

Anhang 10: Merkblatt über die Möglichkeiten der Inwertsetzung von Berner Speicher

Nutzungspotential von Berner Speicher						
Nutzungsmöglichkeit	Ursprüngliche Nutzung als Lagerraum (für Kleingeräte, Werkzeuge, Spielzeuge) oder als Spielraum/Büro	Nutzung für Direktvermarktung (Hofläden)	Nutzung als Verarbeitungsraum (Rastraum von Gemüse und Früchten, Aufbereitung von Produkten wie Abfüllen in Gläser/Säcke etc.)	Nutzung für Gastronomische Zwecke (Bistro, Caffe, Bessenbeiz, Eventraum)	Nutzung für Beherbergung (Zimmervermietung, Schlaf im Stroh, Massenlager)	Nutzung für Nebenbetriebe (Coffeersalon, Nagelstudio, Schneiderei, Yogaraum, Besprechungszimmer etc.)
Voraussetzungen Raumplanung	Gemäss Art. 24a Raumplanungsgesetz (RPG) sind Projekte ohne bauliche Massnahmen (Umnutzungen) ausserhalb der Bauzone nur bewilligungsfähig, wenn dadurch keine neue Erschliessung (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Kommunikation) stattfindet. Bei Errichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs dürfen dafür aber gemäss Art. 24b RPG bauliche Massnahmen getätigt werden. Für die nachfolgenden Abschnitte wird davon ausgegangen, dass die nötigen Erschliessungen entweder bereits vorhanden sind oder eine alternative Lösung gefunden werden kann (Beleuchtung mittels Akku-Lampen, Sanitäre Installationen in übrigen Betriebsgebäuden etc.)	• guter Einbezug in die Landwirtschaft • langfristiger Charakter • Standort muss im Hoheitsbereich liegen • 50% hohleigene Produkte	• guter Einbezug in die Landwirtschaft • langfristiger Charakter • Standort muss im Hoheitsbereich liegen • Zu verarbeitende Produkte müssen aus der Region stammen • Keine industriell-gewerbliche Verarbeitung; traditionelle bäuerliche Verarbeitung z.B. Rüsten von Gemüse, Brennen von Schnaps ist möglich, Einrichten einer Käseerei ist jedoch nicht bewilligungsfähig.	• langfristiger Gewerbestatus (mind. 0.85 SAK im Tal- bzw. 0.6 SAK im Berggebiet) • Standort muss im Hoheitsbereich liegen • Hauptverantwortung bei Betriebsleitenden Personen oder Partner/in mit Möglichkeit der Anstellung von Hilfskräften • Nachweisbarer, enger Bezug zur Landwirtschaft • Räume müssen im Hoheitsbereich liegen • Grundbucheintrag erforderlich	• langfristiger Gewerbestatus (mind. 0.85 SAK im Tal- bzw. 0.6 SAK im Berggebiet) • Standort muss im Hoheitsbereich liegen • Hauptverantwortung bei Betriebsleitenden Personen oder deren Partner/in • Nachweisbarer, enger Bezug zur Landwirtschaft • keine Volumenerweiterung möglich, nachweisbarer für die Landwirtschaft nutzbarer Raum	• langfristiger Gewerbestatus (mind. 0.85 SAK im Tal- bzw. 0.6 SAK im Berggebiet) • Betriebung des Gewerbes allein durch die Betriebsleitende Person oder deren Partner/in • Nachweisbarer, enger Bezug zur Landwirtschaft • keine Volumenerweiterung möglich, nachweisbarer für die Landwirtschaft nutzbarer Raum
weitere gesetzliche Anforderungen und Bestimmungen	• Einhaltung Brandschutz • Meldepflicht beim kantonalen Laboratorium mit Ausnahme für unverarbeitete Primärprodukte z.B. Kartoffeln, Früchte • aktuellgehaltene Selbstkontrolle (Betriebsstandort, involvierte Personen, Produktsortiment, Gefahrenanalyse, Rückverfolgbarkeit, Dokumentation der Arbeitsprozesse) • Obligatorische schriftliche Deklaration der Produkte mit Ausnahme für Produkte im Offenverkauf. Diese muss Sachbezeichnung, Zutatenverzeichnis, Allergene, Mindesthaltbarkeits- oder Verbrauchsdatum, Name und Adresse des Produzenten, Produktionsland (bei ausländischen Zutaten), Gebrauchs-anweisung wenn nötig und Nährwertkennzeichnung beinhalten	• Einhaltung Lebensmittelgesetz und -verordnung • Einhaltung Brandschutz • Unfallverhütungsmassnahmen gemäss BUL	• Einhaltung Lebensmittelgesetz • Einhaltung Brandschutz • Unfallverhütungsmassnahmen gemäss BUL	• Gastgewerbliche Betriebsbewilligung seitens Regierunqsathalteramt* • Obligatorisches Wirtepatent (kantonaler Fähigkeitsausweis für Gastronomie) oder anerkannter Beruf ¹ • Einhaltung Gasgewerbe-gesetz • Lebensmittelgesetz und -verordnung • Einhaltung Brandschutz • Unfallverhütungsmassnahmen gemäss BUL	• Gastgewerbliche Betriebsbewilligung und Wirtepatent für Beherbergung von mehr als 10 Personen? • Einhaltung Lebensmittelgesetz und -verordnung • Einhaltung Brandschutz • Unfallverhütungsmassnahmen gemäss BUL • Bereitstellung separater Gästetollette (pro 25 Gästeplätze je eine Damen- und eine Herrentollette) mit Lavabo, Flüssigseife und Einweghandtüchern. Diese müssen von betrieblichen Toiletten räumlich getrennt sein. • Umsetzung der Forderungen von Procap (Behindertergerechte Unterbringung)	• Einhaltung Tierschutzgesetz und evtl. Labelanforderungen • Einhaltung Brandschutz • Einhaltung Brandschutz • Unfallverhütungsmassnahmen gemäss BUL
Frage nach der schutzwürdigkeit des Gebäudes	Ist das Gebäude im Bundesinventar aufgenommen (ist es als schützenswert oder erhaltenenswert eingestuft)?					
Anforderungen Denkmalpflege	ja					
	Die Denkmalpflege muss das Bauvorhaben stets mit Einbezug der örtlichen Situation objektbezogen beurteilen, wobei es bis zu Bauverböten kommen kann. In jedem Fall ist jedoch: • das Objekt bei Bauvorhaben unter Schutz zu stellen (schriftlicher Unterschutzstellungsvertrag und Grundbucheintrag gemäss Art. 24d Abs. 2 RPG) • die äusserliche Erscheinung des Gebäudes zu wahren • der Einbau von jeglichen Fenstern oder auch nur Glaszettel klar nicht bewilligungsfähig • bei Gebäuden ausserhalb der Bauzone jegliche neue Erschliessung (Wasser, Abwasser, Elektrizität Kommunikation) untersagt (Art. 24a RPG) • die Bewilligung hinräufig wenn der neue Nutzungszweck die ursprüngliche Nutzung beeinträchtigt					
	nein					
	Keine Anforderungen der Denkmalpflege liegen vor: Baureiheit im Rahmen des RPG					

¹ Mit Ausnahme für Kioske mit alkoholfreien Getränken und Zwischenverpflegungen mit nicht mehr als 6 Stuhl- oder Sitzplätzen
² Keine Gastgewerbebewilligung und Wirtepatent für Beherbergung bis 10 Personen