

6. Juli 2023 / VJ

Oberbuchsitzen: Vorprüfung Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften «Oberer Rainacker»

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Motschi, geschätzter Jonas
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns mit Begleitschreiben vom 27. Oktober 2022 den Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften «Oberer Rainacker» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Gemäss dem Begleitschreiben hat der Gemeinderat von Oberbuchsitzen an der Sitzung vom 24. Oktober 2022 vom Dossier Kenntnis genommen und dieses z. Hd. kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Das Planungsdossier umfasst folgende Dokumente:

- Gestaltungsplan
- Sonderbauvorschriften
- Richtprojekt, Stand 4. Oktober 2022
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Begleitschreiben vom 27. Oktober 2022.

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

1. Ausgangslage

Der Planungsperimeter umfasst die Grundstücke GB Nrn. 558, 2234, Teilfläche 90062, insgesamt eine Fläche von knapp 0,8 ha und liegt nördlich der Rainackerstrasse, im östlichen Siedlungsgebiet von Oberbuchsitzen.

Auf dem Grundstück GB Nr. 558 bestehen heute ein Mehrfamilienhaus und zwei Nebengebäude. Das Grundstück GB Nr. 2234 ist unbebaut. Die Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 90062 dient als Zufahrt zur teilweise genutzten Landwirtschaftsfläche.

Die Ortsplanung von Oberbuchsitzen wird zurzeit gesamthaft revidiert und befindet sich im Genehmigungsverfahren. Da der Genehmigungsantrag bereits vorliegt und die Rechtskraft der Ortsplanungsrevision absehbar ist, basiert die vorliegende Beurteilung auf der neuen Ortsplanung. Hiernach wird der Gestaltungsplanperimeter der zweigeschossigen Wohnzone W2b zuge-

ordnet. Gemäss § 16 Zonenreglement ZR sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.) zulässig. Als Bauweise sind Einfamilien- und Doppelhäuser vorgeschrieben. Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind auch Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern zugelassen. Weitere allgemeine Vorgaben zu Gestaltungsplänen sind im § 2 ZR dargelegt, im § 45 ZR die zonenspezifischen Massvorgaben. Überlagernd ist bei den Grundstücken GB Nrn. 558 und 2234 eine Gestaltungsplanpflicht definiert. Im westlichen Bereich besteht eine geschützte archäologische Fundstelle.

Gemäss den vorliegenden Unterlagen soll das bestehende Mehrfamilienhaus umgebaut werden. Dabei soll neu ein Flachdach erstellt werden. Zusätzlich sind drei Mehrfamilienhäuser geplant. In den 4 Baukörpern ergeben sich insgesamt 37 Wohneinheiten mit einem Wohnungsspiegel: 1 x 4,5-Zimmer, 22 x 3,5-Zimmer und 14 x 2.5-Zimmer. Die grosse nördliche Freifläche soll mit Magerwiese bepflanzt werden. Ein Begegnungsplatz ist zwischen den Mehrfamilienhäusern A und B, private Aussenräume sind bei allen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Erschliessung erfolgt mit zwei Arealzufahrten über die Rainackerstrasse. In einer Einstellhalle und in zwei oberirdischen Einstellhallen sind 51 Parkfelder für die Bewohnenden geplant, zusätzlich 6 oberirdische Parkfelder für Besuchende. Insgesamt sind 57 Parkfelder vorgesehen.

2. Beurteilung

Raumplanung

Mitwirkung

Gemäss S. 32 Raumplanungsbericht ist eine Mitwirkung nach der kantonalen Vorprüfung geplant und die Erkenntnisse des Mitwirkungsverfahrens werden zu gegebener Zeit im Raumplanungsbericht ergänzt.

Gestaltungsplanperimeter

Im Gestaltungsplan sind die Parzellengrenzen zum Grundstück GB Nr. 90062 nicht eingezeichnet (Stichstrasse). Gemäss der zur Genehmigung vorliegenden Erschliessungsplanung ist diese Stichstrasse inkl. angrenzendes Trottoir als öffentliche Erschliessungsstrasse definiert. Da das Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision unmittelbar bevorsteht, ist diese Flächenzuweisung im Gestaltungsplan orientierend zu übernehmen.

Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer ist eine der wichtigsten Massvorgaben für eine Überbauung. Weder im Richtprojekt noch im Raumplanungsbericht wird eine Berechnung dargelegt, welche Überbauungsziffer mit dem vorliegenden Richtprojekt erreicht wird. Gemäss S. 19/20 im Raumplanungsbericht soll die Einhaltung der Überbauungsziffer auf Baugesuchsstufe vollzogen werden. Mit vorliegendem Gestaltungsplan werden die Eckwerte der Bebauung definiert, weshalb eine Darlegung der Berechnung im jetzigen Verfahren nötig ist.

Abgrenzung der Baubereiche

Der Baubereich D ist unter dem Bereich «Parkierung Besucher» zu löschen. Ein Abschnitt der Fassadenflucht beim Baubereich C Richtung Norden ist nicht im Baubereich C enthalten. Dies ist entsprechend anzupassen.

Vorspringende Gebäudeteile / Balkone

Damit die Eckwerte des Richtprojektes verbindlich gesichert werden, sind für die vorspringenden Gebäudeteile / Balkone jeweils separate Baubereiche zu definieren. In § 9 SBV ist dies bereits angedacht, im Gestaltungsplan ist die konkretere Umsetzung der Balkone noch ausstehend.

Gesamt- / Fassadenhöhe

Wir weisen darauf hin, dass wir das Richtprojekt nicht abschliessend auf baurechtliche Aspekte geprüft haben. In den Baubereichen Mehrfamilienhäuser A und B gilt eine max. Gesamt- und

Fassadenhöhe von 10,50 m. Gemäss § 21^{ter} Abs. 4 kantonaler Bauverordnung KBV ragen vorspringende Gebäudeteile wie Balkone höchstens 1,2 m in der Tiefe über die Fassadenflucht hinaus. Entsprechend ist die massgebende Fassadenflucht am Ende des Balkons (s. Richtprojekt, Geländeschnitt 2, Haus A). Diese ist wiederum massgebend für die Einhaltung der max. Gesamt- und Fassadenhöhe von 10,50 m (Anpassung Richtprojekt erforderlich). Entsprechend ist auch § 9 Abs. 1 SBV anzupassen, wonach Balkone den Gebäudekörper max. 3 m überragen dürfen sollen. Dies wäre eine Umgehung von § 21^{ter} Abs. 4 KBV. Zusätzlich sind im Gestaltungsplan Baubereiche für Balkone zu definieren (s. obenstehende Bemerkungen, unter vorspringende Gebäudeteile / Balkone).

Gebäude- und Grenzabstände

Die Gebäudeabstände zwischen dem «Baubereich Einstellhalle oberirdisch mit Nutzung Dach als privater Aussenraum» zu den Baubereichen C und D sind jeweils sehr gering gewählt. Beim Baubereich D entsteht somit nur noch ein enger Durchgangsweg. Der Blick von den beiden Wohnungen im EG und 1. OG vom Baubereich C Richtung Norden richtet sich zum steilen Terrain, resp. zur sehr nahe gelegenen Einstellhalle.

Beim Baubereich C Richtung Osten ist bei drei Vollgeschossen und einer Baubereichslänge von 13,25 m (es ist der Baubereich massgebend, nicht das Richtprojekt) ein Grenzabstand von 4,40 m einzuhalten. Die Ausdehnung oder die Anordnung des Baubereichs C ist entsprechend anzupassen. Beim Baubereich D Richtung Westen ist eine kommunale Baulinie zu definieren oder der entsprechende Grenzabstand ist einzuhalten. Beim Baubereich A Richtung Westen ist ein Grenzabstand von 5,40 m einzuhalten.

Kommunale Baulinie

Gemäss der Erschliessungsplanung werden die kommunalen Baulinien im Gestaltungsplan festgelegt. Der Legende-Eintrag zur kommunalen Baulinie fehlt und ist unter Genehmigungsinhalt zu ergänzen. Die Baulinie ist nicht über die öffentliche Erschliessungsstrasse festzulegen und am Ende der Stichstrasse ist ebenfalls eine Baulinie zu definieren. Die Planung ist entsprechend «Erschliessungs- und Gestaltungsplan» zu benennen.

Gebäudelänge

Gemäss § 45 Zonenreglement ZR gilt in der 2-geschossigen Wohnzone W2b eine max. Gebäudelänge von 30 m. Bei nachvollziehbaren Begründungen kann im Rahmen eines Gestaltungsplanes davon abgewichen werden. Das Richtprojekt weist Gebäudelängen bei ca. 30 m auf. Im Gestaltungsplan sind Gebäudelängen von 35 m vorgesehen. In Anbetracht der Einsehbarkeit / Hanglage und der grundlegenden Komplexität des Areals stellt sich die Frage, ob die Baubereiche nicht etwas zu gross dimensioniert sind.

Grünflächenziffer

Gemäss § 45 ZR gilt eine minimale Grünflächenziffer von 40 %. Es wird davon ausgegangen, dass diese eingehalten wird. Der Nachweis, resp. die Berechnung ist im Raumplanungsbericht zu ergänzen.

Ortsbild und Richtprojekt

Oberbuchsiten ist ein Ortsbild von regionaler Bedeutung (s. kantonaler Richtplan S-2.1; ehemals von nationaler Bedeutung). Der vorliegende Gestaltungsplanperimeter befindet sich in der Umgebungsrichtung III, Aufnahmekategorie "b" mit Erhaltungsziel "b". Gemäss den Erläuterungen zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS wird definiert: *«Umgebungsrichtung = Bereich von ein- oder mehrseitig unbegrenzbarer Ausdehnung, meist von Bedeutung für den weiträumigen Bezug zwischen Bebauung und Landschaft, z. B. Vorder-/Hintergrund, angrenzendes Kulturland, Talhänge, Uferpartien, Flussraum, Neuquartiere. Eine Umgebungsrichtung mit Aufnahmekategorie b ist ein empfindlicher Teil des Ortsbildes, d. h. häufig überbaut. Für Erhaltungsziel b gilt: Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind. Zusätzlich gelten folgende generellen Erhaltungshinweise: Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw.»*.

Mit der Einteilung zur Umgebungsrichtung III in den 1980er Jahren besteht die Situation aus einer losen Bebauung aus kleinen Volumen, welche als kleine Gruppen von 2-3 Häuser – entlang der Höhenkurven – situiert sind. Dazwischen bestanden dichte Baumreihen und Baumhaine. Leider sind mit der Zersiedelung in den folgenden Jahren diese ursprünglichen, beschriebenen Strukturen nicht mehr vorhanden. Es gilt also, die Situation nun angemessen weiterzuentwickeln. Die Situation des Gestaltungsplanperimeters kann als anspruchsvoll beschrieben werden:

- Topografie: Höhenverlauf innerhalb des Perimeters von über 20 m
- Situierung: Ausserhalb des Dorfkerns, zwischen Hostet, Einfamilienhaus-Quartier (nördlich), Gewerbe, Hauptstrasse und Landwirtschaft
- Anspruch an qualitätsvolle Innenentwicklung (keine Weiterführung von Einfamilienhäusern, wo sinnvoll dichtere Bauweise, qualitativ hochwertige Aussenräume usw.).

Wir begrüssen ausserordentlich, dass das bestehende Mehrfamilienhaus in die künftige Bebauung integriert wird. Dass die bestehende Dachform keine Verbesserung für die Situation bedeutet, kann nachvollzogen werden. Es wurden hier mehrere Dachformen vermischt und zusätzlich Gauben erstellt. Das neu geplante Flachdach dient der architektonischen Klärung. Das bestehende Gebäude ist zwar im flachsten Bereich der Parzelle platziert, jedoch bleiben Fragen bspw. zur Adressierung zur Strasse / Erschliessung (Zugang nicht von der Rainackerstrasse her geplant) und zu den Aussenräumen (Ausgestaltung und Qualität zur Strasse) offen.

Zu den geplanten neuen Mehrfamilienhäusern ist zu bemerken, dass in den Hang zu bauen – wie teilweise auch im Raumplanungsbericht beschrieben – diverse negative Einflüsse haben wird und dies ausserdem hohe Investitionen bedeutet. Die im Raumplanungsbericht Kap. 3.2 Hochbauten sowie in den Plänen zum Richtprojekt dokumentierten Volumen sowie die Gestaltung von Typologie und Fassade nehmen zudem ungenügend Rücksicht auf die Hanglage und erfüllen § 1 Abs. 2 Sonderbauvorschriften SBV, Aufzählung 1 und 3 nicht. Die ist vor allem in den Schnitten sichtbar, welche die steile Hanglage und den grossen Eingriff in die Topografie aufzeigen. Die daraus folgenden, tiefen Baukörper erschweren die Entwicklung von räumlich ansprechenden Grundrissen sehr stark. Durch den Gestaltungsplan wird eine entsprechende Qualitätssicherung erhofft. Mit den vorliegenden Grundlagen und, vor allem mit der Formulierung der SBV (u. a. § 8 Architektur) wird dies noch nicht erfüllt. Architektur definiert sich nicht durch die Fassadenfarbe, sondern z. B. durch:

- Regelmässige Anordnung von Fassadenöffnungen
- Verwendung von (z. B. reduzierten, natürlichen) Materialien
- Wiederholende Elemente (z. B. Fensterproportion, Sonnenschutz usw.)
- Balkone in einheitlicher Bauweise.

Für die Weiterentwicklung stehen folgende Aspekte im Fokus:

- Gebäudesetzung: Wäre nicht eine dichtere Bebauung am Hangfuss zu prüfen und weiterzuverfolgen? Die bauliche Dichte konzentriert sich mit den oberirdischen Einstellhallen im hinteren nördlicheren Bereich. Der Baubereich C weist das kleinste Volumen von den Neubauten auf, obwohl dieses in der Ebene prädestiniert wäre für eine dichtere Bebauung.
- Kontext: Einbezug der umliegenden Grundstücke / Gebiete [s. Beilagen, Schemaschnitt und Situation (Höhenverlauf und mögliche Bebauungsflächen usw.)]
 - Wir empfehlen die Grundstücke GB Nrn. 1964 und 1965 Teil dieses Ortsteils mitzudenken, wie ihre Bebauung (oder Nichtbebauung) aussehen könnte.
 - Prüfung mittels Schemaschnitt von Wohnquartier nördlich bis und mit Hauptstrasse (potentielle Bebauung angrenzender Mischzone Rainacker ausloten und darstellen).
- Gestaltung der baulichen Volumen: Fussabdruck der Gebäude minimieren, Proportionen (Gebäudetiefen vermindern, Höhen prüfen usw.), gestalterische Regeln definieren
- Aussenräume:
 - Die Aussenraumgestaltung (Situationsplan Richtprojekt) entspricht noch nicht den zeitgenössischen Ansprüchen und bietet zu wenig qualitativ hochwertigen Aussenraum für zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner. Ein Beispiel: Der Bereich Begegnung beträgt 97m² und entspricht damit ca. 1 % der Gesamtfläche des Vorhabens.

Der Aussenraum ist aktuell von Parkfeldern geprägt und die Flächen, die für das soziale Leben verfügbar sind, sind Restflächen. Allenfalls wären Nutzungsüberlagerungen anzudenken, wobei die Parkierungsflächen bei einer Nichtbesetzung anders genutzt werden könnten.

- Welche privat und welche gemeinschaftlich genutzten Aussenräume gibt es? Wie werden die Balkone ausgestaltet, z. B. eher leichte hölzerne Schicht?
- Adressierung zur Strasse: Gesicht der Gebäude zur Strasse, Klärung der Bereiche zwischen Gebäude und Strasse, wo sind die Eingänge usw.
- Erschliessung zu und in den Gebäuden: Aktuell sind bei vier Volumen drei unterschiedliche Erschliessungskonzepte vorgesehen. Wie wird das Konzept vereinheitlicht? Wenn nicht konzeptionell, dann gestalterisch?

Freiraum

Das Grundstück GB Nr. 2234 wird u. a. landwirtschaftlich genutzt und besteht aus einer Magerwiese mit Einzelbäumen. Im Gestaltungsplanperimeter sind keine Schutzzonen oder Schutzbjekte betroffen.

Mit der geplanten Überbauung ist eine intensivere Nutzung verbunden. Verdichtetes Bauen und der Erhalt oder die Neuschaffung wertvoller Grünflächen im Siedlungsgebiet schliessen einander nicht aus. Gestalterische Qualität spielt dabei ein Schlüsselfaktor in der Innenentwicklung – bei Aussenräumen, aber auch den Bauten selbst.

Wir begrüssen die vorgeschlagenen Massnahmen zur Umgebungsgestaltung. Magerwiesen und Ruderalflächen können einen wertvollen Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten darstellen. Dies aber nur, wenn sie entsprechend richtig angelegt werden. Es soll vermieden werden, dass reine Kiesschotterflächen ohne Vegetation angelegt werden. Die Anforderungen in den SBV sind dahingehend zu präzisieren.

Der nördlichere Teil der Parzelle wird nicht überbaut und soll als Magerwiese gestaltet werden. Heute wachsen auf dieser Fläche Bäume. Diese sollten aus ökologisch und klimatischer Sicht möglichst erhalten werden. Wir empfehlen in den SBV zu ergänzen, dass im steilen Bereich oberhalb der Baubereiche die bestehende Magerwiese und die darauf wachsenden Bäume und Sträucher möglichst erhalten werden sollen.

Aus klimatischer Sicht ist es sinnvoll, wenn im privaten Grünraum über der Einstellhalle auch Bäume gepflanzt werden können. Dazu braucht es eine minimale Erdüberdeckung der Einstellhalle. Dies müsste mit entsprechenden Anforderungen in § 7 SBV festgehalten werden. Formulierungsvorschlag: Oberhalb der Einstellhalle ist eine ausreichende Erdüberdeckung vorzusehen:

- Bei Hecken und Sträuchern mindestens 60 cm
- Bei Baumstandorten mindestens 100 cm (ideal 150 cm).

Die im Gestaltungsplan eingezeichneten schmalen Grünflächen nördlich der Baubereiche C und D weisen lediglich ein «Abstandsgrün» auf, hier ist fraglich welche Qualität gesichert werden soll.

Werden die geplanten Flachdächer mit Photovoltaikanlagen bestückt, schliesst dies eine Begrünung nicht aus. Dies kann in § 8 Abs. 2 SBV entsprechend umformuliert werden. Formulierungsvorschlag: Flachdächer sind möglichst mit Photovoltaikanlagen auszubilden und/oder extensiv zu begrünen. Die begrüneten Flachdächer sollen gemäss SIA 312 nach erhöhten Anforderungen extensiv begrünt werden. Photovoltaikanlagen sollen soweit technisch und betrieblich möglich als kombinierte Lösung mit Dachbegrünung realisiert werden (Energiegründach).

Wir empfehlen im § 12 SBV zu ergänzen, dass oberirdische Parkfelder mit versickerungsfähigem Belag gestaltet werden sollen.

Im Hinblick auf die Klimaerwärmung und trockenere Sommer, wäre es aus unserer Sicht sinnvoll,

dass das Regenwasser gesammelt wird. Wir empfehlen den § 20 SBV entsprechend zu ergänzen.

Wir empfehlen in den SBV Lichtemissionen auf das notwendige Minimum zu begrenzen und künstliche Beleuchtung nur dort einzusetzen wo sie zwingend nötig ist.

Da die Bebauung an ökologisch wertvolle Flächen grenzt (Bord mit Magerwiese und Bäumen), empfehlen wir der Gemeinde auch bei der Gestaltung der neuen Gebäude 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, z. B. im § 8 ergänzende Bestimmungen zu den Themen «fassadenbewohnende Tiere» und «Schutz vor Vogelkollisionen» vorzusehen.

Verkehr

Erschliessung

- Wir weisen darauf hin, dass die Sichtzonen nicht gemäss den aktuellen Normen eingezeichnet sind – das Baureglement der Gemeinde zeigt eine ggü. der kantonalen Bauverordnung und der VSS-Norm SN 40'273a abweichende Methodik. Wir empfehlen dringend, die Sichtzonen gemäss der gültigen VSS-Norm zu bestimmen und die entsprechenden Bereiche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zumindest als Orientierungsinhalt, besser als Genehmigungsinhalt festzuhalten. Deren Freihaltung ist zu gewährleisten. Dazu gehören auch die Sichtzonen bei den Ausfahrten der Einstellhallen. Wir machen zudem darauf aufmerksam, dass auf der Rainackerstrasse derzeit ein Tempolimit von 50 km/h gilt – die Sichtzonen sind entsprechend der geltenden Höchstgeschwindigkeit zu bestimmen.
- Wir empfehlen, die Freihaltefläche Verkehr als Anlieferungs- und Wendeplatz zu bezeichnen. Andernfalls ist bei einer Überbauung dieser Grösse eine weitere Fläche als Anlieferungsplatz zu definieren.

Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung

- Die zulässige Anzahl Parkfelder gemäss den SBV ist aus unserer Sicht der Situation angepasst. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Parkplatznachweis basierend auf den Angaben in den SBV zu erbringen.
- Die Kirchgasse erfährt durch das Projekt eine Mehrbelastung von ca. 200 Fahrten im Tagesdurchschnitt (unter Annahme von 3,5 Fahrten pro Tag und Parkfeld). Dies entspricht einer Zunahme von ca. 10 % – der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf der Kirchgasse beträgt nach unseren Unterlagen heute knapp 2'000 Fahrzeuge. Es ist nachzuweisen, dass diese Mehrbelastung bei der Einmündung Kirchgasse – Hauptstrasse aufgenommen werden kann (s. auch § 2 Abs. 3 ZR).
- Wir verweisen an dieser Stelle auf die laufenden Diskussionen im Rahmen der Gesamtkoordination «All-Gäu». Das Verkehrsaufkommen im Raum Gäu wird insgesamt bereits heute als hoch erachtet. Wenn durch neue Nutzungen zusätzliche Fahrten generiert werden sollen, sei es durch Arbeitsnutzungen oder bei Wohnbauentwicklungen, braucht es immer auch eine Abschätzung, inwiefern sich dadurch die Gesamtsituation verändert.

Fuss- und Veloverkehr

- Wir erachten es als nicht zielführend, die Fusswege vor der Besucherparkierung hindurchzuführen. Es ist zu prüfen, ob die «befestigte Fläche» zwischen Baubereich D und den Parkfeldern erstellt werden kann, sodass die Fussgänger nicht in Konflikt mit rückwärtsfahrenden Autos geraten.
- Es sind Flächen für den Fuss- und Veloverkehr zu definieren. Die Bezeichnung «Befestigte Fläche» erachten wir als ungeeignet. Diese Flächen sind klar für den Fussverkehr bestimmt.

Die Erschliessung ist in Flächen für den motorisierten Individualverkehr MIV und Flächen für den Fuss- und Radverkehr zu trennen.

- Der Nutzen der arealinternen Fussverbindung ist unklar. Was ist das Ziel dieser Verbindung?
- Gemäss § 12 Abs. 3 SBV sind Veloabstellplätze «dezentral in genügender Anzahl» zur Verfügung zu stellen. Neben der erwähnten VSS-Norm 40'065 ist auch die Norm 40'066 zur Ausgestaltung der Veloparkierung einzuhalten. Die Erfüllung der Normvorgaben ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Im Gestaltungsplan sind die entsprechenden Flächen für die Veloabstellplätze mittels Signatur unter Genehmigungsinhalt zu verorten.
- Der Zugang zu den Baubereichen A und B für Fussgänger ist im Gestaltungsplan zu ergänzen. Die Zugänge müssen getrennt von den Einstellhallenzufahrten und den Manöverflächen der PKWs sein und sollen den Normen des behindertengerechten Bauens entsprechen. Der Zugang ist bis zur Haustür nachzuweisen.
- Wir weisen darauf hin, dass die im Richtprojekt eingezeichneten Verkehrssignale (Sig. 2.59.5 Begegnungszone) durch das Amt für Verkehr und Tiefbau des Kantons Solothurn verfügt werden müssen. Wir bitten die Gemeinde dazu mit der Abteilung Verkehrssicherheit in Kontakt zu treten.
- Wir weisen darauf hin, dass der «Begegnungsplatz» direkt an Verkehrsflächen grenzt. Wie wird eine qualitätsvolle «Abgrenzung» ermöglicht? Zum einen ist die verkehrliche Sicherheit relevant, zum andern sollte eine natürliche und offene «Abgrenzung» erzielt werden.

Umwelt

Wasserversorgung

Die rechtsgültige generelle Wasserversorgungsplanung GWP der Gemeinde Oberbuchsiten (RRB Nr. 2017/1095 vom 26. Juni 2017) sieht in der Rainackerstrasse die Erstellung einer Wasserleitung DN 180/147 vor. Diese wurde mittlerweile erstellt. Somit gilt das Areal grundsätzlich als erschlossen. Die GWP sieht jedoch auch die Erstellung eines zusätzlichen Hydranten auf dem Grundstück GB Nr. 2234 vor, welcher mit einer Leitung DN 125/102 zu erschliessen ist. Dieser Hydrant ist noch nicht erstellt, jedoch aber eine kurze und noch unvollständige Anschlussleitung ab der Rainackerstrasse hin zum Grundstück GB Nr. 2234. Diese Anschlussleitung wurde jedoch nur als kleinkalibrige Leitung PE 63/51.4 erstellt. Warum dieser Anschluss nicht gemäss Vorgaben der GWP erstellt wurde, können wir nicht beurteilen. Wir gehen jedoch davon aus, dass diese Leitung für die Erschliessung des noch zu erstellenden Hydranten auf GB Nr. 2234 nicht ausreicht und ersetzt werden muss.

Mit der Solothurnische Gebäudeversicherung SGV sind Löschschutz wie auch Feuerwehrezufahrten/Stellflächen abzusprechen. Dies beinhaltet insbesondere auch die Position des Hydranten auf dem Grundstück GB Nr. 2234 wie auch die Leitungsdimension der Wasserzuleitung.

Die SBV sind mit einem entsprechenden Paragraphen zur/zum Wasserversorgung/Löschschutz zu ergänzen. Z. B. § 21 Wasserversorgung:

¹ Die Wasserversorgung richtet sich nach der rechtsgültigen Generellen Wasserversorgungsplanung der Gemeinde.

² Der erforderliche Löschschutz (Hydranten inkl. Zuleitung, Feuerwehrezufahrten und Stellflächen) ist im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung zu definieren.

Lärm

Das Gestaltungsplangebiet ist bezüglich Lärm 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 Neu- und Umbauten 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.

Gemäss den Angaben im Kapitel 6.6 des Raumplanungsberichts können mit den aktuellen Verkehrszahlen die Immissionsgrenzwerte knapp eingehalten werden. Es sind somit keine weiteren

Massnahmen erforderlich. Mit dieser Einschätzung sind wir einverstanden. Im Weiteren ist dabei zu beachten, dass bei einer allfälligen Überbauung der vorgelagerten, bisher unbebauten Grundstück GB Nr. 1960 die Immissionen aufgrund der Abschirmung wohl deutlich zurückgehen würden.

Bodenschutz

Es ist zu beachten, dass bei Bauvorhaben der Boden (Ober- und Unterboden) als Ressource behandelt und somit als Boden wiederverwertet werden muss (Verordnung über Belastungen des Bodens VBBo; SR 814.12). Bei den Erdarbeiten muss Boden so behandelt werden, dass er keine chemischen oder physikalischen Beeinträchtigungen erleidet.

Im Raumplanungsbericht wird das Thema Boden nicht, bzw. nur rudimentär behandelt. Auch wenn der Boden im Steilhang nur minimal angeschnitten wird, ist insgesamt doch eine Fläche von mehr als 5'000 m² betroffen, womit gemäss Praxis im Kanton Solothurn ein Bodenschutzkonzept erforderlich ist.

Das Amt für Umwelt führt gemäss § 132 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) ein Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden VSB. Im VSB werden Böden erfasst, die über längere Zeit einem Schadstoffeintrag ausgesetzt sind, der nachweislich zu Schadstoffbelastungen der Böden, d. h. zur Überschreitung von einem Richtwert oder mehreren Richtwerten gemäss der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo; SR 814.12) führt. Die betroffenen Flächen sind als «Prüfperimeter Bodenabtrag» im kantonalen Geoportal (<https://geo.so.ch/map/?t=bodenabtrag>) öffentlich einsehbar. Im vorliegenden Gestaltungsplanperimeter liegt ein Teil des Grundstückes GB Nr. 558 in einer Verdachtsfläche aufgrund der Dauer der Wohnnutzung (erbaut vor 1955). Es wird davon ausgegangen, dass der Richtwert gemäss VBBo überschritten wird, nicht aber der Prüfwert. Damit handelt es sich beim Abtrag des Oberbodens (0-20 cm) um «schwach belasteten Bodenabtrag», der nur mit Einschränkungen weiter verwertet werden kann.

Die SBV sind mit einem entsprechenden § zu ergänzen:

¹ Über alle Baubereiche ist im Rahmen des Baugesuchs ein Bodenschutzkonzept einzureichen. Das Bodenschutzkonzept ist vor der Erteilung der ersten Baubewilligung dem Amt für Umwelt zur Prüfung zuzustellen.

Für die Erarbeitung des Bodenschutzkonzeptes verweisen wir auf das Merkblatt «Anforderungen an ein Bodenschutzkonzept», verfügbar unter <https://so.ch/afu-publikationen>, Suchbegriff «Bodenschutzkonzept».

Archäologie

Im Raumplanungsbericht wird in Kapitel «6.3 Ortsbild und Denkmalpflege» auf Seite 25 festgehalten, dass das Baugesuch zum Mehrfamilienhaus A (inklusive Einstellhalle) der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme eingereicht werden muss, womit sich zusätzliche Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften erübrigen. Zudem sei die Kantonsarchäologie bei Grabarbeiten vorgängig zu informieren. Wir stimmen dieser Einschätzung zu und weisen darauf hin, dass mit meldungspflichtigen Grabarbeiten nicht nur Bauarbeiten gemeint sind, sondern auch Pflanzgruben für allfällige neue Bäume/Hecken oder das allfällige Entfernen der bestehenden Bäume im westlichen Bereich des Grundstückes GB Nr. 2234.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

Gestaltungsplan

- Die Signatur zur unterirdischen Einstellhalle ist unter Genehmigungsinhalt aufzuführen und wie folgt zu benennen: «Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten».

Sonderbauvorschriften

- § 2 Abs. 3: Was ist mit der Aussage / Vorgabe gemeint, dass der Raumplanungsbericht den Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften begleiten? Der Raumplanungsbericht dient in erster Linie der Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde.
- § 2 Abs. 3: Das Richtprojekt sollte im Idealfall richtungsweisenden Charakter haben.
- § 6 Abs. 4: Mit der Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB in der kantonalen Bauverordnung KBV kann der Begriff «Gebäudehöhe» nicht mehr angewendet werden (dies ist auch im Richtprojekt anzupassen). Sollte anstelle der Begriff «Fassadenhöhe» eingesetzt werden ist § 18 Abs. 2 KBV zu berücksichtigen, wobei technisch bedingte Dachaufbauten mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzen sind.

Raumplanungsbericht

- Der in Abbildung 1 dargestellte Perimeter entspricht nicht dem Perimeter gemäss Gestaltungsplan.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Insgesamt stellen wir fest, dass für die Weiterbearbeitung eine der Komplexität entsprechende gute Grundlage besteht. Die Unterlagen sind nach unseren Bemerkungen zu überarbeiten (es bestehen noch einige Genehmigungsvorbehalte zu baurechtlichen Aspekten, Erschliessungsstrasse, kommunale Baulinie, Wasserversorgungsplanung / Löschschutz und Bodenschutz). Die langjährige Planungsvorgeschichte des Areals, der Raumplanungsbericht und der vorliegende Vorprüfungsbericht zeigen auf, wie komplex die Bebauung des Areals aufgrund der Hanglage ist. Die vorliegende Planung wirft dennoch grössere Fragen auf wie Verteilung der baulichen Dichte, Anordnung der Tiefgaragen, Gebäudetiefen, Topographie / Einsichten und Durchblicke von der Hauptstrasse / Ausblicke von den Wohnungen. Gemäss § 44 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz PBG bezwecken Gestaltungspläne eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Aus unserer Sicht stellt sich damit die Frage, ob die damit erforderliche Qualität mit diesem Vorhaben erfüllt wird. Wir empfehlen daher eingehend, auf Basis des vorliegenden Richtprojekts ein Workshopverfahren durchzuführen mit dem Ziel, das Bauungskonzept grundlegend mit weiteren Varianten zu prüfen. Dabei empfehlen wir den Einbezug von entsprechenden Fachpersonen (Landschaftsarchitektur, Ortsbau/Architektur, Verkehr).

Nach der Überarbeitung empfehlen wir die Einreichung der Unterlagen zu einer 2. Vorprüfung. Danach kann die öffentliche Auflage der vorliegenden Planung durchgeführt werden. 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 – Intern SOBAU #101'749
(per Mail): – Architektur & Bauleitung AG, Dorfstrasse 83, 4623 Neuendorf, Alex Bärtschi
– BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen, Thomas Schneitter und Manuel Bugmann

Beilagen: – Skizze Situation (Höhenverlauf und mögliche Bebauungsflächen usw.)
– Skizze Schemaschnitt