

Amt für Raumplanung
Abteilung Nutzungsplanung

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

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

Gemeindepräsidium
Einwohnergemeinde Recherswil
Hauptstrasse 56
4565 Recherswil

3. Juli 2025 / AR

Recherswil: Vorprüfung Gestaltungsplan «Widacker»

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Jäggi
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Panorama AG hat uns am 20. Dezember 2024 im Auftrag der Einwohnergemeinde Recherswil den Gestaltungsplan «Widacker» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Am 13. Mai 2025 wurden die nach der Mitwirkung angepassten Unterlagen nachgereicht. Das Planungsdossier umfasst folgende Dokumente:

- Gestaltungsplan mit Zonenplanänderung
- Sonderbauvorschriften
- Änderung Zonenreglement
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Schlussbericht zum Werkstattverfahren mit Referenzkonzept vom 21. Dezember 2023
- Ergänzung zum Schlussbericht mit Referenzkonzept; Überarbeitetes Referenzkonzept aufgrund geänderter Rahmenbedingungen, Ufergehölz und Einstellhalle, vom 4. November 2024
- Aktennotiz Besprechung Einbauten ins Grundwasser vom 13. November 2023
- Verkehrsgutachten vom 25. Oktober 2024, SPI Planer und Ingenieure AG
- Lärmgutachten Strassenlärm vom 18. Dezember 2024, MJB Bauphysik + Akustik AG
- Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 28. November 2024
- Begleitschreiben vom 18. Dezember 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. 1501, 709, 828, 558 und 90237 (Teilfläche), insgesamt eine Fläche von gut 1.15 ha und liegt im südlichen Teil des Gewerbegebiets der Einwohnergemeinde Recherswil. Der Planungsperimeter wird westlich durch die Nationalstrasse H:\BARPA\04_NUTZUNGSPLANUNG\01_KOMM_NP\02_NP\041_064_Wasseramt\060_Recherswil\102031_Gewerbepark_GB8 28_1501_Widacker\Nutzungsplanung\1_Vorpruefung\4_Vorpruefungsbericht\250703_Recherswil_GP_Widacker_VP_AR.do
cx

und südlich durch die Überführungsstrasse begrenzt. Östlich grenzt der Dorfbach den Perimeter ab und im Norden befinden sich weitere Gewerbebauten.

Das Grundstück GB Nr. 1501 wird heute landwirtschaftlich genutzt, auf zwei der anderen Grundstücke im Planungssperimeter (GB Nrn. 709 und 558) besteht jeweils ein Wohnhaus. Auf dem Grundstück GB Nr. 828 befinden sich gemäss Luftbild vermutlich kleinere Bauten für die Gartenutzung der südlich liegenden Parzelle. Das Grundstück GB Nr. 1501 ist im Eigentum der Blickle Räder + Rollen GmbH, während das Grundstück GB Nr. 90237 ein öffentliches Grundstück ist (gem. rechtskräftigem Erschliessungsplan, genehmigt mit RRB Nr. 2024/541 vom 2. April 2024, «Flurweg ohne Erschliessungsfunktion»). Die übrigen drei Grundstücke befinden sich im Alleineigentum von Privatpersonen.

Die Ortsplanung von Recherswil wurde gesamthaft revidiert und mit RRB Nr. 2024/541 vom 2. April 2024 genehmigt. Der Perimeter der vorliegenden Planung wurde jedoch von der regierungsrätlichen Genehmigung ausgenommen, wodurch noch die Grundnutzung der letzten Ortsplanungsrevision OPR (genehmigt mit RRB Nr. 2004/1366 vom 29. Juni 2004) besteht. Entsprechend soll diese in einem Teilzonenplan neu definiert werden. Der Erschliessungsplan wurde im Rahmen der OPR vollständig genehmigt, ebenso wurde die Uferschutzzone nicht von der Genehmigung ausgenommen.

Gemäss den vorliegenden Unterlagen soll ein Gewerbebau im Westen des Perimeters parallel zur Autobahn entstehen. Dem Riegel sollen drei fünfgeschossige Wohnhäuser gegenübergestellt werden. Der beabsichtigte Wohnungsspiegel wird aus den Unterlagen nicht ersichtlich; in 35 bis 50 Wohnungen sollen ca. 90 bis 120 Bewohnende Platz finden. Die Erschliessung ist ab der Überführungsstrasse geplant. Zwischen dem Gewerbebau und den Wohnbauten sollen oberirdische Parkfelder für Besuchende und Kunden entstehen, zusätzlich ist je eine Einstellhalle für den Gewerbebau und die Wohnbauten geplant. Auf der Seite der Wohnbauten ist zudem zwischen den Gebäuden eine arealinterne Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr angedacht.

2. Beurteilung

2.1. Raumplanung

Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 10. Februar 2025 bis 13. März 2025 statt. In dieser Zeit gingen laut Kap. 6.1 Raumplanungsbericht RPB vier Beiträge ein, die in einem Mitwirkungsbericht behandelt wurden.

Gestaltungsplanperimeter

Im Rahmen der OPR wurde die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters nicht von der regierungsrätlichen Genehmigung ausgenommen. Entsprechend besteht eine rechtskräftige Erschliessung mit einer Baulinie. Diese Erschliessung ragt in die Parzelle GB Nr. 1501, wie auf S. 10 RPB korrekt dargestellt wird. Im RPB wird geschrieben, dass die Erschliessung konzeptionell so umgesetzt werde, aber mit abweichender Geometrie. Ein rechtskräftiger Erschliessungsplan ist grundsätzlich in der Geometrie so umzusetzen, wie er genehmigt wurde. Dementsprechend muss aufgezeigt werden, welche Voraussetzungen sich massgeblich verändert haben und ob diese eine Änderung des Plans innerhalb der Planbeständigkeit rechtfertigen würden, da die OPR erst vor gut einem Jahr genehmigt wurde. Sollte dies der Fall sein, wäre der vorliegende Gestaltungsplan als Erschliessungs- und Gestaltungsplan zu bezeichnen und die Erschliessung neu zu regeln.

Der Perimeter beinhaltet weiter Teile der öffentlichen Parzelle GB Nr. 90237 (Teil eines Flurwegs). Uns stellt sich die Frage, ob diese Parzelle in vorliegender Planung wirklich in Teilen als private Erschliessungsfläche festgelegt werden kann, resp. was die sich daraus ergebenden Vorteile für den vorliegenden Gestaltungsplan wären.

Überbauungsziffer

Die Einwohnergemeinde Recherswil hat als Nutzungsmass in ihrer OPR die Überbauungsziffer ÜZ

festgelegt. Entsprechend ist auch für die neu zu schaffende Gewerbe- und Wohnzone Widacker GWW in den Zonenvorschriften eine max. ÜZ zu definieren.

Grünflächenziffer

Auch betreffend Grünflächenziffer GZ werden in den Zonenvorschriften keine Vorgaben gemacht. Dies ist analog den bestehenden Zonenvorschriften im rechtskräftigen Zonenreglement nachzuholen. Zudem ist auszuweisen, ob mit den im GP geplanten Grünflächen die noch zu definierende erforderliche GZ erreicht wird.

Baulinien / Grenzabstände

Der Gestaltungsplanperimeter wird allseitig von Baulinien gefasst (Baulinie Nationalstrasse, kommunale Strassen sowie Baulinie zum Ufergehölz). An der südwestlichen Ecke des Baubereichs A wird eine kommunale Baulinie von 4 m zur Strasse überschritten. Die Baulinie ist von Bauten grundsätzlich einzuhalten. Sollten in diesem Teil des Baubereichs lediglich vorspringende Gebäudeteile (vgl. § 21^{ter} kantonale Bauverordnung KBV; BGS 711.61) oder privilegierte Bauteile (vgl. § 48 KBV) geplant sein, ist dies so umsetzbar, jedoch wären dann separate Baubereiche für beispielsweise vorspringende Gebäudeteile auszuweisen (obwohl gemäss § 7 Abs. 2 SBV vorspringende Gebäudeteile nicht zulässig sind). Ansonsten ist der Baubereich auf die Baulinie zurückzunehmen. Wir empfehlen weiter die rechtskräftigen Baulinien auf dem Gestaltungsplanperimeter orientierend darzustellen.

2.2. Freiraum

Umgebungsgestaltung

Gemäss § 44 Planungs- und Baugesetz PBG (BGS; 711.1) bezweckt ein Gestaltungsplan eine Überbauung, welche sich nicht nur architektonisch, sondern auch landschaftlich in die Umgebung einpasst.

Gemäss Referenzkonzept ist im Aussenraum eine Hostett mit Blumenwiesen vorgesehen, in welche sich die geplanten Wohnbauten einbetten. Entlang des Dorfbachs ist das zum Teil bereits heute vorhandene Bachbegleitgrün zu erhalten resp. zu ergänzen und pflegen. Für unterirdische Bauten gilt gemäss Referenzkonzept eine Überdeckung für Obstbäume von mind. 1 m, für andere Bäume mind. 1.50 m. Gemäss § 13 Abs. 2 Sonderbauvorschriften SBV wird eine Überdeckung von mind. 1.20 m gesichert.

Der Vorschlag des Referenzkonzepts ist zu begrüßen. Da es sehr lange dauert, bis Obstbäume gross sind und ihre geplante «einbettende» Wirkung entfalten, empfehlen wir der Einwohnergemeinde so viele bereits vorhandene, grossgewachsene Bäume wie möglich zu erhalten und entsprechende Bestimmungen in den SBV festzuhalten.

Fassadenbrüter und Schutz vor Vogelkollisionen

Da der Gestaltungsplanperimeter mit dem angrenzenden Gewässer in einer ökologisch wertvollen Umgebung liegt, empfehlen wir auch bei der Gestaltung der neuen Gebäude auf den Schutz und die Förderung von Wildtieren zu achten. Gebäudebewohnende Tierarten (Fledermäuse, Mauersegler (europaweit bedroht), in Halbhöhlen brütende Singvögel) können bspw. mit geeigneten Nischen in oder an Fassaden gefördert werden. Bei grossen oder stark spiegelnden Glasflächen, aber auch bei kleinen Glasflächen mit Durchsichten und Spiegelungen besteht insbesondere bei einem gut durchgrünten Umfeld ein erhöhtes Risiko, dass Vögel tödlich verunfallen. Deshalb schlagen wir Massnahmen gemäss dem Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte vor oder nach Möglichkeit auf Glas zu verzichten (bspw. bei Brüstungen und Geländern). Entsprechend empfehlen wir in den SBV ergänzende Paragraphen zu den Themen «fassadenbewohnende Tiere» und «Schutz vor Vogelkollisionen».

2.3. Verkehr

Erschliessung

Das Areal wird ab einer kommunalen Strasse erschlossen. Dazu haben wir folgende Hinweise:

- Der Anschlussknoten an die Überführungsstrasse ist nicht normgerecht. Es ist dem Amt für Verkehr und Tiefbau AVT nicht klar, wie die Sichtzone in Richtung Überführung eingehalten werden kann. Durch die vorgesehene, schleifende Ausfahrt wird aus Sicht AVT eine Gefahrenstelle – insbesondere für den von Obergerlafingen kommenden Veloverkehr – geschaffen.
- Es ist nicht klar, weshalb die Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage über die gesamte Gebäudebreite eingezeichnet ist.
- Bei einem Schwerverkehrsaufkommen von 49 täglichen Fahrten wird ausdrücklich empfohlen, geeignete Anlieferungsflächen zu definieren.

Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung

Für Parkfelder bei Wohnnutzungen ist in der Regel mit einem Verkehrsaufkommen von 3.5 Fahrten, statt 2.5 Fahrten, pro Tag zu rechnen. Das AVT geht zudem davon aus, dass das Verkehrsgutachten den bestehenden Verkehr auf der Überführungsstrasse eher unterschätzt. Angesichts der prognostizierten, sehr guten Verkehrsqualität beim Knoten Haupt-/ Überführungsstrasse werden sich aber auch bei einer Aktualisierung keine Probleme bei der Leistungsfähigkeit zeigen. Das AVT verzichtet daher auf eine erneute Prüfung des Verkehrsgutachtens. Für die öffentliche Auflage wird dennoch empfohlen, das Gutachten entsprechend zu aktualisieren.

2.4. Umwelt

Störfallvorsorge

In der Checkliste zum RPB wird unter Kapitel 2.9 Störfallvorsorge das Planungsvorhaben als ausserhalb des Konsultationsbereichs einer risikorelevanten Nationalstrasse bezeichnet. Das Grundstück GB Nr.1501 liegt jedoch vollständig im Konsultationsbereich der Autobahn A1, wie der öffentlichen «Gefahrenhinweiskarte Störfälle» im WebGIS entnommen werden kann.

Im RPB wird nicht weiter auf das Thema «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» eingegangen. Wenn ein Bauvorhaben in einem Konsultationsbereich liegt, hat die Planungsbehörde die Risikorelevanz zu prüfen (Art. 11a Störfallverordnung StFV; SR 814.012). Im RPB ist entsprechend nachzuweisen, ob für das Bauvorhaben eine Risikorelevanz besteht. Explizit weisen wir darauf hin, dass in einem StFV-Konsultationsbereich sensible Nutzungen (Kindergärten, Altersheime, stark frequentierte Anlagen) ausdrücklich nicht erwünscht sind. Sollten trotzdem Alterswohnungen, Kindertagesstätten o.ä. geplant werden, müsste eine spezifische Risikoanalyse erstellt und zur Prüfung eingereicht werden.

Der § 4 Abs. 3 SBV soll entsprechend gestrichen und stattdessen ein § «Störfall» eingefügt werden. Wir haben folgenden Formulierungsvorschlag:

¹ Um die Schutzinteressen der künftigen Nutzenden zu wahren, sind Massnahmen zur Senkung des Gefährdungspotenzials gemäss der «Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), 2022» zu prüfen.

² Mit dem Baugesuch ist ein Fachgutachten, welches die vorgesehenen Massnahmen prüft, einzureichen. Die aus dem Fachgutachten resultierenden risikomindernden Massnahmen sind in das Projekt zu integrieren.

³ Folgende konkrete Massnahmen sind bei Bauvorhaben zu beachten:

- Sensible Nutzungen wie bspw. Alterswohnungen, Kindertagesstätten sind nicht erwünscht. Sollten sensible Nutzungen geplant werden, muss eine spezifische Risikoanalyse erstellt werden. Ist das Vorhaben risikorelevant, ist eine Stellungnahme beim kantonalen Amt für Umwelt einzuholen und Massnahmen zum Schutze der Nutzer vor Störfällen zu prüfen.
- Es sind autobahnabgewandte Hauseingänge vorzusehen, so dass sie als natürliche Fluchtwege dienen.
- Die autobahnseitige Fassade ist mit Brandschutz-Elementen (Fenster, Türen, Dämmung, Verkleidung) zu erstellen.
- Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen sind anlageabgewandt und möglichst hoch über dem Boden anzuordnen.

Mögliche Schutzmassnahmen sind im Anhang 4 der ARE-Planungshilfe zu finden. Eine Konkretisierung der Schutzmassnahmen für Fassaden, Fenster, Bedachungen und Terrassen findet sich im Leitfaden «Schutzmassnahmen StfV, Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Kantons Genf oder im Merkblatt «Objektschutzmassnahmen: Hitzeschutz von Fenstern» des Kantons Luzern. Auch wenn die Planungsträgerin zur Schlussfolgerung kommt, dass das Projekt nicht risikorelevant ist, sollten im Interesse der zukünftigen Nutzenden risikosenkende Massnahmen geprüft und umgesetzt werden. Ein Hinweis: zwischen Lärm- und Störfallschutz bestehen Synergien.

Gewässerraum

Der Gewässerraum wurde in der rechtsgültigen OPR mittels kommunaler Uferschutzzone im Bauzonenplan gesichert. Gemäss Vermassung im Erschliessungsplan «Teil Mitte» beträgt die Uferschutzzone auf diesem Abschnitt 11 m (ab Bachmitte jeweils 5.50 m). In der vorliegenden Planung fällt die Uferschutzzone zu schmal aus. Da die Uferschutzzone in der OPR nicht von der Genehmigung ausgenommen wurde, kann sie aufgrund der Planbeständigkeit in der vorliegenden Planung nicht neu definiert werden. Im Gestaltungsplan ist die USZ somit als orientierender Inhalt aufzunehmen und in der gleichen Ausdehnung darzustellen, wie sie in der OPR ausgedehnt wurde. Zur Orientierung empfehlen wir sie zudem zu vermessen.

Weiter wird für die Erschliessung des Areals die Variante mit Zu- und Wegfahrt via Überführungsstrasse auf die Hauptstrasse favorisiert. Die Einstellhalleneinfahrt für die Wohnbauten erfolgt durch den Baubereich B3, nahe dem Knoten Überführungsstrasse. Dies bedingt zur Verkehrssicherheit die Erstellung eines Trottoirs im Bereich südlich des Baubereichs B3, was vermutlich zu einer zusätzlichen Überdeckung des Dorfbachs führen könnte. Dies würde eine kantonale Ausnahmegewilligung (Art. 38 Abs. 2 lit. b Gewässerschutzgesetz GSchG; SR 814.20) erfordern. Wir empfehlen dringend, frühzeitig (bereits im Rahmen der Nutzungsplanung) mit dem Amt für Umwelt AfU Kontakt aufzunehmen.

Lärm

Das Areal gilt im Sinne der Umweltgesetzgebung für die vorgesehene Nutzung als erschlossen. Durch die Überbauung entstehen neue lärmempfindliche Räume. Daher sind nach Art. 31 Lärm-schutzverordnung (LSV; SR 814.41) bei der Beurteilung der Strassenlärmmmissionen, welche auf die Gebäude einwirken, die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

Im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans wurde durch die MJB Bauphysik + Akustik AG ein Lärmgutachten erstellt (18. Dezember 2024). Für die relevanten Gebäude wurde eine Hausbeurteilung durchgeführt, welche zeigt, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) für die Wohnnutzung eingehalten werden. Beim Gewerbeneubau werden die IGW hingegen sowohl am Tag wie auch in der Nacht massiv überschritten. Es wird jedoch nicht aufgezeigt, mit welchen Massnahmen die Lärmbelastungen an diesem neuen Gebäude minimiert werden können.

Das Lärmgutachten ist folglich zu überarbeiten. Es ist klar aufzuzeigen, welche Massnahmen geprüft und allenfalls umgesetzt werden, um die IGW auch beim Gewerbeneubau bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume einhalten zu können. Sollte es sich bei den Räumen im Gewerbeneubau um nicht lärmempfindliche Nutzungen handeln, so ist dies ebenfalls klar im Lärmgutachten auszuweisen. Zum vorliegenden Lärmgutachten erlauben wir uns darüber hinaus folgende Anmerkungen:

- Für Räume in Betrieben, die sich in den Empfindlichkeitsstufen ES II und ES III befinden, gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dBA erhöhte Planungs- und Immissionsgrenzwerte.
- Für Gebiete und Gebäude, in denen sich Personen üblicherweise nur tagsüber oder nur nachts aufhalten, gelten gemäss Art. 41 LSV für die jeweils andere Tageszeit keine Belastungsgrenzwerte.
- Der im Gutachten verwendete Belagskennwert SDA 8 ist als Belagskorrektur nicht geeignet bzw. unzulässig (vergl. sonROAD18-Umwelt-Wissen, Abs. 2.4.6). Die akustische Belagsgüte ist beim Bundesamt für Strassen (ASTRA) abzuklären.

Aktuell entspricht das Projekt somit noch nicht den Vorgaben gemäss Art. 31 LSV und kann daher ohne Überarbeitung in dieser Form nicht bewilligt werden.

Betreffend Mehrverkehr und Lärmimmissionen ist zudem anzumerken, dass laut Verkehrsgutachten ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von 980 Fahrten prognostiziert wird, wovon 163 Fahrten auf die Wohnnutzung entfallen. Der Gewerbepark gilt als Anlage im Sinne des Umweltschutzgesetzes (USG; SR 814.01) und der LSV. Der durch den Gewerbepark (exkl. Wohnnutzung) verursachte Mehrverkehr muss die Anforderungen gemäss Art. 9 LSV erfüllen. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Licht

In der Schweiz fehlen bisher Grenzwerte für Lichtemissionen. Daher ist das Vorhaben direkt basierend auf Art. 11 Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) zu beurteilen. Demnach sind Emissionen vorsorglich und frühzeitig zu begrenzen, sofern es technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Obwohl Licht im Inhaltsverzeichnis des RPB unter Kap. 5.8 aufgeführt wird, wurde es nicht weiter thematisiert; dies ist entsprechen zu ergänzen.

In den SBV sind Vorschriften zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen zu ergänzen. Beispielsweise ist mittels Bestimmungen in den SBV das Zeitfenster der Beleuchtung auf die Betriebszeiten zu beschränken, sowie die Ausrichtung der Beleuchtung grundsätzlich von oben nach unten zu setzen. Dies zielt darauf ab, unnötige Abstrahlungen in den Nachthimmel und die angrenzende Umgebung zu vermeiden und lediglich die sicherheitsrelevanten Flächen zu beleuchten. Es sollen keine Aussenleuchten mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden, weil Leuchten mit einem hohen Blaulichtanteil nachweislich mehr Insekten anziehen. Dies gilt auch für die Lichtemissionen aus den Innenräumen. Wir verweisen dabei auf den 7-Punkte-Plan der Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» (BAFU 2021). Im RPB sollten die entsprechenden Überlegungen dokumentiert werden.

Grundwasser

Das Vorhaben befindet sich im Bereich von nutzbarem Grundwasser (Gewässerschutzbereich AU) und kommt mit den beiden Einstellhallen für die Wohn- und Gewerbebauten ins Grundwasser zu stehen. Anfänglich waren 2 UG geplant; das Amt für Umwelt hat diese jedoch als nicht bewilligungsfähig eingestuft. Anlässlich einer gemeinsamen Besprechung vom 13. November 2023 (entsprechende Aktennotiz AN in den Vorprüfungsunterlagen vorhanden) wurde 1 UG vereinbart, mit einer Fundationskote auf 456.70 m ü.M. Diese Kote ist in den SBV als tiefstmögliche Fundationstiefe festgehalten und korrekt wiedergegeben. Der Findungsprozess zwischen der Bauherrschaft, der Einwohnergemeinde Rechterswil und dem AfU für diese Lösung ist im RPB kurz skizziert (Kap. 5.4; Unterkapitel Grundwasser; S. 16 und 17).

Aus Sicht AfU ist die Auseinandersetzung mit der Grundwasserproblematik aufgrund der grossen Bedeutung des Themenbereichs und des immer noch grossen Eingriffs in den Grundwasserträger jedoch etwas zu knapp formuliert. Es ist darzulegen, dass die heutige Lösung das Resultat eines Optimierungsprozesses in Absprache mit der Einwohnergemeinde Rechterswil und dem AfU ist. Ferner ist aufzuzeigen, dass die Interessen der Bauherrschaft an der Verringerung der Durchflussskapazität und des Speichervolumens des Grundwassers aufgrund dieses Optimierungsprozesses und der Minimierung des Einbaus (nur 1 UG, Erhöhung der Terrainkote) als bedeutungsvoll eingestuft werden können und deshalb eine Ausnahmegewilligung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Aussicht gestellt werden kann. Es ist aber auch darzulegen, dass trotz des Optimierungsprozesses eine immer noch grosse Verringerung der Durchflussskapazität von deutlich mehr als der maximal zulässigen 10 % resultiert (gemäss AN vom 13. November 2023 Variante 3.4 mit 23.30 %) und, dass diese Durchflusssverringern mit einer durchflusssfördernden Massnahme (z. B. hochdurchlässiger Kiesriegel unterhalb der Bodenplatte und in der seitlichen Hinterfüllung) zu kompensieren ist. Details dazu sind im darauffolgenden Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Ferner sind die gesetzlichen Vorgaben im obgenannten Kapitel des RPB nicht ganz korrekt wiedergegeben. Die Anforderungen der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung lauten wie folgt:

- Art. 43 Abs. 3 Gewässerschutzgesetz (GSchG; SR 814.20): Speichervolumen und Durchflusss nutzbarer Grundwasservorkommen dürfen durch Einbauten nicht wesentlich und dauernd verringert werden.

- Anhang 4 Ziff. 211.2 Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201): Im Gewässerschutzbereich Au dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.

Der RPB sollte entsprechend der obigen Ausführungen korrigiert / ergänzt werden (Kap. 5.4 Schutz natürlicher Lebensgrundlagen und Naturwerte; Unterkapitel Grundwasser; S. 16 und 17).

Bodenschutz

Im RPB wird das Thema Boden nicht behandelt. Es ist zu beachten, dass der Boden bei Bauvorhaben (Ober- und Unterboden) als Ressource behandelt und als Boden wiederverwertet werden muss (Verordnung über Belastungen des Bodens VBBö; SR 814.12). Bei Erdarbeiten muss der Boden so behandelt werden, dass er keine chemischen oder physikalischen Beeinträchtigungen erleidet.

Das AfU führt gemäss § 132 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) ein Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB). Im VSB werden Böden erfasst, die über längere Zeit einem Schadstoffeintrag ausgesetzt sind, der nachweislich zu Schadstoffbelastungen der Böden führt, d.h. zur Überschreitung von einem oder mehreren Richtwerten gemäss der VBBö. Ziel des VSB ist die Verschleppung von schadstoffbelastetem Boden zu verhindern. Die betroffenen Flächen sind als «Prüfperimeter Bodenabtrag» im kantonalen Geoportal öffentlich einsehbar. Gemäss VSB bestehen auf den im Planperimeter ausgeschiedenen Flächen folgende Schadstoffbelastungen des Oberbodens:

- entlang der Nationalstrasse besteht ein Belastungsstreifen von 15 m;
- aufgrund der Dauer der Wohnnutzung (erbaut vor 1955) ist der Oberboden der Parzelle GB Nr. 709 schadstoffbelastet.

Es wird davon ausgegangen, dass der Richtwert gemäss VBBö überschritten wird, nicht aber der Prüfwert. Damit handelt es sich beim Abtrag des Oberbodens (0-20 cm) um «schwach belasteten Bodenabtrag» (Vollzugshilfe «Beurteilung von Boden im Hinblick auf seine Verwertung», BAFU 2021), der nur mit Einschränkungen weiter verwertet werden kann.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst eine Fläche von ca. 1.15 ha. Die betroffene Bodenfläche überschreitet den Schwellenwert von 0.5 ha, ab dem gemäss Praxis im Kanton Solothurn ein Bodenschutzkonzept erforderlich ist. In den SBV ist daher festzuhalten, dass ein Bodenschutzkonzept auszuarbeiten ist und mit dem Bau erst begonnen werden darf, wenn dieses durch das AfU gutgeheissen wurde. Für die Erarbeitung des Bodenschutzkonzeptes verweisen wir auf das Merkblatt «Anforderungen an ein Bodenschutzkonzept», für das Pflichtenheft BBB auf das Merkblatt «Bodenkundliche Baubegleitung (BBB)» (verfügbar unter www.so.ch/afu-publikationen). Eine Liste bodenkundlicher Fachpersonen findet sich auf der Website <https://www.soil.ch/de/fachpersonen/dienstleistungsverzeichnis> (Filter «anerkannte/r BBB BGS»).

Generelle Wasserversorgungsplanung GWP

Die Erschliessung des Areals mit Trink- und Löschwasser ist in der Teil-GWP Steinacker (genehmigt mit RRB Nr. 2017/1281 vom 14. August 2017) geregelt. Ob die entsprechenden öffentlichen Wasserleitungen und Hydranten mittlerweile erstellt sind und das Areal somit als erschlossen gilt, ist uns nicht bekannt.

Der Planungsbericht geht weder auf die Erschliessung mit Trinkwasser noch auf die Löschwasserversorgung ein und ist entsprechend zu ergänzen. Ebenso ist zu prüfen, ob Leitungsführung und Hydrantenstandorte gemäss Teil-GWP mit dem Gestaltungsplan übereinstimmen oder ob allenfalls eine angepasste Linienführung notwendig ist. Letzteres könnte, wenn eine massgebliche Abweichung von der Teil-GWP erforderlich ist, eine erneute Teil-GWP erfordern.

Generelle Entwässerungsplanung

Gemäss dem rechtgültigen generellen Entwässerungsplan (GEP) der Einwohnergemeinde Re-

cherswil (genehmigt mit RRB Nr. 2011/564 vom 15. März 2011) gilt für den Gestaltungsplanperimeter für die Entwässerung eine Retentionspflicht mit max. Einleitung von 30 l/s x ha in die Mischwasserkanalisation. Gemäss RPB und § 11 SBV soll das Terrain um ca. 1.0 m auf 460.70 m.ü.M. erhöht werden. Gemäss dem WebGIS liegt der höchste Grundwasserspiegel (HGW) auf etwa 459.20 m ü.M und somit ca. 1.50 m unter dem festgelegten massgebenden Terrain.

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. Dabei ist der Flurabstand von 1 m zum HGW10 einzuhalten. In den SBV sollte unter Kapitel E «Umwelt und Energie» das Thema Entwässerung entsprechend wie folgt ergänzt werden:

¹ Die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagsabwasser ist im Baugesuchverfahren zu prüfen.

² Unverschmutztes Regenwasser von Parkfeldern, Wegen, Plätzen ist oberflächlich über eine bewachsene Bodenschicht versickern zu lassen.

³ Das Dachregenwasser ist in erster Priorität über eine Flachmulde mit Bodenpassagen versickern zu lassen. In geologisch begründeten Fällen kann von der Regelung abgewichen und ein Überlauf in die Mischwasserkanalisation eingeplant werden. Diese sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens frühzeitig mittels hydrogeologischer Gutachten zu klären.

Feuerwehruzufahrten und Stellflächen

Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Gemäss SGV wurden die Feuerwehruzufahrten und Stellflächen im Vorfeld mit den Projektverfassern diskutiert und aufgezeichnet. Leider wurde dies weder im RPB noch im Plan aufgeführt und sollte entsprechend ergänzt werden.

Oberflächenabfluss

Der Oberflächenabfluss wird nicht erwähnt und überprüft. Dieser ist im RPB aufzunehmen und zu behandeln (für Fragen steht simon.weber@sgvso.ch zur Verfügung).

2.5. Standortförderung

Auf dem Widacker in Recherswil ist neben Wohnbauten auch ein Gewerbebau geplant. Die Bauherrschaft ist die Blickle Räder + Rollen GmbH, Lyssach. Im Auszug aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung Nr. 14 vom 28. November 2024 wird Folgendes erwähnt: «Die Firma Blickle GmbH betreibt in Lyssach bei der Einkaufsmeile einen vergleichbaren Gewerbepark. Gespräche finden z. B. schon mit einem Betreiber von Fitnessclubs statt. Auch ein Restaurationsbetrieb, könnte man sich vorstellen. Darüber hinaus sind auch verschiedene Handelsfirmen denkbar».

Aus den der FAST zur Verfügung stehenden Unterlagen lässt sich nicht auf die konkrete Nutzung und den nachhaltigen wirtschaftliche Mehrwert des Gewerbeparks schliessen. Beabsichtigt die Blickle Räder + Rollen GmbH ihre Sitzverlegung an diesen Ort? Oder handelt es sich um eine Immobilieninvestition unter anderem mit reiner Logistik ohne übergeordnete Wertschöpfung? Da weitere Nutzungen und Mieter gesucht werden, vermutet die FAST, dass das geplante Vorhaben für den Eigengebrauch der Bauherrschaft überdimensioniert ist. Ob unter anderem ein Fitnessclub, welcher üblicherweise viel motorisierter Individualverkehr MIV mit sich bringt, jene Nutzung ist, welche sich die Einwohnergemeinde wünscht, ist uns nicht klar. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich mit dem Athena Fitnesspark bereits ein solcher Anbieter.

Die FAST verfolgt das Ziel, dass nachhaltige wirtschaftliche Wertschöpfung auf neu überbautem Grund realisiert wird. Es ist daher entscheidend, wie dieser Gewerbepark genutzt werden soll, welche Tätigkeiten darin verrichtet werden und welche Qualifikation die zugehörigen Arbeitsplätze bieten.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

3.1. Allgemeine Anmerkungen

- Publikation im Amtsblatt: Bitte die Nummer weglassen (das E-Amtsblatt sieht keine eindeutige Publikationsnummer mehr vor).

3.2. Gestaltungsplan

- Da vorliegend eine Baulinie zum Ufergehölz verbindlich ausgeschieden wird, sowie die Erschliessung angepasst werden soll, ist die Planung als Erschliessungs- und Gestaltungsplan zu bezeichnen.
- Die gemäss Richtprojekt zu pflanzende Bäume können in den Genehmigungsinhalt aufgenommen und mit einem Hinweis i.S. von «in Lage schematisch» ergänzt werden. So wird auch der ungefähre Standort im Gestaltungsplan gesichert, nicht nur die Anzahl gem. § 13 SBV.
- Die Einfahrt in die Einstellhalle der Wohnbauten erfolgt gemäss Gestaltungsplan über eine Wiesenfläche. Möglicherweise kann hier die Verkehrsfläche noch ausdifferenziert werden.
- Wir empfehlen die Signaturbezeichnung «Bereiche für unterirdische Bauten» zu ergänzen: «Baubereiche für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten».
- Die arealinternen Fuss- und Velowege sind unter dem Genehmigungsinhalt aufzuführen.
- Wir empfehlen anstelle des Begriffs «Festsetzungen» den Begriff «Genehmigungsinhalt» zu verwenden, da der Regierungsrat «genehmigt».

3.3. Sonderbauvorschriften SBV

- In den SBV sind auch Absätze in Paragraphen, die nur einen Absatz enthalten, zu nummerieren.
- § 5 Abs. 3: aus den SBV allein wird nicht ganz klar, wieso für die Baubereiche B eine max. anrechenbare Gebäudefläche definiert wird. Wird diese als Ersatz für eine Geschossflächenziffer zur Beschränkung der Gebäudegrösse verwendet? Warum wird die max. Gebäudefläche nicht wie für Baubereich A über den Gestaltungsplan geregelt (s. § 5 Abs. 2 SBV)? Die anrechenbare Gebäudefläche wird für ein Gebäude als Ganzes definiert (als Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinien; s. dazu auch Anhang I Fig. 15 KBV). Die Beschränkung der Grösse der Bauten hat über einen anderen Weg zu erfolgen als über eine Gebäudefläche pro Geschoss.
- § 6 Abs. 1 (und Untertitel): Der Begriff Kleinbauten kann nicht verwendet werden, da übergeordnet nicht geregelt. Deshalb ist dieser ersatzlos zu streichen.
- § 10 sollte ergänzt werden: «... diese sind extensiv zu begrünen.»
- § 12 Abs. 4: Es wird begrüsst, dass Versickerungsflächen in den Wiesen angeordnet werden sollen. Wir empfehlen den Absatz betreffend Gestaltung zu ergänzen, dass diese «wenn technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, naturnah auszugestalten sind.»

3.4. Teilzonenplan

- Im «Zonenplan alt» ist der Perimeter des Teilzonenplans nicht als Genehmigungsinhalt aufzuführen, da der rechtskräftige Stand gemäss OPR abgebildet wird. Auch im «Zonenplan neu» sollte der Bereich des Teilzonenplans nicht als Perimeter genehmigt werden. Stattdessen sollte idealerweise ein Änderungsplan zwischen den rechtskräftigen und den zukünftigen Zonenplan eingefügt werden, in welchem nur die Änderungen (also die Zonierung und allenfalls die Gestaltungsplanpflicht) verbindlich dargestellt werden – alles andere wird im Änderungsplan ohne Farbe abgebildet. Der rechtskräftige und der zukünftige Plan würden sodann nur orientierend dargestellt. Dies bringt die Änderungen am verständlichsten hervor. Wir empfehlen weiter einen separaten Plan für den Teilzonenplan zu erstellen und diesen nicht zusammen mit dem Gestaltungsplan darzustellen. Andernfalls wäre der Titel des Plans in «Teilzonen- und Gestaltungsplan "Widacker"» umzubenennen.

3.5. Zonenreglement ZR

- Hinweis: In den Zonenvorschriften steht «neuer Artikel § 8A». Die Bezeichnung als Artikel ist nicht korrekt, da das Zonenreglement in Paragraphen gegliedert ist. Wird der Teilzonen- und der Gestaltungsplan getrennt dargestellt, ist zudem der Titel in «Teilzonenplan Widacker» umzubenennen. Aktuell wird suggeriert, die Änderung des ZR gehöre zum Gestaltungsplan, obschon sie Bestandteil des Teilzonenplanes ist.

3.6. Raumplanungsbericht

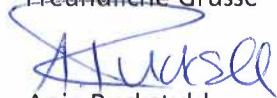
- Im RPB wird nicht auf den Bestand eingegangen, welcher für die Umsetzung des Projekts rückgebaut werden muss. Mindestens eine Darlegung der bestehenden Bauten sollte der Vollständigkeit halber im Bericht ergänzt werden.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Insgesamt stellen wir fest, dass für die Weiterbearbeitung eine gute Grundlage besteht. Die Unterlagen sind nach unseren Bemerkungen zu überarbeiten. Nach der Überarbeitung empfehlen wir die Einreichung der Unterlagen zu einer 2. Vorprüfung. Danach kann 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
Kreisplanerin

- Kopie an (per Mail):
- Intern SOBAU #102'031
 - Panorama AG für Raumplanung, Architektur und Landschaft, Raphael Dettling (raphael.dettling@panorama-ag.ch)