



Bauinspektorat der Stadt Bern  
Bundesgasse 38  
Postfach 3001 Bern

Telefon 031 321 65 45  
bauinspektorat@bern.ch  
www.bern.ch/bauinspektorat

**Stadt Bern**  
Direktion für Sicherheit  
Umwelt und Energie

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
30. MAI 2018
Nr.

# BERICHT BAUPOLIZEIBEHÖRDE

**Fabrikstrasse 45**

Baukontr.-Nr.: **2017-0781**

**Ordentliches Gesuch**

**Baubewilligung vom**

---

Parzellen-Nr.: **883** Kreis: **2**  
Bauklasse: **4, offene Bauweise, 90 / 12** Nutzungszone: **Wohnzone**  
Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): **strassenseitig: ES III, hofseitig: ES II**

---

Bauvorhaben: **Umnutzung Restaurant in Tankstellenshop mit Café, sowie Anbringen von Leuchtreklamen**

Bauherrschaft / **Shop and more AG, Spittelweg 1, 5034 Suhr**  
Projektierung:

---

**Eingang Baueingabe**  
24. November 2017

## **Bauart**

Für die Bauart sind die Angaben im Baugesuchsformular und in den Plänen zur Baubewilligung massgebend.

## **Gesuchsbeilagen**

Alle in Ordnung und vollständig

Erledigt: 27.03.2018

---

## **BEKANNTMACHUNG**

1. Eingabe Publikation Anzeiger: 17.01. und 24.01.2018  
Einsprachefrist: 16.02.2018

6

## RECHTSBEGEHREN

Innerhalb der gesetzlichen Frist wurden folgende Rechtsbegehren eingereicht:  
(E = Einsprache, R = Rechtsverwahrung, L = Lastenausgleichsbegehren)

### a) Verbleibende Rechtsbegehren

		<b>Eingereicht</b>
E	Fussverkehr Kanton Bern, Fachverband der FussgängerInnen, Münzrain 10, 3000 Bern	16.02.2018
E	Pro Velo Bern, Verband für die Interessen der Velofahrenden, Birkenweg 61, 3013 Bern	15.02.2018
E	Quartierkommission Länggasse-Engehalbinsel, Granatweg 13, 3004 Bern	12.02.2018

## AMTSBERICHTE / FACHBERICHTE

**Es liegen folgende zustimmende städtische Amtsberichte / Fachberichte vor:**

Immissionsschutz (AfU)	19.01.2018
Polizeiinspektorat	26.01.2018
Anschluss Wasser (ewb)	23.01.2018
Immissionsschutz (AfU)	19.04.2018

## ERGEBNIS DER PRÜFUNG

### Stellungnahme zu den Einsprachen / Rechtsbegehren

Einsprachelegitimation:

Die Einsprachelegitimation der verbleibenden Einsprechenden ist zu anerkennen.

In der hängigen Einsprache werden im Wesentlichen folgende Einwendungen vorgebracht:

- Widersprüchliche Gesuchsunterlagen, keine klare Trennung von Verkauf und Gastronomie.
- Zusätzliche Mehrbelastung wegen Tankstellenverkehr, dadurch entstehender Konflikt gegenüber dem Langsamverkehr
- Fehlender Parkplatznachweis für den Tankstellenshop, Befürchtung von wildem Parkieren auf Fussgängerstreifen.
- Fehlende Sicherheitsmassnahmen für Benutzer des Trottoirs und der Fussgängerstreifen.
- Fehlende Angaben zur Anlieferung des Shops sowie der Tankstelle.

Zu den Rechtsbegehren nimmt das Bauinspektorat wie folgt Stellung:

- Widersprüchliche Gesuchsunterlagen, keine klare Trennung von Verkauf und Gastronomie.

Reicht ein Shop/Laden neben dem Gesuch für die eigentliche Verkaufsnutzung zusätzlich ein Gesuch um eine gastgewerbliche Betriebsbewilligung ein, sind sämtliche Fläche an denen die

Kunden vor Ort konsumieren könnten als gastgewerbliche Flächen auszuweisen. Da in einem Tankstellenshop die Trennung zwischen reiner Laden- sowie Ausschankfläche (Konsumation) schwierig ist, wird im vorliegenden Gesuch die gesamte Shop Fläche als «Ausschankraum» bezeichnet. Dadurch, dass sowohl für den Shop, wie auch das Café dieselben Öffnungszeiten gelten, ist eine klare Trennung der jeweiligen Bereiche nicht notwendig.

- Zusätzliche Mehrbelastung wegen Tankstellenverkehr, dadurch entstehender Konflikt gegenüber dem Langsamverkehr.

Da es sich bei der zukünftigen Nutzung um eine ähnliche Nutzung wie bisher handelt, ist davon auszugehen, dass die Frequentierung im gleichen Rahmen bleibt.

- Fehlender Parkplatznachweis für den Tankstellenshop, Befürchtung von wildem parkieren auf Fussgängerstreifen.

Obwohl durch die neue Nutzung kein zusätzlicher Parkplatzbedarf entsteht und daher ein entsprechender Nachweis grundsätzlich nicht automatisch erbracht werden muss, hat der Gesuchsteller im Laufe des Verfahrens einen Umgebungsplan mit entsprechendem Nachweis der, zum Tankstellenshop gehörigen Parkplätze, eingereicht. Bei der angegebenen gastgewerblichen Fläche (116.50 m<sup>2</sup>) beträgt die Bandbreite an zu erstellenden Parkplätzen 2-9 Abstellplätze (Art. 52 BauV). Der Betrieb weist 5 Abstellplätze aus und erfüllt somit die benötigte Bandbreite.

- Fehlende Sicherheitsmassnahmen für Benützer des Trottoirs und der Fussgängerstreifen.

Aus verkehrstechnischer Sicht wurde das Vorhaben geprüft. Nach Bereinigungen seitens des Gesuchstellers wurden keine weiteren Mängel festgestellt. Es ist nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens prophylaktische Massnahmen anzuordnen für den hypothetischen Fall, dass sich etwaige Tankstellenshop Besucher nicht an die geltenden Strassengesetze halten. Etwaige Massnahmen können, bei allfällig wiederkehrenden Verstössen, im Zusammenhang mit der effektiven Nutzung durch die zuständigen Instanzen verhängt werden.

- Fehlende Angaben zur Anlieferung des Shops sowie der Tankstelle.

Mit der Eingabe der zusätzlichen Nachweise und Unterlagen vom 27.03.2018 wurde die geplante Anlieferung des Tankstellenshops konkretisiert. Die Anlieferung erfolgt 1x täglich und findet zwischen 9.00 und 11.00 Uhr (ausserhalb der Verkehrsstosszeiten).

Die Einsprachen werden teilweise als erledigt (Nachweise Gesuchsteller) und teilweise als baupolizeilich unbegründet beurteilt.

### **Schlussbemerkungen**

Da im vorliegenden Fall das Regierungsstatthalteramt Bewilligungsbehörde ist, hat das Bauinspektorat auf das Einholen von Schlussbemerkungen verzichtet.

### **Weitere baupolizeiliche Erwägungen**

Die am Verfahren beteiligten Amts- und Fachstellen haben das Vorhaben geprüft und stimmen diesem unter Vorbehalt von Bedingungen und Auflagen zu.

Das Baugesuch wurde am 24.11.2017 eingereicht und am 05.12.2017 einer vorläufigen formellen und materiellen Prüfung unterzogen. Dabei wurden verschiedene formelle Mängel festgestellt, welche dem Gesuchsteller mit Schreiben vom 05.12.2017 zur Bereinigung angezeigt wurden. An 19.12.2017 wurden die fehlenden/korrigierten Unterlagen eingereicht, woraufhin das Baugesuch am 22.12.2017 an das Regierungsstatthalteramt als zuständige Bewilligungsbehörde weitergeleitet und die Zirkulation an die zuständigen Fachstellen ausgelöst wurde.

Im Anschluss an die koordinierte formelle und materielle Prüfung wurden dem Gesuchsteller mit Schreiben vom 07.02.2018 zusätzlich zu bereinigende Mängel unterbreitet. Diese wurden mit Eingang von zusätzlichen Nachweisen am 27.03.2018 behoben.

Die Baueingabe entspricht im Übrigen den massgebenden Vorschriften und wird baupolizeilich nicht beanstandet.

## **BEDINGUNGEN / AUFLAGEN**

Die **Gesamtbewilligung** kann unter Vorbehalt folgender **Bedingungen / Auflagen** bei der Bewilligungsbehörde beantragt werden:

### **Allgemein**

#### - GEGENSTAND

Pos. 1: LEUCHTKASTEN QUER ABSTEHEND

Abmessungen: B x H 0,95 x 0,28 m (Gesamtabmessung)

Text: „APERTO“

Farben: schwarz, weiss

Ausführung: doppelseitig, ausgeleuchtet

Montage: quer abstehend an Fassade, gemäss Planbeilagen

Standort / Lage: gemäss Planbeilagen

Anzahl: 1 Stk.

Pos. 2: LEUCHTKASTEN

Abmessungen: B x H 1,80 x 0,535 m (Gesamtabmessung)

Text: „APERTO“

Farben: schwarz, weiss

Ausführung: ausgeleuchtet

Montage: flach auf Fassade, gemäss Planbeilagen

Standort / Lage: gemäss Planbeilagen

Anzahl: 2 Stk.

- Die Bewilligungsbehörde kann nachträglich eine zeitliche Beschränkung der Beleuchtung und/oder eine Einschränkung der Leuchtkraft der Reklame anordnen, soweit dies zum Schutz der Wohnbevölkerung oder der Verkehrssicherheit erforderlich sein sollte.

(Empfehlung ohne Verfügungscharakter)

Es ist ein Nachtruhefenster von 22 Uhr bis 6 Uhr anzustreben. Reklamen und nicht mehr notwendige Leuchten sollen ganz abgeschaltet oder in ihrer Beleuchtungsstärke soweit wie möglich reduziert werden. Die Betriebsdauer in der Nacht ist mit Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern sinnvoll auf die Bedürfnisse abzustimmen.

- Die Beschriftungen sind bei einem Wegzug des Betriebes, für welchen die Réklame bestimmt sind, umgehend und unaufgefordert zu entfernen.
- Der Amtsbericht und die Bedingungen / Auflagen der Orts- und Gewerbepolizei, des Polizeiinspektorates der Stadt Bern, vom 26.01.2018 gelten als hier wiedergegeben und sind Bestandteil dieser Baubewilligung.
- Die Stellungnahme der Energie Wasser Bern vom 23.01.2017 gilt als hier wiedergegeben und ist Bestandteil dieser Baubewilligung.

### **Baukontrolle**

- Selbstdeklaration Baukontrolle

Das beiliegende Formular 'Selbstdeklaration Baukontrolle 1' (SB1) ist 'vor Baubeginn' beim Bauinspektorat der Stadt Bern, Baukontrolle, Bundesgasse 38, 3001 Bern (elektronische Zustellung an [bauinspektorat@bern.ch](mailto:bauinspektorat@bern.ch)) einzureichen und somit der Beginn der Bauarbeiten anzuzeigen. Ohne rechtskräftige Baubewilligung und Meldung (SB1) ans Bauinspektorat der Stadt Bern darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Die Bauherrschaft resp. die verantwortliche Person meldet den zuständigen Behörden den Zeitpunkt für die durchzuführenden Pflichtkontrollen:

- Schnurgerüstkontrolle (Bauinspektorat der Stadt Bern, Baukontrolle)
- Kontrolle des Abwasseranschlusses an das öffentliche Netz (Tiefbauamt der Stadt Bern, Bereich Bewilligung/Bewirtschaftung, Bundesgasse 38, 3001 Bern)
- Kontrolle der Versickerungsanlagen (Tiefbauamt der Stadt Bern, Bereich Bewilligung/Bewirtschaftung, Bundesgasse 38, 3001 Bern)

Bei 'Bauvollendung' ist das beiliegende Formular 'Selbstdeklaration Baukontrolle' (SB2) vollständig ausgefüllt beim Bauinspektorat der Stadt Bern, Baukontrolle, unaufgefordert einzureichen.

Die Gemeindebaupolizeibehörde ist jederzeit berechtigt, Baukontrollen durchzuführen und die dafür notwendigen Angaben und Unterlagen zu verlangen (Art. 47a Abs. 4 BewD).

- Übermässige, vermeidbare Belästigungen durch Lärm auf Baustellen sind in der Stadt Bern verboten. Der Einsatz lärmintensiver Maschinen und Geräte (z.B. Rammarbeiten, Abbau mit Wasserhochdruck, Brecheranlagen u.ä.) ist generell bewilligungspflichtig. Im Weiteren gelten Sperrzeiten für die Ausführung von Bauarbeiten. Als Sperrzeiten gelten die Zeitabschnitte von 20:00 - 07:00 Uhr und 12:00 - 13:15 Uhr (Reglement zur Bekämpfung des Baulärms). Auskunft erteilt der zuständige Baukontrolleur.

### **Brandschutz**

- Die Brandschutzaufgaben der Gebäudeversicherung Bern (GVB) gelten hier als wiedergegeben und sind Bestandteil dieser Baubewilligung.

Mit der Selbstdeklaration (Formular Selbstdeklaration Baukontrolle 2, SB 2) bestätigt die verantwortliche Person, dass die Bauausführungen den Brandschutzvorschriften VKF und den Brandschutzbestimmungen des Kantons Bern entsprechen. Dies gilt auch für alle nicht mehr überprüfbareren Arbeiten. Im Schadensfall werden die Verantwortlichen aufgrund der Deklarationsunterlagen beurteilt.

Kontrollen vor Ort während der Bauphase und nach Vollendung der Bauarbeiten bleiben vorbehalten.

### **Tiefbauamt Tiefbau**

- Bauplatzinstallationen auf öffentlichem Boden (Strassen, Gehwege oder Plätze) bedürfen der Bewilligung durch das Tiefbauamt der Stadt Bern (Art. 68 Strassengesetz). Mindestens zwei Wochen vor Baubeginn, resp. Installationsbeginn, ist eine Besprechung an Ort und Stelle zu vereinbaren. Auskunft über die Bewilligung und die kostenpflichtige Benützung des öffentlichen Bodens erteilt das Tiefbauamt der Stadt Bern (Telefon 031 321 64 75).

### **Umweltschutz**

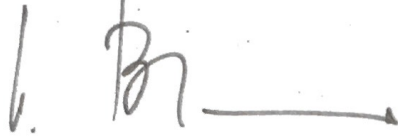
- Der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei haustechnischen Anlagen hat, soweit sie umgebaut, ersetzt oder neu eingebaut werden, den Anforderungen nach Art. 32 und 33 der Lärmschutzverordnung sowie der SIA-Norm 181 zu entsprechen.
- Die Lärmemissionen des Betriebes sind so weit zu beschränken, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist, mindestens aber so weit, dass die Lärmmissionen (Summe aller Anlagen) bei den betroffenen lärmempfindlichen Räumen in der Nachbarschaft folgende Werte nicht überschreiten:
  - a) Grundgeräusch der Heizung-, Lüftungs- und Klimaanlage:  
45 dB(A) tags / 35 dB(A) nachts.
  - b) Gesamter Betrieb (Kundenverkehr, technische Anlagen, Warenumsschlag usw.), Ermittlung von Lr nach Anhang 6 der Lärmschutzverordnung:  
Im Gebiet mit Empfindlichkeitsstufe III:  
Beurteilungspegel Lr = 60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts.  
Im Gebiet mit Empfindlichkeitsstufe II:  
Beurteilungspegel Lr = 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts.
  - c) Die Anlieferungen dürfen nur während der akustischen Tagperiode (07.00 - 19.00 Uhr) erfolgen.
  - d) Massgebend ist die strengste der Anforderungen nach lit. a bis lit. c.

## **A N T R A G**

Wir beantragen dem Regierungsstatthalter von Bern-Mittelland:

- gegebenenfalls eine Einigungsverhandlung durchzuführen,
- unter Vorbehalt der aufgeführten Bedingungen und Auflagen für das projektierte Bauvorhaben **die Gesamtbewilligung** zu erteilen, und
- die Gebühr der Stadt Bern gemäss beiliegender detaillierter Rechnung von **Fr. 4'471.20** mit dem Bauentscheid zu verfügen, diese zu beziehen und der Stadtkasse Bern zu vergüten.

Der Stadtbauinspektor  
Bauinspektorat der Stadt Bern

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Baumann', with a horizontal line extending to the right from the end of the signature.

Martin Baumann

Bern, 24. MAI 2019

Sachbearbeiter: Andreas Fischer

Telefon-Nr.: 031 321 65 28

Kopie: - SB BBV