

5. Februar 2025 / AR

Biberist: Vorprüfung Gestaltungsplan «Unteri Neumatt»

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Hug-Portmann, *lieber Stefan*
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Einwohnergemeinde Biberist hat uns am 9. Juli 2024 den Gestaltungsplan «Unteri Neumatt» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Planungsdossier umfasst folgende Dokumente:

- Gestaltungsplan
- Sonderbauvorschriften
- Richtprojekt
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Situation Grundwasserspiegel
- Grundwasserspiegelmessungen
- Baugrubenuntersuchung
- Grobbeurteilung Lärm
- Präsentation aktualisiert mit Analyse
- Auszug Zonenreglement Ortsplanungsrevision.

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

1. Ausgangslage

Der Gestaltungsplanperimeter «Unteri Neumatt» umfasst das Grundstück GB Biberist Nr. 402 mit einer Fläche von rund 1.2 ha und liegt zentral im Siedlungsgebiet von Biberist. Zusammen mit der Parzelle GB Nr. 406 bildet der Gestaltungsplanperimeter eine Insel, die von der Leutholdstrasse und der Gutenbergstrasse eingefasst wird. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen und Einkaufsmöglichkeiten. Auch die beiden Bahnhöfe «Biberist RBS» und «Biberist Ost» sind in ungefähr 600 m zu Fuss erreichbar. Aktuell bestehen auf dem Perimeter vier Wohnblöcke unterschiedlicher Geschossigkeit, welche den Neubauten weichen müssen.

Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 1406 vom 4. Juli 2000) besteht auf diesem Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht. Die Ortsplanung von Biberist befindet sich aktuell in Gesamtrevision und wurde bereits zwei Mal zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Für den vorliegenden Gestaltungsplan wurde folgerichtig die Grundnutzung gemäss der Ortsplanungsrevision OPR (Stand: 2. Vorprüfung) als Ausgangslage verwendet. Entsprechend kann der Gestaltungsplan, wie im Raumplanungsbericht RPB auf S. 19 korrekt beschrieben, erst genehmigt werden, wenn die OPR Rechtskraft erlangt hat. Es ist zudem anzumerken, dass die Prüfung der vorliegenden Dokumente auf den Unterlagen zur Ortsplanung basiert, die für die 2. Vorprüfung eingereicht wurden. Mögliche Anpassungen an den Unterlagen der OPR können in einer weiteren Vorprüfung des vorliegenden Gestaltungsplanes sodann zu anderen oder neuen Aussagen unsererseits führen.

Laut Zonenplan der OPR (Stand: 2. Vorprüfung) liegt der Gestaltungsplanperimeter teilweise in der Wohnzone 5-7 Geschosse W5-7 und zum restlichen Teil in der Hochhauszone WH und wird mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert. In der W5-7 sind Mehrfamilienhäuser sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. In der WH sind Mehrfamilienhäuser mit acht und mehr Geschossen und Ensembles aus Hochhäusern und niedrigen Bauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Auf dem Gestaltungsplanperimeter werden zehn Baubereiche ausgewiesen, deren Geschosse zwischen 4 und 10 variieren. Südlich an den Perimeter angrenzend befindet sich gemäss Zonenplan der OPR Wohnzone 2-geschossig W2. Nördlich und östlich grenzt die Kernzone Zentrum Entwicklung $K_{Entwicklung}$ an den Gestaltungsplanperimeter. Im Westen befindet sich eine Freihaltezone.

Die geplanten Baukörper bilden zusammen mit dem nördlich angrenzenden Riegel einen Innenhof, in welchem Bäume gepflanzt werden sollen. Teile der Grünstruktur werden von der «Kernzone Park» überlagert, welche nicht unterbaut werden darf. Diese Festlegung dient der Pflanzung mittelgrosser und grosser Bäume für den Park. Ein geschwungenes Wegnetz soll den Park durchziehen und die inwendigen Gebäudezugänge erschliessen. Der höherliegende Park ist ab der Gutenbergstrasse über Stufen erreichbar, welche ein Gefälle zwischen Strasse und Grünraum bilden. Das Wegnetz soll barrierefrei ausgestaltet werden. Die Terrainerhöhung in der Mitte des Perimeters, über der Einstellhalle, soll der ausreichenden Überdeckung ebendieser dienen, um das Wachstum von entsprechender Baumgrössen gewährleisten zu können.

Die Gebäude werden weiter sowohl von der Gutenberg- als auch von der Leutholdstrasse aus für den Rad- und Fussverkehr erschlossen. Die Einstellhalle wird über eine einzige Zufahrt für den gesamten Perimeter zugänglich sein, die in das Gebäude im Baubereich A2 integriert ist und von der Leutholdstrasse aus erreicht werden kann. Zudem sind Veloparkplätze sowie einige Parkfelder für den motorisierten Individualverkehr bei den jeweiligen Gebäudezugängen vorgesehen. Gemäss den uns vorliegenden Unterlagen sind in den zehn Baukörpern zwei unterschiedliche Gebäudetypen geplant: ein grösseres Volumen mit zwei grossen Wohnungen, und ein kleineres Volumen mit drei kleinen Wohnungen. Ein genauer Wohnungsspiegel ist in den Unterlagen nicht ersichtlich. Auf dem Perimeter sollen insgesamt 115 Parkfelder für den motorisierten Individualverkehr verfügbar sein.

2. Beurteilung

Raumplanung

Ortsplanung

Wie auf S. 18f. RPB richtig festgehalten wird, befindet sich die Ortsplanung von Biberist aktuell in der Gesamtrevision. Folgerichtig basiert der vorliegende Gestaltungsplan auf der Grundnutzung nach der neuen Ortsplanung (Stand: 2. Vorprüfung). Entsprechend wird für die Prüfung des Gestaltungsplanes vorliegend auch die kantonale Bauverordnung KBV_{neu} mit Stand 1. Oktober 2024 als rechtliche Grundlage angewandt. Voraussetzung für die Rechtskraft des vorliegenden Gestaltungsplanes ist die Rechtskraft der Ortsplanung.

Mitwirkung

Gemäss S. 15 RPB ist eine Mitwirkung nach der kantonalen Vorprüfung geplant und die Erkenntnisse des Mitwirkungsverfahrens werden zu gegebener Zeit im RPB ergänzt.

Überbauungsziffer

Laut § 14 Abs. 2 SBV sei die Überbauungsziffer gemäss Zonenreglement nicht einzuhalten. Dies kann so in den Sonderbauvorschriften SBV nicht vorgegeben werden: Gestaltungspläne haben sich an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren (s. § 44 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz, PBG; BGS 711.1). Gemäss § 39 Abs. 5 Kantonale Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) bemessen sich die Boni ab der Grundnutzung und dürfen in der Summe die entsprechende Nutzungsziffer um maximal 20 % überschreiten. Im Zonenreglement (Stand: 2. Vorprüfung) ist für die Hochhauszone wie auch für die Wohnzone 5-7-geschossig eine Überbauungsziffer von max. 0.20 vorgesehen. Entsprechend darf im Gestaltungsplanperimeter die ÜZ maximal 0.24 betragen. Ein Bonus auf die Nutzung von mehr als 20 % ist nicht zulässig und kann auch in den SBV nicht ermöglicht werden. Die Unterlagen sind entsprechend so anzupassen, dass der maximal zulässige Bonus gem. KBV, bemessen ab der im zukünftigen Zonenplan vorgesehenen Grundnutzung, eingehalten wird (**Genehmigungsvorbehalt**). Allenfalls wurden die anrechenbaren Gebäudeflächen nicht korrekt vom Gestaltungsplan in die SBV übertragen. Es scheint zumindest, als wurde die anrechenbare Geschossfläche (aGSF) mit der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) vermischt. In § 9 SBV wird von der aGbF geschrieben, aufgelistet sind aber die aGSF je Baubereich. Dies ist in allen Unterlagen entsprechend anzupassen. Andernfalls ergeben sich ggf. Anpassungsmöglichkeiten im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung.

Privilegierte Bauteile

Im Entwurf des Erschliessungsplans der OPR wird innerhalb des Gestaltungsplanperimeters noch keine Strassenbaulinie ausgeschieden, im vorliegenden Gestaltungsplan ist sie als Orientierungsinhalt aufgeführt. Nach § 48 KBV können untergeordnete Bauteile wie Balkone bis 2 m über die Baulinie hineinragen. Wir gehen davon aus, dass dieses Limit bei maximaler Ausnützung der Bereiche für Balkone nicht überschritten würde. Die Baubereiche sind entsprechend zu vermessen. Die Strassenbaulinie wäre im vorliegenden Gestaltungsplan entsprechend noch verbindlich festzulegen und die vorliegende Planung wäre als Erschliessungs- und Gestaltungsplan zu bezeichnen (**Genehmigungsvorbehalt**).

Vorspringende Gebäudeteile

In § 9 Abs. 2 SBV wird beschrieben, dass Balkone, welche mehr als 1.20 m über die projizierte Fassadenlinie hinausragen, aber innerhalb der «Bereiche für Balkone» und im Rahmen der Anzahl gemäss Richtprojekt verbleiben, nicht in die angegebene maximale anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) eingerechnet werden müssen. Diese seien über ebendiese genannten Flächen hinaus zulässig.

Diese Formulierung ist nicht zulässig. Balkone, welche mehr als 1.20 m von der Fassade auskragen, gelten gemäss § 21^{ter} Abs. 4 KBV als fassadenbildend, entsprechend springt die projizierte Fassadenlinie auf deren Vorderkante. § 35 Abs. 2 KBV definiert die anrechenbare Gebäudefläche als «die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie». Entsprechend zählen Balkone, welche mehr als 1.20 m über die Fassadenlinie auskragen zu der anrechenbaren Gebäudefläche und sind somit massgebend für die Berechnung der Überbauungsziffer. Die Formulierung ist entsprechend anzupassen (**Genehmigungsvorbehalt**).

Gebäudeabstände

Die Abstände zwischen den Gebäuden sind im Gestaltungsplan nicht vermassst, scheinen jedoch eher gering gewählt zu sein (Unterschreitung des Gebäudeabstands nach § 22 und Anhang II KBV um mehr als ein Drittel). Zur genaueren Einschätzung der Gebäudeabstände empfehlen wir die Berechnungen, Gebäudelängen und -breiten (nach flächenkleinstem Rechteck), sowie Gedanken zur Gebäudesetzung im RPB zu ergänzen.

Grünflächenziffer

Berechnungen dazu, ob die minimale Grünflächenziffer von 0.4 auf dem Gestaltungsplanperimeter eingehalten wird, sind im RPB nicht ersichtlich und entsprechend zu ergänzen. Eine Aussage

des Begleitgremiums zum Richtprojekt, dass die Grünflächen qualifiziert sichergestellt wird, ist in dieser Hinsicht nicht ausreichend. Die Einhaltung der Grünflächenziffer ist rechnerisch darzulegen.

Massgebendes Terrain

Das massgebende Terrain wird im vorliegenden Nutzungsplanverfahren festgelegt, das Terrain soll im Bereich über der Tiefgarage angehoben werden. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das massgebende Terrain nur in ganz wenigen Ausnahmefällen angepasst werden kann, wenn gewichtige Gründe vorliegen. Für die Nachvollziehbarkeit würde helfen, wenn z. B. das heutige Terrain in den Schnitten auf dem Gestaltungsplan aufgezeigt wird. Zudem ist darzulegen, wie das natürlich gewachsene Terrain aussieht und in welchen Bereichen das Gelände um wie viel modelliert werden müsste.

Baubereiche

Es ist nicht von Baufeldern, sondern von Baubereichen zu sprechen. Die Bezeichnung «Baufelder» entspricht nicht der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB. Dies ist in allen Unterlagen entsprechend anzupassen.

Ortsbild und Richtprojekt

Der Verweis auf das Richtprojekt in § 11 Abs. 1 resp. 2 SBV wird begrüsst. Dieses macht jedoch noch keine konkreten Angaben zur Materialisierung. Um hochwertige Fassaden zu erhalten, empfehlen wir eine Präzisierung der SBV. Nebst der Forderung «hochwertiger Materialien» und/oder Fassadensysteme wäre auch ein Ausschluss bestimmter Systeme/Materialien (z. B. Kompaktfassaden) denkbar.

Auch eine architektonisch einheitliche Gestaltung, wie sie in § 11 Abs. 3 SBV gefordert wird, begrüssen wir. Das Richtprojekt wirkt bezüglich der Fassadengestaltung jedoch noch etwas sehr homogen. Bei Betrachtung der abzubrechenden Bauten (oder aber auch andere Bestandesbauten in der Umgebung wie z. B. die Einfamilienhäuser an der Gutenbergstrasse 17-25) fällt auf, dass eine Ensemblewirkung keine absolute Homogenität bedingt. Die Gebäude unterscheiden sich in diversen Nuancen (wie der Farbgestaltung, Proportionen, Verhältnis von Fenstern zu Fassade etc.). «Ensemblewirkung im Grossen und Vielfalt im Kleinen» könnte das Ziel sein. Wir empfehlen darum, den Absatz entsprechend und sinngemäss zu ergänzen resp. das Projekt so weiterzuentwickeln, dass alle Fassaden sich (im «Kleinen») unterscheiden. Die Ensemblewirkung und auch der Bezug zur bebauten Umwelt sind dabei nach wie vor von hoher Bedeutung.

Die offene Gestaltung mit Parkcharakter wird in diesem Kontext äusserst begrüsst. Wir erachten es als sinnvoll, wenn die öffentliche Zugänglichkeit auch in den SBV festgehalten wird (ggf. als Ergänzung zum § 14 Abs. 6). Eine Nutzung der Parkanlage, die den Bewohnenden vorbehalten bliebe, würde die Belebung der Anlage einschränken.

Wir begrüssen auch die weitsichtige Planung im Bereich Siedlungsökologie, so wurde zum Beispiel an ausreichend Wurzelbereich für grosse Bäume gedacht, sowie an die Lichtverschmutzung und an die Problematik mit Vögeln und Glas. Mit der vorliegenden Planung der Grünanlagen wird neben der Aufenthaltsqualität auch die Lebensraumqualität auf dem Areal markant gesteigert.

Umwelt

Grundwasser-Einbau

Die Grundwasserverhältnisse und die daraus resultierenden Bewilligungspflichten mit den erforderlichen Optimierungen bei Einbauten ins Grundwasser und bei Grundwasserabsenkungen sind aus unserer Sicht in den Vorprüfungsunterlagen korrekt dargestellt. Hingegen besteht in den jeweiligen Vorprüfungsunterlagen eine gewisse Konfusion über die Höhenlage der für die Beurteilung der Machbarkeit und die Erteilung der jeweiligen Bewilligungen relevanten Grundwasserspiegel, was untenstehend kurz dokumentiert wird:

- Der Baugrundbericht Wanner AG Solothurn vom 14.07.2023 geht von einem mittleren Grundwasserspiegel (MGW) im Südwesten von MGWSW = 444.00 m ü.M. und im Nordosten von MGWNE = 443.50 m ü. M. aus, was einem gemittelten mittleren Grundwasserspiegel über die ganze Parzelle von MGWGEM. = 443.75 m ü.M. entsprechen würde (Kap. 5.2 Grundwasser-spiegelmessungen, S. 6, Baugrundbericht).
- Der RPB hingegen geht aufgrund von neueren Grundwasserspiegel-messungen von einem mittleren Grundwasserspiegel (MGW) im Südwesten von MGWSW = 443.80 m ü.M. und im Nordosten von MGWNE = 443.30 m ü.M. aus, was einem gemittelten mittleren Grundwasserspiegel über die ganze Parzelle von MGWGEM. = 443.50 m ü.M. entsprechen würde (Kap. 4.7 Umweltthemen, Bereich Grundwasser, SS. 24-25, RPB). Diese Kote sollte dann in den SBV als Richtwert für die tiefstmögliche generelle Fundationskote (UK Bodenplatte) der Einstellhalle (ESH) und der übrigen Untergeschosse (UG) dienen.
- Dieser neue MGW auf 443.50 m ü.M. wird dann korrekterweise – sofern er dann auch stimmt - als generelle Fundationskote in den beiden Schnitten A-A und B-B zum Gestaltungsplan aufgeführt.
- An anderer Stelle im RPB (Kap. 6.5 Umwelt, § 21 Grundwasserschutz, S. 29) wiederum ist der mittlere Grundwasserspiegel mit MGW = 448.8 m ü.M. angegeben, was offensichtlich falsch ist, da er ca. 2m über der Terrainkote liegen würde.
- Im Bericht zu den SBV wiederum (Kap. 5 Umwelt, § 21 Grundwasserschutz, S. 9) wird der mittlere Grundwasserspiegel zwar als relevant aufgeführt, aber nicht numerisch festgehalten.

Wir können die obgenannte Korrektur des MGW um 25 cm nach unten aufgrund der neuen GW-Spiegelmessungen nicht nachvollziehen, da sie in den eingereichten Vorprüfungsunterlagen nicht sauber hergeleitet und dokumentiert ist (Tabelle der neuen Grundwasserspiegelmessungen bis 06.02.2024 (Wanner AG, Anhang 5) und Situation der Grundwasserspiegel vom 13.12.2023 (Wanner AG, Anhang 2)).

Folgende Anpassungen sind deshalb an den Vorprüfungsunterlagen vorzunehmen (**Genehmigungsvorbehalt**):

- Bestätigung des Geologiebüros über die neue Höhenlage des parzellengemittelten mittleren Grundwasserspiegels (MGW) auf der Höhe von MGWGEM. = 443.50 m ü.M. in einer kurzen Aktennotiz.
- Korrekte Übertragung des neuen Wertes für den MGWGEM. = 443.50 m ü.M. in diejenige Vorprüfungsunterlagen, wo gemäss obiger Ausführungen noch falsche oder keine Angaben vorhanden sind.
- Konkrete Angabe des MGWGEM. = 443.50 m ü.M. als tiefstmögliche generelle Fundationskote (UK Bodenplatte ESH und UG). in den SBV in Kap. 5 Umwelt, § 21 Grundwasserschutz, S. 9.

Anmerkung: Damit ist gewährleistet, dass eine Ausnahmegewilligung nach Anhang 4 Ziff. 211.2 Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) jeweils höchstens für tieferliegende Bauteile wie Fundamentverstärkungen, Pumpensümpfe, Liftunterfahrten, Pfähle, Werkleitungen, bleibende Baugrubenabschlüsse etc. erforderlich ist.

Die notwendigen Bewilligungen und Ausnahmegewilligungen für Einbauten unter den MGW und für temporäre Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit sind dann mit den erforderlichen Gesuchsunterlagen und den dargelegten Optimierungen über die Baubehörde Biberist im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens beim Amt für Umwelt AfU einzuholen.

Wir machen an dieser Stelle explizit darauf aufmerksam, dass diese Bewilligungspflicht bereits für die Abbrucharbeiten der bestehenden Überbauung gilt, sofern eine Grundwasserabsenkung durchgeführt werden muss. Dabei sind nach Möglichkeit sämtliche Bauteile im Grundwasser zu

entfernen. Die Bewilligung hierfür ist im Rahmen der Abbruchbewilligung der Gemeinde beim AfU einzuholen, und ebenso der Nachweis der vollständigen Entfernung der Bauteile im Grundwasser zu erbringen.

Naturgefahren

Im Kapitel 4.7 «Umweltthemen» des RPB wird auf die Thematik Naturgefahren eingegangen. Die dargestellte Gefahrenkarte entspricht, obwohl der Zugriff am 6. Oktober 2023 erfolgte, nicht der aktuellen Gefahrenkarte vom Dorfbach, welche 2022 überarbeitet wurde. Das Gebiet «Unteri Neumatt» befindet sich in der gelben Gefahrenzone des Dorfbachs und in der Restgefährdung des Dorfbachs und der Emme. Bei einem 100-jährlichen Ereignis ist mit Überschwemmungen schwacher Intensität zu rechnen. Zudem besteht gemäss der Gefährdungskarte des Bundes stellenweise eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Gemäss den Unterlagen ist ein Untergeschoss geplant. Im Rahmen der Planung ist z. B. durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen, dass durch ein 100-jährliches Ereignis (Schutzziel Siedlungen) keine Schäden entstehen. Diese Vorgabe ist entsprechend in die SBV aufzunehmen und/oder mit der Gesamtrevision der Ortsplanung abzugleichen.

Lärm

Das Gestaltungsplangebiet ist lärmässig durch die Hauptstrasse vorbelastet und ist der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Das Areal gilt im Sinn der Umweltgesetzgebung für die vorgesehene Nutzung als erschlossen. Durch die Neubauten entstehen neue lärmempfindliche Räume. Daher sind nach Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) für die Beurteilung der Strassenlärmimmissionen, welche auf die Gebäude einwirken, die Immissionsgrenzwerte einzuhalten. Es gelten überdies die Anforderungen gemäss der SIA-Norm 181 «Schallschutz im Hochbau». Gemäss dem eingereichten Lärmgutachten (Grobbeurteilung, BSB+Partner AG, 31. Januar 2024) werden die Immissionsgrenzwerte am Tag und in der Nacht bezüglich Strassenlärms eingehalten. Wir sind mit dieser Einschätzung einverstanden.

Generelle Wasserversorgungsplanung GWP

Grundsätzlich ist der Gestaltungsplanperimeter ausreichend von der öffentlichen Wasserversorgung erschlossen, auch hinsichtlich des Löschwassers (Druck und Menge). Jedoch wurde der Bereich Löschwasserversorgung im RPB weder erwähnt noch überprüft. Die Löschwasserversorgung ist in den Bericht aufzunehmen und zu behandeln. Gegebenenfalls sind in Absprache mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung / Löschwasserversorgung (032 627 97 07 oder 46 und wasserversorgung@sgvso.ch) weitere Hydrantenstandorte vorzusehen und entsprechende Vorgaben in die SBV aufzunehmen.

Genereller Entwässerungsplan GEP

Gemäss dem rechtgültigen generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Biberist (genehmigt mit RRB Nr. 1832 vom 17. September 2002) gilt für den Gestaltungsplanperimeter das Mischsystem. Zugleich besteht gemäss GEP der Grundsatz: «Die Versickerung von Niederschlagsabwasser ist zu prüfen». Aus der GEP-Versickerungskarte ist zu entnehmen, dass die Versickerungsmöglichkeit mit einer Sickerfähigkeit S von ca. 5 bis 10 l/min. pro m² gut ist. Im nördlichen Bereich des Gestaltungsperimeter ist der Flurabstand zum höchsten Grundwasserspiegel (HGW) mit < 3 Meter teilweise eingeschränkt.

Mit dem Inhalt in § 19 Abs. 2 Bst. a und b SBV zur Abwasserbeseitigung wird den GEP-Forderungen grundsätzlich nachgegangen. Der Umgang mit dem Abwasser und Niederschlagsabwasser richtet sich nicht nur auf das Reglement, sondern die Grundbasis der Entwässerung ist der rechtsgültige GEP. Dies ist in den SBV entsprechend anzupassen.

Bezüglich des Umgangs mit Regenwasser soll die Philosophie der Schwammstadt zum klimaangepassten Wassermanagement im Siedlungsgebiet priorisiert werden. Wir empfehlen, die naturnahe, oberflächliche Wasserführung in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen. Wenn immer möglich, ist Niederschlagsabwasser mit möglichen Retentionsmassnahmen, versickern zu lassen.

§ 19 Abs. 2 SBV ist wie folgt zu präzisieren: Der Umgang mit dem Abwasser allgemein und mit

dem Niederschlagsabwasser richtet sich nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) und dem Reglement über die Abwasserbeseitigung der Einwohnergemeinde Biberist. Darüber.....

Verkehr

Erschliessung

Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt vollständig über kommunale Strassen. Die folgenden Ausführungen sind somit als Hinweise an die Einwohnergemeinde Biberist und nicht als Genehmigungsvorbehalt zu verstehen:

- Wir empfehlen, die Anordnung der Besucherparkfelder vor oder hinter dem Gehweg nach den in der VSS Norm SN 40'291, Kap. 9.3 festgehaltenen Kriterien zu prüfen und die Parkfelder mit einem Sicherheitsabstand von 0.5 m zum Trottoir anzuordnen. Generell raten wir aus Gründen der Verkehrssicherheit von der Anordnung von Senkrechtparkfeldern hinter dem Trottoir ab und empfehlen die Anordnung von Längsparkfeldern vor dem Trottoir.
- Wir empfehlen, die Sichtzonen bei der Tiefgarageneinfahrt im Genehmigungsinhalt des Gestaltungsplans einzuzeichnen.

Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung

Die Auswirkungen der geplanten 193 Parkfelder auf das übergeordnete Verkehrsnetz sind aufzuzeigen. Dazu ist das Fahrtenaufkommen zu bestimmen und die Verkehrsqualität am Knoten Hauptstrasse/Gutenbergstrasse zu berechnen. Die Berechnungen zum Fahrtenaufkommen und der Nachweis der Leistungsfähigkeit für den Knoten Gutenbergstrasse/Hauptstrasse sind uns vor der öffentlichen Auflage zur Prüfung einzureichen.

Aufgrund der guten öV-Erschliessung (Gütekategorie C) empfehlen wir, die Anzahl Parkfelder auf 80% des Grundbedarfs zu reduzieren. Die aktuelle Anzahl von 193 Parkfelder für 158 Wohnungen erachten wir als zu hoch.

Feuerwehruzufahrten

Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehruzufahren, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Diese wurden im Bericht nicht geprüft (nur in den SBV) und haben evtl. einen Einfluss auf den Gestaltungsplan. Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen sollten frühzeitig mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung, Abteilung Feuerwehr (032 627 97 07 oder 46 und wasserversorgung@sgvso.ch) abgesprochen werden.

Elementarschadenprävention

Die Gefährdung durch Naturgefahren wurde im RPB (Kap. 4.7, S. 24) erwähnt. Diesbezüglich haben wir keine Ergänzungen. Der Oberflächenabfluss wird nicht erwähnt und überprüft. Dies ist im Bericht aufzunehmen und zu behandeln.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

Raumplanungsbericht

- S. 4, Kap. 1.3: nach der Auflistung des Begleitgremiums steht hinter Corinne Stauffiger als Vertreterin des Kantons noch «Fachgremium:», ohne dass weitere Personen aufgelistet werden. Entweder sollte das Fachgremium noch ergänzt, oder das Wort gestrichen werden.
- S. 26, Kap. 4.7, Umweltverträglichkeitsprüfung: im letzten Satz fehlt «keine» vor «Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der...»

Sonderbauvorschriften

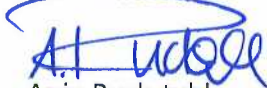
- § 12 Abs. 3 und 5: Auf Dachflächen können Photovoltaikanlagen und extensive Begrünungen kombiniert werden. Hier empfiehlt es sich, die Broschüre «Dachbegrünung und Solarenergieanlagen» von Siwssolar zu berücksichtigen.
- § 16 Abs. 3: «die» vor «Erschliessungsflächen befestigt» ist doppelt vorhanden.
- § 16 Abs. 4: Wir weisen darauf hin, dass technische Normen nicht durch die SBV ausser Kraft gesetzt werden können. Wir empfehlen deshalb, für die Fusswege eine Mindestbreite von 2 m festzulegen. Damit entsprechen sie sowohl den Anforderungen des behindertengerechten Bauens als auch der VSS-Norm SN 40'070.
- § 19 Abs. 2 lit. a: Der erste Satz scheint nicht vollständig zu sein.
- § 24 Abs. 2: Unseres Erachtens wäre es dienlich wenn hier festgehalten würde, in welchen Fällen eine Stellungnahme von einer Fachkommission / einer Fachstelle oder ein Fachgutachten einer unabhängigen, sachverständigen Stelle eingeholt wird / werden muss.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Insgesamt ist die architektonische Qualität und der Prozess hinter dem Gestaltungsplan zu loben. Es besteht eine gute Grundlage zur Weiterbearbeitung der Planung. Dennoch gilt es einige Genehmigungsvorbehalte auszuräumen. Insbesondere die Überbauungsziffer, welche um mehr als den gem. KBV zulässigen Bonus von 20 % überschritten wird, sowie die Thematik der vorspringenden Gebäudeteile und die Situation des Grundwasserstands müssen geklärt werden, um die Genehmigungsfähigkeit der Planung sicherzustellen. Einige Unklarheiten ergeben sich auch aus der sich in Revision befindenden Ortsplanung und der damit in Zusammenhang stehenden Grundnutzung. Insofern sind Ortsplanung und Gestaltungsplan im weiteren Prozess (noch besser) aufeinander abzustimmen.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse


Anja Ruckstuhl
Raumplanerin

Kopie an:

- Intern SOBAU #102'029
- BfO, Martin Eggenberger
- wahlirüefli Architekten
- rollimarchini Architekten