

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
arp@bd.so.ch
arp.so.ch

Corinne Stauffiger
Co-Leiterin Nutzungsplanung
Telefon 032 627 25 63
corinne.stauffiger@bd.so.ch

Gemeindepräsidium
Einwohnergemeinde Gerlafingen
Kriegstettenstrasse 3
4563 Gerlafingen

8. Januar 2024 / SC

Gerlafingen: Gestaltungsplan Geiselfeld, Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Heri

Das Büro Planteam S AG hat uns im Auftrag der Einwohnergemeinde Gerlafingen den Gestaltungsplan (GP) Geiselfeld mit Sonderbauvorschriften (SBV) am 19. Juni 2023 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft und haben folgende Bemerkungen:

1. Ausgangslage

Das Areal Geiselfeld, bestehend aus der rund 0.9 ha grossen Parzelle 176, befindet sich in der Nähe des Dorfzentrums der Gemeinde Gerlafingen und liegt in Fusswegdistanz zu publikumsorientierten Nutzungen. Aktuell befinden sich auf der Parzelle drei Mehrfamilienhäuser.

Der Planungsperimeter liegt gemäss Zonenplan in der Wohnzone 4, eine Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans besteht nicht. Gemäss § 10 Abs. 4 ZR kann die dichtere Nutzung zugelassen werden. Die Bedingungen für die erhöhte Dichte (GFZo 1.0) sind die Erfüllung von § 5 ZR (Durchführung Qualitätsverfahren) sowie die Sicherung mit einem Gestaltungsplan. Die Gemeinde und die Grundeigentümerschaften haben zwischen dem 1. September und 6. Dezember 2022 gemeinsam ein Gutachterverfahren durchgeführt.

2. Beurteilung

Raumplanung und Städtebau

Das Richtprojekt wurde gemäss Raumplanungsbericht (RPB) Kapitel 2 in einem Gutachterverfahren erarbeitet und von einem Begleitgremium als Grundlage für den Gestaltungsplan genehmigt.

Sowohl das Richtprojekt für die Hochbauten, als auch für die Freiraumgestaltung versprechen eine hohe Siedlungsqualität. Es wird zudem positiv beurteilt, dass nach Art. 11 Abs. 2 eine «besonders gute Gesamtwirkung» eingefordert wird und ein frühzeitiger Bezug der Baubehörde sowie das Einholen eines unabhängigen Fachgutachtens verbindlich in den SBV festgesetzt werden.

Bemerkungen Bebauung

Die Gemeinde Gerlafingen ist gemäss ISOS als ein verstaatertes Dorf von regionaler Bedeutung
H:\BARPA\04_NUTZUNGSPLANUNG\01_KOMM_NP\02_NP\041_064_Wasseramt\049_Gerlafingen\101974_GP_Geiselfeld\Vorprüfung\240108_Gerlafingen_VP_GP_Geiselfeld_SC.docx

eingestuft. Die vorliegend betroffene Parzelle liegt in Gebiet 5 «Ortserweiterung mit 3-4 geschossigen Mehrfamilienhäusern mit teils grosszügigen Freiräumen, ab M.20.Jh». Das eingetragene Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur) bedeutet, die Anordnung und Struktur der Bauten und Freiräume zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten.

Das Grundkonzept des GP Geiselfeld ermöglicht eine Überbauung mit 3-4 geschossigen Mehrfamilienhäusern mit grosszügigen Freiräumen. Der Grundsatz, wonach für die Gestaltung des Areals Bezug zu den örtlichen Strukturen zu nehmen ist, ist zu begrüssen. Eine Auseinandersetzung zum Umgang mit dem Bestand bzw. mit dem Abbruch der bestehenden Bauten fand offenbar im Rahmen des Gutachterverfahrens statt, ist in den vorliegenden Unterlagen jedoch nicht ersichtlich. Die Auseinandersetzung damit ist im RPB zu ergänzen und die durchdachten Szenarien zu dokumentieren.

Kombinationen von Photovoltaikanlagen mit einer Dachbegrünung sind möglich. Allenfalls kann für die Dachgestaltung in Art. 12 Abs. 3 «eine Kombination mit Dachbegrünung ist zu prüfen» ergänzt werden sowie in Art. 12 Abs. 4 die Photovoltaikanlagen als Ausschlusskriterium von Dachbegrünungen gestrichen werden.

Bemerkungen Freiraum

Das Richtprojekt zur Umgebungsgestaltung zeigt einen durchgrünten und sorgfältig gestalteten Freiraum auf und die Vorgaben zu Bepflanzungen (Art. 14) werden positiv beurteilt. Die «Frei- und Grünfläche» ist gemäss Art. 15 Abs. 1, mit Ausnahme von Weg- und Aufenthaltsflächen, als Grünfläche zu gestalten.

Baumpflanzungen mit bis zu 15 m Wuchshöhe stellen einen grossen Mehrwert dar (vgl. Art. 14 Abs. 6 SBV). Um dieses Ziel auch bei den unterkellerten Bereichen zu erreichen, sind entsprechende Überdeckungen vorzusehen. In den Schnitten scheinen diese sehr knapp bemessen zu sein, eine Vermassung im Situationsplan oder Richtprojekt ist zudem nicht ersichtlich. Eine minimale Überdeckung von 1,5 m ist für Bäume dieser Wuchshöhe notwendig, die SBV sind entsprechend zu ergänzen.

Um die Anzahl der Baumpflanzungen zu sichern, sind die Baumstandorte in den Genehmigungsinhalt nehmen. Es kann bspw. in einer Klammerbemerkung «Lage schematisch» ergänzt werden. Vgl. dazu auch die untenstehenden Erläuterungen zum Situationsplan.

Ein übergeordnetes Ziel gemäss Art. 1 Abs. 1 SBV ist das «Schaffen eines attraktiven Strassenraumes entlang der Quartierstrassen mit Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit.» Dieses Ziel wird im Richtprojekt nur bedingt weiterverfolgt, denn die Aufenthaltsqualität konzentriert sich insbesondere auf die inneren Freiräume. Weiter wird in den Erläuterungen zu Art. 15 (RPB Kapitel 5.2) der Gemeinschaftsraum als halböffentliche beschrieben, was zu begrüssen ist. Im Zonierungsschema des Richtprojekts ist die Fläche jedoch als halbprivat deklariert. Auch in den SBV und in der GP-Karte fehlen entsprechende konkrete Aussagen für die halböffentliche Nutzung des Gemeinschaftsplatzes. Absichten dazu sind in den Unterlagen zu präzisieren.

Bemerkungen Qualitätssicherung

Die verbindliche Festlegung, dass gemäss Art. 25 SBV ein Fachgutachten einzuholen ist, ist zu begrüssen. Diese Aussage ist jedoch weiter zu präzisieren, bspw. hinsichtlich wann und zu welchen Bereichen mindestens eine Stellungnahme einzuholen ist. Für die Sicherung der hohen Qualität sind zumindest die Gestaltung der Bauten und Anlagen, der Umgebungs- und Bepflanzungsplan und die Gestaltung der Freiräume in das unabhängige Gutachten miteinzubeziehen.

Erschliessung und Parkierung

Parkierung Motorfahrzeuge

Die Vorgaben zur Parkierung für Motorfahrzeuge in Art. 18 SBV sind zweckmässig. Die relevante VSS-Norm wird neu mit 40'281 (statt 640'281) bezeichnet.

Erschliessung und Sichtzonen

Die Geometrie der unterirdischen Parkierung hat gemäss kommunalem Baureglement § 11 Absatz 2 den relevanten VSS-Normen zu entsprechen.

Die Sichtzonen bei Verzweigungen und Zufahrten müssen gemäss dem kommunalen Baureglement § 9 Absatz 4 bzw. § 11 Absatz 5 eingehalten werden. Die geplanten Besucherparkplätze könnten die Sicht bei der Ausfahrt von GB Nr. 90016 in die Mittelfeldstrasse einschränken. Es wird empfohlen, die Sichtzonen der Tiefgaragenausfahrt sowie der Verbindungsstrasse zwischen Geisfeldstrasse und Mittelfeldstrasse (GB Nr. 90016) im Situationsplan darzustellen.

Im Zusammenhang mit dem stark wachsenden Anlieferungsverkehr (bspw. aus dem Online- Handel) empfehlen wir bei einer Überbauung dieser Grössenordnung entsprechende Umschlagsplätze zu markieren (bspw. in Kombination mit den Besucherparkplätzen). Die Erfahrung zeigt, dass vermehrt Konflikte entstehen, wenn Fahrzeuge der Lieferdienste an ungünstigen Standorten auf Kosten der Verkehrssicherheit abgestellt werden.

Fuss- und Veloverkehr

Die gute Durchwegung innerhalb des Areals für den Fussverkehr wird begrüsst. Wir empfehlen für arealinterne Fusswege eine Mindestbreite von 1,5 m.

In den SBV sind die relevanten Normen zur Veloparkierung festzuhalten. Dies sind vorliegend SN 40'065 für die Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen und SN 40'666 für die Projektierung von Veloparkierungsanlagen.

Die Mittelfeldstrasse ist die alternative Veloroute zur Kantonsstrasse. Die rückwärts auf die Mittelfeldstrasse ausfahrenden Fahrzeuge der Besucherparkplätze werden als gefährlich bewertet. Eine Anordnung mit internem Wendemanöver oder ausreichend Abstand vom Strassenrand (mind. 2 m) ist zu prüfen.

In Kapitel 4.14.3 des RPB wird erwähnt, dass Anknüpfungspunkte der Fuss- und Radverbindungen über den Perimeter hinaus in die Planung miteinzubeziehen sind, dies ist positiv hervorzuheben. Der Kantonale Velonetzplan wurde 2023 revidiert und kann bei der Fachstelle Fuss- und Veloverkehr des Amtes für Verkehr und Tiefbau bezogen werden.

Zudem plant der Kanton Solothurn im Agglomerationsprogramm der 5. Generation (2028-2032) die Realisierung der Velovorrangroute V 3 Solothurn-Biberist-Gerlafingen-Recherswil. Diese wird voraussichtlich die Kriegstettenstrasse und die Geisfeldstrasse einige hundert Meter östlich des Gestaltungsplanperimeters queren. Für Fragen und Auskünfte zu diesem Projekt steht die Fachstelle Fuss- und Veloverkehr des AVT zur Verfügung.

SGV-Löschwasserversorgung, Feuerwehrzufahrten und Stellflächen

Die Löschwasserversorgung wurde in den vorliegenden Unterlagen nicht erwähnt und überprüft. Eine Auseinandersetzung damit ist im RPB zu ergänzen.

Die Auseinandersetzung mit Feuerwehrzufahrten und Stellflächen findet im Bericht statt (RPB Kapitel 4.14.4), diese sind mit der Solothurner Gebäudeversicherung (SGV) abzuklären.

Umwelt

Bodenschutz / Entsorgung

Der GP-Perimeter liegt vollständig innerhalb der Richtwertzone des Bodenbelastungsgebietes Biberist / Gerlafingen (einsehbar im kantonalen Geoportal: geo.so.ch/map/bodenabtrag; AfU-Merkblatt 10/2020, verfügbar unter so.ch/afu-publikationen, Suchbegriff Gerlafingen). Dies bleibt in der vorliegenden Planung unberücksichtigt. Im RPB gibt es ein Kapitel 4.11 Bodenschutz (Altlasten), die Auseinandersetzung mit der Thematik des Bodenschutzes fehlt jedoch.

Aufgrund der Grösse der betroffenen Grünfläche innerhalb des Bodenbelastungsgebietes ist die Belastungssituation der Böden und der fachgerechte Umgang mit dem Boden bei der Umsetzung des Bauvorhabens in einem Bodenschutzkonzept zu klären. Dabei sind die Vorgaben gemäss § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) einzuhalten. Die Pflicht zur Erstellung des Bodenschutzkonzeptes, inklusive Schadstoff-Untersuchung der Böden, ist in den SBV zu verankern.

Lichtemissionen

Mit Art. 16 der SBV wird auf die Beleuchtung eingegangen. Statt auf die Richtlinien des Amts für Umwelt des Kantons Solothurn ist jedoch auf den 7-Punkte-Plan der Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» (BAFU 2021) zu verweisen. Gemäss dieser sind unnötige Abstrahlungen in den Nachthimmel und die angrenzende Umgebung zu vermeiden und lediglich die sicherheitsrelevanten Flächen zu beleuchten.

Weitere Hinweise

Grundwasser-Einbau

Wie im RPB in Kapitel 4.8 korrekt beschrieben, liegt der mittlere Grundwasserspiegel (MGW) etwa bei 449.30 m ü.M. und die Fundationskote der Überbauung (Einstellhalle) soll den MGW nicht unterschreiten. Dies wird durch Art. 22 der SBV korrekt geregelt.

Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP)

Gemäss rechtsgültiger GWP (RRB 2010/2192) ist die Liegenschaft grundsätzlich mit Trink-, Brauch- und Löschwasser erschlossen. Im GWP sind Ausbauten in der Geiselfeldstrasse vorgesehen. Ob diese bereits ausgeführt und für die Erschliessung notwendig sind, ist uns nicht bekannt und im Raumplanungsbericht zu ergänzen.

Generelle Entwässerungsplanung (GEP)

Das Projekt geht vorbildlich mit dem Regenwasser um hinsichtlich Abfluss Vermeiden, Nutzen, Verdunsten und Versickern. Gemäss dem GEP ist eine Vergrösserung der Kanalisation in der Geiselfeldstrasse geplant. Wenn die neue Überbauung kein Regenwasser ableitet (im GEP wurde für diese Parzelle ein c-Wert von 0.35 angenommen), kann eventuell auf diese Vergrösserung verzichtet werden.

Elementarschadenprävention

Die Anmerkungen zu den Naturgefahren in Kapitel 4.7.3 RPB sind korrekt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt (<https://geo.so.ch/map/?k=1f79c4825>) und Schadenbilder in der Nachbarschaft auf eine leichte Gefährdung durch Oberflächenwasser hinweisen. Die Ausgestaltung der Gebäude mit einem Sockelgeschoss und Niederschlagsentwässerung gemäss Art. 20 SBV wird daher begrüsst. Um Schäden zu verhindern, wird empfohlen, die Zufahrt zur Autoeinstellhalle und allfällige ebenerdige Gebäudeöffnungen naturgefahrensicher zu planen. Für weitere Auskünfte steht mauro.bolzern@sgvso.ch zur Verfügung.

Sonderbauvorschriften (SBV)

Weitere Hinweise zu den SBV:

Die Abschnitte sind nicht in Artikel zu gliedern sondern in Paragraphen.

Art. 11 Abs. 4 Ergänzung; «Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Dort sind Fassadenpläne und -muster, welche Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl geben, aufzuzeigen. Die Beurteilung erfolgt gemäss § 25 SBV.»

Art. 14 Abs. 3 Ergänzung: Minimalüberdeckung der Einstellhalle von 1,5 m im Bereich von Baumpflanzungen.

Vgl. dazu auch die obenstehenden Erläuterungen unter Bemerkungen Freiraum.

Art. 15 Abs. 2 Empfohlene Ergänzung: «Darüber hinaus sind keine Einfriedungen zulässig.»

Art. 26 Abs. 1 Ggf. wäre in solchen Fällen das Einholen eines Fachgutachtens, welches die bessere Gesamtlösung beurteilt, sinnvoll.

Situationsplan

Weitere Hinweise zum Situationsplan:

Im Situationsplan bei den Verortungen ist für die Inhalte lediglich zwischen «Verbindlicher Inhalt» und «Orientierender Inhalt» zu unterscheiden. Für die Elemente, welche aktuell mit «Wegleitender Inhalt» bezeichnet sind, kann in einer Klammerbemerkung «Lage schematisch» ergänzt werden, wo sinnvoll. Um die Freiraumqualität zu sichern, sind insbesondere die Standorte für die Frei- und Grünfläche sowie die Baumstandorte verbindlich zu sichern. So wird sichergestellt, dass die Festlegungen zu der Umgebung sowie zur Gestaltung der Freiräume auf einer angemessenen Fläche bzw. eine angemessenen Anzahl realisiert werden. Diese Inhalte sind demnach in den verbindlichen Inhalt zu verschieben.

Weiter wird für die Legende im Situationsplan empfohlen, zwischen öffentlichen und internen Fusswegen zu unterscheiden, sofern der Gemeinschaftsraum sowie die erschliessenden Fusswege für die Öffentlichkeit zugänglich sein sollen. In diesem Fall wäre auch eine Ergänzung der SBV angezeigt.

Publikation im Amtsblatt: Bitte die Nummer weglassen (das E-Amtsblatt sieht keine eindeutige Publikationsnummer mehr vor).

3. Fazit und weiteres Vorgehen

Die Unterlagen sind zu überarbeiten und können anschliessend öffentlich aufgelegt werden. Beachten Sie, dass die Baufelder für die öffentliche Auflage zu profilieren sind. Für die Eingabe zur Genehmigung beachten Sie bitte die Informationen auf unserer Homepage (<https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-raumplanung/nutzungsplanung/verfahren/antraege-zur-genehmigung/>). Bei Fragen zu unserem Bericht, rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse

Corinne Stauffiger
Co-Leiterin Nützungsplanung

Kopie an: - Planteam, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn (per Mail)
 - Involvierte Ämter und Fachstellen (Sobau Nr. 101'974)