

Amt für Raumplanung
Abteilung Nutzungsplanung

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

Stephan Schader
Co-Leiter Nutzungsplanung
Telefon 032 627 25 66
stephan.schader@bd.so.ch

Einwohnergemeinde
Gemeindepräsidium
Oltnerstrasse 7
5012 Schönenwerd

19. Juni 2025 / sts

Schönenwerd: Vorprüfung Gestaltungsplan Bahnstrasse (GB Nr. 1318)

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin,
sehr geehrte Damen und Herren

Über Ihre Bauverwalterin haben Sie uns am 19. November 2024 den Gestaltungsplan Bahnstrasse (GB Nr. 1318) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Planungsdossier umfasst folgende Dokumente:

- Gestaltungsplan (Situation 1:500)
- Sonderbauvorschriften
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Bauprojekt, Stand August 2024
- Protokollauszug der 17. Gemeinderatssitzung vom 5. November 2024

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

1. Ausgangslage

Der Planungsperimeter umfasst das Grundstück GB Nr. 1318 mit einer Fläche von 2'012 m² nördlich der SBB-Linie Olten – Aarau. Im Planungsperimeter befindet sich im östlichen Bereich ein bestehendes Wohngebäude, der westliche Bereich ist mit Ausnahme eines Schopfes unbebaut. Im westlichen Teil der Parzelle ist ein Neubau geplant.

Die Parzelle liegt gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan, der vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1123 am 4. Juli 2023 genehmigt worden ist, in der Gewerbezone mit Wohnnutzung (§ 28 Zonenreglement, ZR). Diese Mischzone 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. Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 48 ZR festgehalten. Es sind minimal resp. maximal 2 Geschosse zulässig, ein Attikageschoss ist zulässig. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 7.50 m, die max. Gesamt-

höhe 10.50 m. Die max. Überbauungsziffer beträgt oberirdisch 50% resp. für den Anteil Unterniveaubauten 80%. Die minimale Grünflächenziffer beträgt 30%. Ein Baumäquivalent von max. 25% ist zulässig.

Das Gebiet wurde hauptsächlich auf Grund der Lage innerhalb des Konsultationsbereichs Störfall mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Planung hat in den Sonderbauvorschriften entsprechende Schutzbestimmungen zu thematisieren. GB 1318 wurde gemeinsam mit weiteren z.T. angrenzenden Parzellen mit der erwähnten Gestaltungsplanpflicht belegt. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 9. Mai 2023 dem Antrag der Bauherrschaft zugestimmt, den Gestaltungsplanperimeter auf die Parzelle GB Nr. 1318 zu beschränken, ohne Einbezug der übrigen Parzellen innerhalb der Gestaltungsplanpflicht.

Schönenwerd ist gemeinsam mit der Nachbargemeinde Niedergösgen im Bundesinventar der Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet. Der Perimeter liegt gemäss dem Objektblatt in der Umgebungsrichtung XIX, Schachen («seit M. 20. Jh. unzusammenhängend überbaut mit Wohnhäusern und Gewerbebauten»); Aufnahmekategorie b (empfindlicher Teil des Ortsbildes, d. h. häufig überbaut) mit dem Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind) darin enthalten ist auch der Hinweis auf die Bahnlinie Olten–Aarau, eröffnet 1856. Die Gemeinde Schönenwerd hat vor diesem Hintergrund einen allgemeinen Paragraphen zur Gestaltung ins Zonenreglement aufgenommen (§ 9 Gestaltung), der u.a. festlegt, dass über das gesamte Gemeindegebiet quartierweise eine architektonische Einheitlichkeit anzustreben ist und sich die Bauten gut in das Siedlungsgebiet (Quartierbild) einzugliedern haben. Die Quartieranalyse (Grundlage der Ortsplanungsrevision) ist zu berücksichtigen.

2. Beurteilung

2.1. Raumplanung

Die Gestaltungsplanpflicht wurde in der aktuellen Ortsplanung aufgrund der Lage im Konsultationsbereich der SBB-Jurasüdfuss-Linie gemäss der Störfallverordnung (StFV, SR 814.860) festgelegt. Demgemäß steht die Beurteilung, die aufgrund der Spezialgesetzgebung zur Störfallvorsorge erforderlich ist, im Zentrum (siehe Kap. 2.6 Umwelt).

2.2. Ortsbild

Im Raumplanungsbericht, Kap. 5.2 (S. 17) ist die Ausgangslage hinsichtlich des Ortsbildes nicht korrekt beschrieben: Das Areal ist Teil eines nationalen Ortsbildes (URi XIX).

Der Bebauungsvorschlag gemäss den Unterlagen zum Bauprojekt leistet keinen massgeblichen Beitrag zur Verbesserung der ortsbaulichen Qualitäten. Weil es sich um kein besonders sensibles Gebiet handelt, verzichten wir auf weitere Empfehlungen.

2.3. Bau- und Nutzungsmasse, Grenzabstände

Der Gestaltungsplan stützt sich auf ein Bauprojekt, das den Unterlagen beiliegt. Es sind zwei Vollgeschosse und ein echtes Attikageschoss (auf der einen Längsseite um 2.50 m zurückversetzt, auf den beiden Querseiten um 2.00 m). auf der Westseite ist das Attikageschoss nicht auf der ganzen Länge um mindestens 2.00 m zurückversetzt. Hier ist bei der Ermittlung des Grenzabstandes im Baugesuchsverfahren von einem dreigeschossigen Gebäude auszugehen. Das Baufeld im Gestaltungsplan ist auf dieser Seite für ein zweigeschossiges Gebäude ausgelegt (Grenzabstand 4.50 m).

Der Wohnanteil in der Gewerbezone mit Wohnnutzung darf maximal 50% betragen. Mit Rechtskraft der Ortsplanung gilt die neue kantonale Bauverordnung (nKBV). Der in Kap. 4.2 im Raumplanungsbericht hergestellte Bezug zu § 34 aKBV (Bevorzugung des Attikageschosses) ist nicht mehr zulässig. Damit ist auch die Bruttogeschossfläche des Attikageschosses zum Wohnanteil hinzuzurechnen und den Wohnanteil im Baubereich A liegt über 50%. § 3 Abs. 5 der Sonderbauvorschriften ist in diesem Sinn anzupassen.

Die Formulierung in § 4 der Sonderbauvorschriften (SBV), wonach die Grenzabstände auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkten dinglichen Rechte bedürfen, ist vor dem Hintergrund, dass der Planungsperimeter nur eine Parzelle umfasst, verwirrend. Sie erhält ihren Sinn erst bei einer allfälligen Teilung des Grundstückes.

2.4. Verkehr

Verkehrserschliessung

Mit dem Erlass des Gestaltungsplans böte sich die Gelegenheit, die Zufahrt ab der Bahnstrasse öffentlich-rechtlich zu regeln und der Verweis in § 5 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften wäre nicht mehr notwendig. Wir empfehlen deshalb, auch die Zufahrt in der erforderlichen Breite in den Geltungsbereich des Gestaltungsplans aufzunehmen.

Übergeordnete Verkehrsplanung

Das Richtprojekt sieht 10 unterirdische Parkfelder und 8 oberirdische Besucherparkplätze vor. Wir weisen darauf hin, dass gemäss kantonaler Bauverordnung pro Parkplatz für Bewohner 0.1 Parkfelder für Besucher zu realisieren sind. Aus unserer Sicht ist daher die geplante Anzahl Besucherparkfelder sehr hoch angesetzt. Wir empfehlen eine Reduktion. Der abschliessende Entscheid zur Anzahl Parkfelder liegt bei der Gemeinde.

Fuss- und Veloverkehr

Wir empfehlen ausdrücklich, die Veloparkierung in § 5 der SBV zu regeln. Dabei empfehlen wir die relevanten Normen SN 40'065 und SN 40'066 zu erwähnen und als Grundlage für Dimensionierung und Projektierung der Veloparkierungsanlage festzusetzen.

Im Raumplanungsbericht wird die arealinterne Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr nur unter «Grünfläche, Bäume» thematisiert. Wir empfehlen, die Fragen in einem eigenen Abschnitt zu diskutieren.

2.5. Freiraum, Natur und Landschaft

Grünflächenziffer

Die erforderlichen 30% Grünflächenziffer können im vorliegenden Gestaltungsplan nur durch Ausschöpfung des Baumäquivalents erreicht werden. Zwei Bäume müssen zwingend gepflanzt werden. Damit diese Bäume auch längerfristig geschützt sind, raten wir der Gemeinde diese entweder als geschützte Naturobjekte im Bauzonenplan zu erfassen, oder ihr längerfristiges Bestehen mittels Eintrags im Grundbuch der jeweiligen Parzellen sicherzustellen.

Anteil versiegelter Flächen minimieren

Gemäss Raumplanungsbericht sind oberirdische Abstellplätze für Besuchende und für den Betrieb der Autowerkstatt vorgesehen. Mit Blick auf den Klimawandel sind Aussenflächen möglichst durchgehend mit versickerungsfähigem Belag zu gestalten. Wir empfehlen deshalb ergänzende Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften, dass oberirdische Parkplätze mit versickerungsfähigem Belag gestaltet werden sollen.

Dachbegrünung mit Photovoltaikanlage

Wir empfehlen der Gemeinde in den Sonderbauvorschriften Bestimmungen zur Art der Flachdachgestaltung zu ergänzen: Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen leistet einen wichtigen Beitrag zu einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung, fördert die Biodiversität und erhöht die Effizienz der Solaranlagen dank tieferer Umgebungstemperaturen. (Vgl. bspw. Broschüre Dachbegrünung und Solaranlagen, 2021 herausgegeben durch Gebäudehülle Schweiz, Holzbau Schweiz, Jardin Suisse, schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung, Suisstec, Swissolar).

2.6. Umwelt

Störfallvorsorge

Im Kapitel 5.7 Störfallvorsorge wird die zur Beurteilung des Risikos gemäss Artikel 11a Abs. 3 Störfallverordnung (StFV) notwendige Prüfung der Risikorelevanz vorgenommen. Das Vorgehen entspricht den Vorgaben der vom Bundesamt für Raumplanung (ARE) herausgegebenen Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» (ARE, 2022).

Zur Ermittlung der Arbeitsbevölkerung greifen die Autoren auf die Karte des Geoportals des Bundes mit den Daten des Bundesamtes für Statistik zurück. Zur Ermittlung der Wohnbevölkerung wurden Daten der Einwohnerkontrolle (Stand Juni 2019) beigezogen. Die Daten von Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Konsultationsbereich der Bahnlinie stimmen mit den Angaben im QRcat gut überein. Der Referenzwert von 400 Personen pro 4 Hektaren wird nicht überschritten. Das heisst, dass das Planungsvorhaben nicht risikorelevant ist. Damit erübrigts sich der Bezug des Bundesamtes für Verkehr (BAV) als die für den Vollzug der StFV bei Eisenbahnlinien zuständige Behörde.

Da das Vorhaben nicht risikorelevant ist, genügt § 7 Störfallvorsorge der Sonderbauvorschriften. Eine Konkretisierung der Schutzmassnahmen für Fassaden, Fenster, Bedachungen und Terrassen findet man im Leitfaden "Schutzmassnahmen StFV, Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge des Kantons Genf (www.ge.ch/document/19432/telecharger) oder im Merkblatt des Kantons Luzern "Objektschutzmassnahmen: Hitzeschutz von Fenstern" (uwe.lu.ch/Merkblatt_Anforderungen_Hitzeschutz_Fenster.pdf).

Wasserversorgung

Das Areal ist von der öffentlichen Wasserversorgung erschlossen.

Entwässerung

Gemäss dem rechtgültigen generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Schönenwerd (RRB Nr. 2047 vom 17.11.2009) gilt für den Gestaltungsplanperimeter eine Versickerungs- und Retentionsprüfpflicht von anfallendem Niederschlagswasser. Aus der GEP-Versickerungskarte ist zu entnehmen, dass die Versickerungsmöglichkeit mit einer Sickerfähigkeit S von 20 l/min. m² als gut ausgewiesen wird. Im Perimeterbereich ist der Flurabstand zum höchsten Grundwasserspiegel (HGW) mit < 3 Meter teilweise eingeschränkt.

Mit dem Inhalt in den Sonderbauvorschriften (SBV) § 8, Absatz 1 und 2 zum Thema Entwässerung wird den GEP-Forderungen grundsätzlich entsprochen. Die Versickerung des anfallenden Dachregenwassers ist in den SBV aber nicht ausgewiesen. Da der Flurabstand zum HGW eingeschränkt ist, kann eine grossflächige, flachgründige Versickerungsanlage unterhalb der nicht verbauten Fläche geplant werden.

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. Die SBV können hierzu unter § 8 mit einer zusätzlichen Absatz wie folgt präzisiert werden:

«Das anfallende Dachregenwasser ist, wenn möglich über eine grossflächige, flachgründige Versickerungsanlage zur Versickerung zu bringen. Bei unterirdischen Versickerungsanlagen ist ein Flurabstand von 1 m zum höchsten Grundwasserspiegel (HGW10) einzuhalten (Sohlenabstand).»

Lärm

Der Gestaltungsplanperimeter ist lärmäßig durch die SBB-Bahnlinie vorbelastet und ist der Empfindlichkeitsstufe ES III 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

massgeblich. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist detailliert aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Die geplante Autowerkstatt gilt als neue ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 7 LSV. Daher dürfen die dadurch verursachten Lärmemissionen nicht zu Überschreitungen der Planungswerte führen. Dies gilt nicht nur für Immissionsorte bei den benachbarten Gebäuden, sondern auch für die geplanten Wohnungen im selben Gebäude. Die Einhaltung der Planungswerte muss ebenfalls im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden.

Mit § 9 der Sonderbauvorschriften sind wir einverstanden.

Nichtionisierende Strahlung (Hinweis im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren)

In unmittelbarer Nähe, an der Bahnstrasse 77, befindet sich die Mobilfunkanlage Salt SO_1334A. Durch die geplanten Neubauten entstehen neue Orte mit empfindlicher Nutzung. Überschlagsmäßig beträgt die elektrische Feldstärke im geplanten Attikageschoss knapp 5 V/m, also im Bereich des Anlagengrenzwertes.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss daher auch überprüft werden, ob der Anlagen-grenzwert rechnerisch eingehalten werden kann. Allenfalls muss nach dem Erstellen des Gebäudes eine Abnahmemessung im Attikageschoss durchgeführt werden.

Grundwasser-Einbau (Hinweis im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren)

Wie im Raumplanungsbericht erwähnt, ist der mittlere Grundwasserspiegel (MGW) auf dem Grundstück in 4 bis 5 m Tiefe unter der Terrainoberfläche zu erwarten (MGW = ca. 367 bis 368 m ü. M.). Das geplante Untergeschoss des Vorhabens kommt nicht unter den MGW zu liegen und es ist deshalb keine Ausnahmebewilligung für den Einbau unter den MGW erforderlich.

Je nach Zeitpunkt und Dauer der Bauphase ist wird jedoch eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich sein, was bewilligungspflichtig ist. Wir empfehlen, die Grundwassersituation mit einem Geologiebüro abzuklären und das entsprechende Gesuch für eine vorübergehende Grundwasserhaltung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen. Im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchungen ist auch der MGW zu verifizieren und der Höchste Grundwasserspiegel (HGW) zu überprüfen. Der HGW10 ist bezüglich Versickerung relevant (siehe oben). Das Bauwerk ist im Grundwasserbereich mindestens bis zum HGW dicht und auftriebssicher zu gestalten.

2.7. Solothurnische Gebäudeversicherung (SGVSO)

Die SGVSO hat die Unterlagen bezüglich Löschwasserversorgung / Feuerwehrzufahrten / Stellflächen und Elementarschadenprävention geprüft und hat folgende Anmerkungen:

SGV-Löschwasserversorgung

Keine Bemerkungen. Die Löschwasserversorgung wurde im Bericht abgehandelt.

SGV-Feuerwehrzufahrten und Stellflächen;

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

Elementarschadenprävention:

Die Gefährdung durch Naturgefahren wurde im Raumplanungsbericht (Kap. 5.10) als "nicht relevant" erwähnt. Diesbezüglich haben wir keine Ergänzungen. Der Oberflächenabfluss wird nicht erwähnt und überprüft. Dies ist im Bericht aufzunehmen und zu behandeln.

3. Fazit und weiteres Vorgehen

Die Gestaltungsplanpflicht wird vorliegend durch das von der SBB-Linie ausgehende Störfallrisiko ausgelöst. Plan, Vorschriften und Berichterstattung erfüllen die Vorgaben in diesem Bereich. Das Vorhaben ist nicht risikorelevant.

Die Unterlagen sind im Sinn des vorliegenden Berichtes zu überprüfen. Danach können die öffentliche Mitwirkung und die öffentliche Auflage gemäss dem Terminprogramm in Kap. 6.1 Raumplanungsbericht durchgeführt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei der Planauflage Profile aufzustellen sind (§ 44 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz PBG BGS 711.1).

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



Stephan Schader
Co-Leiter Nutzungsplanung

Kopie an - Intern SOBAU #102'767
(per Mail): - Bauverwaltung, e.tejada@schoenenwerd.ch
- BSB+Partner isabelle.roeoessli@bsb-partner.ch