

**Amt für Gemeinden
und Raumordnung**

**Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire**

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 28
Telefax 031 634 51 58

Gemeindeverwaltung Spiez
Sonnenfelsstrasse 4
3700 Spiez

www.be.ch/agr

Sachbearbeiter:
G.-Nr.:
Mail:

Volker Wenning-Künne
2018.JGK.3538
volker.wenning-kuenne@jgk.be.ch

5. April 2019



Spiez

Überbauungsordnung zur ZPP 5 "Spiezmoos" mit generellem Baugesuch (KoG) Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 7. Juni 2018 ist bei uns die Überbauungsordnung (UeO) zur ZPP 5 «Spiezmoos» mit generellem Baugesuch zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Erkenntnisse aus den Stellungnahmen der Fachstellen und der Prüfung der Unterlagen ergaben sich verschiedene Problempunkte, welche der Gemeinde in einer Themenliste mit materiellem Handlungsbedarf am 1. Oktober 2018 mitgeteilt wurden.

Die verschiedenen Themen konnten anlässlich der Bereinigungssitzung vom 13. Dezember 2018 besprochen und geklärt werden. Anschliessend wurde die Planung und das Baugesuch auf Grundlage der bereinigten Themenliste überarbeitet und am 5. Februar 2019 mit folgenden Unterlagen erneut zur Vorprüfung eingereicht:

UeO

- Überbauungsplan (UeP), 1:500
- Überbauungsvorschriften (UeV)
- Änderung Baureglement (BR), Art. 315 ZPP 5 «Spiezmoos»
- Erläuterungsbericht (EB)
- Schlussbericht mit Richtprojekt vom 26. April 2017

Baugesuchunterlagen

- Situationsplan, 1:1'000
- Einstellhalle / Untergeschoss, 1:200
- Erdgeschoss, 1:200
- Grundrisse A-E, 1:100
- 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

2. Gesamtwürdigung

Das rund 11'600 m² grosse Areal der ZPP 5 «Spiezmoos» wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision eingezont. Mit der vorliegenden UeO soll das Areal nun entwickelt und mit einer qualitätsvollen hohen baulichen Dichte überbaut werden.

Als Grundlage für die UeO wurde deshalb ein qualitätssicherndes Gutachterverfahren durchgeführt. Als Ergebnis dieses Verfahrens liegt ein Richtprojekt vor, welches detailliert in die Vorschriften und Festlegungen der UeO abgefüllt wurde.

Gleichzeitig mit der UeO wurde ein generelles Baugesuch eingereicht. Gegenstand des generellen Baugesuchs sind

- der Abbruch der bestehenden Gebäude Nr. 1 + 3 sowie 12a;
- 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 Lärmschutzvorschriften;
- die Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.

Im Vergleich zur Themenliste vom 13. Dezember 2018 konnten die meisten Genehmigungsvorbehalte und Problempunkte in der UeO und dem generellen Baugesuch nun bereinigt werden. Die verbleibenden Genehmigungsvorbehalte haben wir nachfolgend zusammengestellt.

3. Änderung Baureglement Art. 315 ZPP 5 «Spiezmoos»

In Art. 315 BR wurde bislang die nicht mehr der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) entsprechende Messweise der *Gebäudehöhe* verwendet. Die Gemeinde möchte nun stattdessen die *Fassadenhöhe* definieren. Da bei der Festlegung einer traufseitigen Fassadenhöhe diese nicht mehr von einem Attikageschoss überragt werden kann, ist gleichzeitig eine giebelseitige Fassadenhöhe festzulegen. Dies wurde von der Gemeinde entsprechend umgesetzt.

Angrenzend an die Mischzone M2 gilt gemäss Art. 315 BR galt bisher eine Gebäudehöhe von 9.5 m. Auf diese Gebäudehöhe konnten nach alter Messweise noch ein Attikageschoss gesetzt werden. Neu soll in diesem Bereich auch die trauf- und giebelseitige Fassadenhöhe gelten, wobei kein Attikageschoss zulässig wäre. Bei der Realisierung eines Fachdachs würden die Gebäude in diesem Bereich somit mit der traufseitigen Fassadenhöhen gerechnet, wodurch keine höheren Gebäude im Vergleich zur alten Messweise entstehen würden.

Problematisch erweist sich die Regelung jedoch deshalb, weil die ZPP keine Dachformen ausschliesst und somit grundsätzlich Schrägdächer zulässig wären, welche mit der giebelseitigen Fassadenhöhe gemessen werden müssten.

Die Änderung von Art. 315 GBR soll im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt werden. Damit dies möglich ist, muss sichergestellt werden, dass angrenzend an die Mischzone M2 die Gebäude nicht höher als die maximale traufseitige Fassadenhöhe von 12.5 m gebaut werden können. Die Vorschrift ist entsprechend zu präzisieren, beispielsweise indem angrenzend an die Mischzone M2 neben Attikageschossen auch Dachgeschosse ausgeschlossen werden. (**Genehmigungsvorbehalt**)

| | |
|----------------|--|
| Art. 11 Abs. 2 | <p>Gemäss dieser Vorschrift müssen die Attikas mit der westlichen Fassadenlinie der darunterliegenden Vollgeschosse bündig sein. Bei den Häusern C und E reicht der Baubereich für das Attikageschoss bis in die süd-westliche Ecke des Baubereichs für Gebäude.</p> <p>In den Baugesuchsunterlagen ist in diesen Ecken jedoch kein Attika oder dazugehöriges Vordach verzeichnet. Aus unserer Sicht besteht hier ein Widerspruch zwischen UeV und Baugesuch. Dieser Widerspruch ist zu klären. Allenfalls kann das Problem gelöst werden, in dem der Baubereich für die Attikageschosse in dieser Ecke zurückgenommen wird.</p> |
| Art. 19 Abs. 3 | <p>Uns wurde ein Lärmgutachten mit Datum vom 28. März 2018 vorgelegt. Wir gehen davon aus, dass dieses das Gutachten vom 3. Dezember 2010 ersetzt. Der Absatz ist dahingehend zu aktualisieren.</p> <p>Die im Gutachten genannten Massnahmen, welche für die Einhaltung der Lärmimmissionen notwendig sind, sind verbindlich in die UeV aufzunehmen.</p> |

5. Baugesuch

5.1 Bereinigungsbedarf in den Baugesuchsunterlagen

Folgende Punkte sind in den Unterlagen bis zur öffentlichen Auflage noch zu bereinigen:

- Alle Baugesuchspläne und -formulare sind vollständig zu unterschreiben.
- Baugesuchsformular 1.0: Es wurde nicht die aktuelle Version 01.19 verwendet. Die Koordinaten sind nicht korrekt: z.B. 2'617'270 / 1'171'275. Die Umlegung des Wanderwegs befindet auf der Parz. Nr. 64, somit muss diese Parzelle auch aufgeführt werden. Die Baukosten nach Art. 11 Abs. 1 Bst. e BewD fehlen. Archäologisches Objekt ist zu deklarieren. Es ist eine nachvollziehbare BGF-Berechnung einzureichen. Anzahl Veloabstellplätze ist zu korrigieren.
- Situationsplan:
 - Gebäude Praline ist mit Haus F anzuschreiben, dito die anderen Gebäude.
 - Die Koten beziehen sich auf das 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss ist kein BMBV-Begriff).
- Auf allen Schnittplänen ist das massgebende Terrain informationshalber einzuzeichnen.
- Plan Nr. 3302: Sämtliche Räume sind zu betiteln.
- Auf sämtlichen Grundrissplänen ist zeichnerisch darzustellen, dass die Terrassen und/oder Balkone nicht vollständig geschlossen werden können (dito Pl.Nr. 5401).
- Veloabstellplätze: Für das Gewerbe sind pro 100 m2 zwei Abstellplätze auszuweisen. Bei 172 m2 GF ergibt das 3.44 abgerundet also 3 Abstellplätze für Velos.
- Die erforderlichen Aufenthaltsbereiche nach Art. 45 ff BauV sind rechnerisch nachzuweisen.

5.2 Hinweis zur Publikation

Wir weisen darauf hin, dass in der Publikation des Baugesuchs auch der Abbruch der Gebäude Nr. 1 und 3 sowie 12a zu deklarieren ist. Ausserdem sind folgende Parzellen betroffen: Nrn. 4750, 4751, 3138. Zudem befindet sich die Umlegung des Wanderwegs auf der Parzelle Nr. 64.

5.3 Bedingungen und Auflagen

Zum Baugesuch wurden von den verschiedenen Amts- und Fachstellen Bedingungen, Auflagen und Hinweise formuliert. Diese werden erst im Rahmen des Gesamtentscheids aufgeführt, können zum jetzigen Zeitpunkt aber den Amts- und Fachberichten entnommen werden.

(Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **7-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindegemeinschaft / des Gemeindegemeinschafters einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (7-fach);
- die Auflageexemplare mit der Bezeichnung der Parzellen, die Gegenstand von Einsprachen sind;
- Ggf. Digitale Daten gemäss Datenmodell DM.16-Npl-BE oder neuer sind gemäss „Anwenderhandbuch Datenmodell Nutzungsplanung“ vollständig zu erfassen und nachzuführen. Die Daten sind via FTP-Transferraum in die dafür vorgesehene Dateiablage zu laden und dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (zwingender Bestandteil der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG);
- Publikationstexte;
- die Einsprachen und die Protokolle der Einspracheverhandlung;
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen;
- ein Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Volker Wehning-Künne, Raumplaner

Beilagen:

- Überzählige Dossier retour
- Fachberichte und Stellungnahmen (OIK I, AUE, AöV, KL, ADB, BLS Netz AG, Gemeinde)

Kopie mit Beilagen (Fachberichte):

- Ecoptima AG, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
- Läderach Weibel Immobilien AG, Bleichestrasse 10, 3600 Thun, Herr Urs Heggli

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental
- OIK I
- AUE
- AöV
- KL
- ADB
- BLS Netz AG, Liegenschaften
- AGR/Abt. Bauen: SAM
- AGR/O+R: WAB

Tiefbauamt
des Kantons Bern

10. FEB. 2019

G-Nr. /SB: 18/3538 WEV
Eingesannt: NEI

Schlossberg 20, Postfach
3602 Thun
Telefon +41 31 636 44 00
www.be.ch/tba
info.tbaoik1@bve.be.ch

Amt für Gemeinden
und Raumordnung des Kantons Bern
Herr Volker Wenning-Künne
Nydegasse 11/13
3011 Bern

Christian Schöni
Direktwahl +41 31 636 73 13
christian.schoeni@bve.be.ch

14. Februar 2019

Geschäfts-Nr. der Leitbehörde: 2018.JGK.3538
Interne Geschäfts-Nr.: 20'708
Interne Auftrags-Nr.: 103'753

Stellungnahme Vorprüfung - 2. Leitverfügung



| | | | |
|------------------------|---|------------------|------------|
| Gemeinde | Spiez | | |
| Vorhaben | Überbauungsordnung (UeO) ZPP Nr. 5 "Spiezmoos" und gene- relle Baubewilligung | | |
| Ortsbezeichnung | Gesigenweg | | |
| Beurteilungsgrundlagen | - Überbauungsordnung vom Januar 2019 - generelles Baugesuch rev. vom 31.01.2019, Pläne rev. am 29.01.2019 | | |
| Eingangsdatum | 13.02.2019 | Behandlungsfrist | 14.03.2019 |

1 Strassenverkehr/Erschliessung

Strassenverkehrsaspekte resp. die Erschliessung sind berücksichtigt und geregelt.

2 Velo

Keine Bemerkungen, Veloaspekte werden nicht tangiert.

3 Strassenlärm

Keine Bemerkungen, Strassenlärm Aspekte werden nicht tangiert.

4 Fuss- und Wanderwege

Durch die nordwestliche Ecke des Wirkungsbereichs der UeO verläuft die im Sachplan Wanderroutennetz eingetragene Hauptwanderroute Spiez - Einigen. Der Genehmigungsvorbehalt unseres Schreibens vom 28.08.2018, sowie die Thematik und der Umgang mit dem Wanderweg wurden in der überarbeiteten UeO integriert. Dies ist in den beiden Plänen Situation 1:200 (Erdgeschoss) und Umgebungsgestaltungsplan 1:200 dargestellt.

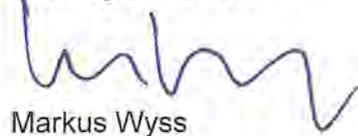
5 Inventar historischer Verkehrswege (IVS)

Keine Bemerkungen, IVS-Aspekte werden nicht tangiert.

6 Gebühren

Gestützt auf die Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung vom 22. Februar 1995 (GebV, BSG 154.21) verlangen wir für diesen Amtsbericht eine Pauschalgebühr von **Fr. 120.00**. Sie erhalten unsere Rechnung mit separater Post. Bitte fordern Sie den Betrag mit Ihrer Gesamtbewilligung ein.

Oberingenieurkreis I



Markus Wyss
Kreisoberingenieur

Beilagen

- Erhaltene Unterlagen retour

Kopie an

- Rechnungsführung OIK I

- intern Sc

Amt für
Umweltkoordination
und Energie

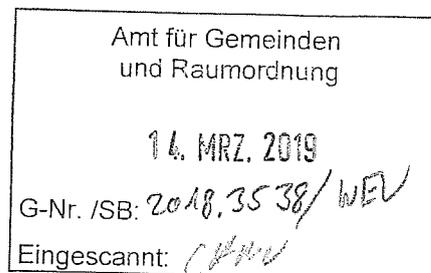
Bau-, Verkehrs-
und Energiedirektion
des Kantons Bern

Reiterstrasse 11, 3011 Bern
Telefon +41 31 633 36 51
e-mail info.aue@bve.be.ch
Internet www.be.ch/aue

Deborah Wettstein
Direktwahl 031 633 36 67
e-mail deborah.wettstein@bve.be.ch

Office de la coordination
environnementale
et de l'énergie

Direction des travaux
publics, des transports
et de l'énergie
du canton de Berne



Amt für Gemeinden und
Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Volker Wenning-Künne
Nydegasse 11/13
3011 Bern

13. März 2019

Geschäfts Nr. der Leitbehörde 218.JGK.3538

Fachbericht Energie



| | |
|--------------------|---|
| Gemeinde | Spiez |
| Vorhaben | Überbauungsordnung (UeO) ZPP Nr. 5 «Spiezmoos» und generelle Baubewilligung; 2. Vorprüfung |
| Leitbehörde | Amt für Gemeinden und Raumordnung |

Beurteilungsgrundlagen:

- Erläuterungsbericht vom Januar 2019
- Änderung Baureglement Januar 2019
- Überbauungsplan 1:500 vom Januar 2019
- Überbauungsvorschriften (UeV) vom Januar 2019
- Schlussbericht mit Richtprojekt vom 26. April 2017

1. Sachverhalt

Die Fachstelle Energie des Amtes für Umweltkoordination und Energie (AUE) hat im Rahmen der ersten kantonalen Vorprüfung zu oben genanntem Vorhaben Stellung genommen. Wir verweisen auf den Fachbericht Energie vom 22. August 2018.

Mit diesem Fachbericht nimmt das Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE) zu den überarbeiteten energierelevanten Aussagen im Zusammenhang mit der UeO «Spiezmoos» Stellung.

2. Erwägungen

Artikel 11 Absatz 4 UeV

Das AUE weist darauf hin, dass gemäss kantonalen Richtlinien «Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien» bei Flachdächern (bis 3° Neigung) flach montierte und aufgeständerte Solaranlagen baubewilligungsfrei sind, wenn sie seitlich um mind. 50 cm von der Dachkante eingerückt werden und eine max. Höhe von 1,20 m über der Oberkan-

Archäologischer Dienst
des Kantons Bern

Service archéologique
du canton de Berne

Erziehungsdirektion
des Kantons Bern

Direction de
l'instruction publique
du canton de Berne

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

21. FEB. 2019

WEV/2018/8558

Eingesannt

Postfach
3001 Bern
Telefon 031 633 98 98
bauen.adb@erz.be.ch

Amt für Gemeinden
und Raumordnung
Abt. O+R
Herr Volker Wenning-Künne
Nydegasse 11/13
3011 Bern

4870.400 – 100.076/19 EPR

Bern, 20.02.2019

G.-Nr.: 2018.JGK.3538

Fachbericht Archäologie



| | |
|---------------------------|---|
| Gemeinde | Spiez |
| Gesuchstellende | Läderach Weibel Immobilien AG, Bleichstrasse 10, 3600 Thun |
| Vorhaben | Generelle Baubewilligung für - Abbruch der bestehenden Gebäude Nr. 1+3 - Vorgesehene Nutzung - Strassenmässige Erschliessung des Baugrundstücks - Einordnung der Bauten in die Umgebung, d.h. Lage, Grösse und Höhe der Bauten - Äussere Gestaltung der Bauten, namentlich Fassaden inkl. Einhaltung der Lärmschutzvorschriften - Die Umgebungs- und Aussenraumgestaltung |
| Standort | Spiez, Gesigenweg, Parzellen Nrn. 3138, 4750, 4751 |
| Ansprechperson ADB | Regine Stapfer, Leiterin Ressort Prähistorische und Unterwasserarchäologie (Anwesend: Mo-Do) 031 636 68 84 / 079 754 19 02 oder regine.stapfer@erz.be.ch |

| | |
|--------------------------------|---|
| Beurteilungsgrundlagen: | Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, Art. 664, 702, 723 und 724) Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, Art. 16) Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, Art. 10 bis 10f und 64) Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, Art. 12 bis 13e) Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BewD) Gesetz vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (DPG, Art. 23 bis 26) Verordnung vom 25. Oktober 2000 über die Denkmalpflege (DPV, Art. 19 bis 25) |
|--------------------------------|---|

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Herr Volker Wenning-Künne
Nydegasse 11/13
3011 Bern

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

07. MRZ. 2019

G-Nr. /SB:

WEV

Eingescannt:

FIP

Ihr Zeichen: 2018.JGK.3538

Spiez 6. März 2019 pl/eb

Amtsbericht

| | |
|----------------------|--|
| Gesuchstellende | Läderach Weibel Immobilien AG, Bleichstrasse 10, 3600 Thun, Herr Urs Heggli |
| Projektverfasser | Viktor Burri Architekten ETH FH SIA, Militärstrasse 9a, 3600 Thun |
| Vorhaben | Generelle Baubewilligung für - Abbruch der bestehenden Gebäude Nr. 1 + 3 - Vorgesehene Nutzung - Strassenmässige Erschliessung des Baugrundstückes - Einordnung der Bauten in die Umgebung, d.h. Lage, Grösse und Höhe der Bauten - Äussere Gestaltung der Bauten, namentlich Fassaden inkl. Einhaltung der Lärmschutzvorschriften - Die Umgebungs- und Aussenraumgestaltung - Umlegung / Änderung der Hauptwanderroute |
| Standort / Adresse | Spiez, Gesigenweg, Parzellen Nrn. 47, 3138 und 4750 |
| Nutzungszone | ZPP Nr. 5 „Spiezmoos“ |
| Beantragte Ausnahmen | Keine |

Genehmigungsvorbehalte:

1. Der Text im Erläuterungsbericht auf Seite 16 Absatz 2 letzter Satz ist auf Seite 15 zu versetzen, um die neue BMBV-Vorschrift betr. Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig konkret darzulegen.
2. Im UeO-Plan ist die Begrenzung für die Erstellung und Erschliessung oberirdischer Kundenparkplätze Baubereich F klar darzustellen.
3. Aufgrund des generellen Baugesuches ist der Energienachweis erst im Rahmen des Ausführungsprojekts zu erbringen. Jedoch hat die Absorberfläche eine grosse Auswirkung auf den Aussenraum und dessen Gestaltung. Im Erläuterungsbericht ist darzulegen, wie die gesamte Eisspeicheranlage funktioniert, weshalb eine Fläche von 300 m² für Absorber auf dem Terrain benötigt wird und die Abhängigkeit zur Lage der Zisterne ist darzulegen.
4. Der Artikel 8 UeO-Vorschriften ist unklar formuliert. Zudem stimmen die 3 m nicht mit dem Erläuterungsbericht auf Seite 18 überein. Vorschlag: *Mind. einseitig offene Eingangsbereiche und Briefkastenanlagen dürfen ausserhalb der Baubereiche realisiert werden. Sie dürfen max. 20 % der Fassadenlänge ausmachen und die Fassade um nicht mehr als 3 m überragen.*
5. Der Artikel 9 UeO-Vorschriften ist folgendermassen zu ergänzen: Die **Umsetzung** der Qualität ff.
6. Es wird eine einheitliche Formulierung angestrebt. In Art. 10 Abs. 2 wird Gebäude anstatt Hauptgebäude geschrieben.
7. Die Vorschrift betr. höchstens 50 % des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser in Art. 21 Abs. 1 UeO-Vorschriften ist nicht zu streichen. Es handelt sich um eine generelle Vorschrift in der Gemeinde Spiez, welche alle Neubauten betrifft, auch wenn sie von einem Nutzungsbonus nicht Gebrauch machen.
8. Gemäss der vorliegenden Berechnung sind 158 Veloabstellplätze notwendig. Gemäss vorliegendem Projekt fehlen jedoch 10 Veloabstellplätze.
9. Die Gemeinde Spiez behält sich im Rahmen des Ausführungsprojekts vor, Auflagen zu definieren, u.a. in folgenden Bereichen:
 - Absorberfläche Eisspeicher: Lage und Massnahmen zur Einbindung in die Umgebungsgestaltung. Die Vereinbarkeit eines öffentlichen Aussenraums in Bezugnahme auf die Absorberfläche ist fraglich.
 - Die Fassadengestaltung inkl. allfällig in die Fassade integrierte Solarpaneele sind aufgrund von grossflächigen Mustern vor Ort von der Fachberatung Gestaltung zu beurteilen.
 - Die Begrünung der Retentionsfläche auf den Dächern ist im Ausführungsprojekt detailliert darzustellen.
 - Die Umgebungsgestaltung ist im Rahmen des Ausführungsprojekts folgendermassen zu überarbeiten:
 - Bei der Anpflanzung ist darauf zu achten, dass ebenfalls Obstbäume gesetzt werden. Die geplanten, einheimischen Hecken-, Sträuchergruppen und Staudenbepflanzungen sind in ihrer Zusammensetzung genauer zu bezeichnen. Die Wiesen sind als Wildblumenwiesen auszugestalten. Massgebend ist die Richtlinie zur Umgebungsgestaltung der Gemeinde Spiez.
 - Gemäss UeO-Vorschriften Art. 14 sind Vernetzungselemente für Siedlungsökologie wie z.B. Asthaufen, Steinkörbe usw. vorzusehen.

10. Die Liegenschaftsentwässerung der Parzellen, der Gewässerschutz sowie die Baustellenentwässerung als solches sind nicht Bestandteil des generellen Baugesuches und werden somit zum jetzigen Zeitpunkt nicht geprüft. Die Baugesuchstellerin und die Projektverfasserin wurden bereits schriftlich im Februar 2017 von der Gemeinde über die Rahmenbedingungen informiert, da besonders heikle Baugrundverhältnisse vorliegen.

Die Thematik der geplanten Drainage zur permanenten Absenkung des oberen Grundwasserspiegels (Hangwasser) und der damit verbundenen Probleme sind im Rahmen des Ausführungsprojektes bewilligen zu lassen.

Die Grundlage für eine Bewilligung beinhaltet eine ausführliche Dokumentation:

- zu allen getätigten Abklärungen und Untersuchungen
- zu sämtlichen Absprachen mit den betroffenen Eigentümern / Liegenschaftsbesitzern

Die Auswirkungen auf BLS-Bahndamm und die umliegenden Bauten und Anlagen müssen eindeutig dargelegt werden.

Damit eine geplante permanente Regulierung des Grundwasserspiegels bewilligt werden kann, muss ein eindeutig zustimmender Bericht der BLS AG vorliegen. Die permanente Grundwasserabsenkung (Ableitung des Schichtwassers) ist öffentlich aufzulegen.

Hinweise:

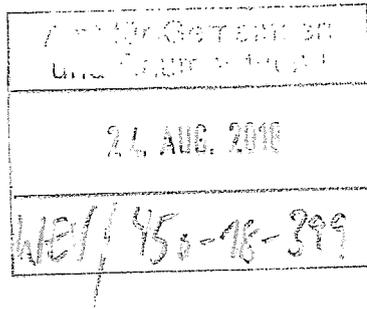
1. Die generelle Baubewilligung gilt nur für jene Teile des Bauprojektes, die im Baugesuch eindeutig als Gegenstand des Bewilligungsverfahrens bezeichnet worden sind.
2. Das Ausführungsprojekt ist innerhalb von drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der generellen Baubewilligung bei der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde einzureichen. Es hat mindestens die folgenden Bestandteile zu enthalten:
 - Situationsplan gemäss Art. 12 BewD
 - Projektpläne (Ausführungsprojekt) gemäss Art. 14 BewD
 - Gesuchsformulare 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
3. Wird innerhalb der genannten Frist gemäss Hinweis Nr. 2. das Ausführungsprojekt nicht eingereicht, verfällt die Gültigkeit der generellen Baubewilligung. Der Fristenlauf für die Einreichung des Ausführungsprojektes wird durch privatrechtliche Hindernisse nicht gehemmt.

ABTEILUNG BAU SPIEZ



Roland Dietrich, Abteilungsleiter Bau/Bauverwalter

Muesmattstrasse 19
3012 Bern
Telefon 031 633 11 41
Telefax 031 633 11 98
info.usi.kl@gef.be.ch
www.be.ch/usi



Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Herr Volker Wenning-Künne
Nydegasse 11/13
3011 Bern

Ihr Zeichen
Unser Zeichen Sei, Too
nikolaus.seifert@gef.be.ch

Bern, 23. August 2018

**450 18 399 – Überbauungsordnung (UeO) ZPP Nr. 5 «Spiezmoos» und generelle Baubewilligung, Vorprüfung:
Verzicht auf Stellungnahme nach Art. 11a Abs. 3 Störfallverordnung (StfV) –
29-18 StfV RP-AP**



Sehr geehrter Herr Wenning-Künne

Am 30. Juli 2018 hat das Kantonale Laboratorium die Vorprüfungsunterlagen zum oben genannten Raumplanungsprojekt zur Stellungnahme nach Art. 11a StfV erhalten.

Gemäss Konsultationsbereichskarte (aktualisierter Stand Juli 2018) tangiert das Planungsareal des fraglichen Projektes den Konsultationsbereich (KoBe) einer Eisenbahnanlage im Geltungsbereich der StfV (BLS – Lötschberglinie). Die Aussage im Erläuterungsbericht zur ZPP Nr. 5 (Kap. 4.8) kann bestätigt werden.

KoBe Strassen

Übrige Durchgangsstrassen (z.B. Hauptstrassen) mit einem DTV von 20'000 Fz/Tag oder grösser sind nicht vorhanden (kein KoBe).

KoBe Betriebe / Erdgashochdruckleitung

Beide nicht vorhanden / kein KoBe.

KoBe Eisenbahnanlagen

Die Eisenbahnlinie neben dem Planungsareal ist im Geltungsbereich der StfV (BLS Lötschberglinie). Für das Planungsareal ergibt die Triage aufgrund des Standorts eine Überlagerung mit dem KoBe der Eisenbahnanlage. Im Erläuterungsbericht ist im Anhang die Überprüfung der Personenbelegung in Scanner-Zellen entlang der Bahnlinie ausgewiesen. Die Lage der Hauszugänge und die Fluchtwege der Bauten im Planungsareal werden bahnabgewandt angeordnet.

Die Triage aufgrund der Risikorelevanz zeigt, dass der Referenzwert Bevölkerung (Ref_{Bev}) für Eisenbahnanlagen von 400 Personen (pro 4 ha) in keiner der betrachteten Scanner-Zellen überschritten wird (Personenbelegung - Ist und durch Projekt $< Ref_{Bev}$) und somit die Risikorelevanz nicht gegeben ist. Diese Einschätzung wurde vom BAV mit Brief vom 21.08.2018 bestätigt.



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK

Bundesamt für Verkehr BAV
Abteilung Sicherheit

CH-3003 Bern, BAV - uw

KUPLI

Kantonales Laboratorium Bern
Herr N. Seifert
Abteilung Umweltsicherheit
Postfach
3000 Bern 9

Aktenzeichen: kaa / BAV-522.12-00017

Ihr Zeichen:

Bern, 21. August 2018

Stellungnahme nach Art. 11a StfV - Spiez, UeO ZPP Nr. 5 Spiezmoos

Sehr geehrter Herr Seifert,

Sie haben uns mit Email vom 20. August 2018 zur Stellungnahme nach Art. 11a Störfallverordnung (StfV, SR 814.012) betreffend die UeO ZPP Nr. 5 Spiezmoos eingeladen. Unsere Stellungnahme richtet sich nach den Vorgaben der Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge des Bundes.

Die vorliegende Plananpassung liegt im angrenzenden Bereich gemäss Art. 20 Abs. 1 StfV, eine Koordinationspflicht von Raumplanung und Störfallvorsorge ist somit gegeben. Wir können Ihre Beurteilung, dass im vorliegenden Fall keine Risikorelevanz vorliegt und somit keine weitere Koordination notwendig ist, nachvollziehen und bestätigen.

Freundliche Grüsse

Bundesamt für Verkehr

Colin Bonnet, Stv. Sektionschef
Sektion Umwelt

Andreas Kaufmann
Sektion Umwelt

Bundesamt für Verkehr BAV
Andreas Kaufmann
Postadresse: **CH-3003 Bern**
Standort: **Mühlestrasse 6, 3063 Ittigen**
Tel. +41 58 465 56 50, Fax: **+41 58 464 12 48**
andreas.kaufmann@bav.admin.ch
www.bav.admin.ch



G

KONORKNNMMKOKNNPOPOMVG

Amt für öffentlichen
Verkehr und
Verkehrskoordination

Bau-, Verkehrs-
und Energiedirektion
des Kantons Bern

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon 031 633 37 11
www.aoev.bve.be.ch
info.aoev@bve.be.ch

Bruno Meier
Direktwahl 031 633 37 13
bruno.meier@bve.be.ch

Office des transports
publics et de la
coordination des transports

Direction des travaux
publics, des transports
et de l'énergie
du canton de Berne

| |
|--------------------------------------|
| Amt für Gemeinden und Raumordnung |
| WEV 23. AUG. 2018 |
| 450 18 399 |

Amt für Gemeinden und
Raumordnung
Abt. Orts- und Raumplanung
Volker Wenning-Kühne
Nydegasse 11/13
3011 Bern

22. August 2018

Fachbericht öffentlicher Verkehr und Eisenbahnlärm



| | |
|-------------------------|---|
| Gemeinde: | Spiez |
| Gesuchsteller | Läderach Weibel Immobilien AG, Bleichstrasse 10, 3602 Thun |
| Vorhaben | Überbauungsordnung ZPP Nr. 5 Spiezmoos |
| Pläne | UeO (Überbauungsplan & -vorschriften), Erläuterungsbericht und Baureglementsänderung der ecoptima vom März 2018, Schlussbericht Gutachterverfahren vom 26. April 2017, Bericht "Aussenlärmuntersuchung" von Grolimund+Partner AG vom 28. März 2018 sowie generelles Baugesuch |
| Verfahren | Vorprüfung |
| Ansprechpersonen | Bruno Meier, Amt für öffentlichen Verkehr des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern, Telefon: 031 633 37 13, Email: bruno.meier@bve.be.ch |

Beurteilungsgrundlagen:

- Umweltschutzgesetz (USG) SR 814.01
 - Lärmschutz-Verordnung (LSV) SR 814.41
 - Kantonale Lärmschutz-Verordnung (KLSV) 824.761
 - Kantonale Bauverordnung (BauV) 721.1, Art. 64
 - Norm SIA 181:2006, Schallschutz im Hochbau
 - Kantonaler Richtplan, Massnahmenblätter A_01, A_05 und B_10
 - Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Thun-Oberland West, genehmigt am 26. April 2017
 - Cercle Bruit, Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten, Vollzugshilfe 2.0, 15. Dezember 2016
-

1 Beurteilung des Vorhabens, allgemeines

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5 "Spiezmoos" befindet sich am nordwestlichen Dorfeingang und grenzt im Westen unmittelbar an den rund 7 m hohen Bahndamm der Bahnlinie Thun – Spiez.

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung soll das Areal nun entwickelt und mit Neubauten eine hohe bauliche Dichte erreicht werden.

In einer Distanz von max. 200 m liegt an der Thunstrasse die bestehende Bushaltestelle "Spiez, Spiezmoos", welche durch die STI-Buslinie 1 Thun – Spiez sowie durch die Nachtlinie M15 bedient wird.

Die geplante Überbauung befindet sich im Gebiet ZPP Nr. 5 der Gemeinde Spiez, welches der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet ist. Im Rahmen der Einzonung des Gebietes ZPP Nr. 5 wurden die Anforderungen zur Einhaltung der Planungswerte als Schallpegeldifferenz zwischen den Lärmquellen und den lärmempfindlichen Räumen festgelegt.

2 Erschliessungsgüteklassen

Im Erläuterungsbericht bzw. im Kap. 2.3 Erschliessung wird nicht auf die vorhandene ÖV-Erschliessungsgüterklasse (EGK) eingegangen.

Gemäss den Informationen im Geoportal (www.be.ch/geoportal) liegt das gesamte Gebiet der ZPP 5 in der EGK C, was gemäss Massnahmenblatt B_10 des kantonalen Richtplans einer Distanz von weniger als 400m bis zu einer Bushaltestelle mit einem Angebotsintervall von weniger als 20 Minuten entspricht.

Durch das vor kurzem ausgebaute Busangebot der STI-Linie 1 Spiez – Thun wird tagsüber mindestens ein Halbstundentakt, in den Hauptverkehrszeiten in Lastrichtung ein zusätzlich verdichteter Takt angeboten. Mit der EGK C sind die Anforderungen gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans erfüllt.

Aus dem RGSK ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen.

Die Erschliessungsvoraussetzungen durch den öffentlichen Verkehr sind damit erfüllt.

3 Eisenbahnlärm

Das Gebiet der ZPP 5 grenzt unmittelbar an den Bahndamm der Bahnlinie Thun-Spiez. Diese Bahnlinie ist eine Eisenbahn-Hauptverkehrsachse mit sehr viel Güterverkehr in der Nacht. Aus diesem Grund werden gemäss Bericht "Aussenlärmuntersuchung" von G+P vom 28. März 2018 an den lärmexponierten Fassaden die Planungswerte gemäss LSV überschritten. Eine 2 m hohe Lärmschutzwand besteht bereits und schirmt die geplanten Gebäude bereits gut vom Lärm ab.

Nach Art. 31 LSV dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Grenzwerte (im vorliegenden Fall die Planungswerte) gemäss LSV eingehalten werden. Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften ist durch die Baubewilligungsbehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen.

Der Bericht "Aussenlärmuntersuchung" von G+P vom 28. März 2018 schlägt Massnahmen am Gebäude vor, um die Anforderungen der LSV einzuhalten.

4 Antrag

Aus Sicht des öffentlichen Verkehrs können wir dem Vorhaben zustimmen, sofern die folgenden Auflagen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

4.1 Auflagen

- 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.
- 2) Damit die Festverglasung an der Westfassade nicht als Fenster gilt, dürfen keine Öffnungsmechanismen vorhanden sein.
- 3) Die Massnahmen d) und e) (inkl. Bemerkungen) gemäss Bericht von G+P vom 28. März 2018 sind vollumfänglich umzusetzen.

5 Gebühren

Es werden keine Gebühren erhoben.

Wir danken für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Amt für öffentlichen Verkehr
und Verkehrskoordination



Christian Aebi
Amtsvorsteher

BLS Netz AG, Postfach, 3401 Burgdorf, fas

Einschreiben

Amt für Gemeinden
Und Raumordnung
Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

23. AUG. 2018

WEV 450 18 399

BLS Netz AG
Liegenschaften

Bucherstrasse 1
Postfach 1465
CH-3401 Burgdorf
www.bls.ch

Kontakt
Sibylle Fankhauser

Direkt +41 58 327 31 44
Zentrale +41 58 327 27 27
Fax +41 58 327 50 14
sibylle.fankhauser@bls.ch

Burgdorf, 22. August 2018

Thun-Spiez, km 8.250 – 8.475, Gemeinde Spiez
Läderach Weibel Immobilien AG, Bleichstrasse 10, 3600 Thun
Abbruch bestehende Gebäude Nr. 1 und 3, Vorgesehene Nutzung, Strassenlärmige
Erschliessung des Baugrundstücks, Einordnung der Bauten in die Umgebung d.h.
Lage, Grösse und Höhe der Bauten, Äussere Gestaltung der Bauten, namentlich
Fassaden inkl. Einhaltung der Lärmschutzvorschriften, Umgebungs- und Aussen-
raumgestaltung
Gesigenweg – Parzellen Nrn. 4750, 4751 und 3138

Sehr geehrte Damen und Herren

Zu oben genanntem Baugesuch erlauben wir uns, Ihnen folgende

Rechtsverwahrung

zur Vormerkung anzumelden:

Immissionsfolgen

Die BLS Netz AG, für sich und ihre Rechtsnachfolger, macht auf die mit dem Bahnbetrieb zusammenhängenden Immissionsfolgen aufmerksam, insbesondere

- *Lärm, sporadische Nacht- und Unterhaltsarbeiten, Warnsignale und Erschütterungen:*
 - *räumliche Anordnung von Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen*
 - *bei evtl. Ausstattung von Räumen mit schall- und erschütterungsgefährdeten Geräten und dergleichen*
- *elektromagnetische Felder und vagabundierende Kriechströme:*
 - *Einflüsse auf Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie spezifisch empfindliche Anlagen*
- *Flugrost:*
 - *Einflüsse auf Fassade, Dacheindeckung, Lagergut, parkierte Fahrzeuge usw.*

Die BLS Netz AG lehnt jede Haftung für Schäden, die auf derartige bahnspezifische Tatbestände zurückzuführen sind, ausdrücklich ab.

Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV)

Die BLS Netz AG macht darauf aufmerksam, dass die Anlagengrenzwerte gemäss NISV bei diesem Bauvorhaben wahrscheinlich nicht eingehalten sind. Das Bauvorhaben ist aus unserer Sicht jedoch trotzdem bewilligungsfähig. Daher empfiehlt die BLS Netz AG empfindliche Räume aus diesem Grenzgebiet zu entfernen; dies insbesondere im Hinblick auf Probleme mit allfälligen Mietern bzw. Käufern. Bei Bedarf kann die Baugesuchstellerin bei einer dafür spezialisierten Firma eine NIS-Beurteilung in Auftrag geben.

In diesem Zusammenhang lehnt die BLS Netz AG allfällige Forderungen aus diesen Tatbeständen bereits heute ausdrücklich ab.

In der Beilage erhalten Sie zudem die Zustimmungserklärung gem. Art. 18 m Eisenbahngesetz (EBG/ SR 742.101). Die darin enthaltenen Bedingungen und/oder Auflagen sind **zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung** zu erklären.

Für Ihre Kenntnisnahme danken wir.

Freundliche Grüsse

BLS Netz AG



Peter Kruch
Leiter Immobilienrechte



Sibylle Fankhauser
Landerwerblerin

Zustimmungserklärung gemäss Art. 18m Eisenbahngesetz (SR 742.101)

Thun-Spiez, km 8.250 – 8.475, Gemeinde Spiez
Läderach Weibel Immobilien AG, Bleichstrasse 10, 3600 Thun
Abbruch bestehende Gebäude Nr. 1 und 3, Vorgesehene Nutzung,
Strassenlärmige Erschliessung des Baugrundstücks, Einordnung der Bauten in
die Umgebung d.h. Lage, Grösse und Höhe der Bauten, Äussere Gestaltung der
Bauten, namentlich Fassaden inkl. Einhaltung der Lärmschutzvorschriften,
Umgebungs- und Aussenraumgestaltung
Gesigenweg – Parzellen Nrn. 4750, 4751 und 3138

Eingesehene Pläne und Unterlagen:

- Baugesuchsunterlagen

Die BLS Netz AG, Genfergasse 11, 3001 Bern, als konzessionierte Bahnunternehmung stimmt im Hinblick auf die Wahrung der Bahnbetriebssicherheit gemäss Artikel 18m Eisenbahngesetz dem obgenannten Bauvorhaben, unter Vorbehalt der Aufnahme folgender **Auflagen**, zu:

Sicherheitsmassnahmen

*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@bbs.ch) oder BLS Netz AG, Bausicherheit, Genfergasse 11, 3001 Bern zu vereinbaren.*

Die Instruktion sämtlicher am Bau Beteiligten ist Sache der Bauherrschaft. Bei Nichteinigung der Parteien entscheidet das BAV. Jegliche Kosten, welche der BLS Netz AG durch dieses Bauvorhaben entstehen könnten, gehen gemäss Art. 19, Abs. 2 Eisenbahngesetz (SR 742.101) zu Lasten der Gesuchstellerin.

Baugrubensicherung

*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.*

Detailprojekt

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.

Schutzmassnahmen bei Betrieb von Kranen usw.

Im Rahmen des Baus, Betriebs, Unterhalt usw. sind die Bestimmungen gemäss Auszug A1, Formular 4838, aus dem Reglement RTE 20600 zu befolgen (in Beilage), was jedoch die Absprache nicht ersetzt.

SBB-Reglement I-20025 „Unterhalt der Grünflächen: Wald, Gehölze und Einzelbäume“

Bepflanzungen in Gleisnähe haben den Anforderungen gemäss SBB Reglement I-20025 „Unterhalt der Grünflächen: Wald, Gehölze und Einzelbäume“, Kategorie 2: Hauptlinien, zu entsprechen.

Bern, 22. August 2018

BLS Netz AG



Peter Krüch
Leiter Immobilienrechte



Sibylle Fankhauser
Landerwerberin

Geht an:

– Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydegasse 11/13, 3011 Bern