

EINGEGANGEN

27. SEP. 2019

Abteilung Bau Spiez

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Spiez

Überbauungsordnung zur ZPP 5 «Spiezmoos»

Überbauungsplan 1:500

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Änderung Baureglement
- Baugesuchunterlagen
- Schlussbericht Gutachterverfahren mit Richtprojekt vom 26. April 2017

September 2019

spiez/ueo_zpp_5_spiezmoos/4/überbauungsplan/
5487_ueo_190923_ge/plv/rf



Baubereich D	7	2617303.07	1171263.78	Attikageschoss B	a	2617245.97	1171291.97		
	8	2617291.88	1171257.74		b	2617256.22	1171295.64		
	9	2617284.75	1171270.95		c	2617259.97	1171285.34		
	10	2617288.04	1171272.73		d	2617264.25	1171286.90		
	11	2617278.84	1171289.75		e	2617266.65	1171280.31		
	1	2617274.70	1171260.32		f	2617262.37	1171288.95		
	2	2617282.51	1171242.79		g	2617265.31	1171270.68		
	3	2617285.92	1171244.32		Attikageschoss C	a	2617282.28	1171283.38	
	4	2617292.20	1171230.23			b	2617292.60	1171288.95	
	5	2617280.59	1171225.06			c	2617297.83	1171279.27	
6	2617278.78	1171229.13	d	2617300.25		1171280.57			
7	2617268.20	1171224.41	e	2617305.93		1171270.04			
8	2617260.87	1171243.60	f	2617289.91		1171261.39			
Baubereich E	10	2617260.52	1171254.13	Attikageschoss D		a	2617262.07	1171250.64	
	1	2617313.13	1171254.88			b	2617272.04	1171255.09	
	2	2617316.50	1171241.44			c	2617276.50	1171245.07	
	3	2617320.41	1171242.42			d	2617280.67	1171246.93	
	4	2617323.99	1171226.46		e	2617283.52	1171240.53		
	5	2617314.18	1171223.99		f	2617279.35	1171238.67		
	6	2617315.19	1171219.97		g	2617282.81	1171230.93		
	7	2617302.86	1171216.87		Attikageschoss E	a	2617299.05	1171247.43	
	8	2617299.21	1171231.44			b	2617310.42	1171250.28	
	9	2617302.83	1171232.35			c	2617313.93	1171236.27	
10	2617298.13	1171251.11	d	2617316.60		1171236.94			
Baubereich F	1	2617303.61	1171205.02	e		2617319.52	1171225.33		
	2	2617306.96	1171197.52	f		2617301.83	1171220.98		
	3	2617314.67	1171195.58	Einstellhallenzufahrt		a	2617236.70	1171361.43	
	4	2617311.35	1171182.31			b	2617235.07	1171357.73	
	5	2617297.31	1171185.82			c	2617239.47	1171340.16	
	6	2617291.22	1171199.50			d	2617234.93	1171339.04	
	Attikageschoss A	a	2617234.27		1171334.96	e	2617230.50	1171356.78	
		b	2617244.87		1171337.58	Spielfläche	1	2617269.32	1171331.04
		c	2617247.49		1171326.93		2	2617280.88	1171319.77
		d	2617251.96		1171328.03		3	2617294.77	1171300.24
e		2617253.61	1171321.22		4		2617272.52	1171288.10	
f		2617249.17	1171320.13		5		2617265.93	1171302.31	
g		2617251.23	1171311.79	6	2617260.18		1171326.10		

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Spiez

Überbauungsordnung zur ZPP 5 «Spiezmoos»

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Änderung Baureglement
- Baugesuchsunterlagen
- Schlussbericht Gutachterverfahren
mit Richtprojekt vom 26. April 2017

September 2019

Aufträge aktuell\Spiez\UeO ZPP 5 Spiezmoos\4_Resultate\
Überbauungsvorschriften\5487_UeV_190923_GE.docx\fr

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Die Überbauungsordnung (UeO) zur ZPP 5 «Spiezmoos» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gut gestaltete, auf die ortsbauliche Umgebung abgestimmte, verdichtete, hofartige Wohnüberbauung mit einem beschränkten Anteil Arbeitsnutzung und Aussenbereichen mit hoher Aufenthaltsqualität. Mit einer einladenden Platzsituation zum Siedlungsauftakt am Gesigenweg soll dazu angeregt werden, die öffentliche Langsamverkehrsverbindung durch das Areal zu nutzen. Auf die Lärmemissionen der Bahnlinie ist angemessen zu reagieren.
---------------	---

Art. 2

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

Art. 3

Stellung zur Grundordnung	Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen des Baureglements (BR) der Gemeinde Spiez soweit die Bestimmungen der BMBV nicht vorgehen.
---------------------------	---

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: – Wirkungsbereich der Überbauungsordnung – Baubereich für Gebäude mit Begrenzung und Bezeichnung – Begrenzung Attikageschoss – Aussenraum – Bereich für oberirdische Kunden- und Besucherparkplätze – Bereich für Erstellung und Erschliessung oberirdische Kundenparkplätze Baubereich F – Baubereich Einstellhallenzufahrt – Bereich öffentliche Langsamverkehrsverbindung – Bereich für grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV – Bereich für Eisspeicherabsorber ² Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt: – Hauptwanderoute alter Verlauf – Hauptwanderoute neuer Verlauf – ungefährer Abholstandort Container – abzubrechendes Gebäude – Höhenlinien
-----------------------------	---

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung Zulässig sind Wohnen, dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen wie Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche sowie Gastgewerbe, Kleingewerbe, Dienstleistungsnutzungen und Verkaufsläden mit einer Verkaufsfläche bis 500 m².

Art. 6

Mass der Nutzung ¹ Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) über das gesamte Areal beträgt mindestens 0.9 und maximal 0.95.

² Für die Baubereiche A bis E beträgt die maximale traufseitige Fassadenhöhe 12.5 m und die maximale giebelseitige Fassadenhöhe 14.8 m. Für den Baubereich F beträgt die maximale traufseitige Fassadenhöhe 11.0 m und die maximale giebelseitige Fassadenhöhe 12.5 m..

³ Die Baubereichsbegrenzungen bezeichnen die maximal zulässige Ausdehnung der Gebäude. Die Gebäudelänge und -breite innerhalb der Baubereiche ist frei.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV).

Art. 7

Massgebendes Terrain In den Baubereichen für Gebäude gilt für die Bemessung der Fassaden- und Gesamthöhe folgendes massgebendes Terrain:

Baubereiche A, B und C:	618.43 m.ü.M.
Baubereich D:	618.91 m.ü.M.
Baubereich E:	618.53 m.ü.M.
Baubereich F:	622.33 m.ü.M.

Art. 8

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche ¹ Eingangsbereiche und Briefkastenanlagen dürfen mit maximal zweiseitig geschlossenen und überdachten An- oder Kleinbauten respektive vorspringenden Gebäudeteilen, welche maximal 20 % des zugehörigen Fassadenabschnitts belegen und maximal 3.0 m über die Fassadenflucht hinausragen, versehen werden.

² Ansonsten sind vorspringende Gebäudeteile nicht zulässig.

³ Ausserhalb der Baubereiche sind An- und Kleinbauten mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 4.0 m zulässig, sofern sie sich in die Bau- und Umgebungsgestaltung eingliedern lassen. Die Gebäudeabstände zwischen Gebäuden und Kleinbauten sind frei.

⁴ Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Autoeinstellhalle wie z.B. Zugänge, Oblichter, oder die Überdachung der Zufahrt mit einer maximalen Gesamthöhe von 3.0 m sind im Aussenraum gestattet.

3. Baugestaltung

Art. 9

Qualitätssicherung

Die Umsetzung der Qualität wird durch die Fachberatung Gestaltung gemäss BR Art. 421 überprüft. Das Richtprojekt Entwicklung ZPP 5 «Spiezmoos» vom 31. März 2017 illustriert dabei die Bebauungs-, Umgebungsgestaltungs- und Erschliessungsidee und ist für die weitere Bearbeitung und Beurteilung zu berücksichtigen.

Art. 10

Gestaltung der Bauten

¹ Die Gebäude sowie An- und Kleinbauten sowie deren Umgebung sind aufeinander abzustimmen.

² Die Fassaden der Gebäude in den Baubereichen A – E sind mit rückspringenden Gebäudeteilen (in die Fassaden eingebundenen Loggias ohne vollständig schliessbare Verglasung) aufzubrechen und zu differenzieren. Die Fassaden im Baubereich F sind abgestimmt auf die übrigen Fassaden zu gestalten und zu materialisieren.

³ Die Fassaden sind aus Eternit, zurückhaltend und in hellen Erdtönen auszugestalten.

⁴ Energiekollektoren in Fassaden sind architektonisch harmonisch in die Eternitfassade zu integrieren.

Art. 11

Dachgestaltung

¹ Auf Gebäuden und Attikageschossen sind Flachdächer (maximale Neigung 5°) zu erstellen. Für die Ausgestaltung der Flachdächer ist das Baureglement massgebend.

² Attikageschosse sind innerhalb der Begrenzungslinie anzuordnen, wobei deren Dachkonstruktionen inklusive Vordächer optisch mit der westlichen Fassadenlinie der darunterliegenden Vollgeschosse bündig sein müssen.

³ Überdachungen von An- und Kleinbauten sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das architektonische und gestalterische Gesamtkonzept eingliedern.

⁴ Die giebelseitige Fassadenhöhe überragen dürfen technisch bedingte Dachaufbauten bis zu einer Höhe von maximal 1.5 m.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 12

Aussenraum

¹ Der Aussenraum dient der Notzufahrt, der Langsamverkehrserschliessung und -parkierung, der Grünraumgestaltung, dem Aufenthalt der Entsorgung und der Arealbegrenzung.

² Er ist hofartig, mit einer Abfolge von Grünräumen, Wegen, Plätzen, Aufenthalts- und Spielflächen belebbar, attraktiv und qualitativ hochstehend und auch für die Öffentlichkeit einladend zu gestalten.

³ Das Terrain und die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete sind so zu gestalten, dass sich zusammen mit den Neubauten eine gestalterisch ansprechende Lösung ergibt. Auf die Eingangssituation ab dem Gesigenweg ist dabei besonderes Augenmerk zu legen.

Art. 13

Fusswegverbindungen,
Hauszugänge, Notzufahrten

¹ Für den Langsamverkehr und als zentrale Erschliessungsachse ist in dem im Überbauungsplan festgelegten Bereich öffentliche Langsamverkehrerschliessung eine durchgehende, öffentlich nutzbare Langsamverkehrsverbindung von min. 2.5 m Breite zwischen dem Gesigenweg und dem Dürrenbühlweg sicherzustellen.

² Die öffentlich nutzbare Langsamverkehrsverbindung ist so auszugestalten, dass sie von den Rettungsfahrzeugen befahren und teilweise als Spielstrasse genutzt werden kann.

³ Die exakte Lage der Treppen, Fusswege sowie der Hauszugänge wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Sämtliche Fusswegverbindungen dürfen befestigt werden.

Art. 14

Bepflanzung, ökologische Vernetzung

¹ Die Bepflanzung ist auf das Bebauungskonzept abzustimmen.

² Es sind standortheimische Pflanzen, Sträucher und Bäume sowie weitere ökologische Vernetzungselemente (Totholzhaufen, Steinkörbe, Teichanlagen, etc.) zu verwenden. Diese sind im Umgebungsgestaltungsplan nachzuweisen.

³ Bestehende Hochstammbäume sind im Falle ihrer Fällung oder eines natürlichen Abgangs innerhalb des Wirkungsbereichs in gleicher Anzahl durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Art. 15

Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, grössere Spielfläche

¹ Die in der Bauverordnung geforderten Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind im Aussenraum sowie im Bereich der befestigten Fläche vorzusehen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

² Im bezeichneten Bereich im Aussenraum ist eine grössere, zusammenhängende Spielfläche mit einer minimalen Gesamtfläche von 600 m² zu erstellen. Mit einer entsprechenden Gestaltung ist deren Benutzung sicherzustellen.

Art. 16

Sicherheit

Bei der Planung und Ausgestaltung der Aussenräume, der Fusswegverbindungen und der Autoeinstellhalle ist der Sicherheit der Benutzenden sowie den Bedürfnissen von behinderten oder betagten Personen durch geeignete Massnahmen Rechnung zu tragen. Insbesondere ist einer zweckmässigen Beleuchtung und Einsehbarkeit Beachtung zu schenken.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 17

Verkehrerschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrt für Motorfahrzeuge erfolgt ab dem Gesigenweg in die unterirdische Einstellhalle respektive auf die oberirdischen Kunden- und Besucherparkplätze.

² Im Anschlussbereich der Einstellhallenzufahrt an den Gesigenweg dürfen keine sichtbehindernden Elemente platziert werden.

Art. 18

Parkierung

- ¹ Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Auto- und Veloabstellplätze gelten die Bestimmungen der BauV.
- ² Die Autoabstellplätze für die Bewohnenden der Überbauung sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
- ³ Für Kunden und Besuchende der Überbauung sind oberirdische Autoabstellplätze in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zu realisieren.
- ⁴ Sofern im Baubereich F ein stilles Gewerbe entsteht, können im Bereich für die Erstellung und Erschliessung oberirdischer Kundenparkplätze Baubereich F maximal 2 Kundenparkplätze erstellt und ab dem Dürrenbühlweg erschlossen werden.
- ⁵ Die oberirdischen Parkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen und so zu gestalten, dass eine einladende Arealeingangssituation entsteht.

6. Weitere Bestimmungen

Art. 19

Lärmschutz

- ¹ Die Bauten und Anlagen sind mit geeigneten baulichen und gestalterischen Massnahmen vor übermässigen Lärmimmissionen zu schützen.
- ² In den Gebäuden mit Wohnnutzung ist zwischen der Bahnlinie Thun–Spiez und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens 28 dB(A) einzuhalten.
- ³ Für Wohnräume in denen gemäss Lärmgutachten der Grolimund + Partner AG, Bern vom 28. März 2018 im Anhang die Planungsgrenzwerte überschritten werden, sind Festverglasungen vorzusehen.
- ⁴ Die weiteren Massnahmen an den Gebäuden in den Baubereichen A, B und D richten sich nach dem Lärmgutachten im Anhang:
- Um Reflexionen zu vermeiden, sind die Verkleidungen der Balkonunterseiten im 4. Vollgeschoss auf der Westseite sowie der Deckenverkleidungen der Balkone im Attikageschoss hoch schallabsorbierend (Schallabsorptionsgrad $\alpha_s > 0.7$) auszugestalten.
 - Auf der Westseite der Attikabalkone in den Baubereiche A, B und D sind Lärmschutzblenden mit einer Höhe von mindestens 2.0 m zu erstellen. Dabei ist eine Konstruktion ohne Lücken und Spalten mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m² erforderlich.

- Die Wirkung der Lüftungspanele oder schallabsorbierender Vorbauten bei Lüftungsflügeln des Attikageschosses muss mindestens 5 – 6 dBA (Schallabsorbtionsgrad $\alpha_s > 0.7$) betragen.

Art. 20

- Entwässerung
- ¹ Die Entwässerung des Areals erfolgt gemäss genereller Entwässerungsplanung (GEP) der Gemeinde.
- ² Unverschmutztes Dach- und Platzwasser ist nach Möglichkeit oberflächlich zu versickern (sickerfähiger Belag oder diffus über die Schulter). Es sind so wenige Flächen wie möglich zu versiegeln.

Art. 21

- Energie
- ¹ Neubauten haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um 15 % zu unterschreiten. Neubauten sind an den Wärmeverbund Spiez anzuschliessen (vorbehalten bleibt Art. 16 KEnG). Ist der Anschluss an den Wärmeverbund technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Hauptenergieträger Umwelt-/Solarwärme mittels Eisspeicherheizsystem (zentrale Anlage) einzusetzen.
- Bereich für Eisspeicherabsorber
- ² Beim Einbau eines Eisspeicherheizsystems kann in den Bereichen für Eisspeicherabsorber eine zusammenhängende Absorberanlage mit einer Gesamtfläche von maximal 300 m² angeordnet werden. Für die Absorber gilt eine maximale Gesamthöhe von 2.5 m. Die Anlage ist nicht reflektierend auszuführen und mit geeigneten Massnahmen in die Aussenraumgestaltung einzubinden.

Art. 22

- Etappierbarkeit
- ¹ Die Bebauung kann etappiert werden, soweit dies die Erstellung von Erschliessungsflächen, Einstellhallen etc. zulässt.
- ² Die zur Etappe gehörenden Aussenräume sowie die geforderten Kinderspielflächen und Aufenthaltsbereiche sind mit den Hochbauten resp. unmittelbar anschliessend fertigzustellen. Die grössere Spielfläche ist mit der Bauetappe zu erstellen, mit welcher die 21. Familienwohnung entsteht.

Art. 23

- Privatrechtliche Vereinbarungen
- Soweit notwendig, sind die Umsetzung der Überbauungsordnung, insbesondere die Erschliessung und Parkierung, sowie der Bau und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen durch privatrechtliche Vereinbarungen

sicherzustellen. Die entsprechenden Vereinbarungen sind vor der Erteilung der Baubewilligung abzuschliessen.

Art. 24

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

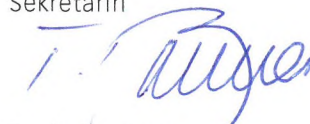
Vorprüfung vom	05. April 2019
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	13. und 20. Juni 2019
Publikation im Amtsblatt vom	19. Juni 2019
Öffentliche Auflage vom	13. Juni bis 15. Juli 2019
Einspracheverhandlungen am	16. August 2019
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 16. September 2019

Gemeindepräsidentin


Jolanda Brunner

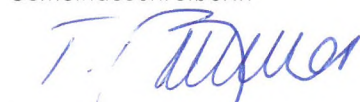
Sekretärin


Tanja Brunner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Spiez, - 7. OKT. 2019

Gemeindeschreiberin


Tanja Brunner

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

23. Dez. 2019





**Anhang: Aussenlärmuntersuchung Überbauung
Spiezmoos, ZPP 5, 3700 Spiez, Grolimund + Partner AG
vom 28. März 2018**

GROLIMUND + PARTNER AG
UMWELTECHNIK + BAUPHYSIK + INFORMATIK
THUNSTRASSE 101A + 3006 BERN
T 031 356 20 00 + F 031 356 20 01
WWW.GROLIMUND-PARTNER.CH
BERN@GROLIMUND-PARTNER.CH



BERICHT

ÜBERBAUUNG SPIEZMOOS, ZPP 5 3700 SPIEZ AUSSENLÄRMUNTERSUCHUNG

Ihre Kontaktperson: Andreas Schluep
andreas.schluep@grolimund-partner.ch
T 031 356 20 10

I:\A5087\BERICHT\A5087_Spiezmoos_Aussenlärm_V1_20180322.docx

Läderach Weibel Immobilien AG
A5087
28. März 2018

IMPRESSUM

PROJEKTTEAM

- + Andreas Schluep
- + David Jean-Mairet

Version	Datum	Autor	Beschrieb	Verteiler
V 1.0	28.03.2018	David Jean-Mairet	Aussenlärmuntersuchung	Architekt

INHALT

1.	AUSGANGLAGE	4
2.	ANGABEN ZUM PROJEKT	4
3.	GRUNDLAGEN	4
3.1	Lärmquellen	4
3.2	Plangrundlagen	4
3.3	Art der Ermittlung	5
3.4	Massgebender Verkehr	5
3.5	Ort der Ermittlung	5
3.6	Lärmrechtliche Anforderungen	6
4.	SCHALLPEGELDIFFERENZEN	7
4.1	Eisenbahnlärm	7
4.2	Strassenlärm	8
5.	BEURTEILUNG	8
6.	MASSNAHMEN	8
6.1	Eisenbahnlärm	8
	ANHANG	
1	Ermittlung des Beurteilungspegels für Strassenlärm	10
2	Ermittlung des Beurteilungspegels für Eisenbahnlärm	11
3	Grenzwerte Strassen- und Eisenbahnlärm	12
4	Anforderungen an Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	13
5	Situationsplan	14
6	Übersicht Eisenbahnlärm	15
7	Massnahmen am Gebäude B und D im 3.OG	16
8	Massnahmen am Gebäude A, B und D im Attikageschoss	17
9	Massnahmen am Gebäude „Praliné“ im Dachgeschoss	18
10	Lüftungspanel	19

1. AUSGANGLAGE

Gemäss den Vorschriften der Lärmschutz-Verordnung (LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder diese durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden.

Die geplante Überbauung befindet sich im Gebiet ZPP Nr. 5 in der Gemeinde Spiez, welches der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet ist. Im Rahmen der Einzonung des Gebietes ZPP Nr. 5 wurden die Anforderungen zur Einhaltung der Planungswerte PW (PW ES III tags/nachts: 60/50 dBA) als Schallpegeldifferenzen zwischen den Lärmquellen und den lärmempfindlichen Räumen festgelegt und beträgt 28 dBA für den Bahnlärm. Für den Strassenlärm wurden keine Schallpegeldifferenzen festgelegt, da die Planungswerte überall eingehalten sind.. Die Einhaltung dieser Vorschrift ist im generellen Baugesuch nachzuweisen. Der vorliegende Bericht zeigt auf, wo die Anforderungen erfüllt sind oder wie diese eingehalten werden können.

2. ANGABEN ZUM PROJEKT

Bauherrschaft:	Läderach Weibel Immobilien AG Bleichstrasse 8, 3600 Thun
Architekt:	Viktor Burri Architekten Militärstrasse 9a 3600 Thun
Bauvorhaben:	Überbauung Spiezmoos, ZPP 5 3700 Spiez

3. GRUNDLAGEN

3.1 LÄRMQUELLEN

Folgende Lärmquellen wurden für die Lärmuntersuchung berücksichtigt:

- + Strassenlärm: Kantonsstrasse Nr. 6, Thunstrasse
- + Eisenbahnlärm: Linie Nr. 310, Thun - Spiez

3.2 PLANGRUNDLAGEN

- + Übersichts- und Architekturpläne (Stand Februar 2018, Anhänge 5 bis 9)

3.3 ART DER ERMITTLUNG

Die Lärmbelastungen wurden wie folgt ermittelt:

- + Strassenlärm: Software SLIP G+P AG, basierend auf dem EMPA-Berechnungsmodell StL-86+ (A=43)
- + Eisenbahnlärm: Software SLIP G+P AG, basierend auf dem Berechnungsmodell SEMIBEL (Schriftenreihe Umwelt Nr. 116, BAFU März 1990)

Die massgebenden Beurteilungspegel wurden nach den Vorschriften der Lärmschutz-Verordnung (LSV) bestimmt (siehe Anhänge 1 und 2).

3.4 MASSGEBENDER VERKEHR

3.4.1 EISENBAHNLÄRM

Gemäss festgelegten Emissionen des Bundesamts für Verkehr (BAV) gelten für die massgebende Bahnlinie folgende Emissionswerte (Lr, e):

Bahnlinie	Lr,e tags	Lr,e nachts
	dBA	dBA
Linie Nr. 310, Thun - Spiez	78.0	77.4

Tabelle 1: Emissionswerte (Lr,e) der massgebenden Bahnlinie in dBA

3.4.2 STRASSENLÄRM

Die Verkehrsdaten für die Kantonsstrasse KS 6 (Thunstrasse) basieren auf den aktuellsten Verkehrszählungen des Tiefbauamtes des Kantons Bern (Zustand 2015). Die Verkehrszahlen wurden mit einer jährlichen Zunahme von 1.0 % auf den Beurteilungszustand (2018) hochgerechnet. In der nachfolgenden Tabelle sind der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV), der stündliche Motorfahrzeugverkehr tags (Nt) und nachts (Nn), der Anteil lärmiger Fahrzeuge tags (Nt2) und nachts (Nn2) zusammengestellt.

Strassenname	DTV	Nt	Nn	Nt2	Nn2
	Fz/Tag	Fz/h	Fz/h	%	%
KS 6 Thunstrasse	7'576	428	91	11.8	10.2

Tabelle 2: jahresdurchschnittlicher Verkehr 2018.

Bemerkung:

- + Die signalisierte Geschwindigkeit beträgt 50 km/h.

3.5 ORT DER ERMITTLUNG

Die Lage der Fassaden der Gebäude ist aus den Anhängen 5-6 ersichtlich. Allgemeine Angaben gemäss der Lärmschutz-Verordnung (LSV) finden sich im Anhang 3.

3.6 LÄRMRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Gemäss der Überbauungsordnung der Gemeinde Spiez für das Gebiet ZPP Nr. 5 müssen Schallpegeldifferenzen zwischen den Lärmquellen und den Fenstern lärmempfindlicher Räume nachgewiesen werden. Damit können die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung eingehalten werden (siehe Anhang 4).

Die massgebenden Empfindlichkeitsstufen (ES), die Nutzung und die geforderte Schallpegeldifferenz sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Gebäude	ES	Geschoss	Nutzung	geforderte Schallpegeldifferenz in dBA
				Eisenbahnlärm
A-E, Praliné	III	EG – Attikageschoss	Wohnen	28
Praliné	III	EG – 3.OG	Gewerbe	23

Tabelle 2: geforderte Schallpegeldifferenzen in dBA für den Eisenbahnlärm

Bemerkung:

- + Im Bericht „Ortsplanungsrevision 2010 Einzonungen, Spiez Lärmbeurteilung vom 12.4.2013, G+P AG, wurden für den Strassenlärm keine Anforderungen für die ZPP Nr. 5 definiert, da die Planungswerte auf der zu bebauenden Parzelle bereits ohne Massnahmen eingehalten sind.

4. SCHALLPEGELDIFFERENZEN

4.1 EISENBAHNLÄRM

In der nachfolgenden Tabelle sind die berechneten Schallpegeldifferenzen an den Fassaden der geplanten Gebäude aufgeführt. Die Lage der Fassaden ist aus den Anhängen 5 und 6 ersichtlich.

Gebäude	Fassade	Geschoss	Max. Lärm- belastung [dBA]		Schallpegel- differenz [dBA]	Anforderung erfüllt ja/nein
			tag	nacht		
A	Nord	EG – 2.OG	46	45	32	ja
	West	EG – 2.OG	46	45	32	ja
	Süd	EG – 2.OG	46	45	32	ja
	Ost	EG – 2.OG	39	38	39	ja
	Nord	3. OG - Attika	51	50	27	nein
	West	3. OG - Attika	56	55	22	nein
	Süd	3. OG - Attika	54	53	24	nein
	Ost	3. OG - Attika	39	39	38	ja
B	Nord	EG – 2.OG	45	45	32	ja
	West	EG – 2.OG	46	45	32	ja
	Süd	EG – 2.OG	46	45	32	ja
	Ost	EG – 2.OG	39	38	39	ja
	Nord	3. OG - Attika	55	54	23	nein
	West	3. OG - Attika	57	56	21	nein
	Süd	3. OG - Attika	54	54	23	nein
	Ost	3. OG - Attika	39	38	39	ja
D	Nord	EG – 2.OG	45	45	32	ja
	West	EG – 2.OG	46	45	32	ja
	Süd	EG – 2.OG	46	45	32	ja
	Ost	EG – 2.OG	39	38	39	ja
	Nord	3. OG - Attika	54	54	23	nein
	West	3. OG - Attika	57	56	21	nein
	Süd	3. OG - Attika	54	53	24	nein
	Ost	3. OG - Attika	39	38	39	ja
Praliné	Nord	EG – 2.OG	45	45	32	ja
	West	EG – 2.OG	49	48	29	ja
	Südwest	EG – 2.OG	47	47	30	ja
	Südost	EG – 2.OG	43	42	35	ja
	Nord	3.OG	47	47	30	ja
	West	3.OG	51	51	26	nein
	Südwest	3.OG	50	49	28	ja
	Südost	3.OG	44	43	34	ja

Tabelle 3: Schallpegeldifferenzen in dBA (Bahnlärm)

Kommentar:

- + Beim Gebäude A, B und D wird die geforderte Schallpegeldifferenz von 28 an der exponierten Westfassade in den Attikageschossen um bis zu 7 dBA unterschritten.

- + Beim Gebäude „Praliné“ wird die nötige Schallpegeldifferenz an der exponierten Westfassade im 3. OG um 2 dBA unterschritten.
- + Beim Gebäude C und E werden sämtliche Anforderungen für den Bahnlärm eingehalten.
- + In den Stockwerken EG-2.OG werden bei allen Gebäuden die Anforderungen eingehalten.

4.2 STRASSENLÄRM

Aufgrund der grossen Distanz zwischen der Thunstrasse und den Baukörpern von mindestens 63m sind die Planungswerte ES III in der kritischen Nachtperiode mit einem maximalen Immissionspegel von 47 dBA überall eingehalten.

5. BEURTEILUNG

Die Anforderungen der Überbauungsordnung bezüglich Bahnlärm sind nicht überall erfüllt. Es sind Massnahmen zur Einhaltung der geforderten Schallpegeldifferenz nötig. Die Anforderungen der LSV an den Strassenlärm werden überall erfüllt.

6. MASSNAHMEN

6.1 EISENBAHNLÄRM

Die Anforderungen der LSV können mit der Umsetzung folgender Massnahmen, resp. Kombination davon, eingehalten werden:

- a) Massnahmen an der Quelle
 - + Die festgelegte Geschwindigkeit auf der massgebenden Bahnlinie kann aus übergeordneten Gründen nicht herabgesetzt werden.
- b) Bauliche Massnahmen:
 - + Entlang der Eisenbahnlinie besteht eine 2m hohe Lärmschutzwand, welche die Gebäude bereits gut vor dem Lärm abschirmt. Diese Wand kann baulich nicht erhöht werden und würde zudem aufgrund der bereits vorhandenen Abdeckung auch in einer erhöhten Variante nur einen kleinen akustischen Mehrnutzen aufweisen. Damit ist die Massnahme unverhältnismässig.
- c) Gestalterische Massnahmen
 - + Anordnung der lärmempfindlichen Räume an den lärmabgewandten Fassaden
Mit der der Ausrichtung der Gebäude sind lärmempfindliche Räume an den kritischen Fassaden kaum vermeidbar. Die Grundrisse beurteilen wir als optimiert. Aufgrund der Südwest Ausrichtung des Gebäudes, können die Nasszellen nicht an die exponierte Süd- und Westfassade verlegt werden.
- d) Massnahmen an den Gebäuden A, B und D

Um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen sind folgende Massnahmen am Gebäude A, B und D zu erstellen (siehe Anhang 7 und 9):

 - + Im 3.OG müssen die Fenster auf der Westseite für die Zimmer 01 und Wohnen / Essen / Kochen festverglast werden. Auf die seitlich ausgerichteten Balkone hinaus besteht eine genügend grosse Lüftungsfläche.
 - + Um Reflexionen zu vermeiden, sind die Balkonuntersichten auf der Westseite im 3.OG und der Decke des Balkons im Attikageschoss hoch schallabsorbierend auszugestalten.

- + Um die Schallpegeldifferenzen in den Zimmern 01 der Attikawohnungen einhalten zu können, müssen auf der Westseite der Balkone Lärmschutzblenden mit einer Höhe von mindestens 2m erstellt werden.
- + Lüftungspanels oder Schallabsorbierender Vorbau beim Lüftungsflügel im Zimmer 02 des Attikageschosses (Anhang 10)
 - Wirkung: mindestens 5 - 6 dBA

e) Massnahmen am Gebäude „Praliné“

- + Im Dachgeschoss müssen auf der exponierten Westseite zwei Fenster festverglast werden (Anhang 9).

Bemerkung:

Um die nötige Schalldämmung der schalldichten Lärmschutzblenden zu gewährleisten, ist dies ohne Lücken und Spalten (luftdicht=schalldicht) zu realisieren. Eine mittlere flächenbezogene Masse der angewandten Konstruktionen von mindestens 10 kg/m² ist nötig.

Für die Decken sowie Lüftungspanels/-flügel sind hochabsorbierend Materialien anzuwenden (Schallabsorptionsgrad $\alpha_s > 0.7$).

Die Bauherrschaft beantragt die Genehmigung der Massnahmen d) und e) bei der zuständigen Vollzugsbehörde, so dass auf weitere Lärmschutzmassnahmen verzichtet werden kann.

Die öffnenbare Fensterfläche muss nach SIA-Norm 382/1 für natürliches Lüften mindestens 3% des Raumgrundrisses betragen. Die zuständigen kantonalen Behörden verlangen in der Regel, dass die Lüftungsöffnung 5% beträgt. Gemäss den vorliegenden Grundrissen und Fassadenansichten wird dieses Kriterium bei allen Räumen erfüllt. Damit wird ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt.

Grolimund + Partner AG



Andreas Schluep



David Jean-Mairet

ANHANG

1 ERMITTLUNG DES BEURTEILUNGSPEGELS FÜR STRASSENLÄRM

Auszug aus der LSV vom 15. Dezember 1986, Anhang 3

Beurteilungspegel

Die Lärmimmissionen werden als Beurteilungspegel L_r in der Tagperiode (06.00 - 22.00 Uhr) und in der Nachtperiode (22.00 - 06.00 Uhr) ermittelt.

Der Beurteilungspegel L_r für Strassenverkehrslärm wird aus den Teilbeurteilungspegeln des Motorfahrzeuglärms (L_{r1}) und des Bahnlarms auf Strassen (L_{r2}) wie folgt berechnet:

$$L_r = L_{r1} + L_{r2}$$

Der Teilbeurteilungspegel L_{r1} ist die Summe des von Motorfahrzeugen verursachten Mittelungspegel Leq,m in dBA und der Pegelkorrektur $K1$:

$$L_{r1} = Leq,m + K1$$

Die Pegelkorrektur $K1$ wird anhand des durchschnittlichen Tages- und Nachtverkehrs wie folgt berechnet:

$K1 = -5$	für	$N < 31.6$
$K1 = 10 \cdot \log(N/100)$	für	$31.6 \leq N \leq 100$
$K1 = 0$	für	$N > 100$

Dabei steht N für den massgebenden stündlichen Motorfahrzeugverkehr während den Beurteilungsperioden tags N_t und nachts N_n .

Der Teilbeurteilungspegel L_{r2} ist die Summe des von Bahnen verursachten Mittelungspegel Leq,b in dBA und der Pegelkorrektur $K2$:

$$L_{r2} = Leq,b + K2$$

Die Pegelkorrektur $K2$ beträgt $K2 = -5$. Bei kreischendem Bahnlärm, der häufig auftritt und deutlich wahrnehmbar ist, beträgt die Pegelkorrektur $K2 = 0$.

Massgebender Verkehr

Massgebend für die Berechnung und Beurteilung sind jahresdurchschnittliche Verkehrsverhältnisse während der Tagperiode und der Nachtperiode.

2 ERMITTLUNG DES BEURTEILUNGSPEGELS FÜR EISENBAHNLÄRM

Auszug aus der LSV vom 15. Dezember 1986, Anhang 3

Beurteilungspegel

Die Lärmimmissionen werden als Beurteilungspegel L_r in der Tagperiode (06.00 - 22.00 Uhr) und in der Nachtperiode (22.00 - 06.00 Uhr) ermittelt.

Der Beurteilungspegel L_r für Eisenbahnlärm wird aus den Teilbeurteilungspegeln für den Fahrlärm (L_{r1}) und für den Rangierlärm (L_{r2}) wie folgt berechnet:

$$L_r = L_{r1} + L_{r2}$$

Der Teilbeurteilungspegel L_{r1} ist die Summe des vom Fahrbetrieb verursachten A-bewerteten Mittelungspegels Leq,f und der Pegelkorrektur K_1 für den massgebenden Fahrbetrieb:

$$L_{r1} = Leq,f + K_1$$

Der Korrekturwert K_1 berechnet sich wie folgt:

$$\begin{array}{lll} K_1 = & -15 & \text{für } N < 7.9 \\ K_1 = & 10 \cdot \log(N/250) & \text{für } 7.9 \leq N \leq 79 \\ K_1 = & -5 & \text{für } N > 79 \end{array}$$

Dabei steht N für die Anzahl Zugsdurchfahrten während der Beurteilungsperiode Tag bzw. Nacht.

Der Teilbeurteilungspegel L_{r2} ist die Summe des vom Rangierbetrieb verursachten A-bewerteten Mittelungspegels Leq,r und der Pegelkorrektur K_2 für die Hörbarkeit und Häufigkeit der impulshaltigen, tonhaltigen und kreischenden Lärmereignisse.

$$L_{r2} = Leq,r + K_2$$

Der Korrekturwert K_2 wird wie folgt bestimmt:

Hörbarkeit der Lärmereignisse	Häufigkeit aller Lärmereignisse		
	selten	gelegentlich	häufig
schwach	0	2	4
deutlich	2	4	6
stark	4	6	8

Massgebender Verkehr

Massgebend für die Berechnung und Beurteilung sind jahresdurchschnittliche Verkehrsverhältnisse während der Tagperiode und der Nachtperiode.

3 GRENZWERTE STRASSEN- UND EISENBAHNLÄRM

Auszug aus der LSV vom 15. Dezember 1986

Die Begrenzung des Aussenlärms erfolgt mit Hilfe von Belastungsgrenzwerten (Planungswerte, Immissionsgrenzwerte, Alarmwerte). Diese gelten bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen in der Mitte des offenen Fensters.

Lärmempfindliche Räume sind

- + Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume, und
- + Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm.

Die Pegelhöhe der Belastungsgrenzwerte ist abhängig von der baulichen Nutzung der lärmbeeinträchtigten Zonen. In Nutzungszonen nach Artikel 14 ff des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

- + die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen;
- + die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
- + die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
- + die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen.

Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufen I oder II kann die nächst höhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

Bei Räumen in Betrieben, die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufe I, II oder III liegen, gelten um 5 dBA höhere Planungs- und Immissionsgrenzwerte.

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Tabelle 1: Belastungsgrenzwerte in dBA

4 ANFORDERUNGEN AN BAUBEWILLIGUNGEN IN LÄRMBELASTETEN GEBIETEN

Auszug aus der LSV vom 15. Dezember 1986

Erschliessung von Bauzonen

Art. 30

Die bei Inkrafttreten dieser Verordnung (1. April 1987) noch nicht erschlossenen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Nutzungen dürfen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte (PW) eingehalten sind oder durch die Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten.

Gemäss Raumplanungsgesetz ist Land dann erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.

RPG
Art. 19.1

Baubewilligungen

Art. 31.1

Für Neubauten und wesentliche Änderungen von bestehenden Gebäuden in Zonen, die bei Inkrafttreten der LSV erschlossen waren, gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW). Sind diese überschritten, so dürfen Neubauten nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden

- + durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder
- + durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

Können die Immissionsgrenzwerte mit den oben aufgeführten Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

Art. 31.2

Schallschutz an neuen Gebäuden

Art. 32.1

Der Bauherr eines neuen Gebäudes sorgt dafür, dass der Schallschutz bei Aussen- und Trennbauteilen sowie von haustechnischen Anlagen den Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 genügt.

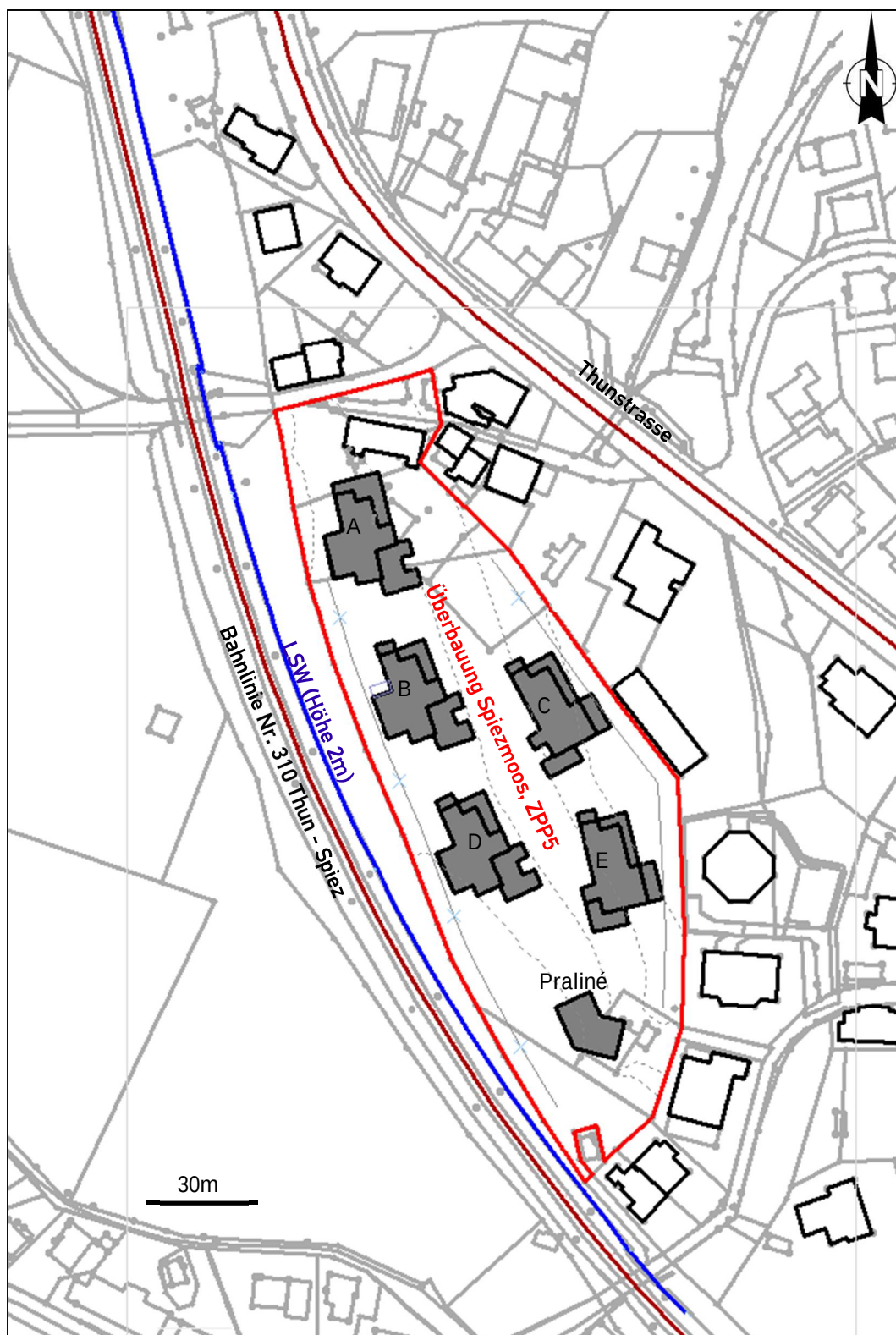
Wenn die Immissionsgrenzwerte überschritten sind, aber ein überwiegendes Interesse an der Realisierung des Bauvorhabens besteht, verschärft die Vollzugsbehörde die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile angemessen.

Art. 32.2

Gebäude gelten als neu, wenn die Baubewilligung bei Inkrafttreten des USG (1. Januar 1985) noch nicht rechtskräftig war.

Art. 47.3

5 SITUATIONSPLAN



6 ÜBERSICHT EISENBAHNLÄRM

Im folgenden Plan sind die Unterschreitungen der Schallpegeldifferenzen im Attikageschoss dargestellt. Im 3. OG sind nur noch die exponierten Westfassaden überschritten und in den Geschossen EG bis 2.OG sind die Schallpegeldifferenzen überall eingehalten.



7 MASSNAHMEN AM GEBÄUDE B UND D IM 3.OG



Normalgeschoss 4-Spänner

- Festverglasung
- ➔ Lüftungsfenster (Anforderungen LSV erfüllt)
- Schallabsorbierende Balkonuntersicht

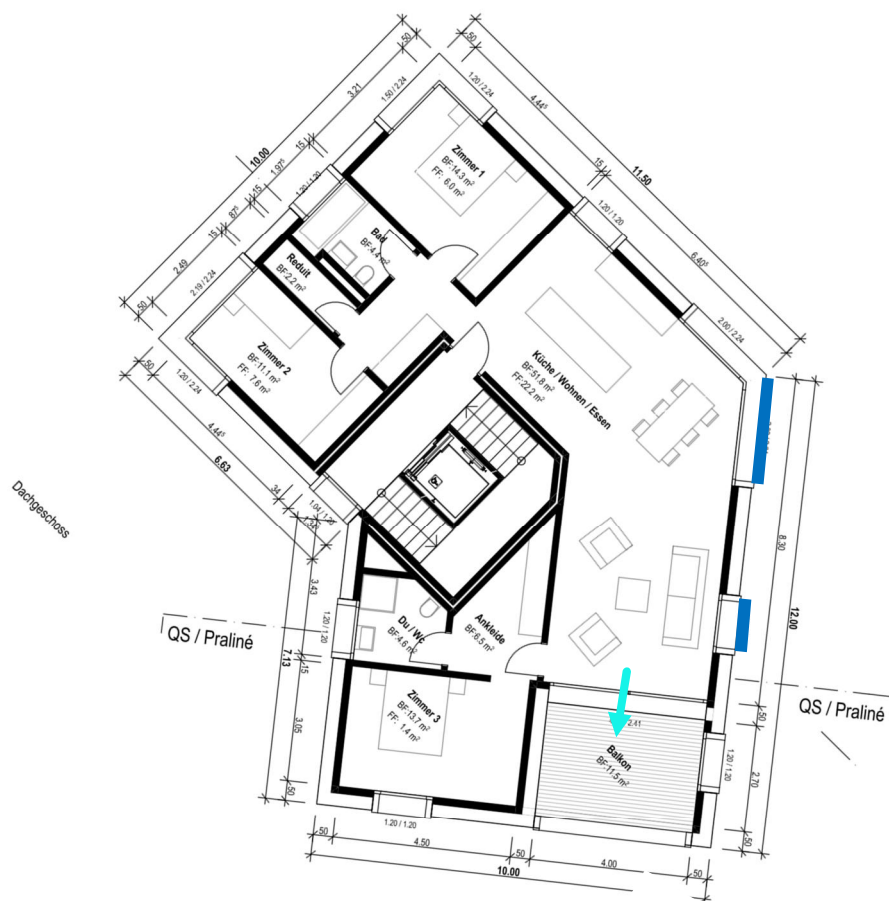
Bahnlinie

8 MASSNAHMEN AM GEBÄUDE A, B UND D IM ATTIKAGESCHOSS



Bahnlinie

9 MASSNAHMEN AM GEBÄUDE „PRALINÉ“ IM DACHGESCHOSS



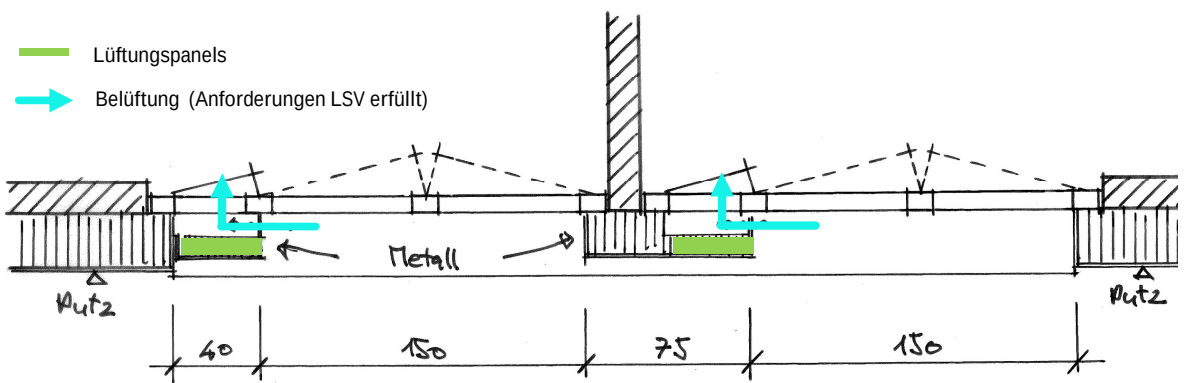
- Festverglasung
- ➔ Lüftungsfenster (Anforderungen LSV erfüllt)

10 LÜFTUNGSPANEL

Lüftungspanel (Beispiel)



Details Lüftungspanel



Bemerkung:

Die Lüftungsöffnung ist so zu dimensionieren, dass die Lüftungsfläche min. 3% der Zimmerfläche beträgt.

30. DEZ. 2019

Abteilung Bau Spiez

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 20
Telefax 031 634 51 58

www.be.ch/agr

Sachbearbeiter:
G.-Nr:
Mail:

Volker Wenning-Künne
2019.JGK.6852
volker.wenning-kuenne@be.ch

23. Dezember 2019

GESAMTENTSCHEID

gemäss Art. 88 Abs. 6 BauG/Art. 9 KoG



A. Aus den Akten

Gemeinde: Spiez

Gesuchsteller: Läderach Weibel Immobilien AG, Herr Urs Heggli,
Bleichstrasse 10, 3600 Thun

1. Gegenstand:

Überbauungsordnung «ZPP 5 Spiezmoos» bestehend aus:

- Überbauungsplan, 1:500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Bericht nach Art. 47 RPV
- Schlussbericht zum Richtprojekt vom 26. April 2017
- Aussenlärmuntersuchung, Grolimund + Partner AG, vom 28. März 2018
- Zonenplan in digitaler Form (Art. 120a BauV)

2. Gegenstand:

Änderung Baureglement im gemischt-geringfügigen Verfah-
ren nach Art. 122 Abs. 7 BauV, bestehend aus:

- Änderung Art. 315 ZPP 5 «Spiezmoos»

3. Gegenstand:

**Generelles Baugesuch für die Erstellung einer Wohn-
überbauung mit 5 Mehrfamilienhäusern als Hauptbauten
und einem Mehrfamilienhaus als Solitärbau mit darunter-
liegender Einstellhalle. Umlegung der Hauptwanderroute
Spiez – Einigen.**

Inhalt des generellen Baugesuchs ist:

- Die vorgesehene Nutzung
- Die strassenmässige Erschliessung des Baugrundstücks
- Die Einordnung der Bauten in die Umgebung, d.h. Lage, Grösse und Höhe der Bauten
- Die äussere Gestaltung der Bauten, namentlich Fassaden inkl. Einhaltung der Lärmvorschriften
- Die Umgebungs- und Aussenraumgestaltung
- Die Umlegung der Hauptwanderoute Spiez – Einigen

bestehend aus:

- Situation, 1:1'000
 - Einstellhalle / Untergeschoss, 1:200
 - 1. Vollgeschoss, 1:200
 - Grundrisse A-E, 1:100 und 1:50
 - Querschnitte A, B, D, 1:100
 - Querschnitte C, E, 1:100
 - Längsschnitte A, B, D, 1:100
 - Längsschnitte C, E, 1:100
 - Fassaden Haus A, 1:100
 - Fassaden Haus B, 1:100
 - Fassaden Haus C, 1:100
 - Fassaden Haus D, 1:100
 - Fassaden Haus E, 1:100
 - Grundrisse und Schnitt Haus F, 1:100
 - Fassaden Haus F, 1:100
 - Dachaufsicht, 1:200
 - Umgebungsgestaltungsplan, 1:200
 - Berechnung BGF
 - Berechnung GFZo
 - Berechnung Spiel- und Aufenthaltsfläche
 - Ansicht Fassade
 - Berechnung Parkplätze
 - Umlegung Wanderweg
- (alle Unterlagen mit Posteingangsstempel der Gemeinde Spiez vom 3. September 2019)

Weitere Unterlagen:

- amtliches Baugesuchsformular 1.0

Publikation amtlicher Anzeiger: 13. und 20. Juni 2019

Publikation Amtsblatt: 19. Juni 2019

Öffentliche Auflage: 13. Juni bis 15. Juli 2019

Beschlussfassung: Gemeinderatsbeschluss vom 16. September 2019

Bekanntmachung nach
Art 122 Abs. 8 BauV:

26. September 2019 (für 2. Gegenstand)

Einsprachen:

1.

vollumfänglich und rechtsgenügend zurückgezogen am 16. August 2019

2.

vollumfänglich und rechtsgenügend zurückgezogen am 31. Oktober 2019

Einsprachen nach
Art. 61 Abs. 3 BauG:

Keine.

Rechtsverwahrungen:

1.

Lastenausgleichsansprüche:

Keine.

Beschwerde nach Art. 65b VRPG: Keine.

B. Sachverhalt

1. Vorgeschichte

- 1.1 Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde die Zone mit Planungspflicht (ZPP) 5 «Spiezmoos» als neues Wohnbauland eingezont. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt nun, das Areal mit Neubauten zu entwickeln. Das Bauen in einer ZPP setzt gemäss Art. 93 Abs. 1 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Diese wurde auf Grundlage eines architektonischen Richtprojekts erarbeitet.
- 1.2 Die UeO zur ZPP muss mit den Vorschriften im Gemeindebaureglement korrespondieren. Die Ausarbeitung des Richtprojekts und der UeO haben gezeigt, dass einzelne Punkte der ZPP-Vorschrift in Art. 315 des Gemeindebaureglements einer Änderung bedürfen. Diese Änderung und die Anpassung an die neuen übergeordneten gesetzlichen Vorgaben wurden gleichzeitig mit der UeO im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) durchgeführt.
- 1.3 Gleichzeitig mit der UeO soll auch eine generelle Baubewilligung für den Neubau der 5 Mehrfamilienhäuser mit darunterliegender Einstellhalle und des zusätzlichen Solitärbaus erlassen werden.

2. Verfahren

- 2.1 Die UeO inkl. generellem Baugesuch wurden am 7. Juni 2018 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht.
- 2.2 Die sachliche Zuständigkeit des AGR ergibt sich aus Art. 61 BauG i.V. mit Art. 122b lit. e BauV 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. Juli 2018 das *Nutzungsplanverfahren* als Leitverfahren im Sinne des KoG fest und übertrug die Verfahrensleitung an Volker Wenning-Künne, Raumplaner im AGR.

3. Kantonale Vorprüfung und Beschluss in der Gemeinde

- 3.1 Der Verfahrensleiter holte im ersten Vorprüfungsverfahren bei den folgenden kantonalen Amtsstellen die erforderlichen Amts- und Fachberichte bzw. Stellungnahmen ein:
- Einwohnergemeinde (EG) Spiez, Amtsbericht vom 6. September 2018
 - BLS Netz AG, Stellungnahme vom 22. August 2018
 - Kantonales Laboratorium (KL), Stellungnahme vom 23. August 2018
 - Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) I, Stellungnahme vom 28. August 2018
 - Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV), Fachbericht vom 22. August 2018
 - Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE), Fachbericht vom 22. August 2018
- Das AGR prüfte die Akten zudem selbst.
- 3.2 Mit Brief und Themenliste mit materiellem Handlungsbedarf vom 1. Oktober 2018 teilte das AGR der EG Spiez und der Gesuchstellerin die Erkenntnisse der Prüfung mit. Die Problempunkte wurden anlässlich der Bereinigungssitzung vom 13. Dezember 2018 besprochen.
- 3.3 Nach der Bereinigung der Unterlagen reichte die EG Spiez die UeO inkl. generellem Baugesuch am 5. Februar 2019 zur abschliessenden Vorprüfung ein.
- 3.4 Durch den Verfahrensleiter wurden zusätzlich folgende Amts- und Fachberichte bzw. Stellungnahmen eingeholt:
- EG Spiez, Amtsbericht vom 6. März 2019
 - TBA, OIK I, Stellungnahme vom 14. Februar 2019
 - AUE, Fachbericht vom 13. März 2019
 - Archäologischer Dienst (ADB), Fachbericht vom 20. Februar 2019
- Wiederum prüfte das AGR die Unterlagen auch selbst.
- Diese Berichte und die zugehörigen Unterlagen liegen vor; auf die Ergebnisse ist in den nachfolgenden Erwägungen näher einzugehen.
- 3.5 Mit Vorprüfungsbericht vom 5. April 2019 teilte das AGR der EG Spiez und der Gesuchstellerin die noch verbliebenen Genehmigungsvorbehalte mit.
- 3.6 In der Folge wurde die bereinigte UeO inkl. Änderung des Baureglements und generellem Baugesuch vom 13. Juni bis 15. Juli 2019 zur öffentlichen Auflage gebracht. Während der Einsprachefrist gingen bei der EG Spiez zwei Einsprachen sowie eine Rechtsverwahrung ein.

- 3.7 Der Gemeinderat der EG Spiez beschloss die UeO inkl. Änderung des Baureglements und generellem Baugesuch am 16. September 2019.

Die Bekanntmachung der Beschlussfassung gemäss Art. 122 Abs. 8 BauV für die geringfügige Änderung von Art. 315 des Gemeindebaureglements erfolgte am 26. September 2019.

4. Genehmigung

- 4.1 Die Unterlagen zur UeO inkl. Änderung des Baureglements und des generellen Baugesuchs wurden dem AGR am 9. Oktober 2019 zur Genehmigung eingereicht.

C. Erwägungen

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 Das AGR hat die zur Genehmigung eingereichten Unterlagen überprüft. Die im Vorprüfungsbericht vom 5. April 2019 formulierten Genehmigungsvorbehalte wurden bis zur öffentlichen Auflage bereinigt. Die aufgelegten Akten stimmen mit den Genehmigungsunterlagen überein.

Die Vorlage erweist sich somit insgesamt als rechtmässig, mit den übergeordneten Planungen vereinbar und kann genehmigt werden.

- 1.3 Die EG Spiez legte dem AGR die Entwürfe der Abgabeverfügungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen (vgl. Art. 142 ff. BauG; insb. Art. 142a Abs. 3 und 142d Abs. 4 BauG) nicht vor.

2. Zum Baugesuch

- 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 EG Spiez haben in ihren Amts- und Fachberichten die sie jeweils betreffenden Aspekte geprüft.

- 2.3 Die folgenden Amtsberichte (Bewilligungen) und Fachberichte (Stellungnahmen) liegen heute vor:

- a) EG Spiez, Amtsbericht vom 6. März 2019
- b) BLS Netz AG, Stellungnahme vom 22. August 2018

- c) KL, Stellungnahme vom 23. August 2018
 - d) AöV, Fachbericht vom 22. August 2018
 - e) TBA, OIK I, Stellungnahme vom 14. Februar 2019
 - f) AUE, Fachbericht vom 13. März 2019
 - g) ADB, Fachbericht vom 20. Februar 2019
- 2.4 Der Energienachweis ist nicht Bestandteil des generellen Baugesuchs. Im Umgebungsgestaltungsplan ist eine Fläche für den Eispeicher Absorber eingetragen, welcher der Energieversorgung der Mehrfamilienhäuser dienen soll. Dieser Inhalt kann jedoch nicht bewilligt werden. Nach Rücksprache mit dem Projektverfasser wird die Fläche des Eispeicher Absorbers im Sinne einer amtlichen Korrektur aus dem Umgebungsgestaltungsplan gestrichen.
- 2.5 Das Bauvorhaben entspricht somit den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften. Es stehen ihm keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegen. Die Baubewilligung kann erteilt werden.

3. Einsprachen

Gestützt auf Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) nimmt die Genehmigungsbehörde – im Rahmen der Einsprachebehandlung – eine vollumfängliche Überprüfung der Planung vor.

Auf Wünsche, Forderungen, Vorschläge etc. nach einer anderen Regelung eines bestimmten Gegenstandes kann aber grundsätzlich nicht eingegangen werden, es sei denn, die von der Gemeinde getroffene Regelung sei nicht genehmigungsfähig und die in der Einsprache vorgeschlagene Variante sei die einzig zulässige. Vorbehalte privatrechtlicher Natur, Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung und dergleichen können nicht Gegenstand des Einspracheverfahrens sein, weil über sie in anderen Verfahren entschieden werden muss. Auf solche Vorbringen kann nicht eingetreten werden, sie werden jedoch praxisgemäss als Rechtsverwahrungen vorgemerkt.

Die Einsprachen Nrn. 1 und 2 sind durch die jeweiligen Einsprecher und Einsprecherinnen rechtsgenüglich zurückgezogen worden.

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).

5. Lastenausgleichsbegehren

Soweit Lastenausgleichsbegehren angemeldet wurden, ist darüber nicht im Gesamtentscheid zu befinden (Art. 31 BauG). Die Baupolizeibehörde der Gemeinde Spiez ist anzuweisen, den allenfalls Berechtigten den Baubeginn unter Hinweis auf die dreimonatige Klagefrist mitzuteilen.

6. Kosten

- 6.1 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 «ZPP 5 Spiezmoos» 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

6.2 Die Verfahrenskosten des Baubewilligungsverfahrens setzen sich wie folgt zusammen:

Stellungnahme des TBA, OIK I vom 28. August 2018	CHF	320.00
Stellungnahme des TBA, OIK I vom 14. Februar 2019	CHF	120.00
Gebühren des AGR bestehend aus:		
a) Aufwandgebühr für die Behandlung des Baugesuchs	CHF	2'040.00
b) Aufwandgebühr für die Einsprachenbehandlung	CHF	0.00
c) Kosten (Kopien und Porti)	CHF	100.00
d) Publikationskosten und weitere Gebühren	CHF	0.00
Total Verfahrenskosten	CHF	2'580.00

D. Aus diesen Gründen wird

v e r f ü g t :

1. Die vom Gemeinderat der EG Spiez am 16. September 2019 beschlossene Überbauungsordnung «ZPP 5 Spiezmoos» - bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften - und die Änderung von Art. 315 «ZPP 5 Spiezmoos» des Gemeindebaureglementes wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt (Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG).
2. Dieser Gesamtentscheid umfasst weiter:
 - 2.1 Die generelle Baubewilligung für die Erstellung einer Wohnüberbauung mit 5 Mehrfamilienhäusern als Hauptbauten und einem Mehrfamilienhaus als Solitärbaubau mit darunterliegender Einstellhalle sowie die Umlegung der Hauptwanderoute Spiez – Einigen gemäss dem eingereichten Baugesuch mit Projektplänen vom 3. September 2019 (Posteingangsstempel der EG Spiez), wobei
 - die eingetragene Fläche für den Eisspeicher Absorber aus dem Umgebungsgestaltungsplan von Amtes wegen gestrichen wird.
3. Auflagen und Bedingungen
Die im Anhang aufgeführten Auflagen und Bedingungen sind integrierender Bestandteil dieser Verfügung.
4. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die Einsprachen Nrn. 1 und 2 vollumfänglich und rechtsgenügend zurückgezogen worden sind.

5. Die Rechtsverwahrung Nr. 1 wird vorgemerkt.
6. Die Gemeinde Spiez wird angewiesen, diese Genehmigung nach Eintritt der Rechtskraft unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekanntzumachen (Art. 110 BauV resp. Art. 45 GV).
7. Die Gemeinde Spiez wird angewiesen, allfällige Verfügungen und Verträge über die Erhebung von Mehrwertabgaben zum Ausgleich von Planungsvorteilen dem AGR zur Kenntnis zu bringen (Art. 120 Abs. 5 BauV).
8. Die Verfahrenskosten für die Baubewilligung belaufen sich auf insgesamt **CHF 2'580.00**. Dieser Betrag wird der Gesuchstellerin mittels separater Rechnungsstellung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung erhoben werden.
9. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern, Postfach, 3000 Bern 8, schriftlich in zwei Doppel 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.
10. 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.

Diese Verfügung wird **eingeschrieben** eröffnet:

- der **EG Spiez**, unter Beilage zweier Exemplare der genehmigten UeO «ZPP 5 Spiezmoos» sowie der geringfügigen Änderung von Art. 315 GBR, inkl. der genehmigten Projektpläne und den eingereichten Baugesuchsakten, sowie je einem Exemplar der Amts- und Fachberichte;
- der Gesuchstellerin, unter Beilage eines Exemplars der genehmigten UeO «ZPP 5 Spiezmoos» sowie der geringfügigen Änderung von Art. 315 GBR, inkl. der genehmigten Projektpläne und den eingereichten Baugesuchsakten, sowie je einem Exemplar der Amts- und Fachberichte;
- den Einsprechern Nrn. 1 und 2.

Je zwei Exemplare dieser Verfügung, der genehmigten UeO «ZPP 5 Spiezmoos» sowie der geringfügigen Änderung von Art. 315 GBR, inkl. der genehmigten Projektpläne und den eingereichten Baugesuchsakten sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung


Daniel Gäumann, Vorsteher

Kopie (inkl. Unterlagen):

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

Kopie (nur Verfügung):

- Rechtsverwährende Nr. 1

Kopie per E-Mail:

- Kantonale Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- AöV
- OIK I
- ADB
- AUE
- KL
- BLS Netz AG
- AGR/O+R: WAB, GHS
- AGR/Abt. Bauen: SAM
- AGR/KPL
- AGR/Zed/Rf: NÜE (zur Rechnungsstellung)
- Projektverfasser: Viktor Burri Architekten, vonallmen@vba.ch

Anhang

1. Auflagen

1.1 Archäologischer Dienst, Fachbericht vom 20. Februar 2019

Vor Beginn des Aushubs

- 1.1.1 Allfällige zusätzliche Baugrunduntersuchungen sind in Absprache mit dem ADB durchzuführen.
- 1.1.2 Frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem ADB.
- 1.1.3 Vorgängige archäologische Sondierung durch den ADB.
- 1.1.4 Nach der Sondierung: Festlegen der notwendigen Archäologie-Massnahmen (z.B. vorgängige Rettungsgrabung und/oder Begleitung der Bodeneingriffe, baubegleitende Dokumentation).

Während der Bauphase

- 1.1.5 Umsetzen der nach der Sondierung festgelegten Archäologie-Massnahmen (z.B. Begleitung der Bodeneingriffe und/oder baubegleitende Dokumentation).
- 1.1.6 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)

1.2 Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination, Fachbericht vom 22. August 2018

- 1.2.1 Der Schallschutz der Aussenbauteile des Bauvorhabens muss die Anforderungen der SIA-Norm 181 «Schallschutz im Hochbau» erfüllen. Im Bereich der Planungswert-Überschreitungen an der Westfassade der Gebäude sind die erhöhten Anforderungen zu erfüllen.
- 1.2.2 Damit die Festverglasung an der Westfassade nicht als Fenster gilt, dürfen keine Öffnungsmechanismen vorhanden sein.
- 1.2.3 Die Massnahmen d) und e) (inkl. Bemerkungen) gemäss Bericht von G+P vom 28. März 2018 sind vollumfänglich umzusetzen.

1.3 BLS Netz AG, Zustimmungserklärung gemäss Art. 18m Eisenbahngesetz (SR 742.101) vom 22. August 2018

- 1.3.1 Während der Bauzeit sind die Sicherheitsvorschriften der BLS Netz AG zu beachten. Die notwendigen Sicherheitsmassnahmen (z.B. Standort der Maschinen, Kranstandorte, Erdung, allfällige Bahnwache, usw.) sind schriftlich mind. 6 Wochen vor Baubeginn zwischen der Gesuchstellerin, dem beauftragten Unternehmer und der Abteilung Ausbildung und Sicherheit der BLS Netz AG (bausicherheit@bls.ch) oder BLS Netz AG, Bausicherheit, Genfergasse 11, 3001 Bern zu vereinbaren.
- 1.3.2 Die Baugrube ist gegen das Bahntrasse so abzusichern, dass keinerlei Erdverschiebungen möglich sind und der Unter- bzw. Oberbau des Bahntrasses sowie die Fundamente der Fahrleitungsmasten nicht beeinträchtigt werden können. Die Gesuchstellerin hat die Kontrolle der Gleislage während des Baus durch Nivellements in eigenen Kosten zu gewährleisten. Die notwendigen Sicherheitsmassnahmen sind frühzeitig, jedoch bis spätestens 6 Wochen vor Baubeginn zwischen der Gesuchstellerin, dem beauftragten Unternehmer und der Abteilung Anlagen der BLS Netz AG (Herr Martin Isler, Telefon Nr. 058 327 29 71) zu vereinbaren.

- 1.3.3 Die Bauherrschaft hat der Abteilung Anlagen der BLS Netz AG rechtzeitig vor Baubeginn einen allfällig notwendigen Stabilitätsnachweis zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. Die BLS Netz AG behält sich vor, Änderungen zu verlangen unter Ausschluss jeglicher Forderungen gegen sie.
- 1.3.4 Im Rahmen des Baus, Betriebs, Unterhalts usw. sind die Bestimmungen gemäss Auszug A1, Formular 4838, aus dem Reglement RTE 20600 zu befolgen, was jedoch die Absprache nicht ersetzt.
- 1.3.5 Bepflanzungen in Gleisnähe haben den Anforderungen gemäss SBB Reglement I-20025 «Unterhalt der Grünflächen: Wald, Gehölze und Einzelbäume», Kategorie 2: Hauptlinien, zu entsprechen.

2. Hinweise

2.1 EG Spiez, Amtsbericht vom 6. März 2019

- 2.1.1 Die generelle Baubewilligung gilt nur für jene Teile des Bauprojekts, die im Baugesuch eindeutig als Gegenstand des Bewilligungsverfahrens bezeichnet worden sind.
- 2.1.2 Das Ausführungsprojekt ist innerhalb von drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der generellen Baubewilligung bei der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde einzureichen. Es hat mindestens die folgenden Bestandteile zu enthalten:
- Situationsplan gemäss Art. 12 BewD
 - Projektpläne (Ausführungsprojekt) gemäss Art. 14 BewD
 - Baugesuchsformulare 1.0, 2.0, 3.0, 3.3, 3.5, 4.0, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.8, Energienachweis, Entsorgungskonzept, Asbest, Boden Bodenschutz, HFB Hindernisfreies Bauen, Radon, sowie die entsprechenden Beilagen

2.2 Archäologischer Dienst, Fachbericht vom 20. Februar 2019

- 2.2.1 Der ADB kann nicht ausschliessen, dass beim geplanten Bauvorhaben archäologische Substanz tangiert und zerstört wird. Das ist gemäss Art. 5 Abs. 1 Denkmalpflegegesetz (DPG) zu vermeiden. Wenn dies nicht möglich ist, so müssen die bedrohten archäologischen Zeugnisse vorgängig der bauseitigen Zerstörung durch den ADB ausgegeben und dokumentiert werden (Art. 24, Abs. 1 DPG).