

Amt für Raumplanung
Abteilung Nutzungsplanung

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

Anja Ruckstuhl
Raumplanerin
Telefon 032 627 25 63
anja.ruckstuhl@bd.so.ch

Einwohnergemeinde Gerlafingen
Gemeindepräsidium
Kriegstettenstrasse 3
4563 Gerlafingen

13. Juni 2024 AR / sts

Gerlafingen: Vorprüfung Teilrevision Erschliessungs- und Zonenplan Bahnhof Süd / Gestaltungsplan Bahnhof Süd mit Sonderbauvorschriften; Gestaltungsplan Bahnhof Nord mit Sonderbauvorschriften

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Heri
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Planteam S AG hat uns im Auftrag der Einwohnergemeinde Gerlafingen mit Begleitschreiben vom 22. März 2024 die im Titel genannte Nutzungsplanung im Gebiet des Bahnhofs Gerlafingen zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die digitalen Unterlagen haben wir bereits vorgängig, am 21. Februar 2024 erhalten. Das Planungsdossier umfasst folgende Dokumente:

Bahnhof Nord

- Gestaltungsplan
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zum Gestaltungsplan
- Sonderbauvorschriften.

Bahnhof Süd

- Gestaltungsplan
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zum Gestaltungsplan sowie Teilrevision Erschliessungsplan und Zonenplan
- Sonderbauvorschriften
- Änderung Zonenplan
- Änderung Strassennetzplan
- Änderung Erschliessungsplan.

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

1. Ausgangslage

Im Zuge der Ortsplanungsrevision und im Rahmen des räumlichen Leitbildes wurden in Gerlafingen unter anderem das Bahnhofsareal als Schlüsselareal der zukünftigen Gemeindeentwicklung definiert. Mit der vorliegenden Planung soll das Bahnhofsgebiet zu einem identitätsstiftenden Zentrumsquartier für Gerlafingen entwickelt werden. Aufgrund der zentralen Lage und Wichtigkeit des Areals, sowie der unterschiedlichen Parzellen- und Eigentümerstruktur, wurden mit einem qualitätssichernden Verfahren Lösungsvorschläge für die künftige Entwicklung gesucht. Die Ergebnisse des Verfahrens werden mittels der vorliegenden Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften SBV grundeigentümerverbindlich gesichert.

Der Gestaltungsplanperimeter «Bahnhof Nord» beinhaltet die Grundstücke GB Gerlafingen Nrn. 1470, 2000, 425 (abweichend vom GP-Perimeter Stand OP), 2188 und 2974 und umfasst ca. 2,5 ha.

Der Gestaltungsplanperimeter «Bahnhof Süd» beinhaltet die Grundstücke GB Gerlafingen Nrn. 90099, 534 (Teilfläche), 2849, 2850, 593, 2783, 594, 643 und 642 und umfasst ca. 1,78 ha. Die Gesamtfläche des Bearbeitungsperimeters weist eine Grösse von knapp. 4,4 ha auf und liegt am westlichen Rand des Siedlungsgebietes von Gerlafingen, östlich angrenzend an den Bahnhof und in der Nähe des Werkareals der Stahl Gerlafingen. Der Perimeter befindet sich zudem gänzlich in der Kern- sowie zu einem grossen Teil in der Ortsbildschutzzone von Gerlafingen und beinhaltet einige schützens- und erhaltenswerte Bauten. Auf den beiden Perimetern werden insgesamt 20 Baubereiche ausgewiesen, auf welchen 3- bis 5-geschossige Gebäude realisiert werden sollen.

Auf dem gesamten Gebiet der zwei Gestaltungspläne befinden sich aktuell mehrere Gebäude, welche grösstenteils abgebrochen werden sollen. Bestehen bleiben sollen gemäss Projekt jedoch:

- Der Gasthof zum weissen Kreuz an der Bahnhofstr. 16,
- alle Gebäude auf GB-Nr. 2188 Gerlafingen; dies sind (ausser der Privatstr. 16) bestehende schützenswerte Bauten,
- die Gebäude der Bahnhofstr. 11, 13, 15, 21, 22 und 23; dies sind bestehende schützenswerte Bauten,
- die Gebäude der Wilerstr. 6, 8 und 10; dies sind bestehende schützenswerte Bauten.

Die Erschliessung für den Planungsperimeter «Bahnhof Nord» soll für den MIV unterirdisch ab der Zelglistrasse sowie ab der Privatstrasse erfolgen, von welchen aus jeweils eine der zwei geplanten Einstellhallen zugänglich sind. Oberirdisch sollen die Parkfelder für Fahrzeuge ab der Zelgli-, der Privat- und der Bahnhofstrasse zugänglich sein. Für Fuss- und Veloverkehr soll der ganze Perimeter mit einer befestigten Erschliessungsfläche durchwegt werden, wodurch ab der Privatstrasse und der Zelglistrasse alle Baubereiche erreicht werden können. Weiter sind arealinterne Fusswegverbindungen geplant. Im Perimeter sind ungedeckte Abstellflächen für Fahrzeuge, sowie gedeckte als auch ungedeckte Veloabstellflächen vorgesehen.

Den grössten Teil des geplanten Aussenraums im Perimeter «Bahnhof Nord» macht eine öffentliche Frei- und Grünfläche sowie Freiraumgestaltung um die bestehenden Bauten aus. Weiter sind bei den Baubereichen F, K und L private Freiräume und Sitzplätze geplant, welche sich gegen das Zentrum des Perimeters richten. Um das freigelegte Fischerbächli wurde in einem bestehenden Gestaltungsplan ein Uferbereich ausgeschieden, welcher auch in dieser Planung aufgenommen wurde. Mehrere bestehende Bäume und die geschützte Eiche sollen auf dem Areal erhalten bleiben, weitere neue Bäume sind geplant.

Für den Planungsperimeter «Bahnhof Süd» soll die unterirdische Erschliessung für den MIV ab der Güterstrasse (Einbahn-Strasse) erfolgen, ab welcher die Einstellhalle erreicht wird. Ab der Wilerstrasse, der Bahnhofstrasse sowie der Güterstrasse soll die oberirdische Erschliessung für die ungedeckten Abstellflächen am Perimeterrand erfolgen. Auch auf dem Perimeter «Bahnhof Süd» soll eine befestigte Erschliessungsfläche vorgesehen werden, welche die meisten Baubereiche miteinander verbindet. Arealinterne Fussverbindungen sind als Durchwegung der beiden als

«Stadthof» ausgewiesenen Flächen, welche sich durch die Setzung der Gebäude in derer Mitte ausbildet, geplant. Weiter sollen auf dem Perimeter ungedeckte Abstellflächen für Fahrzeuge, sowie gedeckte als auch ungedeckte Veloabstellflächen vorgesehen werden. Auf diesem Perimeter ist der grösste Teil des Aussenraums gemäss der Planung der Freiraumgestaltung bei den schützenswerten Bauten sowie dem Stadthof zugeschrieben. Frei- und Grünfläche ist im Vergleich zum Perimeter «Bahnhof Nord» weniger vorhanden, dafür sollen sich für die Baubereiche A-D private Freiräume und Sitzplätze ergeben. Einige der bestehenden Bäume werden erhalten, zudem sollen neue Bäume gepflanzt werden.

2. Beurteilung

Bezug zur Ortsplanung

Beide Teilareale wurden in der jüngst genehmigten Ortsplanung mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Gegenüber dem rechtskräftigen Bauzonenplan wurden die beiden Gestaltungsplanperimeter in ihrer Ausdehnung geringfügig angepasst.

Bahnhof Nord

Die Grundnutzung als Kernzone bis 3 Geschosse K3 und Kernzone bis 4 Geschosse K4 wurde für den Gestaltungsplanperimeter schon in der Ortsplanung genehmigt. Der Teil der Privatstrasse westlich des Perimeters wurde von der regierungsrätlichen Genehmigung ausgenommen, war aber Teil der öffentlichen Auflage der Ortsplanung. In dieser wurde sie im Erschliessungsplan als Gemeindestrasse definiert. Die Teilrevision der Nutzungspläne zum Perimeter «Bahnhof Nord» ist noch ausstehend und im Rahmen der 2. Vorprüfung einzureichen.

Auf einem Teil des Gebiets des vorliegenden Gestaltungsplans «Bahnhof Nord» existiert zudem der weiterhin rechtsgültige Gestaltungsplan «Bundesgasse / Biberiststrasse» (genehmigt mit RRB Nr. 2006/2352 vom 19. Dezember 2006). Das in diesem verbindlich festgelegte «Bachareal mit spontaner Begrünung» mit Freihaltebereich wird als Uferschutzzone orientierend in den vorliegenden Gestaltungsplan aufgenommen.

Bahnhof Süd

Das gesamte Areal des Gestaltungsplans «Bahnhof Süd» wurde bei der rechtskräftigen Ortsplanung von der regierungsrätlichen Genehmigung ausgenommen, war jedoch Teil der öffentlichen Auflage. Entsprechend sind für diese Parzellen die Bauzonen nach Stand Genehmigung (K4) als Planungsgrundlage zu verwenden, welche jedoch noch nicht rechtskräftig sind. Die Genehmigung der Zonierung wird im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans in Form eines Teilzonenplans nachgeholt. Der entsprechende Änderungsplan liegt dieser Vorprüfung vor.

Im Gestaltungsplanperimeter «Bahnhof Süd» wurden die Parzellen GB Gerlafingen Nrn. 534 (Teilfläche), 644, 760, 957 und 645 im Vergleich zu dem Gestaltungsplanperimeter mit Stand Ortsplanungsrevision ausgenommen und zu einem neuen Gestaltungsplanperimeter zusammengefasst. Die Parzelle GB Gerlafingen Nr. 90103 (Güterstrasse) wurde gänzlich von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen, ebenso ein Teil des Grundstücks GB Gerlafingen Nr. 534. Diese Anpassung ist im Änderungsplan des Zonenplans Bahnhof Süd als verbindlicher Planinhalt abgebildet und gemäss Zonenreglement ZR § 22 Abs. 3 der Gemeinde Gerlafingen möglich: «*Die im Plan dargestellten Gebiete können, wo zweckmässig, unterteilt werden. Der Gemeinderat entscheidet darüber. Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht ist so aufzuteilen, dass die restliche Arealentwicklung weiterhin möglich ist.*»

Raumplanung

Mitwirkung

Eine Mitwirkung zu den vorliegenden Gestaltungsplänen hat gem. Kapitel 3.2.4 resp. 3.3.4 der Raumplanungsberichte bis vor der kantonalen Vorprüfung noch nicht stattgefunden. Gemäss Ausschreibung im Azeiger vom 30. Mai 2024 findet für die beiden Planungen vom 31. Mai 2024 bis zum 1. Juli 2024 die öffentliche Mitwirkungsaufgabe statt. Wir gehen davon aus, dass die Er-

kenntnisse des Mitwirkungsverfahrens zu gegebener Zeit im Raumplanungsbericht ergänzt werden, so wie dies bereits vermerkt ist.

Geschossflächenziffer

Welche Geschossflächenziffer mit den Bebauungen gemäss Richtprojekt erreicht wird, ist den Plangrundlagen nicht eindeutig zu entnehmen. Es werden lediglich die Geschossflächen in m² ausgewiesen. Dies ist entsprechend anzupassen.

Gesamt- / Fassadenhöhe

Für die Baubereiche werden in § 10 SBV Nord- und Südareal die höchsten Punkte der Dachkonstruktionen in m ü. M. festgelegt. Dabei entspricht das massgebende Terrain für den Perimeter Nord dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf, für den Perimeter Süd wird dieses auf 451,40 m festgelegt.

Für uns ist nicht ersichtlich, weshalb die obersten Geschosse teilweise überhöht ausgebildet werden sollen (ersichtlich in den Schnitten auf den Gestaltungsplänen). Zudem scheint die Gesamthöhe teilweise die vorgegebene Geschossigkeit gem. Baufelder des Gestaltungsplans zu überschreiten. Bei Flachdächern ist die Fassadenhöhe mit der Gesamthöhe gleichzusetzen. Die maximalen Fassadenhöhen nach § 18 KBV_{neu} sind zwingend einzuhalten.

Vorspringende Gebäudeteile / Balkone

In den Gestaltungsplänen wurden die Abstände der erweiterten Baubereiche zu den Baubereichen nicht überall vermasst. Wir empfehlen die Vermassung zwecks Orientierung in beiden Plänen für alle Baufelder zu ergänzen.

Wir möchten weiter im Allgemeinen darauf hinweisen, dass vorspringende Gebäudeteile gem. § 21^{ter} Abs. 4 KBV höchstens 1,20 m in der Tiefe über die Fassadenflucht hinausragen dürfen.

Sind vorspringende Gebäudeteile tiefer als 1,20 m, springt die massgebliche Fassadenflucht auf deren Vorderkante. Daher sind die erweiterten Baubereiche mit einem max. Abstand von 1,20 m zu den Baubereichen auszuweisen. Sollen tiefere vorspringende Gebäudeteile realisiert werden können, sind die gesamten Baubereiche auf deren Vorderkante auszudehnen.

Gebäude- und Grenzabstände

Innerhalb des Perimeters ergeben sich die Abstände laut SBV anhand der Baubereiche. Da für die vorliegenden Gestaltungspläne ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wurde, gehen wir davon aus, dass die Wohnhygiene durch die Setzung der Bauten nicht negativ beeinflusst wird.

Gebäudelänge

Die max. Gebäudelänge ergibt sich gem. § 10 Abs. 2 SBV aus den Baufeldern. Das rechtskräftige Zonenreglement der Gemeinde Gerlafingen macht keine Festschreibungen für die Gebäude-länge in den Bauzonen.

Grünflächenziffer

Das rechtskräftige Zonenreglement von Gerlafingen (§ 7) sieht für die Zonen K3 und K4 jeweils eine min. Grünflächenziffer von 0,2 vor. In den Raumplanungsberichten werden in den Kapiteln 5.5.3 30% referenziert; dies ist entsprechend zu bereinigen.

Weiter wird im Richtprojekt nicht dargelegt, welche Grünflächenziffer mit den Überbauungen erreicht wird. Dies ist noch nachzuweisen.

Ortsbild und Richtprojekt

Den vorliegenden Gestaltungsplänen und SBV geht mit dem Studienauftrag mit qualifizierten und fachlich breit aufgestellten Teams unter enger Begleitung durch die Gemeinde und weitere externe Fachpersonen ein umfassender Prozess voraus. Das Resultat ist vielversprechend und die Themen, die aus Sicht Fachstelle Heimatschutz zu berücksichtigen sind, werden abgedeckt: Umgang mit dem Bestand, Identitätsstiftung, konzeptionell roter Faden bei gleichzeitiger Vielseitig-

keit im Kleinen, Zonierung des Freiraums, Erdgeschossnutzung mit Mehrwert für die Öffentlichkeit, Klimafragen und -antworten, grosszügige Durchwegung usw.

Einen allgemeinen Hinweis zum Thema «Re-Use» möchten wir an dieser Stelle anbringen. Der kürzlich stattgefundene «Rapperswiler Tag 2024» trug den Titel «Kreislauf in die Zukunft». In einer vielseitigen Vortragsreihe wurden praxisnahe Beispiele erläutert, die aufzeigen, wie die Freiraumplanung mit noch weniger Ressourcenaufwendung auskommt und z.B. «alte Bauteile» direkt vor Ort Wiederverwendung finden (und nicht dem energieaufwändigen Recyclingprozess zugeführt werden müssen). Die Verwendung alter Bauteile kann aber nicht nur zu einer Verringerung der Emissionen beitragen, sondern hat auch das Potenzial die Identitätsstiftung zu begünstigen. Katalogprodukte finden sich schliesslich überall, Bauteile mit Patina und einer eigenen Geschichte sind hingegen rar.

Sowohl beim Nord- als auch beim Südareal wird Bestand rückgebaut, welcher ggf. Bauteile beinhaltet, die (in der Freiraumgestaltung) wiederverwendet werden können. Die bestehenden Freiflächen und die etappenweise Umsetzung bergen zudem das Potenzial, jene Bauteile vor Ort zwischenzulagern. Das Ausfindigmachen solcher Bauteile wäre äusserst lobenswert. Ein Projekt mit dem Ausmass der vorliegenden Gestaltungsplanung könnte sich also zusätzlich von anderen Projekten abheben, wenn dem Gedanken des «Re-Use» eine Chance gegeben wird.

Verkehr

Allgemein (Nord und Süd)

Erschliessung

Die seitens AVT angedachte Umgestaltung der Bahnhof- / Wilerstrasse (Stand Vorprojekt) ist im Gestaltungsplan zu berücksichtigen: Insbesondere ist eine Verbreiterung der Wilerstrasse für die Realisierung einer Mittelinsel beim Fussgängerstreifen vorgesehen.

Es wird nicht aufgezeigt, wie die oberirdischen Parkplätze auf die Kantonsstrasse erschlossen werden. Eine Direkterschliessung ab Kantonsstrasse wird in diesem Fall grundsätzlich in Frage gestellt. Eine solche wäre gemäss § 53^{bis} Abs. 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) nur zulässig, wenn eine rückwärtige Erschliessung nicht möglich ist. Sollte eine Erschliessung ab Kantonsstrasse notwendig sein, sind die verschiedenen Zufahrten nach Möglichkeit zu einer Ein-/Ausfahrt zu bündeln. Im Bereich der Wilerstrasse besteht zudem ein Konflikt mit dem bestehenden Fussweg zu den Gebäuden Nr. 6 bis 10.

Der Gestaltungsplan macht bezüglich Erschliessung nur sehr grobe Angaben. Wir empfehlen dringend, für sämtliche Erschliessungen auf die kantonalen und kommunalen Strassen die Sichtzonen im Genehmigungsinhalt einzuleichen. Die Erschliessung der Parkplätze ab Bahnhofstrasse sind im GP ebenfalls durch Pfeile zu ergänzen.

Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung

Die Vorgaben zur Anzahl Parkfelder in den Sonderbauvorschriften werden begrüßt. Wir weisen darauf hin, dass anhand der öV-Gütekategorie C eine Reduktion der Parkfelder auf maximal 80% des Grundbedarfs zielführend wäre.

Zum erzeugten Verkehr werden keine Angaben gemacht. Bei einer Überbauung dieser Grösse muss der erzeugte Verkehr zwingend aufgezeigt werden. Zudem ist nachzuweisen, dass der erzeugte Verkehr vom übergeordneten Strassennetz aufgenommen werden kann. Die entsprechenden Nachweise sind für die Knoten Zelglistrasse/Biberiststrasse und Bahnhofstrasse/Hauptstrasse/Biberiststrasse zu erbringen.

Lärmschutz

Im Rahmen des Raumplanungsberichtes erfolgten auf Basis des Richtprojektes stufengerecht Lärmberechnungen, welche zeigen, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte bzgl. des Strassen- und Eisenbahnverkehrs eingehalten werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Lärmgutachten nach Anforderungen der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV, SR 814.41) zu erstellen.

Fuss- und Veloverkehr

Die in § 19 SBV getroffenen Regelungen zur Veloparkierung werden begrüßt. Es wird empfohlen eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen für Spezialvelos (Cargobikes, Tandems, Velo mit Anhängern) vorzusehen und insbesondere auch die geplanten Velounterstände für diese Fahrzeuge zu dimensionieren.

Bezogen auf die Bahnhofstrasse und Privatstrasse ist zu betonen, dass Parkfelder, welche hinter einem Trottoir liegen oder deren Manöverraum das Trottoir tangiert, aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erwünscht sind. Da im vorliegenden Fall Gehwege entlang Gemeindestrassen betroffen sind, liegt der Entscheid, die Parkfelder zu akzeptieren, bei der Gemeinde.

Die arealinternen Wege sollten mit einer Mindestbreite von 1,5 m erstellt werden. Für Zufahrten zu Veloparkierungen empfehlen wir eine Breite von 2,5 m.

Bahnhofareal Nord - Erschliessung

Gemäss Richtprojekt sind zwei Parkfelder östlich des Restaurants weisses Kreuz eingeplant. Diese sind gemäss § 53 KBV in der vorliegenden Form nicht zulässig, da rückwärts auf die Kantonsstrasse ausgefahren werden muss. Es muss aufgezeigt werden, dass eine arealinterne Wendemöglichkeit besteht.

Gemäss § 11 Abs. 2 des kommunalen Baureglements gelten für Abstellplätze die Vorgaben der relevanten VSS-Normen. Diese werden für die Parkfelder westlich des Restaurants weisses Kreuz nicht eingehalten. Wir weisen darauf hin, dass die Gemeinde für die Einhaltung der Vorgaben des Baureglements zuständig ist.

Gemäss den aktuellen Angaben ist die Parkierung rund um die Gebäude Bahnhofstrasse 16 und 22 auf einer unbefestigten Fläche geplant. Die Flächen sind im Bereich der Kantonsstrasse zu befestigen.

Bahnhofareal Süd – öffentlicher Verkehr

Situationsplan 1:500, orientierender Inhalt «Ein-/Ausfahrt Güterstrasse»: Für die öffentlichen Buslinie(n), die den Bahnhof Gerlafingen bedienen, ist es wichtig, dass die Güterstrasse weiterhin im Einbahnverkehr betrieben wird (Einfahrt ab der Bahnhofstrasse beim BLS-Stationsgebäude und Ausfahrt auf die Wilerstrasse). Die Pfeile im Situationsplan deuten darauf hin, dass dieses Einbahnregime auch künftig vorgesehen ist.

Umwelt

Störfallvorsorge

Der Text im Kapitel «4.9.2 Störfall» des Raumplanungsberichts basiert auf der Voranfrage der Firma Planteam S AG beim Amt für Umwelt vom 1. April 2022.

Diese Aussage ist überholt, da die Firma Alpiq AG angrenzend an den Perimeter des Gestaltungspans Bahnhof Nord auf dem Areal der Stahl Gerlafingen AG eine Wasserstoffproduktionsanlage plant. Zu diesem Vorhaben hat das Amt für Umwelt im Rahmen der Nutzungsplanung einen den Planungsstand abbildenden Kurzbericht gemäss Störfallverordnung (StFV; SR 814.012) erhalten. Gemäss den im Kurzbericht beschriebenen Szenarien kann bei einem Störfall eine gesundheitliche Beeinträchtigung der Bevölkerung ausserhalb des Betriebsareals nicht ausgeschlossen werden.

Die qualitative Aussage im Raumplanungsbericht reicht deshalb nicht mehr aus. Es braucht eine Abklärung der Risikorelevanz gemäss der unter Federführung des Bundesamtes für Raumplanung (ARE) herausgegebenen Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, ARE, 2022» (Abbildung 6, Seite 17 Planungshilfe).

Die Risikorelevanz ist gegeben, wenn mit dem Projekt der Referenzwert von 75 Personen auf einer Kreisfläche von 150 Meter Radius überschritten wird (Tabelle Anhang 1, Seite 40 Planungshilfe). Sollte das Projekt risikorelevant sein, müssten Schutzmassnahmen an der Störfallquelle sowie an den geplanten Bauten geprüft und gegebenenfalls eigentümerverbindlich detailliert in den Sonderbauvorschriften verankert werden.

Die Abklärung zu der Störfallvorsorge ist in den Kapiteln 4.9.2 der beiden Raumplanungsberichte zu dokumentieren.

Generelle Wasserversorgungsplanung GWP

Die im Gestaltungsplan erwähnten Parzellen sind derzeit schon von allen Seiten mit Leitungen und Hydranten erschlossen. Ob eine Anpassung an den bestehenden Leitungen oder Hydranten für die Neugestaltung ausreicht oder ein Ausbau des Leitungsnetszes der Wasserversorgung notwendig ist, ist im Bericht noch nicht abgehandelt. Wenn sich herausstellt, dass Neubauten von Verbindungsleitungen oder Hydranten notwendig werden, braucht es einen Teil-GWP.

Generelle Entwässerungsplanung GEP

Gemäss dem GEP der Gemeinde Gerlafingen (genehmigt mit RRB Nr. 2014/972 vom 3. Juni 2014) ist der Gestaltungsperimeter im Gebiet des Mischsystems. Im ganzen Gebiet gilt eine Versickerungspflicht mit Retentionsprüfpflicht.

Dieses Projekt geht mit § 20 Abs. 2 SBV vorbildlich mit dem Niederschlagabwasser um: Abfluss soll vermieden, nicht gefasst, genutzt, verdunstet und versickert werden. Dies entspricht dem Gedanken «Schwammstadt» oder des guten Umgangs mit dem Regenwasser. Diese Rahmenbedingungen in den SBV werden begrüßt.

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.

Sollte für die grossen Dachregenwassermengen eine Versickerungsanlage geplant werden, ist der Mindestabstand von 1 Meter zum HGW10 einzuhalten.

Grundwasser-Einbau

Wie im Raumplanungsbericht erwähnt, liegen im Projektareal generell hohe Grundwasserspiegel vor, was bei allfälligen Untergeschoßen oder Fundationselementen zu beachten ist. Die wichtigsten gesetzlichen Anforderungen dazu sind in § 23 SBV festgehalten. Ausstehend ist die Festlegung der massgebenden Grundwasserstände, insbesondere des mittleren Grundwasserspiegels (MGW). Gemäss geologischem Gutachten (Bericht Geotest vom 4. Juli 2023) und Raumplanungsbericht laufen dazu gegenwärtig Grundwasseraufzeichnungen. Nach ersten Erkenntnissen passen die gemessenen Pegel gut zu den im kantonalen Geoportal dargestellten Grundwasserisohypsen.

Für die Planungssicherheit wird empfohlen, die massgebenden Grundwasserstände (insbesondere MGW) in Absprache mit dem AfU zu definieren und in den SBV festzuhalten.

Für allfällige Einbauten ins Grundwasser und Grundwasserabsenkungen sind bei Baugesuchseingabe die entsprechenden Nebenbewilligungen beim AfU einzuholen.

Grundwassernutzung

Nach den SBV sind Heizwärme und Warmwasser vollständig mit erneuerbarer Primärenergie zu erzeugen, wofür sich unter anderem eine Grundwasserwärmennutzung anbieten würde. Grundsätzlich wäre eine solche im Gebiet des Gestaltungsplans bewilligungsfähig, jedoch aufgrund der hydrogeologischen Situation (geringe Grundwassermächtigkeit) nicht möglich (vgl. auch Bericht Geotest 4. Juli 2023).

Bodenschutz

Das Areal liegt volumänglich innerhalb des Bodenbelastungsgebietes Biberist/Gerlafingen. Einzelne Parzellen sind zudem als Bodenbelastungs-Verdachtsflächen «Siedlungsgebiet» ausgewiesen. Für alle betroffenen Böden ist somit von chemischen Bodenbelastungen auszugehen. Für die Realisierung der geplanten Bauvorhaben gelten die Vorgaben gemäss § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15). Die Anforderungen hinsichtlich Bodenschutzes sind aufgrund der ausgedehnten Fläche der betroffenen Böden und der zusätzlichen Komplexität der chemischen Bodenbelastungen in einem Bodenschutzkonzept zu erarbeiten.

In den vorliegenden Unterlagen werden die Aspekte des Bodenschutzes stufengerecht definiert

und abgeklärt. Zur Absicherung des Verdachtes betreffend Bodenbelastungen wurden im Rahmen der Abklärungen der Baugrundverhältnisse durch die Geotest AG neun Bodenproben entnommen und gemäss VBBo analysiert. Die Ergebnisse bestätigen den Verdacht und die Schlussfolgerungen im Bericht NR. 1523026.1, Kapitel 4.7 sind korrekt: die Detailuntersuchungen und Festlegung der konkreten Massnahmen sind in einem Bodenschutzkonzept zu erarbeiten.

Die Erkenntnisse und Anforderungen bezüglich Bodenschutzes sind sowohl in die beiden Raumplanungsberichte (jeweils Kapitel 4.13 und 5.5) eingeflossen und in den beiden SBV (jeweils § 21) verbindlich festgehalten.

Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV)

Gemäss dem im Raumplanungsbericht erwähnten Bericht «Umbau Bahnhöfe und Gleisanlage Biberist Ost und Gerlafingen km 3.335 - km 6.800» vom 31. Juli 2018 werden die Anlagegrenzwerte der NIS für empfindliche Nutzung (z. B. Wohnräume oder feste Arbeitsplätze) an den angrenzenden Parzellen der Bahnlinie (Parz. Nr. 534) nicht überschritten. Mit dieser Einschätzung sind wir einverstanden.

Lärm

Die Gestaltungsplangebiete «Bahnhof Nord» und «Bahnhof Süd» sind lärmässig durch die Strassen-, Bahn- sowie Industrie- und Gewerbelärm vorbelastet und sind der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Beide Areale gelten im Sinn der Umweltgesetzgebung für die vorgesehene Nutzung als erschlossen. Durch die Neu- und Umbauten entstehen neue lärmempfindliche Räume. Daher sind nach Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) für die Beurteilung der Lärmimmissionen, welche auf die Gebäude einwirken, die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

Gemäss den eingereichten Lärmstudien (Neosys AG, Juni 23) können die Immissionsgrenzwerte bezüglich Strassen- und Bahnlärms überall eingehalten werden. Bezüglich Industrie- und Gewerbelärm werden diese in der Nacht jedoch teilweise knapp überschritten. Folglich sind diesbezüglich noch Massnahmen erforderlich, welche aufgrund der knappen Überschreitungen realisierbar scheinen. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist daher jeweils die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen. Mit diesem Vorgehen und dem entsprechenden § 25 SBV sind wir einverstanden. Zudem ist ebenfalls im entsprechenden Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, dass durch die Einfahrt in die neue Einstellhalle die Planungswerte gemäss Art. 7 LSV nicht überschritten werden.

Naturgefahren (Wasser)

Die Areale der Gestaltungspläne «Bahnhof Süd» und «Bahnhof Nord» befinden sich wie im Raumplanungsbericht richtig beschrieben in der Restgefährdung der Emme. Zusätzlich weisen beide Areale eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss auf. Gemäss den Gestaltungsplänen wird jeweils ein grosser Teil der Areale unterkellert. Es wird daher empfohlen im Rahmen vom Bauprojekt sicherzustellen, dass im Ereignisfall das Untergeschoss möglichst nicht geflutet werden kann.

Elementarschadenprävention

Die Gefährdung durch Naturgefahren wurde im Raumplanungsbericht (Kap. 4.9.4) erwähnt. Diesbezüglich haben wir keine Ergänzungen. Der Oberflächenabfluss wird nicht erwähnt und überprüft. Dies ist im Bericht aufzunehmen und zu behandeln.

Für Fragen bezüglich Elementarschadenprävention können Sie sich an Herrn Simon Weber (simon.weber@sgvso.ch) wenden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wurde im Bericht nicht erwähnt und überprüft. Diese ist entsprechend noch aufzunehmen und zu behandeln.

Feuerwehrzufahrten und Stellflächen

Die Thematik wurde im Bericht erwähnt, dazu gibt es keine Bemerkungen.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

Allgemein

- Auf allen Planunterlagen: Bitte die Nummer der Publikation im Amtsblatt weglassen (das E-Amtsblatt sieht keine Publikationsnummer mehr vor). Das Datum der Publikation ist jedoch weiterhin zu vermerken.
- Formeller Hinweis: In den Raumplanungsberichten ist die Kapitelnummerierung teilweise nicht korrekt.

Situationspläne – allgemein

- Die unterschiedlichen Signaturen der Bäume sind nur schwer zu unterscheiden. Hier wird eine klarere Differenzierung der Farben, oder eine Vergrösserung der Elemente in der Legende empfohlen.
- Zu den Baulinien im Verhältnis zu den Gestaltungsplanperimetern werden wir uns in der 2. Vorprüfung äussern. Vorweg sei gesagt, dass gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen die Abstände durch den Gestaltungsplan definiert werden.

Gestaltungsplan – Bahnhof Nord

- Die kantonale Vorauslinie (in der Legende enthalten) wird im Plan nicht aufgenommen. Die im rechtskräftigen Erschliessungs- und Baulinienplan (genehmigt mit RRB Nr. 2022/1939 vom 20. Dezember 2022) dargestellten Bau- und Vorauslinien sind im Gestaltungsplan orientierend darzustellen.
- Formaler Hinweis: Im Bereich der Parzelle Gerlafingen GB-Nr. 425 ist die kantonale Baulinie mit einer abweichenden Signatur dargestellt. Dies ist zu bereinigen.

Gestaltungsplan – Bahnhof Süd

- Die Parzellennummern und -grenzen sind auf dem Situationsplan nicht ersichtlich. Dies sollte zwecks Orientierung angepasst werden (analog Gestaltungsplan Bahnhof Nord).
- Formelle Anmerkung: Die Koten für die max. Gebäudehöhe sind in der Legende und im Plan nicht mit derselben Farbe eingezeichnet.
- Wir empfinden die Idee zum Teilerhalt der Waschhäuser mit mittigem Laubengang als interessant und bereichernd für die Diversität der (Erschliessungs)typologien. Im Gestaltungsplan entspricht die Abbruchlinie 1:1 dem Fussabdruck der heutigen Waschhäuser. Dies widerspricht jedoch der Idee eines Teilerhalts. Wir empfehlen, hier eine deutlichere und unmissverständliche Darstellung zu wählen und den Bestand im Gestaltungsplan erkennbar zu machen.

Änderungspläne – Bahnhof Süd

- Die Zonierung als Kernzone bis 4 Geschosse K4 ist nicht als Genehmigungsinhalt in der Änderung des Zonenplans aufgenommen. Die Parzellen des Gestaltungsplanperimeters wurden bei der letzten OPR vom regierungsrätlichen Beschluss ausgenommen, weshalb diese im Rahmen des vorliegenden Teilzonenplanes zur Genehmigung gebracht werden müssen.
- Dasselbe gilt für die Güterstrasse, welche gem. rechtskräftigem Erschliessungs- und Baulinienplan (genehmigt mit RRB Nr. 2022/1939) von der Genehmigung ausgenommen wurde. Auch im Straßenklassierungsplan wurde die Güterstrasse von der Genehmigung ausgenommen, entgegen der Darstellung im Plan «Änderung Straßenklassierungsplan». Entsprechend ist die Güterstrasse in Straßenklassierungs- und Erschliessungsplan als Genehmigungsinhalt aufzuführen.
- Die bestehenden schützenswerten Bauten sind im Gestaltungsplan als verbindlicher Inhalt aufzuführen, da diese mit dem gesamten Gestaltungsplanperimeter «Bahnhof Süd» bei der Ortsplanungsrevision von der Genehmigung ausgeschlossen wurden.
- Im Erschliessungsplan soll neu für die Güterstrasse keine kommunale Baulinie mehr ausgewiesen werden. Deren Aufhebung ist im Änderungsplan darzustellen. Dasselbe gilt für die Gestaltungsbaulinie.

Sonderbauvorschriften

- Allgemein: Vereinheitlichung der Aufzählungszeichen (teilweise a., andernorts a). Zudem sind Absätze teilweise falsch nummeriert.
- Nordareal § 1 Abs. 1, Punkt 9 / Südareal § 1 Punkt 10: der Satz ist grammatisch nicht korrekt («[...] in der Realisierung auch wenig graue Energie (Ressourcen) angestrebt.»)
- Nordareal § 1 Punkt 10 / Südareal § 1 Punkt 11: Tippfehler – «Gewährleistung der Sicherheit durch eine klares Erschliessungskonzept und eine optimale Parkierungslösung
- Nordareal und Südareal § 11 Abs. 2: Wir begrüssen die Absicht nach einer «guten Gesamtwirkung». Lebendige und attraktive Ortsbilder zeichnen sich oftmals von eben dieser Gesamtwirkung bei gleichzeitiger Vielzahl im Detail aus. Evtl. lässt sich der § so ergänzen, dass (nebst der gewünschten Gesamtwirkung) auch die Vielseitigkeit im Einzelnen gewährleistet wird (Forderung einer gewissen Diversität bei Fassadenfarben, -materialisierung, -strukturen etc.).
- Nordareal § 11 Abs. 4 / Südareal § 11 Abs. 5: Der Satz ist grammatisch und inhaltlich nicht vollständig. Wir empfehlen zudem die Forderung «hochwertiger Materialien» und/oder Fassadensysteme, ggf. sogar mit Ausschluss bestimmter Systeme/Materialien. Unseres Erachtens würden z.B. Kompaktfassaden und Kunststofffenster den hochwertigen Prozess resp. das hochwertige Resultat nicht in angemessener Weise würdigen.
- Nordareal und Südareal § 14 Abs. 3: Um die hochwertige Freiraumgestaltung über einen längeren Zeitraum zu sichern, empfehlen wir auch die Einforderung eines Pflegekonzepts.
- Nordareal § 15 Abs. 2 / Südareal § 15 Abs. 1: Stadtgrün Bern verfügt über einen grossen Erfahrungsschatz, was das Gedeihen von Bäumen über Einstellhallen betrifft. In Bern werden mind. 1,50 m Substrat-Überdeckung im Bereich von Baumpflanzungen gefordert, da die meisten Baumarten in einem bestimmten Alter «Herzwurzelsysteme» entwickeln und darum auf eine grosszügige Überdeckung angewiesen sind. Eine durchgehende Überdeckung von 1,50 m ist dabei nicht notwendig, sondern es sind auch örtliche Geländemodellierungen (z.B. sanfte Hügel) zielführend. Wir empfehlen den Absatz – im Interesse des Baumes und «klimatisieren» – noch etwas grosszügiger auszuformulieren.
- Nordareal und Südareal § 18 Abs. 1: es ist zu vereinheitlichen, ob die Thematik noch einmal dem Gemeinderat als Planungsbehörde vorgelegt werden muss oder nicht.
- Nordareal und Südareal § 18 Abs. 4: Unversiegelte Parkplätze werden begrüsst. Um den klimatischen Effekt noch zu vergrössern, wäre eine Durchgrünung der Parkplätze wünschenswert. In diesem Sinn könnten auch begrünte Parkplätze eingefordert werden (z.B. mehrheitlich Schotterrasen oder Kiesrasen, mit untergeordnete Zementplattenstreifen o.ä. als Parkplatzunterteilung und für ein Aussteigen im Trockenen).
- Nordareal und Südareal § 19 Abs. 2: Der Fussabdruck, der durch Veloabstellplätze generiert wird, kann herausfordernd sein und den Freiraum zusätzlich «belasten». Wir empfehlen darum, auch doppelstöckige Systeme zuzulassen. Dies könnte bereits auf Stufe SBV angesprochen werden (z.B. im Sinne von: «Doppelstöckige Veloabstellsysteme sind zulässig, wenn sie eine filigrane Konstruktion aufweisen und wichtige Sichtbezüge nicht beeinträchtigen»).
- Nordareal § 20 Abs. 3 / Südareal § 20 Abs. 4: Um die Adressbildung nicht zu beeinträchtigen, wäre eine Beschreibung der zu umgehenden Emissionen sinnvoll (im Sinne von: «keine unzumutbaren Geruchsemisionen»; unauffällige Gestaltung der Containeranlagen etc.).
- Nordareal und Südareal § 21: zu ergänzender Absatz: die erforderlichen Bodenschutzkonzepte sind vor Erteilung der Baubewilligungen dem Amt für Umwelt zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.
- Nordareal und Südareal § 14 und § 26: Insbesondere das Nordareal aber auch das Südareal weisen einen wertvollen Baumbestand auf, der auf Grund der Neubauten und Einstellhallen nur in Teilen erhalten bleiben wird. Um das Überleben jener Bäume, deren Erhalt vorgesehen ist, zu sichern, geben wir folgende Empfehlungen: Auch für den Baumschutz sind frühzeitig Massnahmen zu kommunizieren und ausgewiesene Fachpersonen beizuziehen (z.B. vom Bund Schweizer Baumpflege). Frühzeitig heisst, dass spätestens zum Zeitpunkt des Bauprojekts bekannt ist, wie und ob dem Wurzelschutz Rechnung getragen wird (Baustelleninstallationsplan, Abstand der Baupisten zum Wurzelraum, grosszügige Absperrungen etc.). Zudem sollte vor Erstellung der Baupisten etc. der Wurzelraum mit Absperrungen gesichert werden.

Sonderbauvorschriften – Bahnhof Nord

- § 13 Abs. 2: Tippfehler «[...] jeweils ein durchgehender halböffentlicher Freiraum entsteht. [...]»

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Die vorliegenden Unterlagen bilden eine solide Grundlage zur Weiterbearbeitung. Die Unterlagen sind gemäss unseren Kommentaren zu überarbeiten und uns zusammen mit den fehlenden Dokumenten (Änderungspläne zum Gestaltungsplanperimeter «Bahnhof Nord») zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen. Das Vorliegen der Änderungspläne für beide Perimeter ist Grundvoraussetzung für die Genehmigung der Gestaltungspläne. Grund dafür ist die teilweise Ausnahme von der regierungsrätlichen Genehmigung, wodurch die Rechtskraft der Grundnutzung gemäss Ortsplanung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht überall besteht.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse



Anja Ruckstuhl

Raumplanerin

Kopie an:

(per Email)

- Elektronisch mit interner Meldung an die an der Vernehmlassung beteiligten Dienststellen (SOBAU #102'344)
- Planteam S AG, Inseliquai 10, 6005 Luzern