

18. Juli 2023 / VJ

Trimbach: Vorprüfung Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften «Breiti»

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Bühler
Sehr geehrte Damen und Herren

Die PLANAR AG für Raumentwicklung hat uns mit Begleitschreiben vom 8. März 2023 im Auftrag der Einwohnergemeinde Trimbach den Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften «Breiti» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Gemäss dem Protokollauszug hat der Gemeinderat von Trimbach an der Sitzung vom 21. Februar 2023 das vorliegende Planungsdossier z. Hd. der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Das Planungsdossier umfasst folgende Dokumente:

- Gestaltungsplan
- Sonderbauvorschriften
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Richtprojekt
- Verkehrsgutachten
- Hydrologische Abklärungen Gämpflibach
- Lärmgutachten
- Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag Breiti
- Begleitschreiben Planungsbüro vom 8. März 2023
- Protokollauszug des Gemeinderates Trimbach vom 21. Februar 2023.

Wir haben die umfangreichen Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Das Resultat der Vorprüfung ist nachstehend dargelegt.

1. Ausgangslage

Der Planungsperimeter umfasst die Grundstücke GB Nrn. 650 und 1254, insgesamt eine Fläche von 2 ha und liegt südlich der Baslerstrasse.

Auf dem Areal bestehen heute das Hauptgebäude und weitere Gebäude des ehemaligen Produktionsstandorts der Biskuit-Fabrik Wernli. Die Produktion in Trimbach wurde eingestellt und an einem anderen Standort zentralisiert. Als Grundlage für die Weiterentwicklung und Transformation des Areals wurde im Jahr 2020 ein Studienauftrag durchgeführt. Der Schlussbericht wurde am 12. Februar 2021 vom Beurteilungsgremium verabschiedet. Von den drei Vorschlägen

ging einstimmig die Projektstudie des Teams Rykart Architekten AG und Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG als Siegerprojekt hervor. Für die Weiterbearbeitung hält das Beurteilungsgremium folgende zu prüfende Aspekte fest:

- Konsequente Erschliessung vom Quartierplatz aus (sämtliche Gebäudezugänge, umliegende Quartiere und Wald)
- Alternative Lage der Besucherparkfelder beim Hauptzugang
- Gewässerschutzrechtliche Abklärungen bezüglich Ausdolung Gämpflibach
- Grundrisse, Anstreben einer grösseren Vielfalt des Wohnungsangebots
- Dachflächennutzung.

Vertretungen der Einwohnergemeinde, des Planungsbüros und der Grundeigentümerschaft sowie Verfahrensbeteiligte am Studienauftrag haben am 10. Juni 2021 dem Amt für Raumplanung das Ergebnis des Studienauftrags vorgestellt (s. Aktennotiz vom 20. August 2021).

Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan (RRB Nr. 2006/1759 vom 26. September 2006) ist der südliche hauptsächlich Bereich des Gestaltungsplanperimeters der Gewerbezone, der nördliche Bereich der 3-geschossigen Kernzone zugeordnet. Überlagernd ist im südlichen Bereich eine Gestaltungsplanpflicht definiert. Die Ortsplanung von Trimbach wird zurzeit gesamthaft revidiert und befindet sich zurzeit im Vorprüfungsverfahren (zur 2. Vorprüfung beim Amt für Raumplanung). Wie dem Protokollauszug des Gemeinderates entnommen werden kann, ist beabsichtigt, dass der vorliegende Gestaltungsplan nach der Ortsplanungsrevision Inkrafttreten wird. Dieses Vorgehen erachten wir als richtig. Als Basis für die vorliegende Vorprüfung wird somit auch die neue kantonale Bauverordnung KBV, BGS 711.61, Stand 7. Juli 2021 konsultiert sowie die neu vorgesehene Zonierung (gemäss Stand der 2. Vorprüfung). Hiernach ist der nördliche Bereich der 4-geschossigen Kernzone und der südliche Bereich der neuen Wohnzone Breiti zugeteilt. Überlagernd sind die Wohnzone Breiti-Bereich A, Wohnzone Breiti-Bereich B, Gestaltungsplanpflicht und die entsprechenden Naturgefahrenzonen dargestellt. Gemäss dem Erschliessungsplan ist im südlichen Bereich die Waldbaulinie von 20 m und im östlichen Bereich eine geschützte Hecke mit Heckenbaulinie von 4 m eingezeichnet. Gemäss § 9 Abs. 1 Zonenreglement ZR dient die 4-geschossige Kernzone der Stärkung und Weiterentwicklung des Zentrums von Trimbach sowie der Erhaltung der historisch wertvoller Bauten und Ensembles. Abs. 2 ZR definiert, dass öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind. Gemäss § 8 Abs. 1 ZR sind in der Wohnzone Breiti Wohnbauten zulässig. Ebenfalls zulässig sind nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind und ein Viertel der zulässigen Ausnützung nicht überschreiten. Abs. 4 ZR regelt, dass Bauten nur in den Gebieten A und B zulässig sind. Neben den Mindestanforderungen an Gestaltungspläne gemäss § 30 ZR gelten die Anforderungen für Gestaltungsplangebiete IV. In einer separaten Tabelle sind die Massvorschriften der beiden Zonen definiert.

Gemäss den vorliegenden Unterlagen ist auf dem südlichen Areal eine Grossüberbauung mit 7 Baukörpern geplant, die sich aus jeweils zwei Volumen zusammensetzen. Die Baukörper weisen 4 bis 9 Vollgeschosse auf. Im nördlichen Bereich, entlang der Baslerstrasse wird das Wernli-Haus erhalten und mit einem Atelierhaus erweitert. Das östlich davon bestehende Gebäude (ehemaliges Verwaltungsgebäude) wird erhalten. Angrenzend ist ein öffentlicher Platz mit Café geplant, welcher auch für die umliegenden Quartiere als Treffpunkt dienen kann. Weiter oben, im südlicheren Bereich ist ein Quartierplatz vorgesehen, welcher vorrangig für die direkte Bewohnerschaft gedacht ist. Der Freiraum besteht hauptsächlich aus einer Blumenwiese mit weiteren Elementen wie gesamtheitlichem Wegnetz, Quartierplatz, Spielplatz, Spielrasen, Baumplatz und Baumhain. Der Gämpflibach soll an seiner heutigen Lage ausgedolt werden. Insgesamt sind 153 Wohneinheiten geplant. Der Wohnungsmix präsentiert sich wie folgt: 13 % 2,5-Zimmer, 52 % 3,5-Zimmer, 33 % 4,5-Zimmer und 2 % Atelierwohnungen. Die Erschliessung der gesamten Überbauung erfolgt über die Baslerstrasse. Die Parkfelder für Bewohnende und Beschäftigte sowie ein Teil der Veloparkierung sind unterirdisch geplant, Kurzzeitparkfelder und der Hauptteil der

Veloparkierung oberirdisch. Mit dem Velo ist das Areal zusätzlich über die östlich gelegene Privatstrasse sowie über den westlich gelegenen Gämpfiweg (im letzten Abschnitt ebenfalls eine Privatstrasse) erreichbar.

2. Beurteilung

Richtprojekt «Städtebau und Architektur»

Das Ergebnis des Studienauftrages und dessen Weiterentwicklung zum Richtprojekt ist u.E. gelungen. Den offenen Aspekten des Beurteilungsgremiums wurden aus unserer Sicht im Rahmen der Überarbeitung zum Richtprojekt Rechnung getragen. Die städtebauliche und freiräumliche Grundkonzeption ist arealintern überzeugend und aufeinander abgestimmt.

Noch vermisst wird, dass der Bezug zum Ort Trimbach nicht hergeleitet wird. Dies betrifft einerseits das konkrete Areal mit der Geschichte der Firma Wernli, aber auch die lokale Einbettung. Der zeitgenössische Umgang mit den bestehenden Strukturen, die Ablesbarkeit der Geschichte des Ortes und Aufnahme von baulichen Elementen, welche in der Umgebung vorkommen sollten im Raumplanungsbericht ergänzt werden.

Die städtebauliche Setzung mit den «Punktbauten» nimmt keine lokalen, bauhistorischen Strukturen auf. Die Eingliederung in den Ort ist deshalb nur innerhalb dieses Areals bearbeitet und ist hinsichtlich Topografieverlauf nur Richtung Süden nachvollziehbar. Die Höhenversätze Richtung Süden wirken in der Ansicht zum Wald ausgewogen. Gemäss der Besprechung vom 10. Juni 2021 an welcher das Ergebnis des Studienauftrags vorgestellt wurde (s. Aktennotiz vom 20. August 2021) haben wir festgehalten, dass beim Blick von der Baslerstrasse über das Areal die oberste Baumreihe noch sichtbar sein müsste. Es wurde gemeinsam festgehalten, dass dies noch geprüft, resp. nachgewiesen wird. In den Unterlagen konnten wir einen entsprechenden Nachweis noch nicht vorfinden (z. B. mittels Schemaschnitt). Die Einbettung der vorgesehenen Überbauung gegenüber den westlich und östlich angrenzenden Wohnquartieren ist hingegen nur teilweise gewährleistet (der Perimeter grenzt gemäss dem Entwurf des neuen Bauzonenplans entlang dem Waldrand beidseits an eine 3-geschossige Wohnzone).

Die Adressbildung entlang der Baslerstrasse erfolgt durch die niedrigeren Bestandsgebäude. Von der Baslerstrasse her ist der Baumplatz sichtbar und mit der neu vorgesehenen breiten Treppe zwischen den Bestandsgebäuden erhält der neue Platz eine wichtige öffentliche Funktion. Gleichzeitig wird er als wichtiges Bindeglied zwischen dem neuen südlichen Quartiersteil und den bestehenden Gebäuden fungieren.

Der vielfältige Wohnungsmix wird begrüsst, insbesondere auch alternative Möglichkeiten wie die Atelierwohnungen. Verschiedene weitere Angebote wie Seminarraum, Gemeinschaftsraum, Werkraum, Co-Workingraum ermöglichen Mehrfachnutzungen. Ggf. wird ein gemeinschaftlicher Raum als Arbeitszimmer genutzt und somit eine kleinere Wohnung gemietet. Die Grundrisse weisen schöne Typologien auf. Die Zimmer sind gut proportioniert (bspw. Hauptschlafzimmer bis 18m²).

Nebst dem Städtebau ist auch beim Fassadenvorschlag keine ortsbauliche Eingliederung sichtbar. Schon fast generisch (diese Referenzen kennen wir von Wohnbauten aus Zürich und ursprünglich aus Italien) ist die Fassade gegliedert: Stehende, repetitive Öffnungen mit Staketentrümpfen, Oberflächenmaterial: Keramik. Als Gebäudegruppe ist das Fassadenbild stimmig, weil die Fassaden nach demselben Prinzip konzipiert sind. Auch aufgrund der Setzung, der Wohnungstypologien und der Höhenunterschiede der Gebäude ist die Gebäudegruppe in sich stimmig. Für die Ausarbeitung des Projektes geben wir gerne folgende Hinweise mit:

- Überprüfung des Oberflächenmaterials, bspw. eines groben mineralischen Kalkputzes

- Gibt es weitere, ortsbauliche Elemente, welche die Fassadengestaltung besser in den Kontext einbetten würden?

Wir empfehlen bezüglich Fassadengestaltung § 10 SBV zu ergänzen, dass bei der Materialwahl ressourcenschonende, natürliche Materialien einbezogen werden.

Wir weisen wir darauf hin, dass wir das Richtprojekt nicht abschliessend auf baurechtliche Aspekte geprüft haben.

Schützenswerte Bausubstanz

Da nur noch zwei Bestandsbauten erhalten bleiben, sollen diese auch in ihrer noch vorhandenen ganzen Bausubstanz verwendet werden. Es ist eher ein veralteter Ansatz, nur von der Gebäudehülle zu sprechen. Wird dies wie beschrieben umgesetzt, würde das Gebäude zu einem Fragment und verliert Identität. Wir empfehlen § 7 Abs. 1 SBV sinngemäss wie folgt anzupassen: Die beiden Gebäude des ursprünglichen Wernli-Areals werden möglichst in ihrer ganzen Bausubstanz erhalten.

Raumplanung

Mitwirkung

Gemäss S. 36 Raumplanungsbericht ist die öffentliche Mitwirkung nach der kantonalen Vorprüfung geplant. Die Erkenntnisse des Mitwirkungsverfahrens sollen zu gegebener Zeit im Raumplanungsbericht ergänzt werden.

Nutzungen

Eine Arealplanung dieser Grössenordnung erfordert vielfältige Nutzungen, damit ein belebter und attraktiver Ort entsteht. Mit den im Richtprojekt vorgesehenen vielfältigen Nutzungen Wohnen, Atelier, Büro, Café, Cafeteria und gemeinschaftlich nutzbaren Räumlichkeiten werden sehr gute Voraussetzungen dafür geschaffen. In den SBV wird allerdings das Richtprojekt bezüglich Nutzungen nicht als richtungsweisend definiert, es wird lediglich auf die Grundnutzung verwiesen und in § 12 SBV die Gemeinschaftsräume festgehalten, weshalb die vielfältigen angedachten Nutzungen nicht gesichert werden. Die Sicherung könnte beispielsweise durch das Vorschreiben einer weiteren minimalen Fläche für Nutzungen mit Publikumsverkehr (Atelier / Büro, Gastronomie, Coiffeur, Blumenladen o.Ä.) gewährleistet werden.

Fassadenhöhe / Höhenkoten und massgebendes Terrain

Gemäss § 9 Abs. 1 SBV sollen die Höhenkoten die Höhenbestimmungen des kommunalen ZR übersteuern. Dies ist nicht möglich, das ZR gilt abschliessend. Zudem ist die KBV zu konsultieren (§ 18 KBV), wonach beispielsweise bei 4 Vollgeschossen eine max. Fassadenhöhe von 13,50 m gilt. Gemäss § 5 Abs. 3 SBV wird pro Koordinatenpunkt das massgebende Terrain festgelegt. Das massgebende Terrain wäre zusätzlich als Legenden-Eintrag unter Genehmigungsinhalt aufzuführen. Der natürlich gewachsene Geländeverlauf wird im Raumplanungsbericht hergeleitet. Somit beträgt beispielsweise beim Koordinatenpunkt Nr. 33 das massgebende Terrain 417,49 m.ü.M. und nicht gemäss Gestaltungsplan 418,49 m.ü.M. Abweichende Definitionen vom massgebenden Terrain sind nur in Ausnahmefällen möglich (z. B. wenn aus Grundwassergründen kein Untergeschoss gebaut werden könnte). Beim Koordinationspunkt Nr. 33 würde somit eine Fassadenhöhe von 13,81 m resultieren, was der KBV widersprechend würde (max. 13,50 m). Das Richtprojekt würde das Mass knapp einhalten. Die Festlegungen zu Anzahl Vollgeschosse, Fassadenhöhen / Höhenkoten und zum massgebenden Terrain sind gesamthaft zu prüfen.

Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegenden Grundstücken sind einzuhalten. Die Grenzabstände sind abhängig von der Anzahl Vollgeschosse und der Gebäudelänge. Für die Ermittlung der Gebäudelänge ist das flächenkleinste Rechteck zu berücksichtigen. Bei 4 VG (B4.1 und B4.2) und einer Gebäudelänge (es ist der Baubereich, nicht das

Richtprojekt massgebend) ab 29,00 m ist ein Grenzabstand von 9,10 m vom Baubereich B4.2 zum Grundstück GB Nr. 218 einzuhalten. Zusätzlich ist zu beachten, dass beim Baubereich B4.2 ein Grenzabstand von 8 m einzuhalten ist (5 VG). Ebenfalls sind die Grenzabstände vom Baubereich B1.1 zum Grundstück GB Nr. 738 und vom Baubereich A3 zum Grundstück GB Nr. 1177 nicht eingehalten. Die Baubereiche sind anzupassen oder es ist im Rahmen des Genehmigungsantrages eine entsprechende Dienstbarkeit nachzuweisen (§ 28 Abs. 1 SBV ist ersatzlos zu streichen).

Geschossfläche

Gemäss § 8 Abs. 2 SBV wird definiert, dass zur oberirdischen Geschossfläche die Summe aller Geschossflächen gemäss § 37^{bis} KBV von Vollgeschossen zählt. Dies ist unvollständig, würden Dach- / oder Attikageschosse erstellt, wären diese Flächen auch an die oberirdische Geschossfläche anzurechnen. Die Geschossflächen der Dach- und Attikageschosse gemäss § 17^{bis} und § 17^{ter} KBV sind daher zu ergänzen (s. auch Anhang I Figur 16 KBV). Des Weiteren sind Untergeschosse zwingend an die Geschossfläche anzurechnen (vorliegend werden sie lediglich im Ergebnis nicht zur oberirdischen Geschossfläche angerechnet). Dass je nach Anzahl Untergeschosse die Geschossfläche zur unter- oder oberirdischen Geschossfläche zählt, ist u. E. unzulässig, da damit verschiedene Definitionen in einem Gestaltungsplan gelten würden. U. E. sind sämtliche Untergeschosse (§ 17 KBV: «im Mittel höchstens 1,2 m über die Fassadenlinie») zur unterirdischen Geschossfläche zu zählen, der Schnitt zwischen der unter- und oberirdischen Geschossfläche ist somit nicht frei wählbar.

Gemäss dem Raumplanungsbericht, S. 6 ist dargelegt, dass die im Jahr 2018 erarbeitete Machbarkeitsstudie zum Schluss kam, dass eine Bruttogeschossfläche von rund 17'200 m² verträglich erscheint. Gemäss der separaten Tabelle zum ZR (im Rahmen der Ortsplanung) ist bei der Wohnzone Breiti im Gebiet A eine max. oberirdische Geschossfläche von 8'800 m² und im Gebiet B eine max. oberirdische Geschossfläche von 9'600 m² definiert, addiert 18'400 m². Diese ist abschliessend geregelt (mögliche Abweichungen sind definiert) und entspricht einer Geschossflächenziffer von 1,0. Gemäss § 8 SBV wird zusammengefasst im Gebiet A eine max. oberirdische Geschossfläche von 9'210 m² und im Gebiet B 10'760 m² festgehalten, addiert 19'970 m². Damit werden die Vorgaben gemäss ZR nicht eingehalten. Entsprechend sind die SBV anzupassen.

In der 4-geschossigen Kernzone gilt eine max. oberirdische Geschossflächenziffer von 0,93, unter gewissen Bedingungen kann diese auf 1,1 erhöht werden. Im Raumplanungsbericht fehlt ein entsprechender Nachweis, ob die Baubereiche A1-3 zusammen diese Vorgabe einhalten. Der Nachweis ist zu erbringen, da vorliegend die Baubereiche und die baulichen Dichte abschliessend definiert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäss § 7 Abs. 2 SBV beim Teilbaubereich A1.2 keine max. Geschossfläche gelten soll.

Grünflächenziffer

In der 4-geschossigen Kernzone gilt eine minimale Grünflächenziffer von 10 %. Einen entsprechenden Nachweis haben wir in den Unterlagen nicht vorgefunden.

Natur und Freiraum

Richtprojekt «Umgebung»

Im Rahmen des Studienauftrages wurden auch bereits Ideen zur Umgebung ausgearbeitet, welche anschliessend im vorliegenden Richtprojekt justiert und präzisiert wurden. Das Richtprojekt umfasst einen Umgebungsplan und im Raumplanungsbericht ist auf den Seiten 12 und 13 das Konzept kurz zusammengefasst. Aufgrund des umfangreichen Studienauftrages und der Weiterentwicklung des Richtprojektes dürften die Überlegungen im vorliegenden Verfahren ausführlicher erläutert und festgehalten werden. Gemäss § 13 Abs. 1 SBV soll das Richtprojekt als Beurteilungsmassstab herangezogen werden können. Entsprechend wäre eine etwas ausführlichere Beschreibung u. E. zielführend. Zusätzlich sind im Richtprojekt «Umgebung» weitere Elemente enthalten, die im Raumplanungsbericht noch nicht beschrieben werden (z. B. Sandspielbereiche, Staudenband, Gemeinschaftsgarten, Naturspielbereich, Sitzstufen beim Baumplatz).

Die Aussenräume sind grundsätzlich nach privat (Balkone)-halbprivat-halböffentlich-öffentlich zониert und eine Durchwegung für die Öffentlichkeit ist vorhanden. Das Gewässer sowie die Spielbereiche sind für alle Quartierbewohner und auch für angrenzende Quartiere erreichbar. Die Offenlegung des Gämpflibaches und dessen naturnahe Gestaltung ist begrüssenswert. Damit eine zeitgenössische Aussenraumgestaltung möglich ist, ist die Verpflichtung, einen Umgebungsplan zur jeweiligen Bauetappe einzureichen, ebenfalls begrüssenswert. Hierzu sollte noch in § 26 Abs. 1 SBV festgehalten werden, dass mit der jeweiligen Bauetappe auch die Umgebungsgestaltung realisiert wird.

Dem Richtprojekt Umgebung ist zu entnehmen, dass die Besucherparkfelder «versteckt» angeordnet werden. Entlang der Baslerstrasse neben der Hauptzufahrt gelingt dies durch die «Vorbepflanzung» und im östlichen Bereich ist die Anordnung im rückwärtig hinter den Grundstücken GB Nrn. 738, 741 und 701 gelegenen Bereich vorgesehen. Dies wird ausserordentlich begrüsst, so wird die Visitenkarte von der Baslerstrasse her für andere Nutzungen freigespielt. Weshalb werden somit die «Vorbepflanzung» und auch die «Vorzone Atelier / Café» nicht verbindlich geregelt (ggf. könnte dieser Aspekt beim letzten Satz von § 20 Abs. 1 SBV ergänzt werden)? Bei der östlich der beiden Bestandsbauten gelegene Fläche ist gemäss dem Richtprojekt ein Vorbereich mit Veloabstellplatz vorgesehen, gemäss dem Gestaltungsplan Wiesenfläche und überlagert eine Abstellfläche für Notfallfahrzeuge (gemäss § 22 Abs. 2 SBV befestigte Fläche). Der Widerspruch ist zu klären, resp. aufzuheben.

Im Gestaltungsplan werden Spiel- und Aufenthaltsflächen definiert, gemäss § 15 Abs. 1 SBV sind gemeinschaftlich nutzbare, hochwertige und abwechslungsreiche Spiel- und Aufenthaltsflächen gemäss § 41 KBV anzuordnen. Wir empfehlen hierzu weitere Vorgaben zu machen, z. B. Verwendung von natürlichen Materialien, Nutzungen für alle Generationen. Weshalb wird der im Richtprojekt vorgesehene Gemeinschaftsgarten nicht verbindlich geregelt?

Gemäss Seite 32 im Raumplanungsbericht, Marginalie «Private Aussenräume» werden hohe Gartenzäune oder Abschränkungen beim östlich vom Baubereich A3 gelegenen privaten Aussenraum nicht zugelassen. Damit werden bspw. dichte Hecken ermöglicht, welche aber ebenfalls eine scharfe Abgrenzung schaffen und damit auch eine klare Hierarchisierung der Flächen erwirken. Wir empfehlen § 17 Abs. 2 SBV hinsichtlich der Gestaltung der «Abgrenzung» zu präzisieren.

Den Richtprojektplänen (Plan EG resp. 1. OG) sind aktuell keine Gärten, bspw. mittels Zutritt vom Balkon/Platz zu entnehmen. Gibt es tatsächlich private Gärtenflächen (s. auch § 17 Abs. 1 SBV)?

Materialisierung von Oberflächen / Mikroklima

Mit der Materialisierung von Oberflächen kann gezielt auf die gefühlte Lufttemperatur Einfluss genommen werden. Asphaltierte Flächen beispielsweise erreichen eine Oberflächentemperatur von bis zu 70 Grad Celsius. Je nach Sonneneinstrahlung kann bereits der Oberflächentemperaturunterschied von asphaltierten Flächen zu Kiesflächen erheblich sein. Mit der Wahl des entsprechenden Materials kann somit direkt beeinflusst werden, ob eine Fläche als attraktiver Aussenraum wahrgenommen wird, resp. auch tatsächlich genutzt wird. In verschiedenen Zentren / Ortskernen ist sichtbar, dass grössere Plätze komplett asphaltiert wurden und im Nachgang versucht wird, aufwändige Einzelmassnahmen umzusetzen (mobile Grosstöpfe, Änderung von Asphalt zu Kies, etc.). Mit der Materialwahl kann als Nebeneffekt auch das Mikroklima und die Retention positiv beeinflusst werden sowie bei (Teil-)Bepflanzung kann auch die Biodiversität gefördert werden. Deshalb empfehlen wir in den SBV die oberirdisch angeordneten Parkflächen und dort wo möglich die Erschliessungsflächen (insbesondere bei den im Gestaltungsplan bezeichneten «befestigten» Fusswege) unversiegelt vorzuschreiben.

Hecke

Gemäss der Ortsplanungsrevision ist im östlichen Bereich eine geschützte Hecke mit Heckenbaulinie von 4 m eingezeichnet. Die Hecke sowie die Heckenbaulinie sind im Gestaltungsplan orientierend darzustellen und zu berücksichtigen.

Förderung fassadenbewohnende Tiere und Schutz vor Vogelkollisionen

Wir empfehlen der Einwohnergemeinde auch bei der Gestaltung von neuen Gebäuden auf den Schutz und die Förderung von Wildtieren zu achten. Gebäudebewohnende Tierarten [Fledermäuse, Mauersegler (europaweit bedroht), in Halbhöhlen brütende Singvögel] können z. B. mittels geeigneten Nischen in oder an Fassaden gefördert werden. Bei grossen Glasflächen, bei stark spiegelnden Glasflächen, aber auch bei kleinen Glasflächen mit Durchsichten und Spiegelungen besteht insbesondere bei einem gut durchgrünten Umfeld ein erhöhtes Risiko, dass Vögel ins Glas fliegen und tödlich verunfallen. Deshalb schlagen wir Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte vor oder nach Möglichkeit auf Glas zu verzichten (zum Beispiel bei Brüstungen und Geländern). Wir empfehlen in den SBV ergänzende Bestimmungen zu den Themen «fassadenbewohnende Tiere» und «Schutz vor Vogelkollisionen» vorzusehen.

Verkehr und Mobilität

Erschliessung

- Die Breite der Zufahrt (Haupterschliessung) ist zu gross. Diese ist schmaler zu gestalten.
- Die Sichtzonen der Hauptzufahrt auf die Kantonsstrasse und auf das Trottoir sind einzuzeichnen und mittels Signatur in den Genehmigungsinhalt aufzunehmen.
- Die Lage der Parkfelder wurde schematisch dargestellt. Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Fahrzeuge auf dem Areal wenden können. Entweder ist die Parkierung genauer im Gestaltungsplan zu definieren oder es ist ein entsprechender Absatz in den Sonderbauvorschriften SBV zu ergänzen.
- Es ist nicht ersichtlich, wie die Anlieferung funktioniert. Bei einer Überbauung dieser Grösse ist zwingend ein Anlieferungsplatz (mit Signatur unter dem Genehmigungsinhalt) zu definieren. Zudem ist aufzuzeigen, wie Anlieferungsfahrzeuge arealintern wenden können.
- Einen zusätzlichen Fussgängerstreifen über die Kantonsstrasse erachten wir nicht als notwendig. Falls die Einwohnergemeinde auf diesen Übergang besteht, müssen diverse Anforderungen und Normen eingehalten werden. Diese sind auf der Homepage des Amtes für Verkehr und Tiefbau AVT (avt.so.ch → Downloads → Richtlinien Strassenverkehrsanlagen → Langsamverkehr) im Merkblatt «Fussgängerstreifen» zusammengestellt. Ein begründeter Antrag für einen zusätzlichen Fussgängerstreifen ist an die Fachstelle Verkehrssicherheit im AVT zu richten.
- Gemäss § 53^{bis} kantonaler Bauverordnung KBV darf eine bedeutende Mehrnutzung von Ein-/Ausfahrten zur Kantonsstrasse nur bewilligt werden, wenn diese verkehrstechnisch richtig gestaltet ist und zu keiner Verkehrsgefährdung führt. Einzelne oberirdische Parkfelder werden über die bereits heute bestehende, südwestlich gelegene Ein-/Ausfahrt erschlossen. Hier ist aufzuzeigen, dass entweder ggü. dem heutigen Zustand keine wesentliche Mehrnutzung dieser Ein-/Ausfahrt entsteht oder dass sämtliche Sichtweiten auf Kantonsstrasse und deren Trottoir eingehalten werden können.
- Die beiden rückwärtigen Erschliessungen von Westen (Gämpfiweg, Fuss- und Radweg) und von Osten (über GB Nrn. 701 / 1742, Besucherparkfelder, Fuss- und Radweg) sind im Erschliessungsplan zur Ortsplanung in geeigneter Form zu sichern.

Übergeordnete Verkehrsplanung

Die Festlegungen zur Anzahl Parkfelder in § 21 SBV erachten wir als zweckmässig. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Nachweis zur Einhaltung dieser Vorgaben zu erstellen. Sollte sich dabei zeigen, dass die zu realisierende Anzahl Parkfelder die Annahme von 213 Parkfeldern (gemäss Verkehrsgutachten) um mehr als 20 % überschreitet, ist die Leistungsfähigkeit des Anschlussknotens (insbesondere Länge des Aufstellbereichs für Linksabbieger) erneut zu prüfen.

Fuss- und Radverkehr

- Wir empfehlen, die VSS-Normen 40'065 und 40'066 zur Anordnung und Ausgestaltung der Veloparkierung in den SBV zu verankern.
- Wir begrüssen, dass die Veloparkplätze im Parterre der Bauten angeordnet sind. Dies leistet einen wesentlichen Beitrag zur Veloförderung. Dennoch empfehlen wir auch Flächen für die oberirdische Aussenparkierung von Velos zu definieren und diese im Gestaltungsplan festzuhalten.
- Bei Anpassungen an der Kantonsstrasse sind die Velostreifen auf 1,5 m Breite zu dimensionieren.
- Der im räumlichen Leitbild der Einwohnergemeinde geäusserte Wunsch nach einer Verlegung der Velolandroute 112 wird zur Kenntnis genommen. Wir weisen aber darauf hin, dass für die Planung und Projektierung auf dem Breiti-Areal der aktuelle Zustand zu berücksichtigen ist.

Umwelt

Lärm

Das Gestaltungsplangebiet ist lärmässig durch die Baslerstrasse vorbelastet und ist der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Das Areal gilt im Sinn der Umweltgesetzgebung für die vorgesehene Nutzung als erschlossen. Durch die Neubauten, resp. durch die Umnutzung bestehender Gebäude entstehen neue lärmempfindliche Räume. Daher sind nach Art. 31 der Lärmschutzverordnung LSV für die Beurteilung der Strassenlärmimmissionen, welche auf die Gebäude einwirken, die Immissionsgrenzwerte einzuhalten. Es gelten überdies die Anforderungen gemäss der Norm SIA 181 «Schallschutz im Hochbau».

Gemäss dem eingereichten Lärmgutachten (PLANAR AG für Raumentwicklung, 4. Juni 2020) werden die Immissionsgrenzwerte bei den bestehenden Gebäuden an den Fassaden zur Baslerstrasse hin teilweise überschritten. Wir können hierzu eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 LSV in Aussicht stellen, unter der Voraussetzung, dass jeder lärmempfindliche Raum gegen die Strasse hin über eine geeignete Lüftungsmöglichkeit verfügt.

Entwässerung

Trotz mässig guten Versickerungsmöglichkeiten ist gemäss genereller Entwässerungsplanung GEP keine Versickerung vorgesehen. Der gemäss dem Planungsbericht vorgesehene Umgang mit dem Regenwasser ist zu begrüssen. Die SBV enthalten allerdings keine Vorgaben zur Entwässerung. Die SBV sind hinsichtlich Entwässerung sinngemäss wie folgt zu ergänzen:

- Regenwasser von Plätzen und Strassen ist oberflächlich über eine belebte Bodenschicht zu versickern.
- Dachwasser ist in erster Priorität über Versickerungsanlagen - falls sinnvoll mit Notüberlauf in den Gämpflibach - zu versickern. Falls keine Versickerung möglich ist, ist das Dachwasser nach Retention in den Gämpflibach einzuleiten.

Wasserversorgung

Das Gebiet ist gemäss rechtgültiger generellen Wasserversorgungsplanung GWP zwar von der öffentlichen Wasserversorgung grundsätzlich erschlossen. Hinsichtlich Löschwasserversorgung weisen wir jedoch auf folgende Aspekte hin: Die Löschwasserversorgung wird in den Planungsgrundlagen weder erwähnt noch wurde sie überprüft. Dies ist im Bericht zu thematisieren. Je nach Umfang der erforderlichen Massnahmen muss ein Teil-GWP über dieses Gebiet erstellt werden, andernfalls sind die notwendigen Anlagen im Baubewilligungsverfahren zu erstellen.

Feuerwehruzufahrten und Stellflächen

Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Diese wurden im Situationsplan nur schematisch eingezeichnet, im Bericht nur rudimentär erwähnt und nicht durch die Solothurnische Gebäudeversicherung SGV geprüft. Änderungen haben eventuell einen Einfluss auf den Gestaltungsplan. Wir empfehlen die Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen frühzeitig mit der SGV, Abteilung Feuerwehr (032 627 97 07 oder 46, wasserversorgung@sgvso.ch) zu besprechen.

Gewässerraum

Der Gewässerraum des Gämpflibachs wird im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision definiert, abgestimmt mit dem vorliegenden Gestaltungsplan «Breiti». Mit Bezug auf den entsprechenden Erschliessungsplan mit Gewässerbaulinien ist der Gewässerraum im Gestaltungsplan lediglich orientierend darzustellen und § 18 SBV ist anzupassen.

Wasserbau

Der vorgesehene Umgang mit dem heute eingedolten Gämpflibach entspricht den Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung. Die Ausführungen im Planungsbericht zeigen die Eckpunkte der geplanten Offenlegung Gämpflibach gut auf, indem der Bach möglichst auf seiner ganzen Länge offengelegt wird. In § 18 SBV sind die Vorgaben zum Gämpflibach indessen noch präziser zu formulieren. So ist in Abs. 2 festzuhalten, dass der Bach möglichst auf seiner ganzen Länge offenzulegen ist. Ausnahmen sind nur punktuell möglich, z. B. eine Überdeckung/Überbrückung für einen querenden Fussweg. Die Gerinnesohle kann innerhalb des Gewässerraums zwar variabel, aber nicht vollständig frei angeordnet werden. So muss der Abstand der Gerinnesohle zum Rand des Gewässerraums (insbesondere im Abschnitt mit 11 m Gewässerraumbreite), immer mind. 3 m betragen.

In der Regel erfordern Wasserbauprojekte ein Nutzungsplanverfahren. Im vorliegenden Fall kann das Bachöffnungsprojekt aber voraussichtlich im Baubewilligungsverfahren abgewickelt werden. Die Projektunterlagen sind zu gegebener Zeit beim Kanton zur Erteilung der notwendigen Nebenbewilligungen einzureichen. Wir empfehlen die frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Amt für Umwelt, Abt. Wasserbau, zwecks Klärung des Vorgehens und Vorprüfung des Bauprojekts. In diesem Zusammenhang kann auch die allfällige Ausrichtung von Bundes- und Kantonsbeiträgen an die Bachoffenlegung geprüft werden. Gemäss Auskunft des Planers wird das Wasserbauprojekt durch Dritte/Private ausgeführt. Daher wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens / Regierungsratsbeschlusses zur vorliegender Planung die Delegation erfolgen (vorbehältlich ist noch die definitive Klärung des allfälligen Kantonsbeitrags).

Naturgefahren Wasser

Das geplante Bauvorhaben ist der gelben Gefahrenzone des Gämpflibachs zugeordnet. Es ist mit Überflutungen ab 300-jährlichen Ereignissen zu rechnen. In der gelben Gefahrenzone ist bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten (wie z. B. Schulen, Altersheimen, Krankenhäusern, Industriegebäuden etc.) sind Schutzmassnahmen vorzusehen. Dies wurde im Raumplanungsbericht im Kapitel 4.6 richtig festgehalten. Im vorliegenden Fall sind grundsätzlich keine Massnahmen notwendig, da auch das Schutzziel (Schutz vor 100-jährlichen Ereignissen in Siedlungsgebieten) eingehalten wird. Wir weisen jedoch darauf hin, dass bei der Planung auch ein Augenmerk auf die Ausgestaltung der Tiefgarageneinfahrt gelegt werden sollte, damit eine Flutung der Tiefgarage möglichst vermieden werden kann.

Im Raumplanungsbericht wird auch auf die Gefährdung durch Oberflächenwasser hingewiesen. Gemäss § 19 SBV muss diese Thematik im Rahmen der Umgebungsgestaltung noch genauer geklärt werden.

Licht

In der Schweiz fehlen bisher Grenzwerte für Lichtemissionen. Daher ist das Vorhaben direkt basierend auf Art. 11 USG zu beurteilen. Demnach sind Emissionen vorsorglich und frühzeitig zu begrenzen, sofern es technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Als weitere Grundlage dient die Vollzugshilfe des BAFU 2021: Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen (A5.4). Die Beleuchtung ist während der Bauphase, sowie während des nachfolgenden Betriebs auf ein Minimum zu reduzieren. Das Beleuchtungskonzept ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Wir verweisen dabei auf den 7-Punkte Plan der Vollzugshilfe. Zusammenfassend empfehlen wir die SBV mit folgenden Aspekten zu ergänzen:

- Lichtemissionen sind grundsätzlich auf das notwendige Minimum zu begrenzen und künstliche Beleuchtung ist nur dort einzusetzen wo sie zwingend nötig ist (Bauphase und Betrieb).
- Ausrichtung (gegen unten, nötige Zielfläche), Menge, Farbe und Uhrzeit
- Einforderung eines Beleuchtungskonzeptes im Baubewilligungsverfahren.

Luftreinhaltung, Energie und Klima

Aufgrund der geplanten 213 Parkplätze beträgt das Fahrtenaufkommen aus dem Areal rund 800 Fahrten pro Tag DTV. Dieser zusätzliche Verkehr wird Mehremissionen zur Folge haben. Daher ist das Vorsorgeprinzip gemäss Art. 4 der Luftreinhalteverordnung LRV anzuwenden. Dieses verlangt, dass die Emissionen, für die keine Emissionsbegrenzungen festgelegt sind, vorsorglich soweit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Gemäss § 21 Abs. 3 SBV wird die Anzahl der Parkfelder gegenüber der kantonalen Bauverordnung für Wohnen um 20 % und für Dienstleistungen und Gastronomie um 15 % reduziert. Wir empfehlen, eine weitere Reduktion im Sinne der Vorsorge zu prüfen.

Der Anpassung an den Klimawandel kommt in Zukunft zunehmende Bedeutung zu. Diesem Aspekt wird bei der geplanten Arealgestaltung gemäss Raumplanungsbericht und Art. 14 SBV Rechnung getragen. So ist eine grosszügige Durchgrünung vorgesehen und mit der Anordnung der Baukörper und der Gestaltung des Übergangs zum angrenzenden Wald soll auch auf die Erhaltung der Durchlüftung bzw. der Kaltluftströme geachtet werden.

Bodenschutz

Wir weisen darauf hin, dass das Bauvorhaben sich innerhalb einer Verdachtsfläche des Prüfperimeters Bodenabtrag (<https://geo.so.ch/map/bodenabtrag>) befindet. Dies bedeutet, dass ein begründeter Verdacht auf eine Schadstoffbelastung des Bodens vorliegt. Abgetragener Boden kann ohne Untersuchung am Ort der Entnahme weiterverwendet werden. Ist dies nicht möglich, muss er fachgerecht gemäss Abfallverordnung (VVEA, SR 814.600) entsorgt werden. Für alle weiteren Verwertungen muss der Boden vorgängig untersucht und die Weiterverwendung vom Amt für Umwelt genehmigt werden. Im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren empfehlen wir dies in den SBV zu ergänzen.

Wald / Waldbaulinie

Gemäss der Ortsplanungsrevision ist von der Waldgrenze eine Waldbaulinie von 20 m definiert. Diese ist im Gestaltungsplan orientierend einzuzeichnen und entsprechend einzuhalten. Der Koordinatenpunkt Nr. 61 ist anzupassen.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

Gestaltungsplan

- Titelblatt (auch bei den SBV): Einwohnergemeinde
- Hinweis: Legende-Einträge «Gewässerraum Gämpflibach» und «Gämpflibach (Lage schematisch)»; s. auch in § 18 SBV
- Die Hauptzugänge zu den Baubereichen A1-2 sind im Gestaltungsplan nicht eingezeichnet.
- Die Koordinatenangaben stimmen nicht (s. z. B. Punkte 38 und 39).

Sonderbauvorschriften

- Titelblatt: Die Genehmigungsvermerke sind analog dem Gestaltungsplan vorzunehmen.
- § 2 Abs. 1 lit. a: Wir konnten hierzu keine Schnitte vorfinden, weshalb dies zu löschen ist.
- § 5 Abs. 5: Vorspringende Gebäudeteile sind abschliessend gemäss § 21^{ter} Abs. 4 KBV definiert. Weitere Elemente gehören zum Gebäude, weshalb hierzu separate Baubereiche zu definieren sind.
- § 5 Abs. 6: Der Baubereich ist wie folgt zu benennen: «Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten». Der letzte Satz ist ersatzlos zu streichen, da Unterniveaubauten höchstens 0,5 m über das massgebende Terrain herausragen dürfen (s. § 21^{bis} Abs. 2 und 3 KBV).
- § 11 Abs. 3: Wer entscheidet was «sinnvoll» ist und aufgrund welcher Kriterien? Hierzu sollten klare Kriterien geregelt werden; ansonsten besser weglassen.
- § 11 Abs. 4: Der erste Satz ist zu ergänzen: ... überragen, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind. Der letzte Satz ist zu streichen, da die Fassadenhöhe in keinem Punkt überschritten werden darf, auch nicht für Dachausstiege (s.

- § 18 Abs. 2 KBV).
- § 14 Abs. 2: Der beschriebene Bereich ist etwas vage. Welcher ist genau gemeint? Ggf. ist eine Schraffur im Gestaltungsplan zu ergänzen.
- § 14 Abs. 3: Was heisst das konkret? Dürfen hier z. B. keine Einrichtungen / Anlagen gemäss § 14 Abs. 1 SBV erstellt werden?
- § 14 Abs. 5: Noch besser wäre eine min. Erdüberdeckung von 1,5 m für Baumpflanzungen.
- § 27 Abs. 1: ... kann untergeordnete Abweichungen ...

Raumplanungsbericht

S. 34: Im Kapitel Energie und Umwelt wird vermisst, das hinsichtlich Baumaterialien, welche einen der grössten Einflüsse auf den Ressourcenverbrauch haben, keine Aussage enthalten ist. Die Strategie bzgl. Wahl und Umgang der Baumaterialien sollte ergänzt und präzisiert werden (s. auch Bemerkung zu § 10 SBV im Kapitel Beurteilung Richtprojekt).

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Insgesamt stellen wir fest, dass für die Weiterbearbeitung eine gute Grundlage besteht. Die Unterlagen sind mit Blick auf die vorgesehene öffentliche Mitwirkung nach unseren Bemerkungen zu überarbeiten (es bestehen noch einige Genehmigungsvorbehalte zu baurechtlichen Aspekten und zur Einhaltung der Waldbaulinie). Nach der Überarbeitung und der Durchführung der öffentlichen Mitwirkung empfehlen wir, uns die Unterlagen ergänzt mit den Resultaten aus der Mitwirkung zu einer Schlusskontrolle vor der öffentlichen Auflage zu überlassen. Zu diesem Zeitpunkt werden wir uns auch verbindlich zur erforderlichen Abstimmung mit der Gesamtrevision der Ortsplanung äussern können.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Baufelder während der öffentlichen Auflage zu profilieren sind (§ 44 Abs. 2 PBG). Auf unserer Homepage Amt für Raumplanung > Nutzungsplanung > Verfahren > Anträge zur Genehmigung ist aufgeführt, welche Unterlagen zur Genehmigung benötigt werden.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse


Vanessa Jenny
Kreisplanerin

Kopie an (per Mail):

- Intern SOBAU #100'809
- PLANAR AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich
- Rykart Architekten AG, Könizstrasse 161, 3097 Liebefeld
- Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Ensingerstrasse 25, 3006 Bern