

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 Biberist  
Gemeindepräsidium  
Bernstrasse 4  
4562 Biberist

25. November 2024 AR / sts

**Biberist: Ergänzung zum Vorprüfungsbericht vom 19. Juni 2017 zum Gestaltungsplan «Hauptstrasse 7»**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Hug-Portmann, lieber Stefan  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gestaltungsplan «Hauptstrasse 7» hat bereits eine längere Vorgeschichte. Zur ersten Version wurde mit Vorprüfungsbericht vom 19. Juni 2017 seitens Kanton Stellung genommen. Das Projekt wurde anschliessend von den Verfassenden überarbeitet. Zur Klärung des weiteren Vorgehens wurde am 20. August 2024 eine Sitzung mit der Gemeinde, den Projektverfassenden, der Bauherrschaft und dem Kanton abgehalten. Gegenstand und Auslöser der Besprechung waren Rückmeldungen der Gemeinde und des Kantons, welche zu jeweils unterschiedlichen Projektversionen Einverständnis oder Ablehnung / nötige Änderungen signalisierten. Um auf einem gemeinsamen Nenner weiterverfahren zu können, wurde die Aussprache mit allen Parteien auf Wunsch der Bauherrschaft durchgeführt.

## 1. Ausgangslage

Ein erster Entwurf des (zu jenem Zeitpunkt) Teilzonen- und Gestaltungsplans «Hauptstrasse 3+5» wurde dem Amt für Raumplanung bereits im Jahr 2017 zur Vorprüfung eingereicht. In dieser Vorprüfung wurde keine grundsätzliche Ablehnung des Vorhabens aus Sicht des Kantons signalisiert. Die wesentlichsten Punkte, welche zur Überarbeitung aufgegriffen wurden, waren die Ausgestaltung der Attika (wurden aus ortsbaulicher Sicht als problematisch empfunden), sowie des Zufahrtsbereichs (sollte verkehrstechnisch und gestalterisch überprüft und überarbeitet werden). Gemäss unserer Ablage wurden sodann Ende November 2019 überarbeitete Planunterlagen eingereicht, worauf am 4. Februar 2020 eine Besprechung stattgefunden haben soll. Das Resultat daraus war gemäss Handnotiz von Corinne Stauffiger, dass der Baukörper an der Strasse leicht abgedreht, die Zufahrt einspurig mit Wartebereich ausgestaltet, die Attika leicht gehalten (z.B. mit Glas) und die Balkone ebenfalls leicht gehalten werden sollen.

An einer weiteren Besprechung vom 22. Mai 2024 wurde dem ARP ein neuer Entwurf (Gestaltungsplan «Hauptstrasse 7») präsentiert, welcher die Baukörper in einer neuen Geometrie vorsah und somit den Bestand des erhaltenswerten Lehrergebäudes nicht mehr gewährte. In mangelhafter Berücksichtigung der Vorgeschichte nach Weggang der langjährigen Kreisplanerin Corinne Stauffiger signalisierte das ARP keine grundlegenden Vorbehalte gegenüber dem Projekt \\srsofaioi15496\\verwaltung\$\\BARPA\\04\_NUTZUNGSPLANUNG\\01\_KOMM\_NP\\02\_NP\\041\_064\_Wasseramt\\043\_Biberist\\043\_np172326\_GP\_Hauptstrasse7\\2\_Vorpruefung\\0\_Vorabklaerung\\241125\_GP\_Hauptstr7\_Ergaenzung zum VPB\_2017\_AR\_sts.docx

zu haben. Nun hat der Gemeinderat im Rahmen der Ortsplanung aber selber Vorbehalte gegenüber dem Projekt signalisiert. Anlässlich der Besprechung vom 20. August 2024 wurde darauf hingewiesen, dass das Gebäude an der Hauptstrasse 7 bereits im Entwurf des Bauzonenplans für die erste Vorprüfung vom 26. August 2019 als Teil eines Ensembles im «Kirchenbezirk» als erhaltenswertes Kulturobjekt definiert wurde. Dies würde einer Umsetzung des aktuellsten Bebauungsvorschlages entgegenstehen.

Die Gemeinde Biberist hat sich im Rahmen der Ortsplanung umfassend mit dem Bauinventar beschäftigt, was an dieser Stelle zu würdigen ist. Mit den bestehenden Kulturobjekten soll sorgsam umgegangen werden, weshalb der neue Projektvorschlag mit Abbruch des Lehrerhauses für die Gemeinde nicht umsetzbar ist. Entsprechend ist die Projektvariante mit Abbruch des erhaltenswerten Gebäudes nicht umsetzbar.

An der klärenden Sitzung vom 20. August wurde konsensuell festgehalten, dass nun der erste Projektentwurf aus Sicht Gemeinde und Kanton verfolgt werden soll. Um ein klares Signal für die Weiterbearbeitung des Gestaltungsplanes zu erhalten, soll mit vorliegendem Bericht der Vorprüfungsbericht vom 19. Juni 2017 präzisiert / neu ausgelegt werden.

## **2. Präzisierung zum 1. Vorprüfungsbericht vom 19. Juni 2017**

Wir beziehen uns zu diesem Zweck auf den Vorprüfungsbericht vom 19. Juni 2017. Ziel ist die klare Auslegung der Aussagen und Haltungen seitens Kantons zum Projekt mit Stand 1. Vorprüfung, welches nun weiterbearbeitet werden soll.

Erster Kritikpunkt war die Gestaltung der Attikageschosse, da diese nicht in den bestehenden Ortskern passen und sich nicht in die Situation integrieren würden. Gefordert wurde ursprünglich, dass explizit eine dreigeschossige Bauweise ohne Attika vorzugeben sei. In einem weiteren Umgang wurde signalisiert, dass, wenn Attikageschosse vorgesehen sind, diese in leichten Materialien zu halten wären. Eine solche gestalterische Absetzung vom Hauptkörper könnte die «Wichtigkeit» brechen und das Gebäude besser in seine Umgebung einpassen. Einheitliche Materialisierung und Farbigkeit der baulichen Elemente könnte im Kontext der Ortsbildschutzone kontraproduktiv sein. Die Gemeinde ist gemäss Besprechung vom August 2024 mit dem Bau von Attikageschossen einverstanden. Insofern wird sich das ARP in einer weiteren Vorprüfung bei Vorbehalten zu der Gestaltung der Attikageschosse Zurückhaltung auferlegen, sofern die baurechtlichen Vorgaben eingehalten werden und sich die Attikas baulich gut in das Ensemble um das erhaltenswerte Lehrerhaus integrieren.

Ein zweiter Punkt, welcher angepasst werden sollte, war die Gestaltung des Zufahrtsbereiches. In der ersten Vorprüfung wurde dieser als «überbreit» beschrieben, da sich die zweispurige Zufahrt zur Einstellhalle in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Zufahrt zu den Besucherparkplätzen befand. Es wurde gefordert, den gesamten Zufahrtsbereich aus verkehrstechnischer und gestalterischer Sicht nochmal zu überarbeiten. Für die weitere Bearbeitung ist es also geboten, den Zufahrtsbereich so schlank als möglich und so breit wie nötig zu halten. Unseres Erachtens wirkt eine seitliche Anordnung mit der Ausbildung eines «Vorplatzes» gestalterisch verträglicher als eine direkte Einfahrt unter das Gebäude.

Die verkehrstechnischen Bemerkungen aus der 1. Vorprüfung gelten sinngemäss noch immer so, wie sie formuliert wurden – die Sichtweiten sind einzuhalten, und der Veränderung des Sichtbezugs durch eine allfällige Stützmauer zwischen der Einstellhalleneinfahrt und oberirdischen Besucherparkplätzen ist Rechnung zu tragen (möglicherweise liessen sich Besucherparkplätze ebenfalls unterirdisch anordnen, falls solche benötigt werden).

Bezüglich des Verhältnisses zwischen altem und neuem Recht möchten wir darauf hinweisen, dass die Ortsplanung der Gemeinde Biberist in der Revision ist. Sobald die Ortsplanungsrevision öffentlich aufgelegen ist, so ist mit der vorliegenden Planung das alte sowie das neue Recht einzuhalten.

### **3. Fazit und weiteres Vorgehen**

Der Gestaltungsplan soll aufgrund des alten Projektstandes unter Erhalt des Lehrerhauses weiterbearbeitet werden. Aus unserer Sicht wichtig scheint die ortsbaulich hochwertige Gestaltung der Attikageschosse und deren Integration ins Ortsbild sowie die schlanke Gestaltung des Zufahrtsbereichs.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse



Anja Ruckstuhl  
Raumplanerin

Kopie an: - Martin Jordi  
(per Mail)