

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
Goldgasse 13
4710 Balsthal

31. Januar 2025 / sts, NR

Balsthal: Vorprüfung Kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Ausdolung Höngenbächli»

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Kreuchi,
sehr geehrte Damen und Herren

- Das Büro BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG hat uns am 30. August 2024 im Auftrag der Einwohnergemeinde Balsthal den Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Ausdolung Höngenbächli» mit Sonderbauvorschriften zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Planungsdokument umfasst die folgenden Dokumente:
- Situation, 1:200 mit Sonderbauvorschriften (SBV)
- Längenprofil, 1:200/50
- Normalprofile A-H, 1:50
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700) / Technischer Bericht
- Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates vom 22. August 2024

Mit der Genehmigung des kantonalen Nutzungsplans soll gleichzeitig die Baubewilligung erteilt werden (§ 39, Abs. 4 Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1))

Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft und haben dazu die folgenden Bemerkungen:

1. Ausgangslage

Das Höngenbächli quert im von der Nutzungsplanung betroffenen Gewässerabschnitt vollständig eingedolt die Industriezone im Gebiet Lippermatt bis zur Mündung in die Dünneren am westlichen Siedlungsrand von Balsthal. Im Zusammenhang mit den Überbauungsabsichten auf dem Grundstück GB Balsthal Nr. 2728 soll der Bach zur Optimierung der Bebaubarkeit umgelegt werden.

Die Einwohnergemeinde Balsthal hat ihre Ortsplanung erst kürzlich an die aktuellen Verhältnisse und die Vorgaben des aktuell geltenden Raumplanungsgesetzes angepasst. Der Regierungsrat hat die Ortsplanung mit Beschluss Nr. 2024/460 am 26. März 2024 genehmigt. Die Planung ist infolge hängiger Beschwerde(n) noch nicht rechtskräftig.

Im Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung (Situation 1:1'000, Blatt 12) ist die Bachoffenlegung mittels zwei Kommentarfeldern zu den aktuell geltenden Unterhaltsbaulinien sowie der künftig auf der Westseite der Bauzone geltenden Gewässerbaulinie (Gewässerraum von 11.00 m) vermerkt.

2. Beurteilung

2.1. Raumplanung

Die Verlegung des Bachabschnittes an den Siedlungsrand in Verbindung mit der Optimierung der Bebaubarkeit von GB Balsthal Nrn. 2728 und 2719 ist zweckmässig und wird begrüsst. Aus ortsbaulicher Sicht bestehen keine Vorbehalte. Wanderwege sind nicht betroffen.

2.2. Naturschutz / Landschaft

Auch die Fachstelle Naturschutz begrüsst die Planung für die Ausdolung des Höngenbächlis. Im südlichen offengelegten Abschnitt markiert das Bächli künftig die Grenze des Industriegebiets zum Siedlungstrenngürtel und bildet den Siedlungsrand.

Gemäss abgestimmter Haltung der betroffenen Fachstellen (Naturschutz, Wasserbau, Fischerei) soll das Höngenbächli den Charakter eines Wiesengewässers erhalten. Daher sollen auf dem südlichen Abschnitt hauptsächlich auf der Ostseite des Gerinnes Gehölze angepflanzt werden (ca. 80% ostseitig, 20% westseitig).

Anmerkung zu § 5 der SBV:

Unabhängig vom Unterhaltskonzept soll darauf hingewiesen werden, dass die Mäharbeiten gestaffelt zu erfolgen haben, so dass nie beide Ufer gleichzeitig abgemäht werden und über das Winterhalbjahr eine Uferseite stehengelassen wird. Dieses Vorgehen bietet Insekten und Kleintieren Rückzugsmöglichkeiten.

Ufergehölz:

Das geplante Vorhaben betrifft ein Ufergehölz an der Dünnern. Hecken und Ufergehölze sind nach NHG Art. 18 geschützt. Das Bau- und Justizdepartement kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten. Bei Entfernung oder Verminderung ist Ersatz zu schaffen.

Das Höngenbächli wird an einer anderen Stelle in die Dünnern geleitet. Da der Planung die Bedeutung einer Baubewilligung zukommen soll, ist eine Ausnahmbewilligung nötig zur Unterschreitung des Abstands vom Ufergehölz und zur permanenten und temporären Rodung des Ufergehölzes. Gemäss § 20 Abs. 3 der kant. Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV-SO, BGS 435.141 ist bei Entfernung oder Verminderung Ersatz zu schaffen. Die Standortgebundenheit ist gegeben. Eine Ausnahmbewilligung zur Unterschreitung des Heckenabstands und auch zu einer permanenten und temporären Rodung kann in Aussicht gestellt werden. Der gleichwertige Ersatz wird mit der vorliegenden Ausdolung gewährleistet.

In den Genehmigungsbeschluss (Baubewilligung) wird die folgende Auflage aufgenommen:

- Der Rückschnitt hat ausserhalb der Brutzeit zu erfolgen. Falls ganze Bäume oder Sträucher temporär entfernt werden müssen, sind diese zu ersetzen.

2.3. Bauarbeiten im Kantonsstrassenareal

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung grenzt im Norden an die Thalstrasse (Kantonsstrasse). Gemäss Kap. 6.1.1. im Raumplanungsbericht ist eine später vorgesehene Verlegung der Strassenquerung dargestellt. Für die Arbeiten in diesem Bereich sind je nach dem Mass der Beanspruchung des Kantonsstrassenareals folgende Auflagen zu beachten:

- Bauarbeiten und Arealbelegungen im Kantonsstrassenareal sind gemäss §§ 17 und 26 des Strassengesetzes (BGS 725.11) in Verbindung mit § 18 Abs. 2 der Verordnung über den Strassenverkehr (BGS 733.11) respektive § 66 Abs. 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV, BGS 711.61) bewilligungs- und gebührenpflichtig. Sollte Land belegt werden resp. Bauarbeiten im Kantonsstrassenareal nötig sein, ist das «Gesuch für Bauarbeiten und Arealbelegungen im Kantonsstrassenareal» ([avt.so.ch / AVT Downloads / Gesuche und Bewilligungen](http://avt.so.ch/AVT_Downloads/Gesuche_und_Bewilligungen)) dem Strassenunterhalt Kreis II, Obere Dünnerstrasse 20, 4612 Wangen b. Olten, spätestens sechs Wochen vor Baubeginn einzureichen. Die zusätzlichen Auflagen und die Gebühren dafür werden separat durch den Strassenunterhalt Kreis II zugestellt / verrechnet.
- Bei übermässiger Verschmutzung der Kantonsstrasse im Bereich der Bauarbeiten wird das zuständige Kreisbauamt die Strasse zu Lasten des Gesuchstellers reinigen und dies in Rechnung stellen (§ 24 der Verordnung über den Strassenverkehr).
- Die neu geplanten Leitungen und Anschlüsse sind unter dem Strassenplanum zu verlegen.
- Bestehende Leitungen, welche ausser Betrieb genommen werden, müssen zurückgebaut werden. Alternativ können diese mit einem geeigneten Material gefüllt werden. Dies ist im Leitungskataster der Gemeinde zu dokumentieren.
- Die Bauarbeiten im Bereich der Kantonsstrasse müssen durch den Strassenmeister abgenommen werden.

2.4. Wasserbau (N. Ryser, 19.09.24)

Während der Erarbeitung des Projekts «Ausdolung Höngenbächli» hat sich das Planungsbüro mehrfach mit der Abteilung Wasserbau ausgetauscht. Die im Vorfeld der Vorprüfung eingebrachten Anliegen der Abteilung Wasserbau wurden nicht vollständig in das eingereichte Projekt übernommen.

Gemäss Sonderbauvorschriften bezweckt der Erschliessungs- und Gestaltungsplan, das Höngenbächli wo möglich auszudolen. Nach Ansicht der Abteilung Wasserbau erfüllt das vorliegende Projekt diesen Anspruch nicht vollständig. Bei einem Augenschein vor Ort konnte festgestellt werden, dass auf dem eingedolt projektierten Abschnitt auf dem Grundstück GB 2717 (Grünstreifen) und dem angrenzenden befestigten Bereich des Grundstücks GB Balsthal Nr. 2477 innerhalb der rechtsgültig ausgeschiedenen Baulinien Gewässerraum das Höngenbächli ebenfalls offen geführt werden kann. Die für die Wiedereindolung angestrebte Ausnahmegewilligung nach Art. 38 Abs. 2 lit. b und / oder e des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) kann nicht in Aussicht gestellt werden, da:

- a. es sich nicht um einen Verkehrsübergang im Sinne einer Strasse oder eines Wegs handelt,
- b. die Schleppkurve in Abbildung 12 des Raumplanungsberichts aufzeigt, dass genügend Manövrierfläche vorhanden ist, auch wenn das Gerinne offen geführt wird und
- c. bei knappen Platzverhältnissen auch eine offene Wasserführung mit steileren Ufern möglich wäre.

Für eine Ausnahmegewilligung liegt keine ausreichende Begründung vor. Schliesslich weisen wir

darauf hin, dass der Gewässerraum grundeigentümergebunden ausgeschieden wurde in der Absicht, das Höngenbächli weitgehend auszudolnen. Bei der Aushandlung der Gewässerraumausscheidung war auch die Grundeigentümerin von GB 2477 beteiligt, sie hat sich mit der vorliegenden Ausscheidung des Gewässerraums einverstanden gezeigt.

Der Gewässerraum wird in der vorliegenden Planung gemäss der Ortsplanungsrevision korrekt wiedergegeben, respektive richtig dargestellt. Einzig die Signatur der Baulinien (Strassenbaulinien Kantonsstrasse entlang der Thalstrasse und Unterhaltsbaulinien bestehende Eindolung) sind im Situationsplan differenziert und von der Gewässerbaulinie unterscheidbar darzustellen.

Für die unmittelbare Querung der Lippermattstrasse ist eine Ausnahmegewilligung für Eindolung des Höngenbächlis begründet (Verkehrsübergang). Aus hydraulischen Gründen wird empfohlen, die Lippermattstrasse auf dem kürzesten möglichen Weg und ohne Kurven und Schächte zu unterqueren.

Die Querung des Graswegs entlang der Dünnern erfolgt ebenfalls eingedolt. Da der Unterhalt der Dünnern mittlerweile meist via Dünnernsohle erfolgt, ist eine durchgehende Befahrbarkeit des Ufers nicht mehr zwingend. Eine Ausnahmegewilligung für Überdeckung im Bereich des Bewirtschaftungswegs kann in Aussicht gestellt werden (GSchG Art. 38 Abs. 2 lit. c). Ein durchgehend offenes Gerinne mit Variante Fussgängersteg würde aus wasserbaulicher Sicht allerdings bevorzugt. In diesem Fall wäre der Sicherung der ZAF-Leitung besondere Beachtung zu schenken.

Wir beantragen, das Projekt in folgenden Punkten zu überarbeiten:

- Das Höngenbächli ist überall, wo es technisch möglich ist, auszudolnen. Die angepassten Projektvarianten sind mit der Abteilung Wasserbau zu besprechen.
- Die Wiedereindolung ist auf die kürzeste mögliche Unterquerung der Lippermattstrasse zu beschränken.
- Im Bereich des NP A reichen die Massnahmen über den Geltungsbereich hinaus, dies ist zu bereinigen.
- Die nicht mehr benötigten Drainageleitungen sind innerhalb des Gewässerraums zurückzubauen (zur Verhinderung der Drainierung von Bachwasser).

Weiter beantragen wir, folgende Ergänzungen / Konkretisierungen vorzunehmen:

- Die im Bericht beschriebene Ausgangslage ist widersprüchlich. Teile des Beschriebs entsprechen nicht mehr dem heutigen Zustand. Diese entsprechende Passage ist zu überarbeiten.
- Im Bericht wird ein minimaler Gewässerraum von 11 m genannt. In den Plänen sowie in Abbildung 1 ist der Gewässerraum gemäss Ortsplanungsrevision korrekt dargestellt, er ist teilweise lediglich 8 m breit. Der Bericht ist entsprechend zu ergänzen.
- Der Kolkschutz ist mit formwilden Blöcken (Jurakalk) vorzunehmen. Der Kolkschutz ist gegen unten (Fundament) breiter auszuführen, nicht schmaler.
- Ergänzung in Kapitel 6.3.10, um welche Art Leitung es sich im Bereich der Bachabnahme handelt inklusive eines Lösungsvorschlages. Ergänzung ebenfalls in NP A, dort ist die Leitung als rückzubauender Bestand abzubilden.
- Kapitel 6.8: Es sind sämtliche Grundstücke und diese mit der korrekten Grundeigentümerschaft aufzuführen.

- Kapitel 10.2: Ergänzen, ob die angegebene maximale Gerinnekapazität bordvoll oder unter Berücksichtigung eines Freibords berechnet wurde.
- Kapitel 11.2: Falls eine Wiedereindolung oberhalb der Lippermattstrasse begründet und doch eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, gilt für den betroffenen Abschnitt ein reduzierter Beitragsatz durch Bund und Kanton (technischer Hochwasserschutz, 65% Beiträge).
- Die Strassenbaulinien entlang der Thalstrasse sind im Plan und in der Legende mit entsprechender Signatur darzustellen.

Sammelleitung PP NW 150 mm:

Die Sammelleitung kommt in den Gewässerraum des Höngenbächlis zu liegen. Gemäss Art. 41 c Abs. 1 GSchV dürfen innerhalb des Gewässerraums nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken gebaut werden.

Gemäss Kapitel 6.3.10 im technischen Bericht, wird die alte Bachleitung ausser Betrieb genommen und es macht keinen Sinn in den neuen Bach zu drainieren. Deshalb wird am westlichen Rand von Industriezone und Gewässerraum eine neue Sammelleitung (PP NW 150 mm) erstellt und der Dünnern zugeführt. Aufgrund dieser Begebenheiten können wir der Sammelleitung am westlichen Rand des Gewässerraums zustimmen.

Einleitung Sammelleitung und Einleitung Höngenbächli in Dünnern:

Es ist bei den beiden Einleitstellen (Sammelleitung/Höngenbächli) aufzuzeigen, wie diese gestaltet werden sollen.

2.5. Naturgefahren Wasser (St. Freiburghaus, 24.09.2024)

Die Ausführungen im technischen Bericht hinsichtlich Abflusses und Schutzziel HQ100 sind korrekt. Die eigentliche Problemstelle mit den Ausuferungen liegt vor der Eindolung, ausserhalb des vorliegenden Projektperimeters. Die Eindolung oberhalb der Kantonsstrasse ist zu klein, um ein HQ100 durchzuleiten.

Dieser Abschnitt liegt allerdings auf dem Gemeindegebiet Laupersdorf und soll dereinst ebenfalls ausgedolt werden. Der ungenügende Durchlass unter der Kantonsstrasse muss spätestens mit der Ausdolung oberhalb Kantonsstrasse vergrössert werden.

2.6. Einleitung von nicht verschmutztem Regenwasser (R. Zünd, 06.09.2024)

Das bestehende eingedolte Höngenbächli wurde gemäss dem rechtsgültigen generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Balsthal auch als Sauberwasserleitung genutzt. Durch die neu geplante und offene Bachführung des Höngenbächli wird die Sauberwasserleitung ab KS 311D bis zur bestehenden Einleitung in die Dünnern aufgehoben und ausser Betrieb genommen.

- Die Aufhebung der Sauberwasserleitung ist bei der nächsten GEP-Überarbeitung zu berücksichtigen und entbrechend anzupassen. Zugleich ist die neue Sauberwasserleitungsführung im Werkkataster Abwasser nachzuführen. (§ 111 GWBA; BGS 712.15).
- Parallel zur Dünnern verläuft die Verbandsleitung des Zweckverbandes ARA Falkenstein (ZAF-Kanal, NW 700 mm). Die neue Bachleitung (Wiedereindolung) überquert diese ZAF-Leitung mit einem Abstand ab neuer Bachsohle zum ZAF-Leitungsscheitel von ca. 50 cm. Es ist demnach vom Zweckverband ARA Falkenstein (ZAF) die Einwilligung für die Überquerung der ZAF-Leitung einzuholen, um eventuelle Auflagen zum Schutz der ZAF-Leitung zu definieren.

Drainagen

Es führen mehrere Drainagen von West nach Ost in das eingedolte Höngenbächli. Durch die

neue offene Gestaltung und das höherliegende Gerinne der geplanten Bachführung werden die Drainagestränge neu mit einer neuen Sammelleitung inkl. zwei neuen Schächten in die Dünnern geleitet. Die beiden geplanten Kontrollschächte sind mit dichten Deckeln ohne Pickelloch zu versehen.

Wir verweisen auf das Merkblatt «Kontroll- und Entwässerungsschächte in der landwirtschaftlichen Nutzfläche». Dieses ist erhältlich unter alw.so.ch >Infrastruktur und Meliorationen> Entwässerungen> Aktion Schachtdeckel.

2.7. Bodenschutz (G. von Rohr, 18.09.24)

Die Ausdolung Höngenbächli beinhaltet Erdarbeiten auf einer Fläche von ca. 1'200 m² mit definitivem Bodenabtrag sowie die temporäre Belastung von ca. 1'300 m² Böden durch Baupiste und Installationsplatz.

Bei Erdarbeiten, die den Boden (Ober- und Unterboden) betreffen, gelangen Art. 6 und 7 der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBö; SR 814.12) sowie Art. 18 der Abfallverordnung (VVEA; SR 814.600) zur Anwendung. Abzutragender Boden muss schonend behandelt und als Boden weiterverwertet werden. Werden Böden temporär beansprucht, sind Verdichtungen und andere Strukturveränderungen, welche die Bodenfruchtbarkeit gefährden, mit geeigneten Massnahmen zu vermeiden.

Im Raumplanungsbericht/Technischer Bericht, Kapitel 6.6 und 7.3, werden die Anforderungen bezüglich Bodenschutzes und Materialbilanz Boden thematisiert. Die Erfassung der Bodeneigenschaften und die davon abhängigen konkreten Angaben zu Bodenbilanz und Bodenschutzmassnahmen sollen vor Baubeginn erarbeitet und dem Amt für Umwelt zur Beurteilung vorgelegt werden. Zur Ausführung der Bauarbeiten soll eine Bodenkundliche Baubegleitung beigezogen werden.

In den Genehmigungsbeschluss (Baubewilligung) werden die folgenden Auflagen aufgenommen:

- Vor Baubeginn sind dem Amt für Umwelt, Abteilung Boden, die Ergebnisse der Bodenkartierung, die resultierende konkrete Bodenbilanz sowie die Bodenschutzmassnahmen, wie im Raumplanungsbericht/Technischer Bericht, Kapitel 6.6 festgehalten, zur Beurteilung eingereicht werden.
- Zur Ausführung der Bauarbeiten soll eine Bodenkundliche Baubegleitung beigezogen werden (gemäss <https://www.soil.ch/de/fachpersonen/dienstleistungsverzeichnis>, Filter «anerkannte/r BBB BGS»).

2.8. Fischerei (Thomas Schläppi / 032 627 23 77)

Die Ausdolung des Höngenbächlis stellt einen grossen ökologischen Mehrwert dar und wird aus fischereirechtlicher Sicht begrüsst. Um eine funktionierende und gute Lebensraumvernetzung der Dünnern in Richtung Norden zu gewährleisten, ist ein natürlich gestalteter Mündungsbereich anstelle eines Wellstahl-Rohres notwendig. Zudem ist auch aus Sicht Fischerei nicht nachvollziehbar, dass aufgrund von Art. 38 GSchG die teilweise Wiedereindolung zulasten von Variante "plus" gerechtfertigt wird. Es ist demnach zu prüfen, ob der Mündungsbereich natürlich gestaltet werden kann. Auch die Realisierbarkeit der Variante "plus" ist erneut zu prüfen. (siehe oben im Abschnitt Wasserbau).

Der Eingriff benötigt gemäss Artikel 8 bis 10 des Bundesgesetzes über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (BGF; SR 923.0) und § 18 des Fischereigesetzes vom 12. März 2008 (FiG; BGS 625.11) eine fischereirechtliche Bewilligung. Die Bewilligung kann unter den folgenden Auflagen in Aussicht gestellt werden.

- Der Fischereiaufseher (andre7795@gmail.com) ist mindestens zwei Wochen zum Voraus über den Zeitpunkt des Eingriffes zu orientieren. Die fischereitechnischen Anordnungen des Fischereiaufsehers sind strikte zu befolgen.
- Der Fischereiaufseher entscheidet, ob das Abfischen gefährdeter Gewässerabschnitte oder andere fischereirechtliche Massnahmen notwendig sind. Die Kosten gehen zu Lasten des Bewilligungsinhabers.
- Bei Betonarbeiten darf kein Zementwasser ins Gewässer abfliessen.
- Während der Bauarbeiten im Gewässer ist eine Wasserhaltung zu erstellen. Trübungen des Bachlaufes sind auf ein absolutes Minimum zu beschränken.
- Die Arbeiten im und am Gerinne sind zwischen Mai und Oktober, oder bei trockenem Bachlauf auszuführen.
- Das Amt für Wald, Jagd und Fischerei (thomas.schlaeppli@vd.so.ch) ist für die Ausgestaltung des Bachlaufes aufzubieten.

2.9. Fachstelle Jagd, Biber (Valerie Arnaldi / 032 627 23 66)

Der Biber ist durch das eidg. Jagdgesetz als einheimische Tierart geschützt und nicht jagdbar (Art. 2 Bst. e i.V.m. Art. 5 und Art. 7 Abs. 1 JSG, SR 922.0). Dämme und Baue des Bibers sind lebenswichtige Elemente eines Biberreviers (Jungtieraufzucht und Optimierung der Wassertiefe). Sie sind nach dem eidg. Jagdgesetz (Art. 1 Abs. 1 JSG) und dem eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz (Art. 1 Bst. d und Art. 18 NHG, SR 451) sowie der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (Art. 14 NHV, SR 451.1) als wichtige Elemente des Biberlebensraums geschützt.

Im Bauprojekt sind keine Massnahmen zum Biber vorgesehen. Gemäss technischem Bericht sei es aufgrund der geringen Wassermenge und der flachen Böschungen eher unwahrscheinlich, dass der Biber Dämme und Biberbauten erstelle.

Ein Rohr ab einem Durchmesser ab 20 cm, stellt für den Biber eine häufig genutzte Alternative zum aktiven Anlegen einer selbst gegrabenen Fluchtröhre oder eines Baueingangs dar. Die Besitzer von Infrastrukturanlagen sind zuständig für deren sicheren Betrieb sowie Unterhalt und somit auch für die Verhütung und Behebung von Schäden.

Sämtliche Rohre, welche in ein Oberflächengewässer einleiten, sind ab einem Durchmesser von 20 cm an ihrem Einlauf ins Gerinne (Rohrende) gegen den Einzug des Bibers zu sichern (Möglichkeiten z.B.: Rückklappgitter, Vergitterung mit maximalem Stababstand 10 cm).

Hinweis:

Erst unter einer Neigung der Böschung von 1:3 wird es für den Biber schwieriger, einen Erdbau zu graben. Bei einer Neigung von 2:3, wie sie im technischen Bericht erwähnt wird, ist mit Grabaktivitäten durch den Biber zu rechnen.

2.10. Amt für Landwirtschaft / Drainagen

Die Einwohnergemeinde Balsthal plant die Offenlegung des Höngenbächlis innerhalb Baugebiet. Vom Projekt betroffen sind landwirtschaftliche Drainagen.

Gemäss dem Technischen Bericht S. 27 "Werkleitung und Drainagen" werden die Saugerleitungen, welche von der Landwirtschaftszone her kommend in der Bauzone in eine bestehende Bachleitung fliessen, durch das geplante Bachöffnungsprojekt tangiert. Die Nutzung des Höngenbächlis als Vorfluter funktioniert aufgrund der verschiedenen Höhen von Bach und Drainagen nicht. Infolgedessen ist am westlichen Rand der Bau einer neuen Sammelleitung, welche das Wasser der Drainagen in die Dünnern ableitet, geplant.

Der Bau der neuen Sammelleitung befindet sich ebenfalls innerhalb Baugebiet. Die Bauherrschaft hat sicherzustellen, dass die Saugerleitungen in der Landwirtschaftszone auch zukünftig funktionieren und durch das Bauvorhaben keine Beschädigungen an den bestehenden Leitungen entstehen. Allfällige Beschädigungen, notwendige Nachbesserungsarbeiten sowie der zusätzliche Unterhalt sind durch die Bauherrschaft zu finanzieren.

In den Genehmigungsbeschluss (Baubewilligung) werden die folgenden Auflagen aufgenommen:

- Die Funktionsfähigkeit der bestehenden landwirtschaftlichen Entwässerungs- und Infrastrukturanlagen (Drainagen, Leitungen, Schächte etc.) muss vollumfänglich erhalten bleiben.
- Allfällige durch die Bauarbeiten verursachte Beschädigungen an den bestehenden landwirtschaftlichen Entwässerungs- und Infrastrukturanlagen (Drainagen, Leitungen, Schächte etc.) sind wieder herzustellen und gehen zu Lasten der Bauherrschaft. Dies gilt auch für notwendige Nachbesserungsarbeiten sowie den zusätzlichen Unterhalt.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

Die Unterlagen erfüllen vorbehältlich der genannten Anträge zur Projektanpassung in formaler Hinsicht die Anforderungen, hinsichtlich einer Bewilligung nach § 39, Abs. 4 PBG.

§ 4 der Sonderbauvorschriften ist den obenstehenden Anträgen zur Projektanpassung folgend zu überprüfen. Die Absätze sind wo nötig anzupassen.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Die Nutzungsplanung ist nach Massgabe der Bemerkungen und Anträge der Fachstellen anzupassen. Rückfragen können direkt an die in der entsprechenden Kapitelüberschrift genannten Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter gerichtet werden. Es wird empfohlen, dem AfU, Abteilung Wasserbau, das überarbeitete Projekt vor der öffentlichen Auflage nochmals vorzulegen.

Publikation und Profilierung im Gelände sind mit dem Amt für Raumplanung abzusprechen. In der Publikation ist auf § 39, Abs. 4 PBG hinzuweisen.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an oder wenden sie sich an die genannten Fachpersonen.

Freundliche Grüsse



Stephan Schader
Co-Leiter Nutzungsplanung

Kopie an:

- Intern, SOBAU #102'670
- Intern, Amt für Umwelt, Nina Ryser
- Roger Dürrenmatt, BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist

22. Januar 2025 / AR

Solothurn: Vorprüfung Gestaltungsplan «Zurmattenstrasse»

Sehr geehrter Herr Gaudens
Sehr geehrte Damen und Herren

Lea Wälti, Projektleiterin Raumplanung der Stadt Solothurn, hat uns am 12. Juli 2024 im Auftrag der Stadt Solothurn den Gestaltungsplan «Zurmattenstrasse» digital zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Eine gedruckte Version der Genehmigungsunterlagen wurde uns am 18. Juli 2024 zugestellt. Das Planungsossier umfasst folgende Dokumente:

- Gestaltungsplan
- Sonderbauvorschriften
- Richtprojekt, Stand 26. Februar 2024
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Jurybericht zum Studienauftrag vom 28. Mai 2020
- Lärmgutachten vom 16. März 2021
- Bemassungsplan zum Gestaltungsplan vom 6. Februar 2024
- Begleitschreiben vom 16. Juli 2024.

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. 2492 und 90187, insgesamt eine Fläche von gut 0.7 ha und liegt im westlichen Siedlungsgebiet der Stadt Solothurn, an der Bahnlinie Solothurn-Moutier und östlich des kantonal geschützten Touringhauses. Im Osten wird der Perimeter durch den Bahndamm, im Süden durch Reihenhäuser und die Bourbakistrasse, im Westen durch die Zurmattenstrasse und im Norden durch die Bielstrasse begrenzt. Zwei Bushaltestellen sind fussläufig erreichbar, der Hauptbahnhof Solothurn befindet sich 3 km entfernt zum Planungsgebiet.

Auf dem Grundstück GB Nr. 2492 bestehen heute ein 12-geschossiges Hochhaus, eine Garage und ein eingeschossiges Gebäude mit Kleinwohnungen sowie Spielflächen. Auf dem Grundstück GB Nr. 90187, welches im Besitz des Kantons Solothurn ist, gibt es noch keine Bebauung. Dieses Grundstück wurde ursprünglich als mögliche Westumfahrungsachse ausgeschieden, wird jedoch nicht mehr benötigt. Laut Raumplanungsbericht (RPB) S. 7 besteht für GB Nr. 90187 ein Kaufrecht, das bei Rechtskraft der Baubewilligung genutzt werden soll. GB Nr. 2492 befindet sich bereits im Besitz der Investorin, die den Gestaltungsplanperimeter entwickelt. Für GB Nr. 2492 gilt derzeit noch der rechtskräftige «Abgeänderte spez. Bebauungsplan Zurmattenstrasse/Bielstrasse» (genehmigt mit RRB Nr. 3652 vom 5. Juli 1971), der mit Rechtskraft des neuen Gestaltungsplans aufgehoben werden soll.

Die Ortsplanung von Solothurn wurde gesamthaft revidiert. Die regierungsrätliche Genehmigung erfolgte mit RRB Nr. 260 vom 27. Februar 2024. Aufgrund des laufenden Beschwerdeverfahrens ist die Planung jedoch noch nicht rechtskräftig. Gemäss dem Bauzonenplan (Stand: Genehmigung) befinden sich die beiden Parzellen in der Mischzone 4-geschossig. In dieser sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Weitere Einzelheiten werden in § 6 und 17-19 ZR geregelt. Als maximale oberirdische Geschossflächenziffer GFZo wird (bei Quartierverträglichkeit) 1.6 angegeben, die maximale Gesamthöhe bei Flachdächern liegt bei 13.5 m. Die Grünflächenziffer GZ muss in der offenen Bauweise mind. 20 % betragen. Die Gebäude dürfen in der offenen Bauweise eine Länge von 50 m aufweisen.

Gemäss der vorliegenden Planung soll auf den Grundstücken das Wohnungsangebot vorwiegend durch Kleinwohnungen erweitert werden. Zu diesem Zweck werden die Garage und das Gebäude mit den bestehenden Kleinwohnungen abgebrochen. Das Hochhaus bleibt bestehen. Nördlich und westlich des Hochhauses sind zwei 4- bzw. 5-geschossige Neubauten projektiert. Zusammen mit diesen formt das bestehende Hochhaus einen Innenhof, welcher als Gemeinschafts- und Spielplatz ausgestaltet werden soll. In den Neubauten sollen so 61 Wohnungen entstehen, davon 31 im Haus A und 30 im Haus B. Gemäss Wohnungsspiegel sind 8 x 1.5-Zi-Whg., 25 x 2.5-Zi-Whg., 11 x 3.5-Zi-Whg., 8 x 4.5-Zi-Whg. und 9 x 5.5-Zi-Whg. vorgesehen. Zusammen mit den bestehenden Wohnungen sind nach Neubau von Gebäude A und B insgesamt 110 Wohnungen auf dem Areal vorhanden. Zusätzlich sind 245 m² Gewerbeflächen vorgesehen, die sich im Erdgeschoss von Haus A an der Bielstrasse und in Richtung Touringhaus befinden. Der Planungsperimeter wird für den MIV von der Zurmattenstrasse im Westen erschlossen, über die Einstellhalleneinfahrt entlang der Südfassade des bestehenden Hochhauses. Auf der Westseite sind Parkfelder für die Besuchenden der Gewerbeflächen geplant. Innerhalb des Areals sind Fusswegverbindungen zwischen den Gebäuden projektiert. Für Fahrräder sollen verschiedene Abstellstandorte realisiert werden; in Nähe zu Gebäudezugängen, in Veloräumen und im Untergeschoss.

2. Beurteilung

2.1. Raumplanung

Mitwirkung

Eine Mitwirkung ist gemäss Planungsablauf (Kapitel 6 RPB) geplant, ein genauer Zeitpunkt für die Durchführung ist jedoch nicht ersichtlich. Gemäss einem Telefonat mit Herrn Burren (Metron) hat die Mitwirkung schon stattgefunden. Wir gehen davon aus, dass die Resultate aus dem Mitwirkungsverfahren zu gegebener Zeit im RPB ergänzt werden. Bei Bedarf sind wir gerne bereit allfällige Anpassungen an der Planung, welche sich aufgrund der Mitwirkung ergeben haben, noch einmal zu prüfen.

Grenzabstand

Gemäss den Unterlagen und den darin dargelegten Berechnungen können die Grenzabstände zum benachbarten Grundstück GB Nr. 5000 (Bahndamm der BLS-Linie Solothurn-Moutier) nicht überall eingehalten werden. Dafür seien jedoch bei der betroffenen Grundeigentümerschaft die

Näherbaurechte eingeholt worden. Wir weisen darauf hin, dass die entsprechenden eingetragenen Dienstbarkeiten mit dem Genehmigungsantrag vorzubringen sind.

Gebäudeabstand

Die gewählten Gebäudeabstände erscheinen relativ klein. Wir gehen davon aus, dass im qualitätssichernden Verfahren mögliche negative Einflüsse auf bspw. die Wohnhygiene durch die Setzung der Baukörper ausgeschlossen wurden. Gedanken zur Setzung der Baukörper könnten zur Klärung noch im RPB ergänzt werden.

Massgebendes Terrain

Das massgebende Terrain soll im Rahmen des Gestaltungsplanes verbindlich und entsprechend dem ursprünglichen, natürlich gewachsenen Geländeverlauf festgelegt werden. Dieses Vorgehen entspricht § 16^{bis} Abs. 1 KBV. Gemäss S. 47 RPB bestehen die grössten Abweichungen zwischen dem massgebenden Terrain und dem natürlichen Geländeverlauf im Bereich des bestehenden Parkplatzes am Bahndamm sowie im Süden des Perimeters im Bereich der Böschung entlang der Bourbakistrasse.

Gebäudehöhe

Laut § 5 Abs. 3 SBV sind für Haus A 4 Vollgeschosse zulässig. Gemäss S. 41 und 47 RPB ist für den Baubereich A eine Gesamthöhe von max. 14.77 m, berechnet vom massgebenden Terrain und mit einer Gesamthöhenkote von höchstens 456.00 m ü.M., gegeben. Gemäss § 18 KBV entsprechen 4 Vollgeschosse jedoch einer Fassadenhöhe von höchstens 13.5 m. Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (§ 18 Abs. 1 KBV). Im Fall von Flachdächern, wie sie gemäss Richtprojekt vorliegend umgesetzt werden sollen, entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe.

Baurechtlich gesehen hat das Gebäude A somit 5 Vollgeschosse. Dementsprechend ist entweder das Richtprojekt dahingehend anzupassen, dass das Haus A am höchsten Punkt eine Gesamthöhe von max. 13.5 m aufweist und somit nach § 18 KBV viergeschossig ist, oder das Haus A ist (unter der bestehenden Vorgabe der maximalen Gesamthöhenkote von 456.00 m ü.M.) als 5-geschossig zu bezeichnen. **(Genehmigungsvorbehalt)**

2.2. Ortsbild

Die Vorliegende Planung basiert auf qualitätssichernden Prozessen unter Mitwirkung einer fachlich breit abgestützten Expert/-innengruppe. Das vorliegende Richtprojekt ist gem. SBV richtungsweisend. Wir erachten das Projekt als überwiegend adäquate Antwort auf die städtebauliche Situation. In einigen Punkten sehen wir noch Handlungs- oder Verbesserungsbedarf. Hierzu möchten wir untenstehende Hinweise mit empfehlendem Charakter anbringen.

§ 4 Abs. 2 SBV sagt: «Die Neubauten und die Freiräume müssen mindestens eine gleichwertige städtebauliche, gestalterische und ökologische Qualität aufweisen wie im Richtprojekt.» Das Richtprojekt zur Fassadengestaltung macht (lediglich) im Massstab 1:500 Aussagen. In der Regel wird mit 1:200 Plänen gearbeitet, um gestalterischen Fragen nachzugehen. Beim Hineinzoomen sind immerhin Klinker- oder Backsteinfassaden erkennbar, spezifische Aussagen in schriftlicher Form fehlen jedoch. Unter § 10 Abs. 3 SBV wird postuliert, dass (u.A.) die Materialisierung der Fassaden auf das umliegende Quartier reagieren soll. Die umliegenden Bestandesbauten weisen mehrheitlich verputzte Fassaden auf (keineswegs nur Kompaktfassaden, sondern Zweischalen-mauerwerke etc.). Wir sehen eine Diskrepanz zwischen den 1:500er Plänen des Richtprojekts und der Forderung gem. § 10 SBV. Aus diesen könnte schlussgefolgert werden, dass verputzte Fassaden (was in der heutigen Zeit oft in kostengünstigen Kompaktfassaden mündet) vorzusehen sind. Die Frage nach der «Qualität» (und was darunter zu verstehen ist) wird somit in das Baubewilligungsverfahren verschoben. Wir empfehlen konkretere Aussagen bereits in den SBV und/oder im Richtprojekt zu machen. Somit kann sichergestellt werden, dass Varianten wie Kompaktfassaden oder aufgeklebte Klinkerplättchen ausgeschlossen werden können.

Den Fussweg entlang dem Bahndamm begrüssen wir. Eine vernetzte Überbauung ist an diesem

Spickel zwischen Bahndamm und Bielstrasse (beides für den Fussverkehr sehr trennende Elemente) unerlässlich, um dennoch ein lebendiges Quartier zu erhalten. Der südlichste Teil des Bahndammwegs sollte zur Schaffung dieses Mehrwerts nicht nur optional, sondern als verbindlich festgelegt werden.

Die Bielstrasse mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen schafft viel Leerwohnungsbestand in bestehenden Liegenschaften. Die vorliegende Antwort mit einer Fassade mit Lochfenstern und Balkonen gegenüber der Hauptstrasse überzeugt in dieser Hinsicht noch nicht. Evtl. wäre hier eine Art Vorhangfassade mit durchgehender Balkonschicht eine mögliche Antwort, um dem Thema Schallschutz und Lebensqualität noch besser gerecht zu werden?

Ein sehr prominenter und adressbildender Ort stellt auch der Aussenraum zwischen dem Hochhaus und der Zurmattenstrasse dar. Ausgerechnet hier dominiert nach wie vor das Auto (oberirdische Parkplätze) den Raum. Wir regen an, die Materialisierung zu überdenken (z.B. Schotterterrassen im PP-Bereich), die Abstellfläche nochmals zu reduzieren und/oder den Ort mit Baumpflanzungen zu bereichern.

2.3. Freiraum

Der Grünraumgestaltung wird im vorliegenden Gestaltungsplan eine wichtige Rolle zugestanden. Auf die vorhandenen Naturwerte wird Rücksicht genommen. Bei einer Umsetzung nach Richtprojekt wird sich neben der Aufenthaltsqualität für die Menschen auch die Lebensraumqualität für einheimische Arten erhöhen. Mit der Berücksichtigung folgender Empfehlungen wird diese weiter gesteigert:

- § 6 Abs. 2 SBV empfehlen wir, wie folgt anzupassen: Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat von mindestens 1.50 m zu gewährleisten.
- § 11 Abs. 2 SBV empfehlen wir, wie folgt anzupassen: Flachdächer sind retentionswirksam zu gestalten und gemäss der SIA-Norm 312 extensiv mit einheimischen Pflanzen zu begrünen. Bereiche mit Solaranlagen sind mit der extensiven Dachbegrünung zu kombinieren (gemäss Leitfaden «Dachbegrünung und Solarenergieanlagen» von Swissolar).
- § 12 Abs. 2c SBV empfehlen wir, wie folgt anzupassen: Der im Situationsplan bezeichnete «Bereich Garten» dient als Grün- / Gartenbereich und Vorzone zu den angrenzenden Wohnungen im Erdgeschoss. Der Bereich ist mit Staudenbeeten und Blütensträuchern zu bepflanzen. Es sollen überwiegend einheimische Pflanzen verwendet werden. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendigste zu beschränken und wenn möglich wasserdurchlässig zu erstellen.
- § 12 Abs. 2d SBV empfehlen wir, ist wie folgt anzupassen: Die als «Bereich Grünraum» im Situationsplan bezeichnete Fläche dient als ökologische Ausgleichsfläche (§ 14 Abs. 2) sowie Aufenthaltsraum und ist naturnah auszugestalten.
- § 12 Abs. 3 SBV empfehlen wir, wie folgt anzupassen: Das Mass der Aussenbeleuchtung hat ihrem Zweck zu entsprechen und es ist ausschliesslich warmweisses Licht einzusetzen. Wo nicht zwingend erforderlich ist auf Aussenbeleuchtung zu verzichten. Fassaden- und Wegbeleuchtungen dürfen nicht nach oben gerichtet werden. Beleuchtungen direkt in das Naturobjekt GEH09 sowie den Bereich der ökologischen Ausgleichsfläche sind zu vermeiden.
- § 13 Abs. 1 SBV empfehlen wir, wie folgt anzupassen: Im Gestaltungsplanperimeter sind standortgerechte einheimische und möglichst klimaresistente Bäume und Sträucher zu verwenden.
- § 14 Abs. 1 SBV empfehlen wir, wie folgt anzupassen: Die im Situationsplan als «Bereich Naturobjekt GEH09» bezeichnete Fläche ist Teil des Naturobjektes GEH09 (Bahnböschung Bielstrasse). Diese ist dauerhaft sachgerecht zu pflegen gemäss Handbuch «Ökologischer Unterhalt» des Amtes für Raumplanung.

2.4. Verkehr

Erschliessung

Es ist sicherzustellen, dass der «Bereich Vorplatz Bielstrasse» abgesehen vom Anlieferungsplatz

nicht durch den motorisierten Verkehr befahren wird und es sind geeignete Massnahmen zu definieren, so dass der Anlieferungsplatz ausschliesslich für diesen Zweck genutzt wird und nicht als Parkplatz. Die entsprechenden Festlegungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu machen.

Fahrzeuge, welche den Anlieferungsplatz nutzen, dürfen die Fussgängermitte auf der Bielstrasse (Kantonsstrasse) nicht überfahren. Die im RPB auf S. 38 dargestellten Schleppkurven zeigen, dass dies nur knapp gewährleistet sein dürfte. Ggf. sind in der weiteren Projektierung noch Anpassungen am Anlieferungsplatz nötig.

Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung

Die Auswirkungen der zusätzlichen Fahrten auf das übergeordnete Verkehrsnetz sind aufzuzeigen. Dazu ist die Verkehrsqualität am Knoten Bielstrasse/Zurmattenstrasse nachzuweisen. Dabei ist pro Parkfeld für Bewohnende mit 3.5 Fahrten pro Tag (statt 2.5 Fahrten pro Tag) zu rechnen. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit am Knoten Bielstrasse/Zurmattenstrasse ist dem AVT zur Prüfung einzureichen.

In Kapitel 4.16 des RPB wird eine mögliche weitere Reduktion der Anzahl Parkfelder für Motorfahrzeuge auf Basis eines Mobilitätskonzepts beschrieben. Angesichts der gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage sehen wir eine weitere Reduktion als zweckmässig an. Damit würde das ohnehin stark ausgelastete, übergeordnete Verkehrsnetz im Umfeld des Gestaltungsplanperimeters eine geringere Zusatzbelastung erfahren. Der abschliessende Entscheid bezüglich der Anzahl Parkfelder liegt bei der Stadt Solothurn.

Fuss- und Veloverkehr

Wir weisen darauf hin, dass der kantonale Velonetzplan im Jahr 2023 revidiert wurde. Die Grundlagen im RPB (S.14) sind entsprechend zu aktualisieren. Plandaten stellt die Fachstelle Fuss- und Veloverkehr des AVT gerne zur Verfügung.

Wir begrüßen die geplante Veloparkierung im Erdgeschoss und weisen darauf hin, dass eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen für Spezialvelos (Cargobikes, Tandems) sowie Veloanhänger vorgesehen werden sollte.

2.5. Umwelt

Anlagesicherheit

Das Gestaltungsplangebiet wird nördlich von der Bielstrasse und westlich vom Trasse der Solothurn-Moutierbahn tangiert. Die Bielstrasse untersteht den Bestimmungen der Störfallverordnung (StFV), die Solothurn-Moutierbahn dagegen nicht.

Da die Bielstrasse keinen sogenannten Konsultationsbereich gemäss Artikel 11a StFV aufweist, ist keine Abklärung der Risikorelevanz des Planungsvorhaben notwendig.

Generelle Entwässerungsplanung

Im RPB, Kapitel 3.3 werden die Grundlagen gemäss dem rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) richtig erläutert. Die in § 22 SBV «Entwässerung» ausgewiesenen Rahmenbedingungen zur Entwässerung von Niederschlagsabwasser sind nachvollziehbar und zielführend.

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.

Generelle Wasserversorgungsplanung

Grundsätzlich ist der Gestaltungsplanperimeter ausreichend von der öffentlichen Wasserversorgung erschlossen, auch hinsichtlich Löschwassers (Druck und Menge). Jedoch wurde der Bereich Löschwasserversorgung weder im Bericht noch in den SBV erwähnt oder überprüft, letzteres auch nicht hinsichtlich weiterer Hydrantenstandorten auf dem Areal selbst.

Die Löschwasserversorgung ist in den Bericht aufzunehmen und zu behandeln und in Absprache mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung / Löschwasserversorgung (032 627 97 07 oder 46 und wasserversorgung@sgvso.ch) zu überprüfen. Gegebenenfalls sind entsprechende Vorgaben in die SBV aufzunehmen.

Beurteilung nach NISV

Auf dem bestehenden Hochhaus befindet sich die Mobilfunkanlage Salt SO_1507C. Durch die beiden Neubauten entstehen in unmittelbarer Nachbarschaft neue Orte mit empfindlicher Nutzung OMEN, bei denen der Anlagengrenzwert gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710) eingehalten werden muss.

Gemäss den im RPB aufgeführten Abklärungen und auch unseren Berechnungen, kann der Anlagengrenzwert auch in den obersten Stockwerken der geplanten Neubauten klar eingehalten werden. Somit sind aktuell keine weiteren Abklärungen erforderlich.

Lärm

Das Vorhaben ist lärmässig durch die Bielstrasse sowie die SBB-Bahnlinie vorbelastet und ist der Empfindlichkeitsstufe ES II, resp. in der ersten Bautiefe der 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) für die Beurteilung der Strassenlärmimmissionen, welche auf die Gebäude einwirken, die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

Gemäss dem eingereichten Lärmgutachten (BSB+Partner, 16.03.2021) werden die Immissionsgrenzwerte bezüglich Bahnlärm eingehalten, bezüglich Strassenlärm jedoch an der Nordfassade im Baubereich A überschritten. Mit den geplanten Grundrissen und Massnahmen ist es möglich, dass jeder lärmempfindliche Raum über Lüftungsfenster verfügt, an welchen der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.

Unter diesen Voraussetzungen können wir eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 LSV in Aussicht stellen.

Gemäss § 21 SBV muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis in Form eines Lärmgutachtens zur Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV (LSV, SR 814.41) erbracht werden. Mit diesem Vorgehen sind wir einverstanden.

Grundwasser-Einbau

Wie im RPB unter Kapitel 3.4 festgehalten, sind die effektiven Grundwasserspiegel möglichst bald mittels Messstellen auf dem Projektareal zu erheben, damit Klarheit herrscht, ob das Vorhaben allenfalls das Grundwasser tangiert. Wie im zitierten Kurzgutachten festgehalten, können die effektiven, lokalen Grundwasserverhältnisse von den Angaben auf dem kantonalen Geoportal abweichen. Denn die Grundwasserkarte auf dem Geoportal hat nur Hinweischarakter und eine regionale Auflösung und eignet sich deshalb nicht zur Festlegung von massgebenden Grundwasserspiegeln.

Zeigen die weiteren Untersuchungen, dass Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel (z.B. Pfahlfundationen) und/oder eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich sind, ist ein entsprechendes Gesuch auszuarbeiten und die massgebenden Knoten sind in den SBV festzuhalten.

Feuerwehrezufahrten und Stellflächen

Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Diese wurden im Bericht erwähnt und haben eventuell einen Einfluss auf den Gestaltungsplan. Für alle Gebäude über 11m sind HRF-Stellplätze vorzusehen. Sprechen Sie Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen frühzeitig mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung-Abteilung Feuerwehr (032 627 97 07 oder 46 und wasserversorgung@sgvso.ch) ab.

2.6. Denkmalpflege

Dier vorliegende Gestaltungsplan und das Richtprojekt basieren auf einem 2020 durchgeführten Studienauftrag, bei dem die Denkmalpflege in der Jury vertreten war. Der Denkmalpflege ging es damals vor allem darum, eine adäquate städtebauliche Reaktion auf das kantonal geschützte Touringhaus (Bielstrasse 109/111) zu finden, respektive eine mögliche Beeinträchtigung des geschützten Kulturdenkmals zu vermeiden. Das Richtprojekt lehnt sich hinsichtlich Stellung und Ausbildung der Neubauvolumen eng an das Siegerprojekt des Studienauftrags an, und in den SBV werden richtigerweise Gestaltungsanforderungen an die Neubauten gestellt, die auch Bezug auf das Touringhaus nehmen.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist keine Beeinträchtigung des geschützten Touringhauses festzustellen.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

3.1. Gestaltungsplan

- Publikation im Amtsblatt: Bitte die Nummer weglassen (das E-Amtsblatt sieht keine eindeutige Publikationsnummer mehr vor).
- Die Benennung der Planung braucht den Zusatz «mit Sonderbauvorschriften» nicht mehr, da diese ohnehin Teil des Gestaltungsplanes sind. Entsprechend reicht der Name «Gestaltungsplan Zurmattenstrasse» aus.

3.2. Sonderbauvorschriften

- In den Sonderbauvorschriften ist ein Paragraf zu ergänzen, dass Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber aussenliegenden Grundstücken gemäss KBV eingehalten werden müssen. Vorschlag: «Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht im Gestaltungsplan einbezogener Parzellen sind gemäss § 22 und Anhang II der Kantonalen Bauverordnung (KBV) einzuhalten.»
- § 17 Abs. 1: Es wird die VSS-Norm 40'064 erwähnt. Wir weisen darauf hin, dass die relevanten Normen die VSS-Normen 40'065 und 40'066 sind.
- § 18 Abs. 1: Die arealinternen Fusswege dienen auch als Zufahrt zu den Veloparkierungen. Wir empfehlen deshalb, die Mindestbreite der Verbindungen auf 2.50 m festzulegen. Dies dient der Verkehrssicherheit und dem Komfort der Bewohnenden.
- § 18 Abs. 2: Auch der öffentliche Weg ist aus unserer Sicht mit 1.40 m Breite zu schmal ausgestaltet – insbesondere da diese Verbindung auch von Velos genutzt werden wird (Zufahrt Veloparkierung). Wir empfehlen eine Breite von 2.50 m und eine Signalisation als Fussweg mit Zusatztafel «Velo gestattet».

3.3. Raumplanungsbericht

- Im Raumplanungsbericht sollte konsequent zwischen der Geschossflächenziffer (GFZo; Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche) und der effektiven Geschossfläche (GF) unterschieden werden (bspw. S 12 RPB; «bereits realisierten GFZo von rund 5'554 m²», in diesem Fall wäre jedoch die GF gemeint, nicht die GFZ).
- S. 41, zu § 5 SBV: im letzten Satz wird zwei Mal Baubereich A referenziert: «Dies ermöglicht im Baubereich A Gebäude mit einer Gesamthöhe von maximal 14.77 m und von maximal 16.5 m im Baubereich A.»

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. Da-

bei ist insbesondere der bestehende Genehmigungsvorbehalt zu beseitigen. Sollten im Überarbeitungsprozess Fragen auftauchen, sind wir gerne erreichbar. Eine weitere Prüfung durch den Kanton ist nicht notwendig, ausser die Stadt wünscht dies. Nach der Überarbeitung kann unter dem Vorbehalt des Nachweises der Knotenkapazität zu Händen des AVT die öffentliche Auflage der vorliegenden Planung durchgeführt werden. 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



Anja Ruckstuhl
Raumplanerin

Kopie an - Intern SOBAU #82'492
(per Mail): - Metron Raumentwicklung AG, Stahlrain 2, 5201 Brugg