

11. Dezember 2023 / sts

Schönenwerd: Gestaltungsplan Bally Bandfabrik, Vorprüfung

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin Shah-Wuillemin,
sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns mit Begleitschreiben vom 6. April 2023 (Eingang im Amt für Raumplanung am 12. April 2023) den Gestaltungsplan Bally-Bandfabrik mit Sonderbauvorschriften zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Planung ist das Resultat eines Workshop-Verfahrens, welches dazu diente, verschiedene Bebauungs- und Nutzungsvarianten gegeneinander abzuwägen. Gestützt darauf wurde ein Richtprojekt erarbeitet. Die Planung ist in einem Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) erläutert. Verschiedene Fachgutachten (Lärmschutz, Störfall, Verkehr und Parkierung) ergänzen die Unterlagen. Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft und haben dazu die folgenden Bemerkungen:

1. Ausgangslage

Das Areal der ehemaligen Bally-Bandfabrik liegt unmittelbar nördlich der SBB-Linie Olten-Aarau. Der Planungsperimeter umfasst die Parzelle GB Nr. 995 mit einer Grundstückfläche von gut 15'000 m². Auf der Parzelle befindet sich heute ein Fabrikgebäude, östlich davon liegt eine unbebaute Fläche, welche landwirtschaftlich genutzt wird. Die Parzelle ist allseitig von kommunalen Erschliessungsstrassen umgeben. Auf der westseitig gelegenen Schachenstrasse liegt eine Haltestelle der Buslinie von Gretzenbach nach Aarau. Im Westen, im Norden und im Osten grenzen Wohnquartiere ans Areal.

Gemäss dem mit Beschluss Nr. 2023/1123 am 5. Juli 2023 genehmigten und mittlerweile rechtskräftigen Bauzonenplan von Schönenwerd liegt die betroffene Parzelle in der Gewerbezone mit Wohnnutzung (GW). Diese Zone dient der Erhaltung und angemessenen Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe. Zugelassen sind mässig störende Gewerbebetriebe sowie Wohnnutzung. Nicht zugelassen sind Industriebetriebe und Lagerbauten. Der Anteil Wohnnutzung beträgt maximal 50%. Reine Gewerbenutzung ist zugelassen (§ 28 Zonenreglement ZR). Es sind minimal / maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Ein Attikageschoss ist zugelassen. Die Fassadenhöhe beträgt 7.50 m, die Gesamthöhe 10.50 m. Die Grünflächenziffer beträgt minimal 30%, davon können 25% mittels Baumäquivalent erbracht werden.

Für das Areal gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Neben den Vorgaben zu Gestaltungsplänen im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1) gelten die Bestimmungen in § 7 ZR. Diese ergänzen und präzisieren die Anforderungen aus der kantonalen Gesetzgebung und beschränken die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung. So darf die gemäss der Grundnutzung zulässige Überbauungsziffer (oberirdischer Anteil: 50%, Anteil Unterniveaubauten: 80%) um maximal 10% überschritten werden. Ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Geschoss) ist nicht zulässig. Gemäss der Grundnutzung ist keine maximale Gebäudelänge definiert. Die zuständige Behörde kann eine Reduktion der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf der Grundlage eines Mobilitätskonzepts und im Rahmen eines Gestaltungsplans bewilligen bzw. verlangen. Es besteht kein Anspruch auf die in § 7, Abs. 4 ZR aufgeführten Boni.

Der über dieses Areal vorbestehende Gestaltungsplan Bahnstrasse / Bündelistrasse (Gewerbezentrum Balimo AG), der vom Regierungsrat mit RRB Nr. 4336 am 18. Dezember 1990 genehmigt worden ist, wurde mit der Genehmigung der aktualisierten Ortsplanung aufgehoben.

In der Quartieranalyse zur Ortsplanungsrevision wird nebst dem Innenentwicklungspotenzial der Parzelle auch eine qualitätsvolle Ergänzung des Quartiercharakters sowie eine spezielle Bebauung, welche sich ins Quartiergefüge integriert, gefordert. Auch wird eine Kombination von Wohnen, Arbeiten und Sportnutzungen vorgeschlagen.

Die Planung sieht eine Mischnutzung vor. Die Realisierung soll in Etappen möglich sein (Transformation in mehreren Schritten mit Wohnnutzung in den bisher unbebauten Teilen des Areals).

2. Beurteilung

2.1. Raumplanung

Zielsetzung / Analyse

Arealvision, strategische Grundsätze und Ziele sind nachvollziehbar. Ebenso das gewählte Vorgehen zur Lösungsfindung über ein Workshopverfahren. Es wird klar definiert, wie sich das Areal entwickeln soll, welche Zielgruppen angesprochen werden möchten und welche Themen das Areal prägen sollen. Dabei wird die Nachhaltigkeit grossgeschrieben. Die verschiedenen Aspekte der Nachhaltigkeit werden gut aufgeschlüsselt und Grundsätze definiert. Leider lassen sich unserer Ansicht nach nicht alle diese Ziele in der Lösung erkennen. Besonders im Bereich der Mobilität könnte man gemessen an der Zielsetzung, nachhaltigere Ansätze verfolgen.

Die Analyse ist vorbildlich. Der Umgang mit dem Bestand wurde detailliert behandelt. Der aktuelle und auch der geschichtliche Kontext des Areals wird aufgezeigt. Die strategische Vorgabe aus dem Leitbildplan Siedlungsentwicklung wird berücksichtigt (Potential Nutzungsdurchmischung).

Richtprojekt

Das Richtprojekt weist auf der südlichen, östlichen und nördlichen Seite lange, der Strasse entlang liegende, 2-geschössige Wohnbauten auf. Einzig im Südwesten wird die bestehende Bauteil beibehalten und weiterhin nicht der Wohnnutzung zugeführt. Noch nicht abschliessend geklärt ist der Umgang / die Entwicklung des gewerblich genutzten Teils (Bestandesbauten) des Areals. Für die Umsetzung der neu vorgesehenen 2-geschössigen Wohnbauten zwingend ist einzig der Rückbau des Gebäudeteils 2 (Nordseite, Baujahr 1948). Der Gebäudeteil 4 (Halle mit Sheddach, Baujahr 1964) soll erhalten bleiben und im Endausbau in einer Variante als gedeckter Teil des Aussenraums funktionieren. Als Nutzungen in den Bestandesbauten sind weiterhin Gewerbe- oder Schulnutzungen vorgesehen. Der Wohnanteil ist durchmischt mit Atelierwohnungen, Mietwohnung und Eigentumswohnungen vorgesehen.

Das Richtprojekt sieht eine vergleichsweise dichte Überbauung vor. Die in der Quartieranalyse genannte Kombination von «Wohnen, Arbeiten und einer Sportnutzung in Form von einem Sport- oder Pausenplatz» setzt letzteres gemäss dem eingereichten Freiraumkonzept nur ansatzweise um. Der Qualität der Aussenräume wird jedoch Beachtung geschenkt, auch wenn oder gerade weil die minimale Grünflächenziffer um 10% unterschritten werden soll. Die Absicht, die Shedhalle als Teil des Aussenraumes zu definieren und bestehen zu lassen, ist deshalb für die Identität der Überbauung und für die Qualität der Freiräume wichtig.

Der Umgang mit dem Bestand in den Baufeldern B2.1 und B2.2 wird nicht abschliessend geklärt. Im Richtprojekt werden verschiedene Optionen aufgezeigt. Im Gestaltungsplan werden die Grundlagen für alle Optionen geschaffen. Die Flexibilität wird als sinnvoll erachtet. Aus ökologischer Sicht (Ressourcenschonung) wäre es sinnvoll die Bausubstanz zu erhalten. Wichtig ist in den SBV klar zu definieren, dass diese Option zu prüfen und wenn wirtschaftlich sinnvoll umzusetzen ist.

Die städtebauliche Setzung, die Körnung und die Absichten der Gestaltung werden als gut befunden. Mit den verwendeten Materialien und Fassadengestaltung könnte noch mehr auf die ortsbaulichen Elemente eingegangen werden. Das heisst, die Rhythmisierung von Öffnungen, die Art und Weise der Öffnungen. Die vielen ursprünglichen Bally-Wohnbauten bieten hier Grundlagen. Fassadenbilder davon werden bei den «Referenzen Architektur» vermisst. Um eine Verwandtschaft (und nicht Kopie) in den Baukörpern zu haben, sind Nuancen in der Farbigkeit hilfreich.

Baumasse

Die Gesamthöhe ist entgegen der Tabelle auf Seite 13 im Raumplanungsbericht im Gestaltungsplan-Perimeter nicht frei, sondern auf 10.50 m beschränkt. Die Einhaltung erscheint mit Blick auf das Richtprojekt aber nirgends kritisch.

Der Hinweis in § 5, Abs. 2 ZR, wonach Gebäudelängen unter- bzw. überschritten werden dürfen, kann weggelassen werden. In der Grundnutzung ist die Gebäudelänge frei.

Bei dem in § 5 Abs. 5 genannten Mass von 1.0 m ist unklar, ob sich dieses nur auf die ausserhalb dem Baubereich für Leitungskanäle, Notausstiege und Erschliessungsanlagen bezieht. Für Untergeschosse gilt § 17 der kant. Bauverordnung (KBV BGS 711.61)

Der Rücksprung des Attikageschosses muss das erforderliche Mass an jedem Punkt einhalten (Mitteilungsblatt zu den Baukonferenzen vom November 2017, Seite 33). Die im Richtprojekt in den Baufeldern A2 und A3 dargestellten Ausprägungen des Attikageschosses erfüllen diese Voraussetzung nicht.

Planungsmehrwert

Die Gemeinde Schönenwerd hat am 17. Juni 2019 das Planungsausgleichsreglement (PAR) durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Das PAR wurde am 27. Juni 2019 durch das Bau- und Justizdepartement genehmigt. Im PAR beschliesst die Gemeinde Schönenwerd, den Abgabesatz beim gesetzlichen Minimum von 20% zu belassen. Weiter werden keine weiteren Abgabebestände gegenüber dem PAG vorgesehen. Mehrwerte, die sich aus der Mehrnutzung auf der Basis eines Gestaltungsplans ergeben, werden nicht abgeschöpft.

2.2. Erschliessung / Verkehr / Parkierung / Lärm

Übergeordnete Verkehrsplanung

Aufgrund der geplanten ca. 130 Parkplätze (ca. 30 zusätzliche) beträgt das Fahrtenaufkommen aus dem Areal im Endausbau bei Variante «Gewerbe» rund 500 Fahrten bzw. bei Variante

«Schule» 420 Fahrten pro Tag (DTV). Leider ist das heutige Verkehrsaufkommen nicht ausgewiesen.

Die Angaben zum verursachten Fahrtenaufkommen sind nur teilweise nachvollziehbar: Bei der Schulnutzung erachten wir die Angabe von 2.0 Fahrten pro Tag und Lehrerparkfeld als zu tief – es ist davon auszugehen, dass die Angestellten den Arbeitsplatz über den Mittag zumindest teilweise mit dem Auto verlassen. Zudem sind nicht alle Parkfelder in die Berechnung einbezogen worden – aus unserer Sicht fehlen die Besucherparkfelder entlang der Bahnstrasse. Wir gehen allerdings davon aus, dass das berechnete Verkehrsaufkommen insgesamt realistisch ist, da die Fahrten bei der Wohnnutzung eher überschätzt werden.

Aufgrund der vergleichsweise hohen Verkehrserzeugung von 500 Fahrten pro Tag ist nachzuweisen, dass die erzeugten Fahrten vom übergeordneten Strassennetz aufgenommen werden können. Dazu ist die Leistungsfähigkeit am Knoten Gösgerstrasse / Baumstrasse / Bahnstrasse nachzuweisen.

Die Zu- und Wegfahrten der Baustelle müssen über das kantonale Strassennetz ohne Behinderungen funktionieren. Wir erachten es als zweckmässig, wenn ein zusätzlicher Abschnitt zum Thema Baustellenverkehr im Verkehrsgutachten aufgenommen wird. (Bau-/Logistik-Management Grossbaustellen).

Erschliessung

Wir empfehlen, das öffentliche Trottoir auf der Westseite des Perimeters mindestens 2 Meter breit zu planen. Dies ist insbesondere im Bereich der Bushaltestelle wichtig zur Gewährleistung der nötigen Manövrierebreite für Rollstühle.

Wir empfehlen, die geplante östliche Ausfahrt im Knotenbereich Gugenstrasse / Bahnstrasse als Einfahrt zu nutzen (Umkehr Einbahnregime im Bereich der Parkfelder). Wir erachten diese Ausfahrt als unübersichtlich.

Wir empfehlen, die Sichtzonen aller Ausfahrten auf das Trottoir ebenfalls darzustellen und in den Genehmigungsinhalt des Gestaltungsplan aufzunehmen. Da eine Schule geplant ist, ist der Verkehrssicherheit für den Fuss- und Veloverkehr besondere Beachtung zu schenken. Die Sichtzonen sind auf einer Höhe von 0.5 m bis 3.0 m gemessen ab Fahrbahn von Sichthindernissen freizuhalten.

Die Parkierung südlich des Baufelds A1 führt unter Umständen zu Konflikten mit den Zugängen zu den Atelierwohnungen, da man von diesen direkt auf die Fahrgasse der Parkfelder tritt. Wir empfehlen, zu prüfen, ob die Parkfelder noch weiter Richtung Süden verschoben werden können – als bauliche Anlage müssen sie den Baulinienabstand zur Bahnstrasse nicht zwingend einhalten.

Die im Plan «Anschluss Schachenstrasse Bushaltestelle» ausgeschiedene Fläche für den Behindertenparkplatz ist als solche im Gestaltungsplan festzuhalten. Zudem weisen wir darauf hin, dass pro 50 Parkfelder ein Behindertenparkfeld zu erstellen ist. Die konkrete Anordnung des Behindertenparkplatzes unmittelbar neben einer Arealausfahrt (mit Manöverfläche und längerer Verweilzeit gehbehinderter Personen in der Fahrgasse) ist nicht ideal.

In Zusammenhang mit dem stark wachsenden Anlieferungsverkehr (v.a. aus dem Online- Handel) ist zu prüfen, ob bei einer Überbauung dieser Grössenordnung entsprechende Umschlagsplätze ausgewiesen und markiert (ggf. in Kombination mit den Besucherparkplätzen) werden. Die Erfahrung zeigt, dass vermehrt Konflikte entstehen und Fahrzeuge der Lieferdienste an bezüglich Verkehrssicherheit problematischen Standorten abgestellt werden.

Fuss- und Veloverkehr

Der Bedarf an Veloparkplätzen, bzw. die entsprechende Berechnung ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

Folgender Absatz ist zusätzlich in § 22 der Sonderbauvorschriften aufzunehmen: «Die Ausgestaltung der Veloparkierungsanlagen erfolgt gemäss SN 40 066.»

Die Veloräume entsprechen nicht der Norm SN 40 066. Sowohl die Länge der Abstellräume als auch die Dimensionen der Manöverflächen sind normgerecht anzupassen. Die Mindestlänge für einen Veloabstellplatz beträgt 2 Meter, die Fahrgasse (Manövrierraum) ist ebenfalls mit einer Mindestbreite von 2 Meter auszuführen. Zudem sind Abstellplätze für Spezialvelos (Cargobikes, Tandems) sowie Veloanhänger vorzusehen.

2.3. Umwelt

Lärm

Aufgrund der tiefen Verkehrsbelastung auf der Gugen- und der Bahnstrasse ergeben sich bezüglich dem Strassenverkehrslärm keine Grenzwertprobleme.

Das Gestaltungsplangebiet ist lärmässig durch die SBB-Bahnlinie 540 vorbelastet und der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Basierend auf dem Richtprojekt wurde eine Lärmbeurteilung vorgenommen. Dieses zeigt, dass im Baufeld A1 «Atelierhaus» die massgebenden Immissionsgrenzwert (IGW) tags und nachts überschritten werden. In der Nachtperiode werden sogar die Alarmwerte erreicht.

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 Bahnlärmimmissionen, welche auf das Gebäude einwirken, die Immissionsgrenzwerte (IGW) einzuhalten.

Können die IGW im offenen Fenster nicht eingehalten werden, kann die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV). Dies bedingt eine sorgfältige Planung und Konzeption der Raumanordnung. Allfällige lärmempfindliche Räume müssen zwingend lärmabgewandt belüftet werden können.

Gemäss dem vorliegenden Lärmgutachten zum Richtprojekt (Kopitsis Bauphysik AG vom 05.09.2022) wären die Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzungen an der Süd- und Ostfassade im Baubereich A1, sowie in der südöstlichen Ecke im Baubereich A2 ohne Massnahmen überschritten.

In § 28 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften wird festgehalten, dass im Baufeld A1 die Wohnräume auf die lärmberuhigte, bahnabgewandte Seite hin belüftet werden können. Dies allein ist nicht ausreichend, da die immissionsgrenzwerte bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden müssen. Auch beim Baufeld A1 muss daher aufgezeigt werden, wie die immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Ist dies nicht bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume möglich, so können wir eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 LSV in Aussicht stellen, sofern die entsprechenden Räume lärmabgewandt belüftet werden können.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist somit aufzuzeigen, welche Massnahmen getroffen werden, um die Immissionsgrenzwerte bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume einhalten zu können. Wir empfehlen, hierzu frühzeitig mit der zuständigen Bewilligungsbehörde (Amt für Umwelt, Abteilung Luft/Lärm) Kontakt aufzunehmen. § 28 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) ist daher z.B. folgendermassen anzupassen:

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist mittels Lärmschutznachweis aufzuzeigen, wie die Immissionsgrenzwerte gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.

² Können im Baubereich A1 die Immissionsgrenzwerte nicht bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden, so sind die Grundrisse so zu optimieren, dass diese Räume lärmabgewandt belüftet werden können.

Störfallvorsorge

Im Fachgutachten «Störfall Grundstück Nr. 995 Schönenwerd, Bericht Nr. e0121, ecolot GmbH, Bern, Februar 2023» wird die Risikorelevanz des Projektes gemäss der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bundesamt für Raumentwicklung, ARE, Juni 2022» untersucht. Die Verfasser kommen zum Schluss, dass die geplante Überbauung risikorelevant ist.

In zwei sogenannten Wahrscheinlichkeits-/Ausmass-Diagrammen wird das Risiko im heutigen Zustand und nach Realisierung der personenintensiveren Varianten dargestellt. Heute ragt die Risikosummenkurve wegen der Benzinszenarien knapp in die untere Hälfte des Übergangsbereichs. Nach Verwirklichung des Projektes steigt die Risikosummenkurve merkbar an und liegt neu auch bei den Propangasszenarien im unteren Übergangsbereich des W/A-Diagramms.

Aus diesem Grund werden im Fachgutachten pro Baubereich detaillierte Schutzmassnahmen aufgelistet, die im Gestaltungsplan grundeigentümergebunden festgehalten werden müssen.

Mit dem ausführlichen § 29 der Sonderbauvorschriften wird dieser Forderung des Fachgutachtens genüge getan. Diese Massnahmen müssen zwingend in dieser Form verankert und umgesetzt werden.

Nichtionisierende Strahlung

Gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV, SR 814.710) dürfen neue Bauzonen nur ausgeschieden werden, wenn der Anlagengrenzwert von 1 μT überall eingehalten werden kann. Für zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der NISV (1.01.2000) bereits eingezonte Gebiete gelten nur die deutlich höheren Immissionsgrenzwerte von 300 μT . Da auch der Baubereich A1 weiter von der Bahnlinie entfernt liegt, als die bereits bestehenden Gebäude, sind keine weiteren Abklärungen nötig.

Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse sind im Raumplanungsbericht korrekt wiedergegeben: Solange nur ein Untergeschoss erstellt wird, kommt das Bauvorhaben unter den höchsten Grundwasserspiegel (HGW ≈ 372.50 m ü.M.), aber nicht unter den mittleren Grundwasserspiegel zu stehen (MGW ≈ 368.50 m ü.M.). Sollte jedoch entgegen dem aktuellen Planungsstand ein 2. UG geplant werden, sind die Grundwasserspiegelverhältnisse nicht erst im Rahmen des nachgeschalteten Baubewilligungsverfahrens, sondern bereits im vorliegenden Gestaltungsplan-Verfahren örtlich genauer zu ermitteln und die Bewilligungsfähigkeit nach Anhang 4 Ziff. 211.2 GSchV in Rücksprache mit dem AfU näher zu prüfen. Im Rahmen des nachgeschalteten Baubewilligungsverfahrens sind dann die notwendigen Nebenbewilligungen einzuholen (z.B. für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bei hohem Grundwasserstand).

Entwässerung

Die Angaben zur Entwässerung im Planungsbericht sind korrekt. Leider sind dazu in den Sonderbauvorschriften keine Auflagen enthalten. Wir beantragen, die Sonderbauvorschriften mit folgendem zusätzlichen Paragraphen zu ergänzen:

«§ xx Entwässerung

¹ Das Regenwasser von Strassen, Plätzen und Wegen ist über eine belebte Bodenschicht über die Schulter zu versickern.

² Das Regenwasser von Dächern ist in erster Priorität über oberflächliche Anlage zu versickern. Die nötigen Versickerungsmulden sind auszuweisen.»

Wasserversorgung / Feuerwehr

Zur Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung macht die Solothurnische Gebäudeversicherung

(SGVSO) lediglich den Hinweis, dass um das Areal 5 Hydranten bestehen und nicht 4 Hydranten.

Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Diese wurden im Bericht nicht geprüft. Sie haben eventuell einen Einfluss auf den Gestaltungsplan. Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen sind frühzeitig mit der SGVSO, Abteilung Feuerwehr (032 627 97 07 oder 46 und wasserversorgung@sgvso.ch) abzusprechen.

Elementarschadenprävention

Die Gefährdung durch Naturgefahren inklusive Oberflächenabfluss wird im Raumplanungsbericht (Kap. 2.9.1) thematisiert. Mit der in § 20 lit. f SBV definierten Auflage den Umgang mit Oberflächenabfluss aufzuzeigen, wird der möglichen Gefährdung Rechnung getragen. Kontakt: mauro.bolzern@sgvso.ch.

Anpassung an den Klimawandel / Bodenschutz

Der Anpassung an den Klimawandel kommt in Zukunft zunehmende Bedeutung zu. Diesem Aspekt wird gemäss Planungsbericht, Kap. 3.6 im Richtprojekt Rechnung getragen. So ist eine grosszügige Durchgrünung, eine Begrünung der Dachflächen sowie die zusätzliche Pflanzung von rund 50 Bäumen vorgehen, auch in Kombination mit Retentionsmassnahmen.

Das Projekt ist teilweise auf natürlichen, heute noch landwirtschaftlich genutzten Böden geplant. Diese Böden müssen abgetragen, zwischengelagert und rekultiviert werden. Gemäss Planungsbericht ist geplant, zwischen den Gebäuden grosszügige, weitgehend unversiegelte, mit Bäumen bestockte Freiflächen zu erhalten oder zu erschaffen, zur Förderung eines positiven Mikroklimas. Entscheidend dazu ist die zukünftige Fähigkeit der Böden zur Retention des Niederschlags und zur Kühlung durch Verdunstung. Zur Erreichung dieses äusserst sinnvollen und angesichts des Klimawandels zwingenden Ziels ist dem Umgang mit den Böden beim Abtrag und bei der Rekultivierung besonderes Gewicht beizumessen.

Ab einer betroffenen Fläche von 5'000 m² unversiegeltem Boden ist gemäss Vollzugspraxis im Kanton Solothurn ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten. Dieser Schwellenwert wird knapp überschritten. Weiter gilt es, die Situation möglicher Schadstoffbelastungen des Bodens zu klären sowie die Anforderungen an den Bodenaufbau bei der Realisierung der Freiflächen.

Die Sonderbauvorschriften sind mit einem Paragraphen «Bodenschutz» zu ergänzen. Darin ist festzuhalten, dass im Rahmen des Bauprojektes ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und durch das Amt für Umwelt zu genehmigen ist.

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

Naturschutz / Biodiversität im Siedlungsgebiet

Der vorliegende Gestaltungsplan berücksichtigt in vielen Bereichen naturschützerische Aspekte, was wir sehr begrüssen. Das Freiraumkonzept gemäss Richtprojekt ist zu begrüssen. Dem Planungsbericht ist zu entnehmen, dass Grünflächen auch als Blumenwiesen angelegt werden sollen. Damit Grünflächen nicht ausschliesslich als monotone Rasenflächen gestaltet werden, braucht es entsprechende Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften. Wir empfehlen § 14 der Sonderbauvorschriften zu ergänzen: Damit Blumenwiesen angelegt werden und diese auch entsprechend unterhalten werden, müssen hier konkrete Bestimmungen ergänzt werden. z.B. «Es ist eine grosszügige ökologisch wertvolle Durchgrünung vorzusehen mit Blumenwiesen und hochstämmigen Bäumen...»

Flächen und Mulden für die Versickerung und die Retention von Regenwasser sind gemäss dem

Umgebungsplan 1:200 der Hager Partner AG vom 6. Februar 2023 in den Grünbereichen vorgesehen. Sie sind nach Möglichkeit und im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten. Eine solche Ausgestaltung bietet den Vorteil, dass eine technisch notwendige Anlage einen zusätzlichen positiven Effekt auf die Biodiversität hat. Die naturnahe Ausgestaltung dieser Flächen ist als Anforderung in Kap. 3 «Freiraum und Gemeinschaftsanlagen» zu verankern.

Grosse Glasfronten bringen für Vögel ein erhöhtes Kollisionsrisiko. Bei der Fassadengestaltung sollen daher grosse Fensterfronten nach Möglichkeit vermieden werden. Falls solche geplant sind, müssen Massnahmen zur Vermeidung von Kollisionen mit Vögeln getroffen werden. Falls bei der Fassadengestaltung Glaselemente zum Einsatz kommen, ist die Broschüre «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Vogelwarte Sempach zu berücksichtigen.

Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und zur Erfüllung der Anforderungen im Handlungsfeld 9 der Strategie Natur und Landschaft 2030+ empfehlen wir bei der Fassadengestaltung gebäudebewohnende Tierarten (Fledermäuse, Mauersegler (europaweit bedroht), in Halbhöhlen brütende Singvögel) z.B. mittels geeigneter Nischen in oder an Fassaden zu fördern. In den Sonderbauvorschriften (§ 10 oder § 12) sind Bestimmungen zur Förderung von Fassadenbrütern zu ergänzen.

Gemäss Planungsbericht sollen mit der geplanten Überbauung unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Dies begrüssen wir sehr. Leider vermissen wir aber in den Sonderbauvorschriften entsprechende Anforderungen. Negative Auswirkungen von Lichtemissionen sind möglichst zu minimieren und künstliche Beleuchtung nur dort einzusetzen, wo sie zwingend notwendig ist (EG UWR Art. 27; Richtplan S 1.7., SIA-Norm 491). Im Siedlungsraum sollte insbesondere vermieden werden, dass im Bereich von ökologisch wertvollen Grünflächen Beleuchtungen installiert werden. In den Grünflächen befinden sich viele Insekten, welche von Strassenleuchten angelockt werden und dort verenden. In den Sonderbauvorschriften sind der Situation angepasste Vorschriften zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen zu ergänzen. Dabei gilt es Regelwerke wie die Vollzugshilfe Lichtemissionen vom BAFU und die SIA-Norm 491 zu berücksichtigen.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

Die Unterlagen sind umfassend, vollständig und entsprechen weitestgehend den gesetzlichen Anforderungen. Bemerkungen und Anträge zur Ergänzung / Anpassung der Unterlagen sind in den jeweiligen Fachkapiteln aufgeführt. Die nachfolgenden Punkte betreffen ergänzend dazu noch wenige redaktionelle oder plangrafische Punkte.

Gestaltungsplan

- Die überlagerte Darstellung der Genehmigungsinhalte «oberirdischer Baubereich» und Baubereich Einstellhalle» erschwert deren Lesbarkeit.
- Im Baufeld A3 besteht ein Widerspruch zwischen der Darstellung des Richtprojekts (punktierter Linie) und der Vorgabe in § 11 SBV (Anschlussbereich Attika). Die punktierte Linie stellt auf der ganzen Länge der Nordfassade einen Rücksprung dar.
- Tippfehler im Legendeneintrag «Quatierplatz»
- Der Verweis auf die Amtsblattnummer auf dem Plantitel kann weggelassen werden. Mit der Einführung des elektronischen Amtsblatts entfällt die Nummer, es ist lediglich noch das Datum vorzusehen.

Sonderbauvorschriften

- Der Verweis auf die Amtsblattnummer auf dem Plantitel kann weggelassen werden (siehe oben).

- § 2, letzter Absatz, lit. b: Das Richtprojekt Landschaftsarchitektur von Hager Partner liegt in einer aktuelleren Fassung vom Februar 2023 vor (siehe auch Titelblatt zum Plandossier, Beilage 2).

Raumplanungsbericht

Im Raumplanungsbericht (S. 40, zweitletzter Abschnitt) ist der Verweis auf das Gesetz zu korrigieren (KBV anstatt KGV).


4. Fazit und weiteres Vorgehen

Eine Information im Kreis der direktbetroffenen (Arealnutzer und Nachbarschaft) hat am 3. November 2022 stattgefunden. Eine weitere Mitwirkung und Information über den Stand der Bearbeitung ist laut Kap. 5 im Raumplanungsbericht vorgesehen. Damit sind die Anforderungen an die Information und Mitwirkung von der Planaufgabe, die sich aus Art. 4 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) resp. § 3 PBG ergeben, erfüllt.

Die vorliegende Nutzungsplanung ist gemäss den obigen Kommentaren zu überarbeiten. Bei Bedarf stehen wir für eine Schlusskontrolle zur Verfügung.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse


Stephan Schader
Co-Leiter Nutzungsplanung

Kopie an: - SOBAU #101'894
(per e-mail) - Planar AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich