

Gestaltungsplan Geiselfeld Gerlafingen

Raumplanungsbericht



Gemeinde Gerlafingen

Gestaltungsplan Geiselfeld

Raumplanungsbericht, gemäss Art. 47 RPV

12. März 2024

Stand: öffentliche Auflage

Impressum

Auftrag	Gemeinde Gerlafingen, Gestaltungsplan Geiselfeld
Auftraggeberin	Gemeinde Gerlafingen
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn, 032 622 42 44
Projektbearbeitung	Martin Eggenberger, dipl. Architekt / Raumplaner ETH SIA REG A, Erwachsenenbildner SVEB, martin.eggenberger@bfo-ort.ch Katrín Keiser, Zeichnerin Fachrichtung Architektur EFZ, BSc FHO in Raumplanung, katrin.keiser@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	ger_GP_Geiselfeld_RPB_240312.docx
Auftragsnummer	321.94
Version	2.0

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Gutachterverfahren	6
1.3	Ausblick	7
2.	Das Projekt	8
3.	Bestandteile, Organisation und Ablauf Gestaltungsplan	11
3.1	Bestandteile Gestaltungsplan	11
3.2	Beteiligte am Gestaltungsplan	11
3.3	Ablauf	12
3.3.1	Beschluss Gemeinderat z.H. kantonale Vorprüfung	12
3.3.2	Kantonale Vorprüfung	12
3.3.3	Mitwirkung	13
3.3.4	Öffentliche Auflage	13
4.	Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen	14
4.1	Übergeordnete Planungen	14
4.1.1	Bundesinventare	14
4.1.2	Agglomerationsprogramm «Solothurn» 4. Generation	14
4.1.3	Kantonaler Richtplan	15
4.2	Räumliches Leitbild Gerlafingen	16
4.3	Ortsbild und Denkmalpflege	17
4.3.1	Ortsbauliche Entwicklung	17
4.3.2	Ortsbild	19
4.3.3	Denkmalschutz	19
4.4	Baurechtliche Grundordnung	20
4.4.1	Zonenplan	20
4.4.2	Zonenreglement	20
4.4.3	Erschliessungsplan	21
4.5	Freiraum	22
4.6	Hindernisfreies und alltagsgerechtes Bauen	23
4.7	Sicherheit	23
4.7.1	Angsträume	23
4.7.2	Störfall und NIS	23
4.7.3	Naturgefahren	23

4.8	Grundwasser	24
4.9	Lärm	24
4.10	Dienstbarkeiten	24
4.11	Bodenschutz (Altlasten)	25
4.12	Archäologische Fundstellen	25
4.13	Umweltverträglichkeitsprüfung	25
4.14	Feuerwehr	26
	4.14.1 Zufahrten / Abstellflächen	26
	4.14.2 Löschwasserversorgung	26
4.15	Verkehr und Mobilität	27
	4.15.1 Motorisierter Individualverkehr	27
	4.15.2 Öffentlicher Verkehr	28
	4.15.3 Fuss- und Veloverkehr	29
5.	Umsetzung in den Planungsinstrumenten	30
	5.1 Gestaltungsplan (Situation und Schnitte)	30
	5.2 Sonderbauvorschriften	30

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Gerlafingen setzt sich für eine Steigerung der Lebensqualität im Ort ein.

In diesem Sinn erarbeitete die Gemeinde zwischen 2016 und 2017 das räumliche Leitbild. Es wurde am 28. Juni 2017 an der Gemeindeversammlung verabschiedet.

In der Zwischenzeit wurde die revidierte Ortsplanung vom Regierungsrat am 20. Dezember 2022 mit RRB Nr. 1939 genehmigt. Darin hat die Gemeinde für die Zonen W4 eine Geschossflächenziffer von 0.8 festgelegt. Gleichzeitig hat sie mit § 10 Abs. 4 ZR eine qualifizierte Verdichtung ermöglicht: «Der Gemeinderat kann die dichtere Nutzung in der Tabelle mit den Baumassen nach § 7 ZR zulassen, nämlich eine GFZo von 1.0; dabei ist die Mehrnutzung aus dem Gestaltungsplan bereits eingerechnet.»

Die Bedingungen für die erhöhte Dichte sind nach Abs. 5 ZR:

- die Erfüllung von § 5 ZR sowie
- die Sicherung mit einem Gestaltungsplan.

Die erste Bedingung ist die Durchführung eines Qualitätsverfahrens; § 5 ZR sagt dazu: «Als Qualitätsverfahren gilt ein Verfahren zur Erreichung eines städtebaulich oder architektonisch optimalen Projekts; entwickelt mit einem Wettbewerb im Sinn von SIA 142, einem Studienauftrag im Sinn von SIA 143, oder einem Gutachterverfahren, bei dem ein von der Gemeinde bestimmter Architekt Teil des Entwurfsteams ist.»

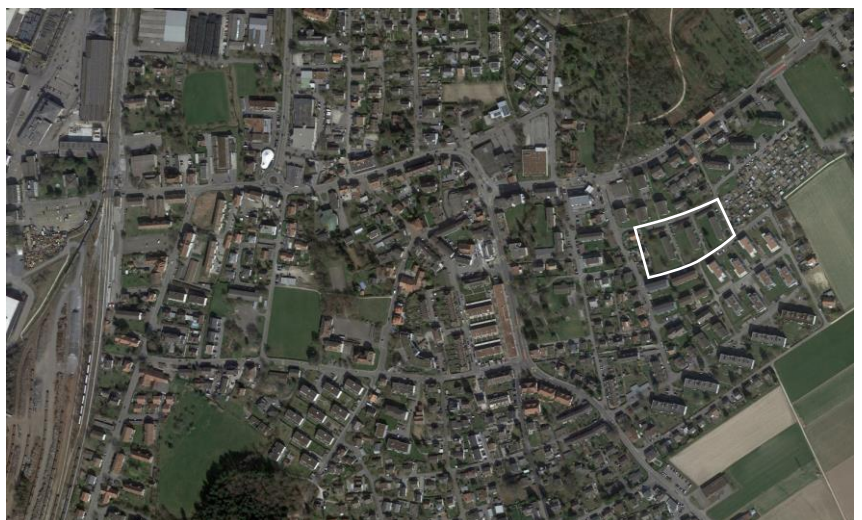


Abbildung 1: Gerlafingen aus der Vogelperspektive mit eingezeichnetem Perimeter, Google Earth

Die Grundeigentümerschaft der Parzelle GB Nr. 176 an der Geiselfeldstrasse suchte in der Folge mit einem Gutachterverfahren die sinnvollste Nutzung ihrer Parzelle. Dabei hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass die bestehende Bebauung rückzubauen und eine neuere – deutlich dichtere Bebauung – zu realisieren ist.

Die erste Bedingung für eine qualifizierte Verdichtung nach § 10 Abs. 4 ZR ist mit der Durchführung des Gutachterverfahrens erfüllt worden; die Ergebnisse sind im folgenden Kapitel 1.2ff. dargestellt.

Die zweite Bedingung ist die Sicherung der Qualitäten mit einem Gestaltungsplan. Die Erstellung dieses Gestaltungsplans ist Inhalt der vorliegenden Offerte (siehe Kapitel 2).

1.2 Gutachterverfahren

Ablauf

In der Folge haben die Gemeinde und die Grundeigentümerschaften gemeinsam ein Gutachterverfahren durchgeführt – zwischen dem 1. September und dem 6. Dezember 2022 (Schlussbesprechung).

Perimeter und Grundeigentümerschaften

Der Perimeter umfasst das folgende Gebiet:

Legende


Bearbeitungsperimeter 



Abbildung 2.: Perimeter, Google Earth

Grundeigentümerschaft

Im Perimeter sind folgende Parzellen und Grundeigentümerschaften:

Parzelle Nr.	Grundeigentümerschaft	Grösse
Parz.-Nr. 176	Alexander Götz, Thomas Götz	9'145 m ²

Teilnehmende

Das bearbeitende Team mit Kernkompetenzen im Bereich Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur setzte sich zusammen aus:

- Frantisek Wachtl, Wachtl + Partner Architekten ETH/SIA
- Christoph von Arx, David & von Arx Landschaftsarchitekten
- Vinzenz Luginbühl, wahlirüefli Architekten
- Francesco Marchini, rollimarchini Architekten

Beurteilungsgremium

Das Gutachterverfahren wurde begleitet von:

- Philipp Heri, Gemeindepräsident Gerlafingen
- Reto Wegmüller, Gemeinderat Gerlafingen
- Toni Ast, Bauverwalter Gerlafingen
- Martin Eggenberger, Architekt & Raumplaner
- Thomas Götz, Eigentümer und Bauherr.

1.3 Ausblick

Die Bauherrschaft beabsichtigt die parallele Beauftragung des Gestaltungsplans (Eingabe Mai) und des Bauprojekts (bis Ende 2023).

2. Das Projekt

Am ersten Workshop des Gutachterverfahrens stellte sich heraus, dass die Bestandesbauten zu erhalten kaum möglich ist. Die Behindertengerechtigkeit müsste erfüllt werden, jedoch fehlt ein geeigneter Standort für den Einbau eines Lifts wegen dem Hochparterre. Die geringen Raumhöhen verunmöglichen darüber hinaus den Einbau von Schalldecken zur Erfüllung des Lärmschutzes.

Geprüft in den Workshops wurden verschiedene Ansätze zur Bebauung, Freiraumgestaltung und Erschliessung. Die folgende Variante ist die überzeugende:



Abbildung 3: Situationsplan

Grundkonzept

- Die Qualität der bestehenden Bebauung wird aufgenommen und weitergesponnen: Im Norden wird ein eher geschlossener Rücken ausgebildet; der Freiraum gegen Süden ist eher offen und besonnt.
- Diese Anordnung ermöglicht einen zusammenhängenden grosszügigen Freiraum, «eine innere Mitte».
- Unterschiedliche Gebäudeformen – Zeilen nach Norden, Reiheneinfamilienhäuser im Osten, Punktbauten im Süden – ermöglichen ein differenziertes Wohnungsangebot.
- Der Einbezug der drei Nachbarparzellen (mit EFH) im Westen ist langfristig möglich.
- Der östliche Bau gibt den angrenzenden Schrebergärten einen stabilen Rücken.



Abbildung 4: Übersichtsplan mit Umgebungsgestaltung

Im Detail:

Städtebau:

- Die Höhe der Bauten ist differenziert und stützt sich auf verschiedene Varianten: Die einen Rücken bildenden Bauten sind 4-geschossig vorgesehen, oder 3-geschossig mit einer rückspringenden Attika. Die Punktbauten sind 3-geschossig vorgesehen; sie wirken im Vergleich zu 4-geschossigen Punktbauten quartierverträglicher und raumbildender.
- Der Freiraum wirkt damit eingebundener, privater und angemessener.
- Die Siedlung erreicht die max. Ausnützung von 1.0. Sie integriert sich eigenständig mit privatem Aussenraum ins Quartier.
- Die Distanz des Kopfgebäudes im Osten zu den angrenzenden Bauten wurde vertieft überprüft und der Abstand optimiert.

Aussenraum:

- Die Nutzungen strukturieren den Aussenraum, indem die lebendigeren Bereiche im Westen angeordnet sind, wo die Distanzen der Gebäude am grössten sind, um dann zu ruhigeren Bereichen überzugehen.
- Die ESH-Einfahrt ist in das Längsgebäude integriert.
- Die Form der Einstellhalle als Kamm erlaubt in den Zwischenbereichen eine sinnvolle Pflanzung von Bäumen im Freiraum.

Typologien:

- Der Wohnungsspiegel (ca. 80 Einheiten) und die Standards gemäss Bauherrn wurden integriert und umgesetzt.
- Alle Wohnungen haben ihre spezifische Qualität und profitieren vom Freiraum.
- Den EG-Wohnungen der Längsbauten werden private Aussenräume angeboten. Die EG- Wohnungen der Punktbauten können den Freiraum mittels Treppe vom Balkon aus direkt erschliessen.
- Im östlichen Längsbau befinden sich 2-geschossige Familienwohnungen. Die Laubengangerschliessung öffnet sich zu den Schrebergärten hin.

Fassadengestaltung:

- Die gestalterische Idee sieht strassenseitig für die Längsbauten vertikale, eher geschlossene Ansichten vor. Die Fassaden, welche dem gemeinsamen Freiraum zugeordnet sind, werden horizontal und offener ausformuliert, wie ein inneres Futteral. Darüber hinaus werden diese Fassaden begrünt.
- Es ist eine hinterlüftete, druckimprägnierte Holzfassade projektiert. Das Sockelgeschoss sowie der Dachrand werden speziell ausformuliert.
- Eine Mischbauweise mit Holzfassade ist vorgesehen. Eine Kombination Fotovoltaik/ Begrünung ist auf den Dächern vorgesehen.
- Dachwasserversickerungsanlagen sind zwischen den Punktbauten vorgesehen und werden in die Landschaftsgestaltung integriert.

Genehmigung und weiteres Vorgehen

Die Richtprojekt wurde vom Begleitgremium gewürdigt und einstimmig als Grundlage für den Gestaltungsplan genehmigt. Das Workshopverfahren wurde damit abgeschlossen.

3. Bestandteile, Organisation und Ablauf Gestaltungsplan

3.1 Bestandteile Gestaltungsplan

Genehmigungsinhalt der vorliegenden Planung sind:

- Gestaltungsplan «Geiselfeld», Massstab 1:500
- Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan «Geiselfeld»

zur Orientierung liegen vor:

- Richtprojekt «Geiselfeld» vom 11. Mai 2023
- Gestaltungsprinzip Fassaden vom 30. März 2023
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zum Gestaltungsplan

3.2 Beteiligte am Gestaltungsplan

Fachbereich	Beteiligte
Architektur	arge wahlrüepli, Biel / rollimarchini, Bern <i>Vinzenz Luginbühl</i> <i>Fabian Vögeli</i>
Landschaftsarchitekt	David + von Arx Landschaftsarchitekten, Solothurn <i>Thomas Dietemann</i>
Raumplaner	Planteam S AG, Solothurn <i>Martin Eggenberger</i> <i>Katrin Keiser</i>
Verwaltung Gemeinde	Bauverwaltung <i>Toni Ast</i> <i>Michaela Lemp</i> Gemeindepräsident <i>Philipp Heri</i>
Fachstellen Kanton	Amt für Raumplanung <i>Corinne Stauffiger, Kreisplanerin</i> <i>(bis Januar 2024)</i>

Tabelle 1: Übersicht Beteiligte

3.3 Ablauf

2023

- Ende Mai: GP mit Richtkonzept an Gemeinde
- Mai: Einreichen GP mit Richtkonzept an Bau- und Werkkommission Gerlafingen; Behandlung durch diese
- Behandlung GP mit Richtkonzept durch Gemeinderat; Verabschiedung zu Händen kantonale Vorprüfung
- Juli – Januar: Kantonale Vorprüfung (6 Mt)

2024

- Januar – März 2024: Überarbeitung (3 Mt)
- Januar – Februar 2024: Mitwirkung (1 Mt)
- März 2024: Einreichen GP mit Richtkonzept an Bau- und Werkkommission Gerlafingen; Behandlung durch diese
- März 2024: Beschluss GP mit Richtkonzept zur Auflage durch Gemeinderat
- April / Mai 2024: Auflage (30 Tage)
- Allenfalls Einspracheverhandlungen (1 – 2 Mt)
- Allenfalls 2. Auflage (30 Tage)
- Beschluss GP mit Richtkonzept; Eingabe zur kantonalen Genehmigung durch Regierungsrat
- Genehmigungsverfahren (3 Mt); Während dieser Zeit allenfalls Beschwerdeverhandlungen durch Kanton

3.3.1 Beschluss Gemeinderat z.H. kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat hat das Dossier am 1. Juni 2023 zu Händen der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

3.3.2 Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf der Sondernutzungsplanung wurde am 15. Juni 2023 beim Amt für Raumplanung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Am 8. Januar 2024 wurde der Vorprüfungsbericht vom Amt für Raumplanung dem Gemeinderat zugestellt.

Der Revisionsbedarf aus der Vorprüfung konzentriert sich auf folgende Themen:

- Konstruktion der Sichtbermen
- Überdeckung der Tiefgarage / Bäume in unterirdischem Baubereich

- Oberirdische Parkierung
- Aktualisierung der Paragraphen nach den neusten Normen, Arbeitshilfen
- Diverse geringfügige Anpassungen an Formulierungen

3.3.3 Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren dauerte vom 12. Januar – 12. Februar 2024. Während dieser Frist hatte die Bevölkerung die Gelegenheit, sich über das vorliegende Planungsvorhaben zu informieren und schriftlich dazu Stellung zu nehmen. Während der Frist wurde eine Mitwirkungsangabe eingereicht. Die sieht Änderungsbedarf bei den Themen Dachgestaltung, der oberirdischen Parkierung von Autos und Velos, die Sicherstellung der Materialisierung sowie bei der Qualitätssicherung bei der Bauausführung. Der Umgang mit den Anmerkungen ist dem Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

3.3.4 Öffentliche Auflage

... wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.

4. Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete Planungen

Bei der vorliegenden Planung müssen diverse Grundlagen beachtet werden. Diese werden nachfolgend erläutert.

4.1.1 Bundesinventare

Die Bundesinventare (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung, Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler, Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz, Bundesinventar über die Trockenwiesen und -weiden, Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung sowie Bundesinventar der Wasser- und Zugvogelreservate von nationaler Bedeutung) weisen innerhalb des Gestaltungsplanareals keine Festlegungen auf.

4.1.2 Agglomerationsprogramm «Solothurn» 4. Generation

Im Agglomerationsprogramm 4. Generation wurden fünf Fokusräume identifiziert. Gerlafingen gehört zusammen mit Biberist zum «Fokusräum Biberist / Gerlafingen». Sie wurden dem Raumtyp «Äusserer Kernraum, Gebiete ausserhalb der Kernräume, Arbeitsschwerpunkt der Agglomeration» zugewiesen. Gerlafingen verfügt zudem über ein Ortszentrum von regionaler Bedeutung. Das Agglomerationsprogramm macht nachstehende Aussagen zum Areal (Aufzählung nicht abschliessend):

- Städtebaulich hohe Siedlungsqualität der Areale mittels qualitätssichernden Planungsverfahren erreichen
 - *Umsetzung mit Gestaltungsplan inkl. vorgelagertem Gutachterverfahren*
- Die Ortskerne Biberist und Gerlafingen als Arbeitsplatz- und Versorgungsstandorte für das Umland stärken

4.1.3 Kantonaler Richtplan

Das Areal «Geiselfeld» befindet sich in der Nähe des Dorfkentrums der Gemeinde Gerlafingen und liegt in Fusswegdistanz zu publikumsorientierten Nutzungen.

Das Areal bietet Potenzial für die Entwicklung einer angemessenen dichten und modernen Wohnüberbauung. Weiter entspricht der Gestaltungsplan auch diversen Handlungsstrategien aus dem kantonalen Richtplan. So wird zum Beispiel durch die Neubauten die Siedlungsentwicklung nach Innen gefördert. Mit der zentralen Lage nahe dem Dorfkzentrum findet eine Entwicklung an gut erschlossenerer Lage statt.



Abbildung 5: Ausschnitt Kantonaler Richtplan

4.2 Räumliches Leitbild Gerlafingen

Am 28. Juni 2017 wurde das Räumliche Leitbild Gerlafingen von der Gemeindeversammlung genehmigt. Das räumliche Leitbild zeigt die gewünschte Entwicklung der Gemeinde auf und ist auf einen Planungshorizont von 20 bis 25 Jahren ausgelegt. Es bildet die behördenverbindliche Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung. Das räumliche Leitbild hat das Gebiet Geiselfeld als Mehrfamilienhaus-Quartier bezeichnet. Es grenzt an das Entwicklungsgebiet Wohnen.



Die meisten Quartiere verfügen über ganz typische, prägnante, bauliche Eigenheiten. Diese identitätsbildenden, positiven Grundelemente und die Körnung eines Quartiers gilt es zu erkennen und zu erhalten.



In den Wohngebieten mit Mehrfamilienhäusern kommt den Freiräumen wie z.B. öffentliche Spielplätze, Möglichkeiten zum Treffen und zur Aneignung von Aussenräumen eine besondere Bedeutung zu.

Bei einer baulichen Verdichtung ist auch auf eine siedlungsverträgliche Erschliessung zu achten: private Erschliessungsflächen beschränken sich auf ein Minimum, Parkfelder werden wo möglich an der Strasse angeordnet - der private Aussenraum bleibt so als Garten erkennbar

4.3 Ortsbild und Denkmalpflege

4.3.1 Ortsbauliche Entwicklung

Die historische schweizerische Landeskarte von 1917 zeigt auf, dass in Gerlafingen schon frühzeitig eine Industrialisierung stattgefunden hat. Westlich der Bahnlinie, welche von Solothurn nach Burgdorf führt, haben sich früh grossmassstäbliche Industrie- und Gewerbebauten angesiedelt. In diesem Zusammenhang sind auch vereinzelt Bauten (Arbeiterwohn- und Geschäftsbauten) rund um die Bahnstation und die Bahnhofstrasse entstanden. Diese Bauten prägen zum Teil heute noch das Bild des Strassentraums. Innerhalb von drei Jahrzehnten wurden weitere Bauten zwischen der Güter- und Wilerstrasse sowie nördlich der Bahnhofsstrasse erstellt.

Im Bereich Sackzelgli finden sich Bauten nur entlang der Hauptstrasse.



Abbildung 6.: Landeskarte Swisstopo Zeitreise 1917, map.geo.admin.ch

Die nachfolgenden Kartenausschnitte aus den Jahren 1967 und 1994 zeigen auf, dass sich das Gebiet erst in den 1960er Jahren entwickelt hat. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde erfolgte hauptsächlich in die Fläche.



Abbildung 7.: Landeskarte Swisstopo Zeitreise 1967 und 1994, map.geo.admin.ch

4.3.2 Ortsbild

Die Gemeinde Gerlafingen ist ein verstädtertes Dorf von regionaler Bedeutung. Des Weiteren wurde das Ortsbild des ehemaligen Bauerndorfes stark von der Industrialisierung ab Mitte des 19. Jahrhunderts geprägt und heute von der Deindustrialisierung.

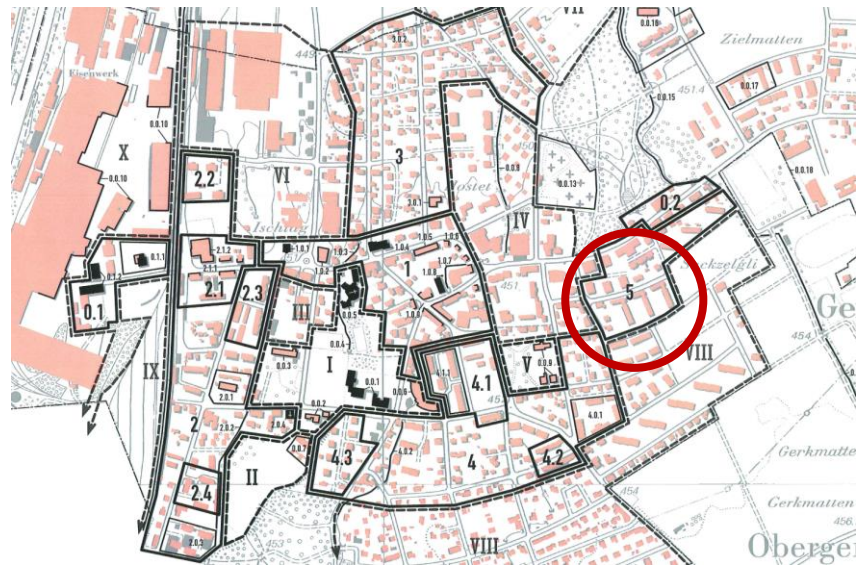


Abbildung 8.: ISOSO

G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone,
 U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	räumliche Qualitäten	arch.hist. Qualitäten	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	störend
G	5	Ortsweiterung mit 3-4-geschossigen Mehrfamilienhäusern in teils grosszügigen Freiräumen, ab M.20.Jh.		B	/	/	B	

<p>Erhalten der Struktur Strukturhaltung bedeutet, die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten.</p>	B	B	<p>Erhalten der Struktur Strukturhaltung bedeutet, die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten.</p>
---	---	---	---

4.3.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsperimeters befinden sich keine geschützten oder schützenswerten Bauten und Anlagen, welche im Zonenplan der Gemeinde grundeigentümergebunden eingetragen sind.

Ebenfalls ist das Gebiet nicht mit einer Ortsbildschutzzone überlagert.

4.4 Baurechtliche Grundordnung

Die Gemeinde Gerlafingen hat in den letzten Jahren eine Ortsplanungsrevision durchgeführt. Die Dokumente erlangten mit dem Regierungsratsbeschluss vom 20. Dezember 2022 Rechtsgültigkeit. Dies sind daher die relevanten Planungsgrundlagen für das Richtprojekt.

4.4.1 Zonenplan

Der Planungsperimeter liegt gemäss Zonenplan in der Wohnzone 4 (orange). Eine Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans besteht nicht.



Abbildung 9: Ausschnitt Zonenplan (Stand: genehmigt), Planteam S AG

4.4.2 Zonenreglement

Nachfolgend werden die Bestimmungen der einzelnen Zonen gemäss Zonenreglement der Gemeinde Gerlafingen (Stand: genehmigt) aufgeführt:

§ 10 Wohnzone bis 4 Geschosse W4
 (PBG § 30)

¹ Wohnungen sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettolandenfläche, welche der Zone angepasst sind.

² Nicht zugelassen ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.

³ Zulässig sind Mehrfamilienhäuser. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser sind nicht zulässig.

⁴ Die Umnutzung des Areals GB Nr. 563 gilt als wichtiges Areal nach § 5 Zonenreglement.

⁵ Der Gemeinderat kann die dichtere Nutzung in der Tabelle mit den Baumassen nach § 7 ZR zulassen, nämlich eine GFZo von 1.0; dabei ist die Mehrnutzung aus dem Gestaltungsplan bereits eingerechnet.

BZR §7 Bauvorschriften in den einzelnen Zonen

Zonenvorschriften

Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo):	0.8
zulässige Anzahl Vollgeschosse	min. 3 / max. 4
Gesamthöhe (Flachdächer)	13.5 m
Grünflächenziffer	min. 40%

Tabelle 2: Übersicht Zonenvorschriften

4.4.3 Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan legt im GP-Areal auf allen drei Seiten mit Strassenanschluss eine Baulinie mit einem Abstand von 5m ab Strassenkörper fest. Die Grenzabstände zu den drei Parzellen im Westen gelten nach KBV.

Legende
 Kommunale Baulinie - - - - -

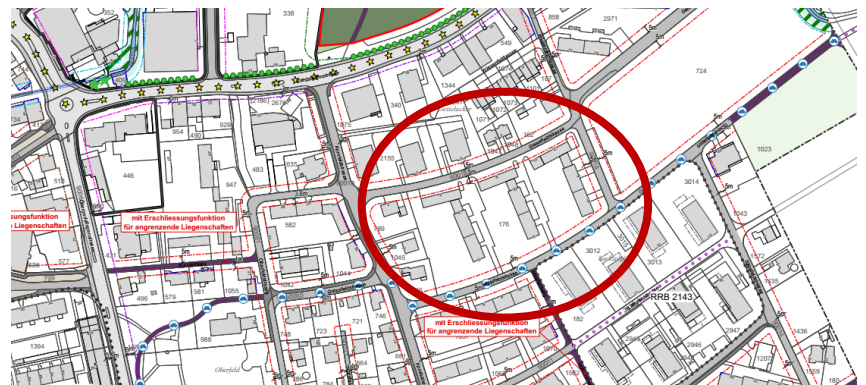


Abbildung 10: Auszug Erschliessungsplan; Stand: Eingabe Genehmigung

Die GWP und GEP werden zurzeit vom Ingenieurbüro W+H aktualisiert. Die Wasserleitungen in der Geiselfeldstrasse wurden 2019 erstellt und die Leitung in der Mittelfeldstrasse stammen von 1962-64.

- Genehmigungsinhalte:
- bestehende Wasserleitungen Werkareal Stahl Gerlafingen AG
 - bestehende Wasserleitung mit Distanz zu Knoten / Jahrgang
 - projektierte Wasserleitung
 - Die genaue Lage ist bei einer allfälligen Detailprojektierung festzulegen
 - Ersetzen der best. Leitung
 - projektierte Hydranten
 - Die SGV kann je nach Vorschriften und Bebauungsplan weitere Hydranten verlangen
 - projektierte Schieber
 - Best. Knoten Nr. m. ü. M. / Wasserverbrauch in l/Sec bei 300 VE/d und 7.3% Stundenspitzen
 - Neu Knoten Nr. m. ü. M. / Wasserverbrauch in l/Sec bei 300 VE/d und 7.3% Stundenspitzen
 - Grundwasserfassung
 - Steuerkabel
 - Löschklappe / Bezugsklappe / Netztrenner

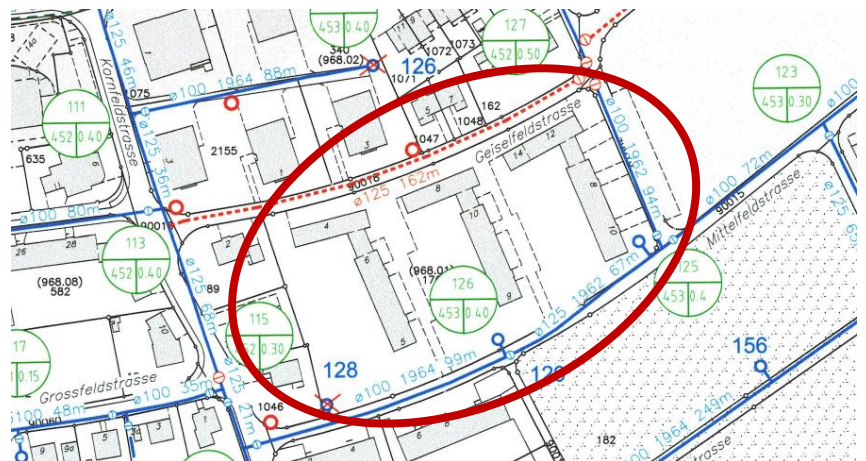













Abbildung 11: Ausschnitt Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP)

Bestehend	Projektiert	
		Mischabwasserleitung
		Reinabwasserleitung
		Mischabwasserleitung Privat
		Regenabwasserleitung Privat
		Zweckverbandsleitung ZASE
		ZASE Entlastungskanal
		zu erneuernde Mischabwasserleitung
		Leitung aufheben

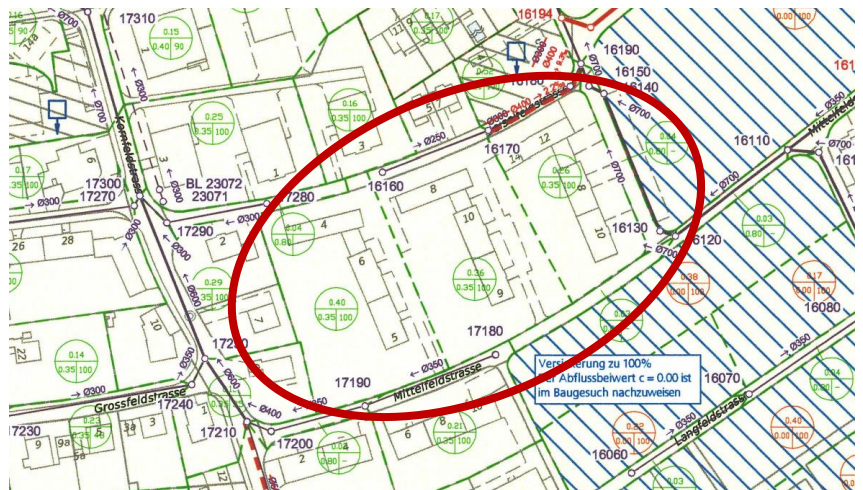


Abbildung 12: Ausschnitt Genereller Entwässerungsplan (GEP)

4.5 Freiraum

In der Zeit der zunehmenden Verdichtung des Siedlungsgebiets muss den Aussen- und Freiräumen ein hoher Stellenwert beigemessen werden.

Klimaanpassungsstrategien im Freiraum

Im Hinblick auf die zunehmend auftretenden Hitzesommer, die unter anderem durch die Klimaerwärmung bedingt sind, sollen zudem Massnahmen ergriffen werden, die diesem Umstand entgegenwirken. Dazu gehören beispielsweise eine ausreichende (pflanzliche) Beschattung, die Förderung von unversiegelten Flächen sowie die Schaffung von Oberflächen, die wenig Wärme absorbieren.

Baumbestand

Das Areal verfügt einzelne grosskronige Bäume. Im Sinne der wichtigen Leistungen, die grosse Bäume erbringen (Mikroklima, Biodiversität, Ortsbild) ist der bestehende Baumbestand im Rahmen des Projekts zu berücksichtigen und wo möglich zu erhalten.

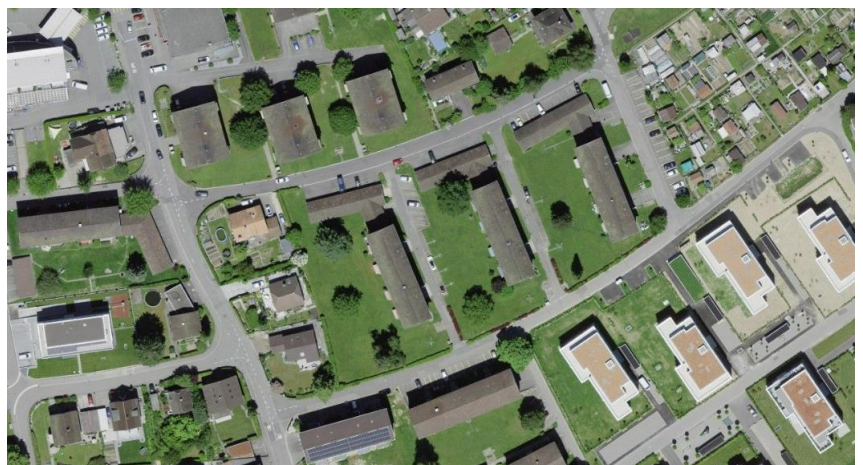


Abbildung 13: Baumbestand Parzelle GB-Nr. 176 (Quelle: <https://geo.so.ch/map>)

Siedlungsinterne Freiräume

Für die künftigen Nutzenden sind gut zugängliche und nutzbare siedlungsinterne Frei- und Grünräume zu schaffen. Um ein vielfältiges Frei- und Grünraumangebot zu erhalten, sollen diese dem jeweiligen Grad der Öffentlichkeit entsprechen. Dabei sollen neben halbprivat auch privat genutzte Flächen für Bewohnende entstehen können.

4.6 Hindernisfreies und alltagsgerechtes Bauen

Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BhIG) müssen sämtliche Wohnungen, in Wohngebäuden mit mehr als acht Einheiten, stufenlos zugänglich, d.h. mit Lift erschlossen sein. Sämtliche Wohnungen müssen zudem hindernisfrei sein. Als Richtlinie gelten die Anforderungen SIA 500/2009 sowie die Broschüre „Wohnungsbau, hindernisfrei – anpassbar“ von der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen. Die Massnahmen zu diesen Anforderungen und weitere Hinweise unter dem Link: https://hindernisfreie-architektur.ch/hochbauten_post_type/bauten-mit-wohnungen/.

4.7 Sicherheit

4.7.1 Angsträume

Den Sicherheitsaspekten ist Rechnung zu tragen. Angsträume und -zonen, beispielsweise bei den Eingangsbereichen oder den Zugängen zu einer Einstellhalle, sind zu vermeiden. Balkonkonstruktionen sollten keine Einstiegshilfen in Wohnungen bilden.

4.7.2 Störfall und NIS

Die Parzelle GB-Nr. 414 liegt gemäss kantonalem Geoportal (Abfrage vom 21.02.2023, Thema «Störfallverordnung») nicht in der Nähe eines Konsultationsbereichs und es ist von keiner Gefahr durch nichtionisierende Strahlung auszugehen.

4.7.3 Naturgefahren

Das Areal des Gestaltungsplans Geiselfeld ist gem. kantonalem Geoportal (Abfrage vom 22.02.2023, Thema «synoptische Gefahrenkarte (Naturgefahren)») nicht von Naturgefahren betroffen.

4.8 Grundwasser

Der gesamte Planungsperimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au.

Gemäss Anhang 4 der Gewässerschutzverordnung (GschV) gilt: ² *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 mittlere Grundwasserspiegel liegt gemäss kantonalem Geoportal bei 449.30 m.ü.M.

Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) müssen zahlreiche Anforderungen erfüllen. (<https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-umwelt/wasser/grundwasser/nutzung/einbauten-ins-grundwasser/>)

Aus Erfahrung mit anderen Bauprojekten in der Umgebung wird ein hoher Stand des Grundwassers innerhalb des Bearbeitungsperimeters erwartet. Ein hydrogeologisches Gutachten wird aktuell in Auftrag gegeben, um detailliertere Angaben zu den Rahmenbedingungen vor Ort zu erhalten. Die Ergebnisse werden, sobald verfügbar, den Teams zur Verfügung gestellt und sind bei der Planung zu berücksichtigen.

vgl. Ausführungen zu Kapitel 5.2 Sonderbauvorschriften

4.9 Lärm

Gemäss Lärmkataster liegt Parzelle GB-Nr. 176 nicht im kritischen Perimeter. Das Areal grenzt weder direkt an eine Hauptverkehrsstrasse noch an eine Eisenbahnlinie. Die Grenzwerte für die reine Wohnnutzung (ES II) können deshalb problemlos eingehalten werden.

4.10 Dienstbarkeiten

Baurecht

Die Eigentümerin von Grundbuch Gerlafingen Nr. 176 gewährt zu Lasten dieses Grundstückes und zu Gunsten der AEK Energie AG Solothurn für die bestehende Trafostation Geiselfeldstrasse 14 auf Grundbuch Nr. 176 das erforderliche Baurecht.

Durchleitungsrecht

Die Eigentümerin von Grundbuch Gerlafingen Nr. 176 gewährt zu Lasten dieses Grundstückes und zu Gunsten der AEK Energie AG Solothurn das Durchleitungsrecht.

Wegrecht

Die Eigentümerin von Grundbuch Gerlafingen Nr. 176 gewährt zu Lasten dieses Grundstückes und zu Gunsten der AEK Energie AG Solothurn das Wegrecht als Zugang zur Trafostation.

4.11 Bodenschutz (Altlasten)

Gemäss kantonalem Geoportal (Abfrage vom 21.02.2023, Thema «Kataster der belasteten Standorte») ist das Areal nicht von Altlasten betroffen.

Der Planungssperimeter liegt jedoch gem. kantonalem Geoportal vollständig in der Richtwertzone des Bodenbelastungsgebietes Biberist / Gerlafingen.

4.12 Archäologische Fundstellen

Gemäss Amt für Denkmalpflege und Archäologie ist der Planungssperimeter nicht von einer geschützten Archäologischen Fundstelle betroffen.

4.13 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potenziell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden.

Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für den Gestaltungsplan bei weitem nicht erreicht (vgl. Anhang V-UVP, Nr. 11.4).

Weitere Anlagen, welche im Anhang zur V-UVP aufgeführt sind, sind im neuen Gestaltungsplan nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für das Areal Bahnhof keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

4.14 Feuerwehr

4.14.1 Zufahrten / Abstellflächen

Bauten und Anlagen müssen für den raschen und zweckmässigen Einsatz der Feuerwehr jederzeit zugänglich sein.

Zufahrten und Aufstellungsorte für Feuerwehrfahrzeuge sind festzulegen, zu markieren und ständig freizuhalten. An-, Vor- und Verbindungsbauten dürfen den Feuerwehreinsatz nicht behindern. Die Aussenbereiche sollten so gestaltet werden, dass eine Notzufahrt (Ambulanz, Feuerwehr) gewährleistet ist.

Die Noterschliessung wurde im Richtprojekt beachtet. Die Abstellflächen für die Feuerwehr sind wie folgt vorgesehen:



Abbildung 14: Abstellflächen für die Abstellflächen

4.14.2 Löschwasserversorgung

Die bestehenden Wasserzuleitungen und Abwasserleitungen können gemäss GWP (siehe Abbildung 11) und GEP (siehe Abbildung 12) sowie dem Austausch mit der Bauverwaltung, die zusätzlichen Kapazitäten abdecken. In unmittelbarer Nähe des Areals befinden sich mehrere Hydranten. Die Löschwasserversorgung wird aufgrund dieser Ausgangslage als sichergestellt beurteilt.

4.15 Verkehr und Mobilität

4.15.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Haupteinfahrstrassen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) des Gebiets sind die Kriegstetten-, Kornfeld- und Geiselfeldstrasse.

Parkierung

Als Vorgabe für das Richtkonzept gilt die maximale Anzahl PP gemäss SN 640 281 Angebot an Parkfeldern für Personenwagen (Annahme: Zuordnung Standort-Typ D). Nach SN 640 281 resultieren insgesamt 94 Parkfelder.

Einstellhalle, Parkplätze und Zufahrten sind entsprechend der VSS-Norm SN 640 291 a Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen zu planen. Die Einstellhalle muss den Ansprüchen der Elektro-Mobilität entsprechen.

Bei der Planung ist der hoch liegende Grundwasserspiegel zu beachten. Allfällige Hochparterres sind räumlich geschickt einzusetzen.

Innerhalb des Gestaltungsplanareals sind nachfolgende Anzahl an Parkplätzen ausgewiesen:

Baubereich	Anzahl
Stammparkplätze in Tiefgarage	89
Oberirdische Besucherparkplätze	10
Total	99

Tabelle 3: Aufstellung Anzahl Parkplätze Auto

Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung

Gemäss kantonalem Geoportal, Layer "DTV – Täglicher Verkehr Stand 2015" wird ein durchschnittlicher täglicher Verkehr auf der Geiselfeldstrasse und Kornfeldstrasse von 1 bis 2'000 Fahrzeugen sowie auf der Kriegstettenstrasse von 4'001 bis 10'000 Fahrzeugen ausgewiesen.

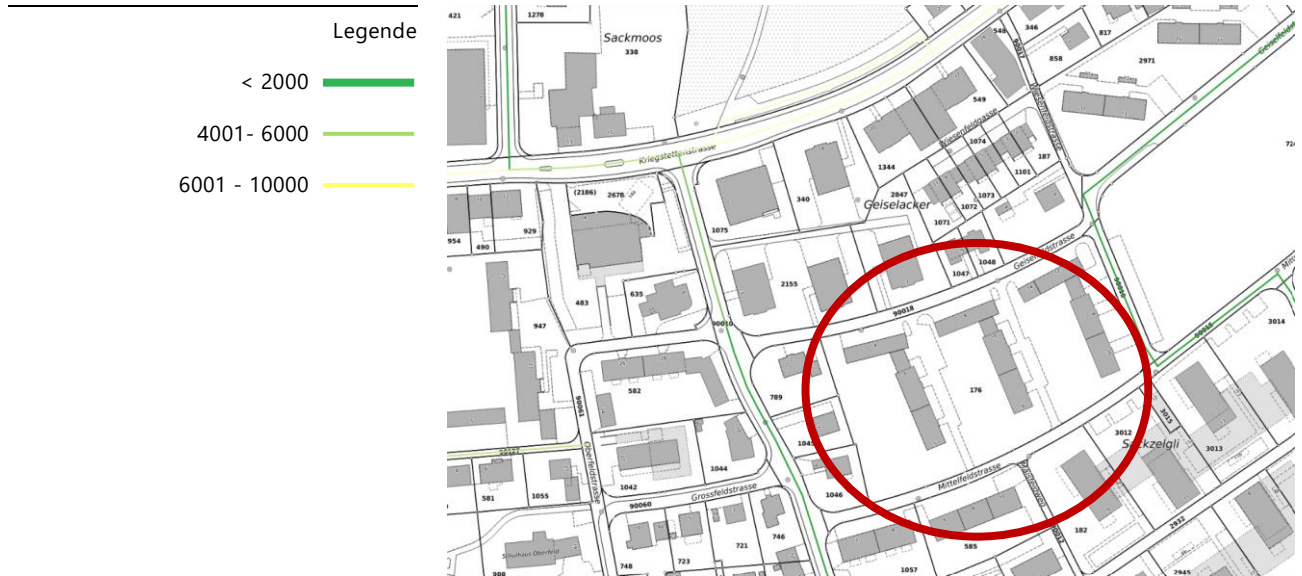


Abbildung 15: Auszug Durchschnittlicher Täglicher Verkehr Stand 2015¹

zusätzliches Verkehrsaufkommen

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen (MIV) wird primär durch die Bewohnenden erzeugt. Ein geringer Anteil bildet dabei der Besucherverkehr.

Für das Projekt ist der Knoten Kornfeldstrasse / Kriegstettenstrasse sowie der Anschlussknoten an die Autobahn A1 auf dem übergeordneten Netz relevant.

Es wird angenommen, dass die zusätzlichen Fahrten sowohl auf die Erschliessungsstrassen wie auch auf die Kantonsstrasse und somit auf das gesamte übergeordnete Netz kaum spürbare Auswirkungen zeigen werden.

4.15.2 Öffentlicher Verkehr

Bahn und Bus

Das Gestaltungsplanareal befindet sich mehrheitlich in der ÖV-Güteklasse D1. Der nordwestliche Rand der Parzelle weist Güteklasse C auf. Westlich des Areals befindet sich in 5-minütiger Fusswegdistanz (rund 250 m) die Bushaltestelle "Gerlafingen Dorfzentrum", welche durch die Buslinie Nr. 2 (Direktlinie nach Solothurn) des Busbetriebs Solothurn und Umgebung, BSU zwischen 06.00 Uhr und 23.00 Uhr bedient wird. Nach 23:00 Uhr fährt diese Buslinie nur vereinzelt an spezifischen Daten. Die Haltestelle befindet sich beim Verkehrskreisel «Dorfzentrum». Weiter westlich befindet sich der Bahnhof Gerlafingen in rund 1000 m Luftdistanz.

1. Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<https://geo.so.ch/map>), konsultiert am 23.01.2023

Reisedauer	Gerlafingen, Dorfzentrum – Solothurn, Bahnhof	14min
	Gerlafingen, Dorfzentrum – Gerlafingen, Bahnhof	1min
	Gerlafingen – Solothurn	9min
	Gerlafingen – Burgdorf	20min

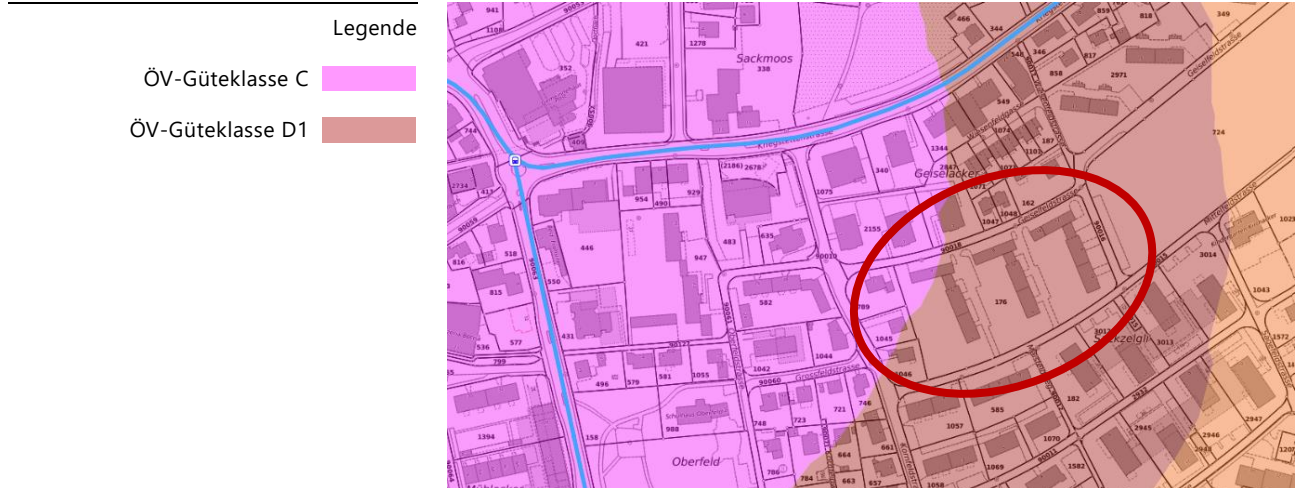


Abbildung 16: Auszug ÖV-Güteklassen inkl. ÖV-Netz und Haltestellen²

4.15.3 Fuss- und Veloverkehr

Fuss- und Veloverkehr	Anknüpfungspunkte der Fuss- und Radverbindungen sind über den Perimeter (Kirchen, Schulanlagen etc.) hinaus ins Zentrum und zu den Schulanlagen in die Planung miteinzubeziehen. Im Perimeter ist eine attraktive und sichere Durchwegung einzuplanen.
Veloabstellplätze	Für Velos sind ausreichend Langzeit- wie auch Kurzzeitabstellplätze einzuplanen. Für den Bedarf gilt VSS SN 640 065 Leichter Zweiradverkehr; Abstellanlagen, Bedarfsermittlung sowie VSS Norm SN 640 066 Projektierung Veloparkierungsanlagen. Es sind gesamthaft ca. 260 Veloabstellplätze zur Verfügung zu stellen. Die Veloabstellplätze werden dezentral gut erreichbar erstellt.

2. Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<https://geo.so.ch/map>), konsultiert am 23.01.2023

5. Umsetzung in den Planungsinstrumenten

5.1 Gestaltungsplan (Situation und Schnitte)

Der Gestaltungsplan stellt die überbaubaren Bereiche sowie die Frei- und Grünflächen und die Erschliessungsflächen plangrafisch dar. Dabei wird unterschieden zwischen Verbindlicher Planinhalt und Orientierender Planinhalt. Die Festlegungen basieren auf dem Richtprojekt des Architektur- bzw. des Landschaftsarchitekturbüros.

5.2 Sonderbauvorschriften

Nachfolgend werden die Artikel der Sonderbauvorschriften erläutert.

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 bis 4 (Einleitende Bestimmungen)

Die Paragraphen 1 bis 4 der Sonderbauvorschriften beschreiben den Zweck und Ziele, den Geltungsbereich, die Bestandteile und Grundlagen sowie die Stellung zur Bauordnung. Mit dem Gestaltungsplan wird der rechtliche Rahmen für die Umsetzung des Richtprojekts aus dem Gutachterverfahren (Städtebau, Architektur, Umgebungsgestaltung etc.) geschaffen.

§ 5 Dienstbarkeiten

Gewährleistung bzw. Neuverhandlung von Dienstbarkeiten (Durchleitungsrechte, Wegerechte, etc.) müssen vor Erteilung der Baubewilligung geklärt werden. Ohne diese privatrechtliche Regelung wird keine Baubewilligung erteilt.

Nutzung und Gestaltung

§ 6 Baubereiche und Abstände

Die Baubereiche setzen die Fussabdrücke der Bauten gemäss Richtkonzept um. Weil bei der weiteren Projektierung noch neue Erkenntnisse zu Fassadenaufbau und ähnlichem auftreten können, werden die Baubereiche mit etwas Reserve bestimmt. Diese ersetzen die Grenzabstände innerhalb des Gestaltungsplanareals. Die Grenzabstände und Baulinien zu den benachbarten Parzellen sind gemäss KBV einzuhalten.

§ 7 Nutzungsart

Die Nutzungen richten sich nach den Nutzungen gem. Zonenreglement der Einwohnergemeinde Gerlafingen.

Der Aussenraumbereich des Gestaltungsplanareals soll eine hohe Qualität aufweisen und nicht weiter bebaut werden. Ausnahme bilden lediglich die Spielgeräte und eine Pergola im Bereich «Gemeinschaftsraum».

§ 8 Massgebendes Terrain

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei ca. 449.3 m ü. M. Die EG-Kote im Gemeinschaftsraum – also weitgehend die Höhe des bestehenden Terrains – beträgt ca. 453.2 m ü. M. Das Grundwasser liegt damit so knapp unterhalb des Terrains, dass Untergeschosse aus dem Terrain ragen und damit ein Hochparterre bilden.

Gestützt darauf wird das massgebende Terrain im Gestaltungsplan definiert, nämlich auf die gemittelte EG-Kote von 453.00 m ü. M.

Die Kote des Erdgeschosses liegt auf rund 453.60 m ü. M. Die Untergeschosse ragen somit weniger als 1.20m über das massgebende Terrain.

§ 9 Nutzungsmass

Es wird die max. zulässige anrechenbare oberirdische Geschossfläche in m² definiert. Das Flächenmass entspricht dem Maximum gemäss Zonenreglement der Einwohnergemeinde Gerlafingen. Die Geschossflächenziffer beträgt 1.0. Die max. Geschossfläche entspricht somit der anrechenbaren Grundstücksfläche.

§ 10 Höhe und Länge der Bauten

Die Länge der Bauten ist über die Baubereiche definiert. Die maximalen Dachkoten werden im Gestaltungsplan und den SBV festgelegt. Die zulässige Gesamthöhe der viergeschossigen Baubereiche entspricht dem Maximalmass gemäss Zonenreglement der Einwohnergemeinde Gerlafingen (am 20. Dezember 2022 genehmigt). Bei den dreigeschossigen Baubereichen reduziert sich die Höhe um 3m.

§ 11 Gestaltung Bauten und Anlagen

Das Richtprojekt ist wegleitend. Es umfasst Architektur und Landschaftsarchitektur.

Bei der Gestaltung des Areals ist Bezug zu den örtlichen Strukturen zu nehmen (z.B. Fassadengestaltung, Materialisierung, Freiraumtypologie, Pflanzenverwendung).

§ 12 Dachgestaltung

Die Gebäude werden mit einem Flachdach ausgestaltet. Diese werden für die Erfüllung von ökologischen Funktionen (Dachbegrünung und Energiegewinnung) verwendet.

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen über die zulässigen Höhenkoten hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Aus ortsbaulicher Sicht soll verhindert werden, dass unnötige technische Aufbauten auf den Dächern realisiert werden. Dadurch wird eine ruhige Dachlandschaft gesichert.

§ 13 Etappierung

Es findet keine Etappierung statt. Die Freiräume sind mit den Gebäuden zu realisieren.

Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung

§ 14 Umgebung allgemein

Mit der zunehmenden Verdichtung des Siedlungsgebiets und der zunehmenden Hitzesommern wird die Bereitstellung von genügend attraktiven und gut nutzbaren Grün- und Freiräumen wichtiger. Neben der quantitativen Bereitstellung von solchen Flächen ist auch eine qualitative und ökologische Gestaltung künftig unabdingbar.

Die Konzeption des Aussenraumes erfolgt aufgrund des wegleitenden Richtprojekts. In den Sonderbauvorschriften sind zur Konkretisierung des Aussenraumes verschiedene Anforderungen zur Nutzung sowie zur Gestaltung bzw. zur Bepflanzung definiert worden. Die detaillierte Umgebungsgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren mittels einem Umgebungs- und Bepflanzungsplan definitiv festzulegen.

Das Zonenreglement der Gemeinde Gerlafingen (Stand: genehmigt) sieht eine Grünflächenziffer von mind. 30 % vor. Dieser Wert ist im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen.

Für die Bepflanzung ist das Richtkonzept wegleitend. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten und wo sinnvoll einheimischen Pflanzenarten zu erfolgen. Dabei ist auf eine hohe Qualität und Artenvielfalt zu achten. Invasive Neophyten sind nicht zulässig. Für die Beurteilung, welche Pflanzen unter «Invasive Neophyten» fallen, gelten die Vorgaben des Bundes.

Die Aussenräume innerhalb Gestaltungsplangebiets sind so zu gestalten, dass die Nutzenden im Sommerhalbjahr vor übermässiger Wärmeeinwirkung geschützt sind. Dazu gehören beispielsweise eine ausreichende Beschattung und/oder die Förderung der Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen (Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren) und Pflanzenbewuchs. Die nicht sickerfähigen Hartbeläge sind vornehmlich im Erschliessungsbereich der Gebäude und in der Tiefgarageneinfahrt anzuwenden.

§ 15 Gestaltung der Freiräume

In den Freiräumen der Bebauung sollen sich alle Bewohnenden zu Hause fühlen, Begegnungen sollen stattfinden und Aufenthalt ermöglicht werden.

Die grosse Frei- und Grünfläche wird in verschiedene Nutzungen (Spielwiese, Aufenthaltsmöglichkeiten usw.) und Bepflanzungen (Stauden, Bäume, Lebhage usw.) gegliedert.

Die Bewohnenden der Erdgeschosse verfügen über private Aussenräume. Einfriedungen sind erlaubt jedoch sorgfältig auszugestalten.

Der Gemeinschaftsraum wird als halbprivater Freiraum bezeichnet. Er ist als Freizeit- Ruhe- und Erholungsfläche für die Bewohnenden der Überbauung gedacht. Es ist ein Identifikations-, Begegnungs- und Aufenthaltsort auszugestalten.

§ 16 Beleuchtung

Dieser Artikel ermöglicht die Verhinderung respektive Reduktion der Lichtverschmutzung.

Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen

§ 17 Erschliessung

Die Erschliessung des Areals erfolgt vornehmlich über die «Geiselfeldstrasse», da unter anderem die Tiefgarageneinfahrt auf dieser Seite angeordnet ist. Für den Fuss- und Veloverkehr ist der Zugang ins Areal an diversen Orten von Norden, Osten und Süden möglich.

§ 18 Parkierung - Autos

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlung bestreben die Projektverfasser die Werte der Parkplatzermittlung (nach kantonalen und kommunalen Vorgaben) zu reduzieren und gemäss VSS Norm SN 40 281 zu berechnen. Dafür wird gefordert, dass ein Carsharing-Parkfeld erstellt wird.

Die regulären Parkfelder sind in der Einstellhalle, die Besucherparkplätze oberirdisch anzubieten. Die oberirdische Parkierung für die Motorfahrzeuge ist im Nordosten und Südosten angedacht.

§ 19 Parkierung - Fahrräder

Die gesamte Anzahl an Veloabstellplätzen richtet sich nach der VSS-Norm 40065. Die genaue Bemessung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Für die Projektierung der Veloparkierungsanlagen gilt die VSS-Norm 40066.

Die oberirdischen Veloabstellmöglichkeiten sind in der Nähe der Gebäudezugänge zu errichten.

Umwelt

§ 20 Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung

Die Abfallbeseitigung richtet sich nach dem Richtprojekt. Bei jedem Gebäude steht ein Containerstellplatz auf dem Areal zur Verfügung.

Mit den Sonderbauvorschriften wird geregelt, dass anfallendes Saubwasser (Dachwasser, Regenwasser) so weit als möglich vor Ort als Grauwasser zu verwenden ist. Erst in zweiter und dritter Priorität ist es zu verdunsten und zu versickern.

§ 21 Belastungen

Das Areal liegt innerhalb der Richtwertzone des Bodenbelastungsgebiets Biberist / Gerlafingen, womit § 136 GWBA zur Anwendung kommt.

§ 22 Energie

Das Gestaltungsplanareal will in mehreren Bereichen einen Beitrag zur nachhaltigen Energieversorgung leisten. Die Vorgaben, welche in den Sonderbauvorschriften ausformuliert sind, sollen somit einen sinnvollen Umgang mit den Energieressourcen bewirken. So sind beispielsweise Heizwärme und Warmwasser werden mit nachhaltiger Primärenergie zu erzeugen, Photovoltaik-Anlagen sind vorgesehen. Im Rahmen des

Bauprojekts ist durch einen Energienachweis zu erläutern, dass die geforderten Bedingungen erfüllt werden.

§ 23 Gefährdung durch Oberflächenabfluss

Der Paragraf stellt sicher, dass die Gefährdung durch Oberflächenabfluss durch bauliche Massnahmen vermindert wird.

§ 24 Grundwasserschutz

Das Areal befindet sich im Grundwasserschutzbereich Au. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei ca. 449.3 m ü. M.

Kommt die Foundation unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels zu liegen, so ist eine Ausnahmegewilligung des Kantons zu beantragen und der Nachweis zu erbringen, dass der natürliche Grundwasserdurchfluss um nicht mehr als 10% reduziert wird.

§ 25 Nachhaltigkeit

Dem Nachhaltigkeitsgedanken wird umfassend bei Planung, Bau und Unterhalt Rechnung getragen. Insbesondere bei der Wahl der Baustoffe und der Nutzungsflexibilität der Bauten.

§ 26 Lärmschutz

Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen. Somit kommen nach Art. 29 bis Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung.

Qualitätssicherung

§ 27 Qualitätserfüllung

Eine hohe Qualität der Gesamtüberbauung ist sowohl der Gemeinde als auch der Grundeigentümerschaft ein wichtiges Anliegen. Oft sind durch die zuständige Stelle bei Baubewilligungen komplexe Gestaltungsfragen zu beurteilen. Um eine qualitätssichernde und gleichzeitig einheitliche Praxis zu etablieren, holt die Baubehörde eine bedürfnisgerechte Stellungnahme durch unabhängige, sachverständige Fachpersonen in Form einer Fachkommission oder einer Fachstelle oder ein Fachgutachten ein.

Schlussbestimmungen

§ 28 Geringfügige Abweichungen

Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Sonderbauvorschriften gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden und dadurch eine gestalterische Verbesserung erzielt werden kann (mindestens eine gleichwertige Lösung).

§ 29 Inkrafttreten, Genehmigung, Aufhebung

Artikel 27 der Sonderbauvorschriften beschreibt das Inkrafttreten der Sonderbauvorschriften. Dies geschieht nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt.