

Amt für Raumplanung
Abteilung Nutzungsplanung

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

Vanessa Jenny
Co-Leiterin Nutzungsplanung
Telefon 032 627 23 32
vanessa.jenny@bd.so.ch

Gemeindepräsidium
Einwohnergemeinde Kappel
Dorfstrasse 27
4616 Kappel

30. Juli 2025 / VJ

Kappel: Vorprüfung Gestaltungsplan Lischmatt

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Schmidlin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Planteam S AG hat uns mit Schreiben vom 16. Mai 2024 (Eingang am 21. Mai 2024) im Auftrag der Einwohnergemeinde Kappel den Gestaltungsplan «Lischmatt» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Planungsdossier umfasst folgende Dokumente:

- Gestaltungsplan «Lischmatt», Situationsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften
- Richtprojekt, Stand 1. Dezember 2023
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Protokollauszug der Gemeinderatssitzung der Einwohnergemeinde Kappel vom 3. April 2024
- Begleitschreiben vom 16. Mai 2024.

Für die lange Bearbeitungszeit entschuldigen wir uns in aller Form und bedanken uns gleichzeitig für entgegengebrachte Geduld. 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. 414 und 1364 (kleine Teilfläche), insgesamt eine Fläche von 4'848 m² und liegt nordwestlich des Dorfzentrums von Kappel. Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Kappel (genehmigt mit RRB Nr. 2022/1920 vom 12. Dezember 2022) befindet sich der Planungsperimeter in der viergeschossigen Mehrfamilienhauszone sowie untergeordnet in der zweigeschossigen Wohnzone (kleine Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 1364). In der viergeschossigen Mehrfamilienhauszone gilt eine generelle Gestaltungsplanpflicht. Die max. Überbauungsziffer von 25 % darf mit dem Gestaltungsplan um maximal 10 % überschritten werden und ein Bonus auf die max. Geschosshöhe ist nicht zulässig (s. § 4 Abs. 4 Zonenreglement ZR).

Auf dem Grundstück GB Nr. 414 befinden sich aktuell zwei Mehrfamilienhäuser. Diese sind aus

ökonomischen Gründen sanierungsbedürftig. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt den Rückbau der bestehenden Bauten zugunsten einer neuen, sinnvolleren und dichten Bebauung. Da wieder eine ähnliche Überbauungsstruktur angestrebt wird, verzichtet die Grundeigentümerschaft auf die Durchführung eines klassischen Varianzverfahrens. Die Grundeigentümerschaft hat die Frey Architekten AG beauftragt, eine Studie zu einer zeitgemässen und dichten neuen Überbauung zu erstellen.

Die geplanten Bauvolumen greifen die Strukturen der bestehenden Quartierbebauung auf. Der Strassenraum der Lischmatt wird auf der Westseite von parallel zur Strasse angeordneten Langbauten gefasst. Die Neubauten Lischmatt 2 und 4 sollen diese Klarheit aufgreifen und die Fassung des Strassenraums komplettieren. Die Flachdachbauten greifen die Typologie des baulichen Kontextes auf. Durch das zurückversetzte Attikageschoss wird die angestrebte hohe Dichte erreicht, aber auch ein quartierverträgliches Volumen modelliert. Der nördliche Neubau weist zudem auch auf der Kurzseite ein zurückversetztes Attikageschoss auf und reagiert so zurückhaltend auf die nördlichen Nachbarbauten. Die Neubauten sollen zeitgemässe Wohnangebote mit hohem Wohnwert anbieten. Der Wohnungsmix beinhaltet 2 ½ bis 5 ½ Zimmer-Wohnungen mit Balkonen und Attikawohnungen mit Terrassen.

2. Beurteilung

2.1. Raumplanung

Mitwirkung

Gemäss Raumplanungsbericht, S. 13, ist eine Mitwirkung geplant. Wir gehen davon aus, dass diese nach der kantonalen Vorprüfung bzw. nach der entsprechenden Überarbeitung durchgeführt wird und die Ergebnisse im Raumplanungsbericht ergänzt werden. Der Ablauf unter Kapitel 3.3 im Raumplanungsbericht ist dahingehend zu ergänzen.

Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer ÜZ ist eine der wichtigsten Massvorgaben für eine Überbauung. Weder im Richtprojekt noch im Raumplanungsbericht wird eine Berechnung dargelegt, welche ÜZ mit dem vorliegenden Richtprojekt erreicht wird. Mit vorliegendem Gestaltungsplan werden die Eckwerte der Bebauung definiert, weshalb eine Darlegung der Berechnung im jetzigen Verfahren nötig ist.

Grenzabstände

Bei beiden Baubereichen Richtung Osten sind die Vermassungen der Grenzabstände zu kontrollieren. Bei fünf Vollgeschossen und ab einer Gebäudelänge von 34,00 m ist ein Grenzabstand von 11,60 m einzuhalten (vermass sind 11,33 m). Des Weiteren ist Folgendes zu berücksichtigen: Wird der Gebäudeabstand im Rahmen eines Gestaltungsplanes unterschritten, folgt dann keine Zusammenrechnung der Gebäudelängen und -breiten für die Bemessung des Grenz- und Gebäudeabstands, wenn die Unterschreitung des Gebäudeabstandes maximal 1/3 beträgt. Aus unserer Sicht wird der Gebäudeabstand zwischen den Baubereichen A und B um mehr als 1/3 unterschritten, wonach der Grenzabstand Richtung Osten definitiv nicht eingehalten wird. Damit wird die Baubewilligungsfähigkeit in Frage gestellt, es sein denn, es bestehen entsprechende Dienstbarkeiten.

Gesamt- / Fassadenhöhe

Im Richtprojekt ist der Begriff «Gebäudehöhe» mit dem Begriff «Fassadenhöhe» bzw. «Gesamthöhe» zu ersetzen.

Gemäss § 18 Abs. 1 und 3 kantonaler Bauverordnung KBV gilt bei 4 Vollgeschossen und einem Attikageschoss eine max. Fassadenhöhe von 15 m. Für die max. Fassadenhöhe ist das massgebende Terrain relevant. In den Schnitten ist eine Linie mit «massgebendes Gelände», eine Linie mit «Terrain Neu» und es ist das Gelände gemäss Swisstopo dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass das massgebende Terrain dem Gelände der Swisstopo entspricht. Vom massgebenden

Terrain kann nur in Ausnahmefällen abgewichen werden (z. B. wenn kein Untergeschoss realisiert werden könnte), was vorliegend nicht der Fall ist. Die Vermassungen sind entsprechend auf das massgebende Terrain anzupassen. Entsprechend sind auch die Knoten im Gestaltungsplan und in § 10 Sonderbauvorschriften SBV anzupassen.

Die Vordächer beim Attika Richtung Westen dürfen nicht mehr als 1,2 m in der Tiefe über die Fassadenflucht hinausragen, ansonsten ist kein Attikageschoss vorliegend. Die Vordächer sind nicht vermasst, wir gehen aber davon aus, dass dies eingehalten und ansonsten korrigiert wird.

Wir weisen darauf hin, dass wir das Richtprojekt nicht abschliessend auf baurechtliche Aspekte geprüft haben.

Grünflächenziffer

Gemäss § 49 ZR gilt eine minimale Grünflächenziffer von 40 %. Es wird davon ausgegangen, dass diese eingehalten wird. Der Nachweis, resp. die Berechnung ist im Raumplanungsbericht zu ergänzen.

2.2. Ortsbild und Richtprojekt

Aus unserer Sicht wird das vorliegende Richtprojekt den genannten Zielen gemäss § 1 SBV nicht gerecht. Folgende Punkte sind kritisch zu hinterfragen und zu überdenken:

- «Schaffen eines attraktiven, urban geprägten Strassenraumes entlang der Quartierstrassen mit Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit»: Die 23 Besucherparkfelder entlang der Lischmattstrasse tragen in keiner Weise zu einem attraktiven Strassenraum und einer Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit bei. Zudem gefährden sie die Verkehrssicherheit für Fussgänger.
- «Gewährleistung der Sicherheit durch ein klares Erschliessungskonzept und eine optimale Parkierungslösung»: siehe Kapitel 2.4.

2.3. Freiraum

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

Wir begrüssen die Vorschrift, dass im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen ist. Wir empfehlen dennoch, bereits im Richtprojekt detailliertere Angaben zu den Umgebungsflächen zu machen (Beschriftung im Plan oder mittels einer Legende).

Wir empfehlen in § 21 Abs. 4 SBV zu ergänzen, dass oberirdische Parkfelder mit versickerungsfähigem Belag gestaltet werden sollen.

2.4. Verkehr

Erschliessung

Gemäss Richtprojekt ist die Tiefgaragenein-/ausfahrt aus uns unbekannten Gründen mit Linksverkehr geplant. Im Sinne der Verständlichkeit und der Verkehrssicherheit empfehlen wir, dies zu ändern.

Die oberirdischen Senkrechtparkfelder, welche hinter dem Gehweg angeordnet sind, gefährden die Verkehrssicherheit von zu-Fuss-Gehenden. Rückwärtsmanöver über das Trottoir sind sehr kritisch zu betrachten. Wir empfehlen ausdrücklich, auf Senkrechtparkfelder hinter einem Trottoir zu verzichten.

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 Besucherparkfeldern) werden sollten. Die Erfahrung zeigt, dass vermehrt Konflikte entstehen und Fahrzeuge der Lieferdienste an Standorten auf Kosten der Verkehrssicherheit abgestellt werden.

Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung

Gemäss Raumplanungsbericht soll die Parkierung siedlungsverträglich und zukunftsfähig gelöst werden. Diese ist aus unserer Sicht nur bedingt gelungen. Die geplante Anzahl Parkfelder überschreitet den Grundbedarf gemäss kantonaler Bauverordnung und trägt dem Umstand der guten ÖV-Erschliessung nicht Rechnung. Der Aussage in den SBV, dass die Stammparkfelder möglichst unterirdisch angeordnet werden, können wir ebenfalls nicht zustimmen. Unter Annahme, dass 10 % der Parkfelder Besucherparkfelder sind, besteht ein Bedarf von 7-8 Besucherparkfeldern. Aktuell sind oberirdisch jedoch 26 Parkfelder angedacht. Im Sinne einer zukunftsgerichteten, qualitätvollen Überbauung empfehlen wir ausdrücklich, die Parkierung zu überdenken und insbesondere die Anzahl oberirdischer Parkfelder zu verringern.

Fuss- und Veloverkehr

Die Anlagenwege weisen lediglich eine Breite von 1,60 m auf. Sie dienen jedoch auch als Zufahrt zur oberirdischen Veloparkierung und sollten deshalb auf 2,50 m Breite dimensioniert werden.

Die Einmündung der Anlagenwege ins öffentliche Trottoir ist rechtwinklig zu gestalten, und die notwendigen Sichtweiten sind sicherzustellen. Der Entscheid über diese Umsetzung liegt bei der Einwohnergemeinde.

2.5. Umwelt

Entwässerung

Gemäss dem Generellen Entwässerungsplan GEP der Einwohnergemeinde Kappel gilt in vorliegendem Gestaltungsperimeter eine Versickerungspflicht von nicht verschmutztem Abwasser. Die Aussagen in § 23 Abs. 2 SBV entspricht dem GEP. 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 Retentionsmassnahmen versickern zu lassen.

Lärm

Der Nachweis gemäss § 27 SBV ist nicht nötig. Gemäss dem Strassenlärmkataster 2018 zur Hägendorfstrasse können auf dem Grundstück GB Nr. 414 die geforderten Immissionsgrenzwerte sowohl am Tag wie auch in der Nacht klar eingehalten werden. Somit sind die Anforderungen nach Art. 31 der Lärmschutzverordnung LSV erfüllt.

Grundwasser

Nach aktuellem Planungsstand sind keine Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel MGW vorgesehen. Sollte die weitere Planung aber zeigen, dass beispielsweise eine Pfahlfundation nicht umgangen werden kann, sind - wie in § 25 Abs. 2 SBV dargelegt - die Optimierungen aufzuzeigen und im Baubewilligungsverfahren eine Ausnahmegewilligung für den Einbau unter den MGW zu beantragen. Im Raumplanungsbericht ist in der Abbildung 5 auf Seite 15 eine alte Version der Grundwasserschutzzone des PW Zelgli dargestellt. Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2024/430 vom 26. März 2024 wurde die neue Grundwasserschutzzone rechtskräftig. Die Abbildung ist zu aktualisieren.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wurde im Raumplanungsbericht nicht erwähnt und voraussichtlich sodann auch nicht geprüft. Dies ist noch nachzuholen.

Feuerwehruzufahrten und Stellflächen

Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Beweigungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Diese wurden im Bericht geprüft und vorgeschlagen. Wir empfehlen der Bauherrschaft, dass die FW-Stellflächen auf bzw. ab der Lisch-

mattstrasse erfolgen und nicht hinter dem Haus wie im Bericht vorgeschlagen. Sprechen Sie Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen frühzeitig mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung-Abteilung Feuerwehr ab (032 627 97 07 oder 46 und wasserversorgung@sgvso.ch).

Naturgefahren

Die Gefährdung durch Naturgefahren ist im Raumplanungsbericht (Kap. 4.8.3) erwähnt. Diesbezüglich haben wir keine Ergänzungen. Der Oberflächenabfluss wird nicht erwähnt. Dies ist im Bericht aufzunehmen und zu behandeln.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

3.1. Gestaltungsplan

- Publikation im Amtsblatt: Bitte die Nummer weglassen (das E-Amtsblatt sieht keine eindeutige Publikationsnummer mehr vor).
- Zur Lischmatt gilt eine Strassenbaulinie von 4 m. Diese ist im Gestaltungsplan zu vermessen.
- Die Balkone / Vordächer sind zu vermessen und dürfen max. 1,20 m über die Fassadenflucht hinausragen.

3.2. Sonderbauvorschriften

- Publikation im Amtsblatt: Bitte die Nummer weglassen (das E-Amtsblatt sieht keine eindeutige Publikationsnummer mehr vor).
- § 6 Abs. 3. Der Begriff «Kleinbaute» ist übergeordnet nicht geregelt, weshalb dieser ersatzlos zu streichen ist. Zusätzlich dürfen Nebenbauten nicht konkreter geregelt werden (Fläche von 25 m² ist zu streichen).
- § 8: Das massgebende Terrain kann nicht spezifisch resp. von der KBV abweichend geregelt werden, der gesamte § 8 ist zu streichen.

3.3. Raumplanungsbericht

- Seite 12: Der Ablauf unter Kapitel 3.3 ist bezüglich Mitwirkung zu ergänzen.
- Der Bericht ist mit einer Berechnung, welche Überbauungsziffer mit dem vorliegenden Richtprojekt erreicht wird, zu ergänzen.
- Der Bericht ist mit dem Nachweis der Grünflächenziffer zu ergänzen.
- Seite 15, Abb. 5: Die Abbildung ist zu aktualisieren (neue Grundwasserschutzzone gemäss RRB Nr. 2024/430 vom 26. März 2024).
- Das Thema «Löschwasserversorgung» ist im Raumplanungsbericht zu ergänzen.
- Das Thema «Oberflächenabfluss» ist im Raumplanungsbericht zu ergänzen.

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. Insbesondere bestehen Vorbehalte zur Fassaden-/Gesamthöhe. Nach der Überarbeitung der Unterlagen (insbesondere bezüglich Fassaden-/Gesamthöhe) kann die öffentliche Auflage der vorliegenden Planung durchgeführt werden. Wir weisen Sie darauf hin, dass die Baubereiche während der öffentlichen Auflage zu profilieren sind (§ 44 Abs. 2 PBG). Auf unserer Homepage Amt für Raumplanung > Nutzungsplanung > Verfahren > Anträge zur Genehmigung ist aufgeführt, welche Unterlagen zur Genehmigung benötigt werden.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse

Vanessa Jenny
Co-Leiterin Nutzungsplanung

Kopie an (per Mail):

- Intern SOBAU #102'528
- Bauverwaltung Einwohnergemeinde Kappel, Lukas Matter (lukas.matter@kappel-so.ch)
- Planteam S AG, Katrin Keiser (katrin.keiser@planteam.ch)
- Frey Architekten, Daniel Frey (d.frey@frey-architekten.ch)