhe mind. 1 m, entlang des Treppenlaufes mind. 0,90 m, über der Stufenvorderkante gemessen, zu betragen.
- 3.7.1.5 Die ständig besetzten Arbeitsplätze (Kassenarbeitsplätze) sind so anzuordnen, dass die Sicht ins Freie gewährleistet wird.
- 3.7.1.6 Sämtliche Räume, die ihrem Verwendungszweck entsprechend nicht ausreichend natürlich gelüftet werden können, sind künstlich zu lüften. Raumtemperatur, Luftgeschwindigkeit und relative Luftfeuchtigkeit sind so zu bemessen und aufeinander abzustimmen, dass ein der Gesundheit nicht abträgliches und der Art der Arbeit angemessenes Raumklima gewährleistet ist.
- 3.7.1.7 Fensterlose Toilettenanlagen und Vorräume sind künstlich ins Freie zu entlüften.
Für Frauen und Männer sind getrennte Toiletten vorzusehen.
Für die Zahl und Gestaltung der Toilettenanlagen wird auf die Ausführungen der Wegleitung zum Art. 32 ArGV 3 verwiesen.
- 3.7.1.8 Die Feuerlöscheinrichtungen müssen leicht zugänglich, gut sichtbar als solche gekennzeichnet und betriebsbereit sein.
- 3.7.1.9 Arbeitsmittel dürfen die Sicherheit und Gesundheit der Arbeitenden nicht gefährden. Sie sind gemäss der EKAS-Richtlinie 6512 „Arbeitsmittel“ auszugestalten.
Für Arbeitsmittel, die nach dem 1. Januar 1997 beschafft worden sind, ist eine Konformitätserklärung der einzelnen Maschinen oder der Nachweis der Sicherheit für die ganze Anlage beizubringen. Die zum Betrieb und Unterhalt erforderlichen Anleitungen müssen vorliegen.
- 3.7.1.10 Technische Einrichtungen, die bei Störungsbehebung, Reparatur, Unterhalt, Reinigung, usw. eine Gefahr darstellen, sind mit einer Schalteinrichtung (Sicherheitsschalter) vor Ort zu versehen, die den Anforderungen CE93-9 entspricht. Diese muss die Einrichtung von der Energiequelle abtrennen und gespeicherte Energie abbauen. Ein Schalter muss in der Nähe jeder Funktionseinheit und abschliessbar sein.
- 3.7.1.11 Der Heizungsraum muss einen ausreichenden Luftzutritt aufweisen.

Luftreinhaltung – Bauphase (IMM)

3.7.1.12 Es sind folgende Massnahmen der Stufe A situativ umzusetzen: A1, B2, B4, G1 – G9, M1, M4, M11, M12, M15, T1 – T6, T8 – T10, T12, T13 sowie V1.

3.7.1.13 Ebenfalls sind die weiteren spezifischen Vorsorgemassnahmen der Massnahmenstufe B der BauRLL umzusetzen. Im Zusammenhang mit diesem Projekt sind folgende Massnahmen von Bedeutung:

Maschinen und Geräte (Offroad):

- Für alle Maschinen und Geräte mit Verbrennungsmotoren muss die regelmässige Wartung durch einen Wartungskleber dokumentiert werden. Maschinen und Geräte ≥ 18 kW müssen periodisch kontrolliert werden, über ein entsprechendes Abgasdokument verfügen und eine geeignete Abgasmarke tragen.
- Arbeitsgeräte mit Benzinmotoren müssen mit Gerätebenzin nach SN 181 163 betrieben werden.

Mechanische Arbeitsprozesse:

- Abbau-/Rückbauobjekte sind möglichst grossstückig mit geeigneter Staubbindung (z.B. Benetzung) zu zerlegen.
- Staubbindung durch Feuchthalten des Materials z.B. mittels gesteuerter Wasserbedüsung.
- Die Spritzbetonanwendung ist in der Regel im Nassspritzverfahren mit alkalifreien Zusatzmitteln auszuführen.
- Die Ausfahrten aus dem Baustellenbereich ins öffentliche Strassennetz sind mit wirkungsvollen Schmutzschleusen (z.B. Radwaschanlagen) zu versehen.

Thermische und chemische Arbeitsprozesse:

- Es sind Gussasphalte und Heissbitumen mit geringer Rauchungsneigung einzusetzen.
- Es sind Bitumenbahnen mit geringer Rauchungsneigung zu verwenden. Die Überhitzung der Bitumenbahnen ist zu vermeiden
- Grundierungen, Voranstriche, Isolieranstriche, Ausgleichsspachtel, Farbanstriche, Verputze sind dem Untergrund sowie der Nutzung anzupassen und nach Möglichkeit mit lösemittelfreien Produkten auszuführen. Es sind lösemittelfreie oder mindestens lösemittelarme (VOC-anteil 2 bis 15 %) Kleb- und Fugendichtstoffe zu verwenden.

Nach der Bauabnahme

Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz (AB)

3.7.1.14 Vor der Aufnahme der betrieblichen Tätigkeit ist beim beco mit beiliegender Karte oder elektronisch (www.be.ch/wirtschaft → Industrie & Gewerbe → Industrie- & Gewerbebauten → Elektronische Meldung „Inbetriebnahme einer Anlage“) die Fertigstellung des Vorhabens zu melden.

3.7.2 Hinweise

Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz (AB)

3.7.2.1 Der Arbeitgeber muss den Beizug von Arbeitsärzten und anderen Spezialisten der Arbeitssicherheit (ASA) regeln. Diese Beizugspflicht ist in der EKAS-Richtlinie 6508 konkretisiert. Weitere Informationen zu diesem Thema sind im Internet unter www.ekas.ch zu finden.

3.7.2.2 Beim Bau und Einrichten von Fach- und Spezialgeschäften, Warenhäusern, Einkaufszentren, Kiosken und Tankstellenshops sind die Regeln der Arbeitssicherheit, der Ergonomie sowie des Gesundheitsschutzes zu berücksichtigen. Der beco verweist auf die EKAS-Broschüre 6236 „Unfall – kein Zufall!“.

3.7.2.3 Für Dachflächen inkl. Lichtbänder, die begehrbar sein müssen (z.B. für Inspektions- und Unterhaltsarbeiten), ist die Durchbruchsicherheit nachzuweisen. Der beco verweist auf die Publikation „Sicherheit mit Glas“ des Schweizerischen Instituts für Glas am Bau.

3.7.2.4 Für Verglasungen an Bauten sind geeignete Glasarten zu wählen:

Anwendung	Floatglas	ESG (Einscheibensicher-)	VSG (Verbundssicher-)	sichtbare Markierung
-----------	-----------	-----------------------------	--------------------------	----------------------

		cherheitsglas)	heitsglas)	
Fenster mit normaler Brüstungshöhe (min. 1 m über Fussboden)	Geeignet	Geeignet	Geeignet	Nicht nötig
Grossflächig verglaste Türen	Ungeeignet	Geeignet	Geeignet	Notwendig
Glastrennwände (Innenraum oder bei Terrassen)	Ungeeignet	Geeignet	Geeignet	Empfohlen
Glaswände (als Brüstung oder geschosshohe Fenster) mit Absturzhöhe (über 1 m)	Ungeeignet	Ungeeignet (ausser mit zusätzlicher Absturzsicherung)	Geeignet	Empfohlen

Der beco verweist auf die Publikation „Sicherheit mit Glas“ des Schweizerischen Instituts für Glas am Bau (SIGaB, www.sigab.ch), sowie auf das Merkblatt 2.006 „Glas in der Architektur“ der Schweizerischen Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu, www.bfu.ch)

- 3.7.2.5 Arbeitsplätze sind nach ergonomischen Gesichtspunkten zu gestalten und einzurichten. Es wird auf das SECO-Merkblatt „Ergonomie“ Form. BBL 710.067 und auf die Suva-Merkblätter über Ergonomie im Betrieb, Suva-Form. 44061 und 44075, sowie auf die einschlägigen Normen verwiesen. Betreffend zumutbare Lastgewichte wird auf die Wegleitung zum Art. 25 ArGV 3 verwiesen.
- 3.7.2.6 Für die Erste Hilfe ist zweckmässiges Sanitätsmaterial an einem klar bezeichneten Ort bereitzustellen.
- 3.7.2.7 Der Betrieb hat den Arbeitnehmenden alle nötigen persönlichen Schutzausrüstungen (PSA) zur Verfügung zu stellen. Art. 82 Abs. 1 UVG und Art. 5 VUV, sowie Art. 27 Abs. 1 ArGV 3 verpflichten den Arbeitgeber, PSA überall dort zur Verfügung zu stellen, wo konkret gegebene Gefahren bestehen, die weder durch technische noch durch organisatorische Massnahmen behoben werden können. Zur Verfügung stellen bedeutet: „Abgabe und Bezahlung der PSA durch den Arbeitgeber“.
- Die Benutzung und Instandhaltung der PSA ist zu überwachen.
- 3.7.2.8 Hinweise für die Verwendung von Gabelstaplern sind in der Suva-Checkliste 67021 „Gabelstapler mit Fahrersitz“ enthalten.
- 3.7.2.9 Flüssiggasanlagen müssen den Bestimmungen der EKAS-Richtlinie 1941 „Flüssiggas, Teil 1“ entsprechen.
- 3.7.2.10 Kühlanlagen, Kälteanlagen und Tiefkühlräume müssen mindestens den Anforderungen der Normenreihe SN EN 378 „Kälteanlagen und Wärmepumpen – Sicherheitstechnische und umweltrelevante Anforderungen“, Teile 1-4 entsprechen.
- Technische Regeln zu Kühl- und Tiefkühlräumen sind im Suva-Merkblatt „Schutz von Personen in Kühlräumen“ enthalten (nur als Download unter www.suva.ch/waswo/cool erhältlich).
- Weitere Hinweise zum Schutz von Personen in Kühlräumen sind in der Suva-Checkliste 67181 „Kühlräume“ enthalten.
- Für die Gestaltung der Fluchtwege sind die Bestimmungen der ArGV 4 und der VUV massgebend.
- 3.7.2.11 Räume, in denen Kühl- oder Kälteanlagen aufgestellt werden, müssen über eine ausreichende natürliche oder künstliche Lüftung verfügen.
- 3.7.2.12 Lager- und Stapleinrichtungen sind so zu gestalten, dass das Lagergut nicht umfallen, weggleiten oder abstürzen kann. Hinweise dazu sind in der Suva-Richtlinie 1791 enthalten.
- 3.7.2.13 Hinweise zu Regalen sind in der Suva-Checkliste 67032 enthalten.
- 3.7.2.14 Die Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten mit Flammpunkt unter 55 °C sowie der Umgang mit solchen Stoffen müssen den Bestimmungen der EKAS-Richtlinie 1825 entsprechen.

- 3.7.2.15 Bei der Herstellung, Verarbeitung, Verwendung und Aufbewahrung sowie beim Transport von gefährlichen Stoffen und Zubereitungen sind die Bestimmungen des ChemG einzuhalten.
- 3.7.2.16 Hinweise zu Silos sind in der Suva-Richtlinie 1485 enthalten.
- 3.7.2.17 Für den Einstieg und die Ausführung von Arbeiten in Pellets-Lagerräumen (Dimension > 10 m³) sind die Warnhinweise in den Download-Optionen von Holzenergie CH (www.holzenergie.ch/propellets) zu beachten. Das Warnhinweisschild muss gut sichtbar an den Einstiegen in den Lagerraum angebracht werden. Im Weiteren sind die Hinweise im Suva-Merkblatt 44062 „Sicheres Einsteigen und Arbeiten in Schächten, Gruben und Kanälen“ zu beachten.
- Zur Vermeidung elektrostatischer Aufladung bei der pneumatischen Förderung der Pellets sind Silos, Apparate, Rohre und dergleichen elektrisch leitend derart zu verbinden und zu erden, dass keine gefährlicheren Potentialdifferenzen auftreten können.

Immissionsschutz (IMM)

- 3.7.2.18 Die Baupolizeibehörde wird gebeten, dem beco (Immissionsschutz) den Zeitpunkt des Baubeginns (Beginn Abbruch-, Aushub- und Erdarbeiten) mitzuteilen.
- 3.7.2.19 Gesetzliche Bestimmungen, Merkblätter und Richtlinien:
- Richtlinie Luftreinhaltung auf Baustellen, BAFU, Bern, 2009, www.buwalshop.ch
 - Vollzug der Baurichtlinie Luft im Kanton Bern, www.be.ch/luft
 - BAFU-FILTERLISTE, geprüfte und erprobte Partikelfilter-Systeme für die Nachrüstung von Dieselmotoren, BAFU, Bern, www.umwelt-schweiz.ch/filterliste
 - Technische Anleitung zur Umsetzung der LRV, Abgaswartung und Kontrolle von Maschinen und Geräten auf Baustellen, 2010, www.be.ch/luft
- 3.8 Fachbericht procap, Fachstelle hindernisfreies Bauen Kanton Bern, vom 09. Januar 2013
- 3.8.1 Auflagen
- 3.8.1.1 Beim Gebäudezugang von aussen (ab Trottoir bzw. Strassenniveau bis und mit Eingangstüren) dürfen Steigungen max. 6 % betragen. Die Wegbreiten müssen überall mind. 1,20 m betragen, empfohlen werden Wegbreiten von 1,80 m. Die Eingangstüren müssen schwellenlos sein. Wo dies technisch nicht möglich ist, darf eine einseitige Schwelle max. 25 mm hoch sein. Die Türen müssen eine lichte Breite von mind. 0,80 m aufweisen, empfohlen werden 0,90 m. Die wichtigsten Türen sollen automatisiert sein.
- 3.8.1.2 Für die innere horizontale Zirkulation haben die Korridore eine Breite von mind. 1,20 m aufzuweisen. Die Korridore haben schwellenlos zu sein. Wo dies technisch nicht möglich ist, darf eine einseitige Schwelle eine max. Höhe von 25 mm nicht überschreiten.
- 3.8.1.3 Türen müssen schwellenlos sein. Wo dies technisch nicht möglich ist, darf eine einseitige Schwelle max. 25 mm hoch sein. Die lichte Durchgangsbreite der Türen muss mind. 0,80 m breit sein. Ausserhalb des Schwenkbereichs der Tür muss neben dem Türgriff eine Freifläche von mind. 0,60 m Breite sein. Etwaige Türdrücker müssen griffig sein. Der Öffnungswiderstand der Türen hat so klein wie möglich zu sein.
- 3.8.1.4 Ein Aufzug muss stufenlos erreichbar sein. Dabei muss vor den Schachttüren eine Freifläche von mind. 1,40 x 1,40 m zu bestehen, sowie eine seitliche Freifläche neben den Schachttüren von 0,60 m. Die Kabinenmasse müssen mind. folgende Werte aufweisen B x T = 1,10 x 1,40 m. Die Bedientasten des Lifts sind in einer Höhe von 0,90 - 1,10 m ab Boden anzubringen. Das Bedienfeld muss dabei mindestens 0,40 m von der Kabinenecke entfernt sein. Touchscreens werden abgelehnt. Die Bedienung des Lifts muss mit akustischen Ansagen und einer kontrastreichen Reliefschrift unterstützt werden.
- 3.8.1.5 Für eine Rollstuhlgerichte Toilette sind die Abmessungen von mind. B x L = 1,65 x 1,80 m einzuhalten. Die lichte Türbreite hat mind. 0,80 m zu betragen. Die Vorschriften für Apparateneinrichtung und Hilfsmittel (Klapp- und Haltegriffe) gemäss SIA 500:2009, Anhang E 1 sind einzuhalten. Pro Anlage ist eine Rollstuhlgerichte Toilette erforderlich.

- 3.8.1.6 Vor den Kassen oder Schaltern ist eine Freifläche von $B \times T = 1,70 \times 1,40$ m freizuhalten. Das Gefälle darf max. 2 % betragen. Die Schalterhöhe muss $\leq 0,90$ m einhalten, oder es muss mind. 1 Schalter für die Benutzung im Sitzen vorhanden sein. Bei einer festen Glas-trennwand am Schalter muss eine Sprechanlage mit induktiver Höranlage installiert werden.
- 3.8.1.7 Vor Automaten muss eine beidseitige Freifläche von 0,70 m, mit max. 2 % Gefälle gegeben sein. Die Bedienhöhe von Tastaturen, etc. muss eine Höhe von $\leq 1,10$ m ab Boden einhalten. Touchscreens werden abgelehnt. Eine Rückversetzung der Bedienelemente in eine Nische darf eine Tiefe von 0,25 m nicht überschreiten.
- 3.8.1.8 Bedienelemente müssen in einer Höhe von 0,80 - 1,10 m über Boden angebracht sein. Vor den Bedienelementen ist beidseitig eine Freifläche von mind. 0,70 m Breite freizuhalten. Bedienelemente dürfen max. 0,25 m in Nischen oder hinter vorstehenden Elementen angebracht werden. Türentriegelungen und Gegensprechanlagen sind optisch und akustisch anzuzeigen.
- 3.8.1.9 Bei der Ausführung von rollstuhlgerechten Parkplätzen ist eine Breite von mind. 3,50 m einzuhalten, wobei 1,00 m im Fussgängerbereich genutzt werden kann. Das Gefälle darf 2 % nicht überschreiten. Ein stufenloser Zugang zum Eingang oder Lift muss gegeben sein. Auf dem Boden und einer Tafel muss das ICTA-Signet angebracht werden. Pro Anlage muss 1 rollstuhlgerechter Parkplatz errichtet werden und in Tranchen von 50 Parkplätzen mindestens 1 rollstuhlgerechter Parkplatz zusätzlich.
- 3.8.1.10 Die Umgebung und der Aussenraum haben sich an die hindernisfreie Projektierung beim Zugang von aussen und der inneren horizontalen Zirkulation zu orientieren. Eine Ausführung muss nach den Vorschriften gemäss der Richtlinien „Strassen – Wege – Plätze“ erfolgen.
- 3.8.1.11 Für die Signaletik für Behinderte müssen Orientierungstafeln und Behindertentoiletten mit dem ICTA-Signet (Höranlage) gekennzeichnet werden.
- 3.8.1.12 Bodenbeläge dürfen eine Neigung von 2 % nicht überschreiten. Offene Fugen dürfen max. eine Breite von 10 mm aufweisen. Die Befahr- und Begehrbarkeit der Bodenbeläge muss die Vorschriften der Gleitsicherheit gemäss der Anforderungsliste Bodenbeläge 2009, bfu einhalten.
- 3.8.1.13 Bei durchsichtigen Wänden und Türen sind mind. 50 % des Bereiches als Markierungsfläche mit nicht transparenter Markierung auszubilden.
- 3.8.1.14 Beschriftungen dürfen in max. 1,60 m Höhe oberhalb des Bodens angebracht werden. Die Grösse und Art der Schriften und Piktogramme richtet sich nach der Lesedistanz. Gross- und Kleinschreibung ist einzuhalten. Informationen müssen ertastbar sein.
- 3.8.1.15 Bei Beleuchtungen ist eine optimale Beleuchtungsstärke, Blendbegrenzung und Licht-dichteverteilung zu beachten. Spiegelungen und Reflexe sind zu vermeiden. Gross- und Kleinschreibung bei Beleuchtungen ist einzuhalten. Gute Helligkeits- und Farbkontraste gewährleisten eine optimale Orientierung.
- 3.8.2 Hinweise
- 3.8.2.1 Bezüglich der Treppe zu den Garderoben, Aufenthalts- und Büroräumen sollte wenn bautechnisch möglich, eine gerade Treppe mit einer Breite von mind. 1,20 m geplant und eingebaut werden. Bei einer abgewinkelten Treppe ist eine nachträgliche Installation eines Treppenlifts erheblich aufwendiger.
- 3.8.2.2 Bei der Projektierung und Bauausführung sind folgende Norm und Richtlinien massgebend:
- Norm SIA 500:2009 „Hindernisfreies Bauen“
 - Weitere Richtlinien und Merkblätter (www.hindernisfrei-bauen.ch)
- 3.9 Baubewilligungsbehörde
- 3.9.1 Auflagen
- Vor Baubeginn*

- 3.9.1.1 Das Formular «Selbstdeklaration Baukontrolle SB1» ist vor Baubeginn bei der Bauverwaltung der Gemeinde Spiez einzureichen. Vorher darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden (Art. 1a Abs. 3 BauG)

Nach der Bauphase

- 3.9.1.2 Das Formular «Selbstdeklaration Baukontrolle SB2» ist nach Bauvollendung bei der Bauverwaltung der Gemeinde Spiez einzureichen.

4. Die von den Stimmberechtigten von Spiez am 9. Februar 2014 beschlossene **Überbauungsordnung „Erschliessung Angolder“** - bestehend aus Überbauungsplan mit Baugesuch - wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt (Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG).

5. Dieser Gesamtentscheid umfasst weiter:

- 5.1 Die Baubewilligung für den Ausbau Faulenbachweg als Erschliessungsstrasse für das Gebiet Angolder gemäss dem eingereichten Baugesuch mit Projektplänen vom 18. Juni 2014, bzw. vom 29. Oktober 2012.
- 5.2 Die Baubewilligung für den Ausbau Gehweg Faulenbachweg gemäss dem eingereichten Baugesuch mit Projektplänen vom 1. November 2012.
- 5.3 Die Gewässerschutzbewilligung nach Art. 11 KGSchG gemäss Amtsbericht des Amtes für Wasser und Abfall vom 20. Dezember 2011.
- 5.4 Die Strassenanschlussbewilligung nach Art. 85 Strassengesetz (SG) des Obergeringenieurkreises I vom 17. Januar 2012

6. Bedingungen, Auflagen und Hinweise

zum Baugesuch Ausbau Faulenbachweg als Erschliessung für das Gebiet Angolder

- 6.1 Amtsbericht Gemeinde Spiez, Amtsbericht vom 27. Februar 2012

Amtsbericht Wasserversorgung, 26. Januar 2013

- 6.1.1 Auflagen

- 6.1.1.1 Vorhandene Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand und Betrieb zu schützen. Um spätere Unterhaltsarbeiten an bestehenden Leitungen zu verunmöglichen, darf die Überdeckung, nach der Neugestaltung der Umgebung, nicht mehr als 1,50 m und nicht weniger als 1,00 m (Frostgefahr!) betragen. Insbesondere sind keine Bauten oder feste Anlagen über oder unmittelbar neben Wasserleitungen zu erstellen.
- 6.1.1.2 Der Hydrant Nr. 444 westlich der Trafostation, bei der Einfahrt zum Parkplatz resp. Zum CLZ, steht im zukünftigen Trottoir. Dieser ist zurückzubauen und neben dem Trottoir neu zu erstellen (=Ersatzstandort). Es gilt der übliche Kostenteiler: Grabarbeiten gehen zulasten Verursacher, Installateurarbeiten zulasten WVG. Die notwendigen Rechte sind die Sache des Verursachers.
- 6.1.1.3 Vom privaten Zählerschaft an der Grenze zur Parzelle Nr. 1244 führt die Hausanschlussleitung PE 40 mm zur bestehenden Scheune Nr. 68. Variante A: Die vorhandene Leitung und insbesondere der Zählerkasten werden lokal angepasst und sind zu schützen. Nach dem Scheunenabbruch ist der Abgang auf der Hydrantenleitung zu verzäpfen. Variante B: Es besteht die Möglichkeit, die vorhandene Hauszuleitung bereits heute kostengünstig zu verzäpfen und das Gebäude direkt ab der neuen Erschliessungsleitung Angolder PE 75 mm zu erschliessen. Die Kosten gehen zulasten des Projektes/Eigentümers.

- 6.1.1.4 Für die vollständige Basiserschliessung der Bauzone Angolder wird die WVG eine neue Ringleitung PE 160 mm bauen. Diese soll im Rahmen des Strassenausbaus erstellt werden. Die Einwohnergemeinde Spiez hat der WVG das entsprechende Durchleitungsrecht zu gewähren. Die Bauarbeiten gehen zulasten der WVG.
- 6.1.1.5 Die WVG ist über den Projektstand auf dem Laufenden zu halten. **Ein Baubeginn ist 2 Monate vorher anzukündigen.**
- 6.1.1.6 Alle Bodenleitungsarbeiten sind mit der WVG abzusprechen und an eine konzessionierte Firma mit Bewilligung A der WVG Aeschi-Spiez zu übertragen. Vor dem Eindecken der Gräben ist die WVG zwecks Einmass und Abnahme zu avisieren.
- 6.1.2 Hinweise
- 6.1.2.1 Auf dem Werkleitungsplan 1:200 ist die Lage der Wasserleitungen nicht korrekt eingezeichnet. Die Leitung liegt näher am Strassenrand.
- 6.1.2.2 Die Hydrantenleitung zum Tunnel (=ASTRA) resp. zum Hydrant Nr. 443 verläuft unter dem heutigen Lärmschutzdamm. Da die korrosionsgefährdete Leitung entweder in oder unter die neuen Böschungskonstruktion (armierte Erde) zu liegen kommt, empfehlen wir dringen eine Umlegung derselben. Die Kosten gehen zulasten des Projektes.
- 6.1.2.3 Sämtliche Wasserbezüge ab Hydranten bedürfen einer vorgängigen Bewilligung durch die Betriebsleitung WVG.

Amtsbericht Gemeinde Gewässerschutz, 17. Januar 2013

6.1.3 Auflagen

Vor Baubeginn

- 6.1.3.1 Einlaufschächte und Entwässerungsrinnen entlang des neuen Strassenrandes müssen an die neue Situation angepasst werden.
- 6.1.3.2 Der Bauverwaltung ist ein aktueller Ausführungsplan mit allen erforderlichen Angaben zum Strassenbau und zur Entwässerung zur Genehmigung vorzulegen. Im Bereich Stutz wurde im Jahr 2012 eine neue Sauberwasserleitung verlegt. Diese ist im Ausführungsplan Werkleitungen zu ergänzen. Die Angaben zu Dimension und Lage können bei der Bauverwaltung eingeholt werden.

Während und nach der Bauphase

- 6.1.3.3 Die Bauverwaltung ist während und nach Abschluss der Bauarbeiten zur Abnahme aufzubieten (Tel. 033 655 33 22)

Stellungnahme der BKW vom 9. Januar 2013

6.1.4 Auflagen

- 6.1.4.1 Der Kunde erteilt oder verschafft vor Beginn der Arbeiten der BKW kostenlos die Durchleitungsrechte (Dienstbarkeit) auf deren Namen für die zu versorgende Netzanschlussleitung ab der Netzanschlussstelle.
- 6.1.4.2 Zusätzliche Beachtung erfährt die Hauseinführung der Gas- und Wasserabdichtung sowie der Entwässerung. Die BKW übernimmt keine Haftung für Schäden wegen Wasser- oder Gaseinbrüchen.
- 6.1.4.3 Die Erdungsvorschriften, die gemäss Werkvorschriften (WV) zur Anwendung kommen, sind zu beachten. Der Bauanschluss ist rechtzeitig anzumelden.
- 6.1.4.4 Sobald die BKW im Besitz der Installationsanzeige des Elektroinstallateurs ist, können die Anschlussbedingungen bekanntgegeben werden.

6.2 Fachbericht procap, Fachstelle hindernisfreies Bauen Kanton Bern, vom 21. Januar 2013

6.2.1 Auflagen

- 6.2.1.1 Der Gehweg muss im Quergefälle einen Wert von 2% zum Ziel haben.
- 6.2.1.2 Im Bereich des Gehweges ist ein gut befestigter Belag zu wählen.

- 6.2.1.3 Die taktil erfassbare Abgrenzung Gehweg/Fahrbahn ist gemäss BauV Art. 88 Abs. 2a zu gewährleisten. Minimal für taktile Erkennung des Fahrbahnrandes für Sehbehinderte ist ein Randstein mit Vertikalversatz vom 3 cm oder ein schräggestellter Randstein mit einer Höhendifferenz von 4 cm auf einer Breite von 13 – 16 cm auszuführen.
- 6.2.1.4 Als Minimum müssen bei Trottoirüberfahrten die Anrampung gegenüber der Verkehrsachse und der Randabschluss gegenüber der Querstrasse gemäss SN 521 500 einen Absatz von 3 cm Höhe aufweisen. Bei schrägen Randabschlüssen gilt als Minimum eine Niveaudifferenz von 4 cm bei einer Breite von 13-16 cm.
- 6.2.1.5 Fussgängerstreifen sind in 90° Ausrichtung zum Randabschluss zu erstellen. Bei Querungsstellen mit Fussgängerstreifen muss der Randabschluss Trottoir/Fahrbahn genau eine der folgenden Geometrien erfüllen damit er mit Rollstuhl/Rollator oder Kinderwagen überfahrbar aber taktil trotzdem ertastbar bleibt: Randstein mit Vertikalabsatz von 3 cm oder ein schräggestellter Randstein mit einer Höhendifferenz von 4 cm auf einer Breite von 13 – 16 cm.
- 6.2.1.6 Die Breite der Mittelinsel beträgt mindestens 1.50 m. Der Randabschluss Insel/Fahrbahn muss genau eine der folgenden Geometrien erfüllen, damit er mit Rollstuhl/Rollator überfahrbar aber taktil trotzdem ertastbar bleibt: Randstein mit Vertikalabsatz von 3 cm oder ein schräggestellter Randstein mit einer Höhendifferenz von 4 cm auf einer Breite von 13 – 16 cm.
- 6.3 Amtsbericht Strassenbaupolizei, OIK I, vom 17. Januar 2012
 - 6.3.1 Auflagen
 - 6.3.1.1 Die Detailgestaltung des Strassenanschlusses und des neuen Fussgängerüberganges der Simmentalstrasse sind mit dem Strasseninspektorat abzusprechen. Die Detailpläne sind von ihm genehmigen zu lassen. **Ohne Genehmigung darf mit den Arbeiten im Bereich der Simmentalstrasse nicht begonnen werden.** Zudem sind die Schnittstellen der geplanten Belagsarbeiten zu definieren.
 - 6.3.1.2 Zwischen der Fussgängerschutzinsel und dem Strassenrand der Simmentalstrasse ist im Belag ein Materialwechsel einzubauen, der die Breite der Schutzinsel aufweist.
 - 6.3.1.3 Das Strasseninspektorat ist für die fertig ausgeführten Arbeiten entlang der Kantonsstrasse **zur Bauabnahme einzuladen**. Von der Bauabnahme ist dem Strasseninspektorat ein Protokoll zu schicken.
 - 6.3.2 Hinweise
 - 6.3.2.1 Sämtliche Kosten des Projektes gehen zu Lasten der Bauherrschaft.
 - 6.3.2.2 Die Baustelle ist auf der Kantonsstrasse nach Absprache mit der Kantonspolizei (Verkehrssicherheit) vorschriftsgemäss zu signalisieren.
 - 6.3.2.3 Das Vorhaben muss den Beanspruchungen des Strassenverkehrs und des Strassenunterhalts, insbesondere des Winterdienstes, standhalten. Alle Arbeiten sind fachgerecht auszuführen. Sämtliche Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft. Sollten an der Kantonsstrasse Schäden entstehen, welche auf das bewilligte Vorhaben zurückzuführen sind, so müssen diese auf Kosten der Bauherrschaft behoben werden.
 - 6.3.2.4 Bewilligungen für Leitungen werden ausserhalb des Baugesuchverfahrens vom Strasseninspektorat erteilt. Diesem ist frühzeitig (mindestens 3 Wochen vor Baubeginn der Leitungsverlegung) ein separates Gesuch mit Angaben über Art und Lager der Leitung einzureichen.
- 6.4 Amtsbericht Wasser und Abfall, AWA, 20. Dezember 2011
 - 6.4.1 Auflagen
 - Während der Bauphase*
 - 6.4.1.1 Sämtliche Entwässerungsanlagen sind nach Rücksprache mit dem GEP - Ingenieur zu projektieren und auszuführen.
 - 6.4.2 Hinweise

- 6.4.2.1 Es wird auf folgenden Vorschriften, Merkblätter oder Richtlinien hingewiesen, die beim geplanten Vorhaben zu beachten sind:
- Allgemeine Auflage für die Grundstücksentwässerung (Dezember 2010)
 - Gewässerschutz- und Abfallvorschriften auf der Baustelle (September 2011)
- 6.5 Stellungnahme Swisscom vom 31. Dezember 2012
- 6.5.1 Auflagen
- 6.5.1.1 Das geplante Bauvorhaben tangiert eine Trasse von Swisscom. Deshalb muss der Bauherr oder dessen Vertreter mindestens drei Monate vor Baubeginn mit der Swisscom kontakt aufnehmen, damit die nötigen Massnahmen festgelegt und eingeleitet werden können.
- 6.5.2 Hinweise
- 6.5.2.1 Der Anschluss an das bestehende Swisscom Netz erfolgt später in Absprache mit dem Bauherrn oder dessen Vertreter.
- 6.6 Stellungnahme ASTRA vom 23. Dezember 2011
- 6.6.1 Hinweise
- 6.6.1.1 Sollten Werkleitungen innerhalb der eidgenössischen Baulinien oder auf Areal im Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft (ASTRA Nationalstrasse) geplant oder erstellt werden, brauchen diese zusätzlich zu den notwendigen kantonalen Bewilligungen eine nationalstrassenrechtliche Bewilligung, welche durch das ASTRA ausgestellt werden muss.
- 6.7 Baubewilligungsbehörde
- 6.7.1 Auflagen
- Vor Baubeginn*
- 6.7.1.1 Das Formular «Selbstdeklaration Baukontrolle SB1» ist vor Baubeginn bei der Bauverwaltung der Gemeinde Spiez einzureichen. Vorher darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden (Art. 1a Abs. 3 BauG)
- Nach der Bauphase*
- 6.7.1.2 Das Formular «Selbstdeklaration Baukontrolle SB2» ist nach Bauvollendung bei der Bauverwaltung der Gemeinde Spiez einzureichen.
- zum Baugesuch Ausbau Gehweg Faulenbachweg
- 6.8 Fachbericht procap, Fachstelle hindernisfreies Bauen Kanton Bern vom 22. November 2011
- 6.8.1 Auflagen
- 6.8.1.1 Von einem Einsatz von nur aufgemalten Gehwegbereichen und Fussgängerlängsstreifen sollte aus Sicht der Menschen mit Behinderungen abgesehen werden. Wo im begründeten Fall nicht darauf verzichtet werden kann, soll er mit einer taktil-visuellen Markierung gemäss SN 640852 ergänzt werden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass auch in beengten Verhältnissen bauliche Lösungen möglich sein können, die der Hindernisfreiheit entgegen kommen (z. B. überfahrbarer, niedriger, schräger Randstein).
- 6.8.1.2 Damit Poller durch Sehbehinderte rechtzeitig erkannt werden, müssen sie die Mindestabmessungen gemäss SIA 500 Art. 3.4.4.4 einhalten.
- 6.8.1.3 Der Fahrbahnrand Süd muss in der Breite des Fussgängerstreifens für Sehbehinderte ertastbar aber mit dem Rollstuhl/Rollator passierbar sein, d. h. Randstein vertikal mit 3 cm Absatz oder Schrägstein mit einer Höhendifferenz von 4 cm auf einer Breite von 13 – 16 cm.
- 6.9 Baubewilligungsbehörde

6.9.1 Auflagen

Vor Baubeginn

- 6.9.1.1 Das Formular «Selbstdeklaration Baukontrolle SB1» ist vor Baubeginn bei der Bauverwaltung der Gemeinde Spiez einzureichen. Vorher darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden (Art. 1a Abs. 3 BauG)

Nach der Bauphase

- 6.10 Das Formular «Selbstdeklaration Baukontrolle SB2» ist nach Bauvollendung bei der Bauverwaltung der Gemeinde Spiez einzureichen.

7. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die Einsprache Nr. 4 vollumfänglich und rechtsgenügend zurückgezogen worden ist.
8. Die Einsprachen Nrn. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 10, 11, 12 und 13 werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.
9. Die Einsprache Nr. 9 wird, soweit auf sie eingetreten werden kann, als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.
10. Auf die Einsprache Nr. 8 wird nicht eingetreten.
11. Die Rechtsverwahrung Nr. 1 und die Rechtsverwahrungen der Einsprache Nr. 11 werden praxisgemäss vorgemerkt.
12. Die Gemeinde Spiez wird angewiesen, diese Genehmigung und die Inkraftsetzung (Art. 110 BauV resp. Art. 45 GV) öffentlich bekanntzumachen.
13. Die Verfahrenskosten für die Baubewilligungen zur UeO Angolder Landi Spiezwiler belaufen sich auf insgesamt **CHF 14'230.--**. Dieser Betrag wird der **Gesuchstellerin Landi Niesen Genossenschaft** ab Rechtskraft des Entscheides mittels separater Rechnungsstellung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung erhoben werden.
14. Die Verfahrenskosten für die Baubewilligung zur UeO Erschliessung Angolder belaufen sich auf insgesamt **CHF 5'740.--**. Dieser Betrag wird der **Gesuchstellerin Gemeinde Spiez** ab Rechtskraft des Entscheides mittels separater Rechnungsstellung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung erhoben werden.
15. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münstergasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
16. Von der Baubewilligung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn die Beschwerdefrist (30 Tage) unbenutzt abgelaufen ist oder alle zur Beschwerdeführung Berechtigten den Verzicht auf die Beschwerde erklärt haben oder die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn gestattet hat.

17. Diese Verfügung wird eröffnet

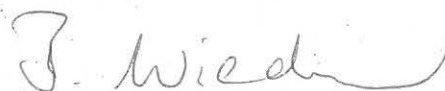
eingeschrieben

- der Gemeinde Spiez
unter Beilage zweier Exemplare der genehmigten Überbauungsordnung „Angolder (Landi)“, je einem Exemplar der genehmigten Projektpläne sowie den eingereichten Baugesuchs-akten, Amts- und Fachberichte;

unter Beilage zweier Exemplare der genehmigten Überbauungsordnung „Erschliessung Angolder“, je einem Exemplar der genehmigten Projektpläne sowie den eingereichten Baugesuchs-akten, Amts- und Fachberichte
- der Landi Niesen Genossenschaft
unter Beilage je einer Kopie der eingereichten Baugesuchsakten, Amts- und Fachberichte, der genehmigten Projektpläne und 1 Exemplar der genehmigten Überbauungsordnung „Angolder (Landi)“;
- den Einsprechenden Nrn. 1-3, 5-13 .

Je zwei Exemplare dieser Verfügung, der genehmigten Überbauungsordnung „Angolder (Landi)“ und der genehmigten Projektpläne , sowie zwei Exemplare der genehmigten Überbauungsordnung „Erschliessung Angolder“ sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Barbara Wiedmer Rohrbach
Vorsteherin-Stv.

Kopie:

- Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental (1 Ex. UeO)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex. UeO)
- procap

Kopie per E-Mail:

- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- TBA/Kreis I (Strassenbaupolizei/Wasserbaupolizei)
- beco, Berner Wirtschaft, Arbeitsbedingungen und Immissionsschutz
- ASTRA, Infrastrukturfürliche Thun
- AWA
- KPL (intern)
- Rf (zur Rechnungsstellung)

Genehmigungsvermerke

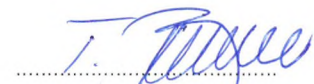
Publikation im amtlichen Anzeiger 26. Oktober und 2. November 2023
Publikation im Amtsblatt 25. Oktober 2023
Öffentliche Auflage vom 26. Oktober – 27. November 2023

Einspracheverhandlungen am –
Erledigte Einsprachen –
Unerledigte Einsprachen –
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. Dezember 2023

Die Präsidentin Die Gemeindeschreiberin


Brunner-Zwiebel Jolanda


Brunner Tanja

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 29. Dezember 2023

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Spiez, 5. Februar 2024

Die Gemeindeschreiberin


Brunner Tanja

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung 16. April 2024





EINGEGANGEN

18. APR. 2024

Abteilungen Bau Spiez

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Spiez

Änderung Perimeter Detailerschliessung der Überbauungsordnung «Angolder (Landi) Spiezwiler»

im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung Überbauungsplan 1:1'000

Die UeO Änderung besteht aus:

- Änderung Überbauungsplan

Weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

18. Dezember 2023

spiez/angolder/4/pläne/07848_231218_ew/im

Alter Zustand



Neuer Zustand



Legende

 Perimeter der Änderung

Inhalte:

 Perimeter Landi

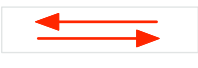
 Baufeld A

 Baufeld B

 Baufeld C

 interne Verkehrsfläche

 Grünfläche

 Zu- und Wegfahrt Kunden / Anlieferung

 Baum (ungefähre Lage)

 Zugangs- und Sperrflächen

 Zweiradabstellplatz

 Böschungssicherung

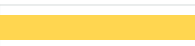
 Detailschliessung

 Perimeter Detailschliessung

 öffentlicher Fussweg

 Fahrbahn

 Grün- oder Sperrfläche

 Mehrzweckstreifen

 Bankett

Hinweise:

 Baulinie N8

 Strassenachse

 Fahrbahnrand

 Baubereich gemäss Konzept

 Gebäudeabbruch bewilligt

 Projekt Landi

Koordinatenliste

Ecke	E	N
1	617655.654	170278.067
2	617655.141	170275.502
3	617637.403	170274.432
4	617635.830	170273.544
5	617605.066	170252.627
6	617600.104	170249.253
7	617583.249	170237.793
8	617583.025	170237.574
9	617581.786	170233.769
10	617581.485	170233.086
11	617581.019	170232.472
12	617576.699	170227.981
13	617574.897	170229.713
14	617579.195	170234.182
15	617579.410	170234.549
16	617580.594	170238.297
17	617581.085	170239.163
18	617581.809	170239.837
19	617598.698	170251.320
20	617605.318	170255.821
21	617634.425	170275.611
22	617635.992	170276.508
23	617641.033	170280.389
24	617647.605	170280.300
25	617646.978	170271.759
26	617645.286	170271.413