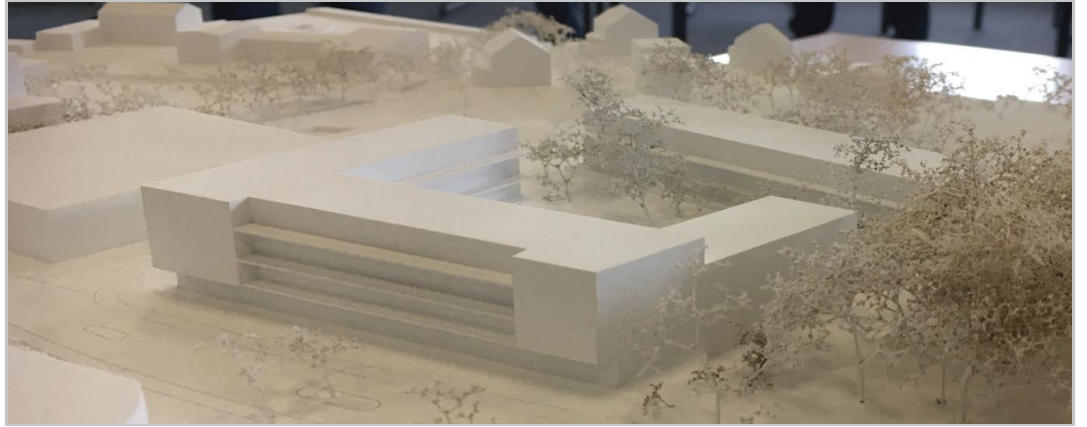


Gestaltungsplan Sackmoos



Gemeinde Gerlafingen

Raumplanungsbericht, gemäss Art. 47 RPV

12. März 2024

Stand: öffentliche Auflage

Impressum

Auftrag	Gestaltungsplan Sackmoos, Gerlafingen
Auftraggeberin	rzd ag, Tulpenweg 2, 2575 Täuffelen Herr Thinh Zeller, 032 384 87 87
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn
Projektbearbeitung	Martin Eggenberger, dipl. Architekt / Raumplaner ETH SIA REG A, Erwachsenenbildner SVEB, martin.eggenberger@bfo-ort.ch Kristina Noger, Dipl. Ing. Landschafts- und Freiraumplanung kristina.noger@planteam.ch Katrín Keiser, Zeichnerin Fachrichtung Architektur EFZ, BSc in Raumplanung FHO, katrin.keiser@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	ger_GP_Sackmoos_RPB_240312.docx
Auftragsnummer	321.88
Version	2

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Zielsetzung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Vorgehen	6
1.2.1	Qualitätsverfahren	6
1.2.2	Ausgewählter Projektansatz	8
1.3	Richtprojekt	13
2.	Bestandteile der Planung	14
3.	Organisation und Ablauf Gestaltungsplan	15
3.1	Beteiligte	15
3.2	Eigentumsverhältnisse	15
3.3	Verfahren	16
3.3.1	Beschluss Gemeinderat z.H. kantonale Vorprüfung	16
3.3.2	1. Kantonale Vorprüfung	16
3.3.3	Mitwirkung	16
3.3.4	Öffentliche Auflage	17
4.	Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen	18
4.1	Übergeordnete Planungen	18
4.1.1	Bundesinventare	18
4.1.2	Kantonaler Richtplan und Agglomerationsprogramm «Solothurn» 4. Generation	18
4.2	Kommunale Planungen	20
4.2.1	Bauzonen- und Gesamtplan	20
4.2.2	Erschliessungsplan	22
4.2.3	Netzplan mit Strassenkategorien	22
4.3	Weitere planerische Rahmenbedingungen	23
4.3.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	23
4.3.2	Langsamverkehr	23
4.3.3	Lärmschutz	23
4.3.4	Störfallverordnung	25
4.3.5	Denkmal- und Ortsbildpflege	25
4.3.6	Archäologische Fundstellen	25
4.3.7	Naturgefahren	25
4.3.8	Grundwasserschutz	25
4.3.9	Sicherheit	25

4.3.10 Bodenschutz (Altlasten)	26
4.3.11 Umweltverträglichkeitsprüfung	26
4.3.12 Löschwasserversorgung	26
5. Projektbeschrieb	28
5.1 Architektur, Städtebau	28
5.2 Aussenraum, Freiraum	30
5.3 Erschliessung, Verkehr und Parkierung	31
6. Umsetzung in den Planungsinstrumenten	34
6.1 Gestaltungsplan (Situation und Schnitte)	34
6.2 Sonderbauvorschriften	34

1. Ausgangslage und Zielsetzung

1.1 Ausgangslage

Das Areal «Sackmoos», bestehend aus den Parzellen Nrn. 338, 633, 782 und 1278 befindet sich im Dorfzentrum der Gemeinde Gerlafingen und ist umgeben von Detailhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Gleichzeitig grenzt das Areal an die Grünfläche des Friedhofs und an den Sackwald an.



Abbildung 1: Perimeter gemäss Programm

Südseitig wird das Areal durch seine Lage an der stark befahrenen Kriegstettenstrasse (Autobahnzubringer) geprägt.

Im betrachteten Areal finden sich ein Einfamilienhaus mit Gartenanlage und Wohngebäude mit heutzutage vielfältiger Nutzung. Entlang der Kriegstettenstrasse bilden mehrere Einzelbauten einen gemeinsamen Gebäudekomplex. Bauten aus früheren Zeiten betreffen das Haus Kriegstettenstrasse 13 und das Haus Friedhofstrasse 10. Beide Bauten sind in ihrer Bauweise stimmig, die Baute Kriegstettenstrasse 13 steht zudem direkt an der Kriegstettenstrasse und schafft dort eine gewisse Räumlichkeit, das Haus Friedhofstrasse 10 mit dem Blumenladen Flowerpoint ist nicht als Baute interessant, sondern schafft sehr stimmige

Aussenräume. Beide Bauten wurden mit der Nutzungsplanung mit keiner Schutzkategorie belegt.

Das betrachtete Areal ist allerdings ein wichtiger Teil des Rückgrates der Gemeinde Gerlafingen, das funktional und auch räumlich gestärkt werden soll; das Leitbild sagt dazu auf S. 16f.: «Rückgrat, Dorfplatz und Ortsmitte (Herzraum). Die Ost-West-Achse, das zentrale Rückgrat Gerlafingens ist für die Identität von Gerlafingen von höchster Bedeutung. Sie ist Kernraum und verbindet das Dorfzentrum mit seinen Arbeitszonen. Eine Aufwertung des Rückgrats bezüglich Strassenraum, Nutzung und Zugänglichkeit sowie bauliche Massnahmen wie grösserer Bauten an der Hauptstrasse sollen diesen Herzraum stärken.» Auf S. 35 bezeichnet das Leitbild den Ort als: «Quartier mit Entwicklungspotenzial».

In diesem Sinn ist bereits mit der Ortsplanung die Weiche in Richtung einer deutlich dichteren Bebauung gestellt worden, welche den Strassenraum deutlich besser fassen soll. Die Baute Kriegstettenstrasse 13 steht diesem Ziel entgegen; sie soll deshalb ersetzt werden. Etwas anders verhält es sich mit der Baute Friedhofstrasse 10; mit verschiedenen Varianten wurde im Verlauf des Studienauftrags die Integration der Baute mit ihren sehr stimmigen Aussenräumen gesucht. Es zeigte sich allerdings, dass ein Erhalt dieser Qualität die Schaffung des sehr attraktiven Hofes verhindert hätte; deshalb wurde schlussendlich entschieden, dass auch diese Baute ersetzt werden soll.

Die Gemeinde hat das Areal im Zug der neuen Ortsplanung einer K4 mit Gestaltungsplanpflicht Nr. 9 zugewiesen.

Die 4-geschossige Kernzone K4 setzt das wichtige Ziel im Leitbild um, das Rückgrat der Gemeinde zu stärken. Dieses reicht von der Stahl Gerlafingen AG über die Bahnhofstrasse zum künftigen Platz vor dem Gemeindehaus und weiter bis zum Sackmooswald.

Qualitätssicherung

In den Kernzonen kann eine sehr hohe Dichte realisiert werden, wenn mit einem Qualitätsverfahren und einem Gestaltungsplan die Qualität gesichert wird. Eine grundsätzliche Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplanes besteht deshalb nicht.

1.2 Vorgehen

1.2.1 Qualitätsverfahren

In diesem Sinn haben die Eigentümerschaften zusammen mit der Gemeinde ein Qualitätsverfahren durchgeführt.

Teilnehmende

Folgende Architekturbüros wurden zur Teilnahme am Verfahren und zur Erarbeitung einer Ideenstudie eingeladen:

- Bart & Buchhofer Architekten
- bauzeit architekten
- Luna Productions

Der Beizug eines Landschaftsarchitekt/einer Landschaftsarchitektin wurde den Teilnehmenden empfohlen. Der Beizug weiterer Fachleute lag im Ermessen der Teams.

Beurteilungsgremium

Die Studien wurden von folgendem Gremium beurteilt:

Fachmitglieder (stimmberechtigt)

- Peter Frei, Frei Architekten AG (Vorsitz)
- Stefan Rudolf, Flury und Rudolf Architekten
- Michael Oser, Bryum GmbH

Sachmitglieder (stimmberechtigt)

- Philipp Heri, Gemeindepräsident
- Thinh Zeller, rzd development ag

Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)

- Markus Schütte, Eigentümervertreter Schweingruber / Hug-Schütte
- Urs Jost, Eigentümervertreter Jost
- Ewald Kaiser, Bauverwalter
- Reto Wegmüller, Mitglied Bau- und Werkkommission, Gemeinderat
- Martin Eggenberger, Planteam S AG / Büro für Ortsentwicklung GmbH, Ortsplaner
- Joseph Munzinger, Sollon AG, Berater Grundeigentümerschaft

Ablauf

Anlässlich von zwei Zwischenbesprechungen und einer Schlussbesprechung wurden die verschiedenen Projektansätze weiterentwickelt:

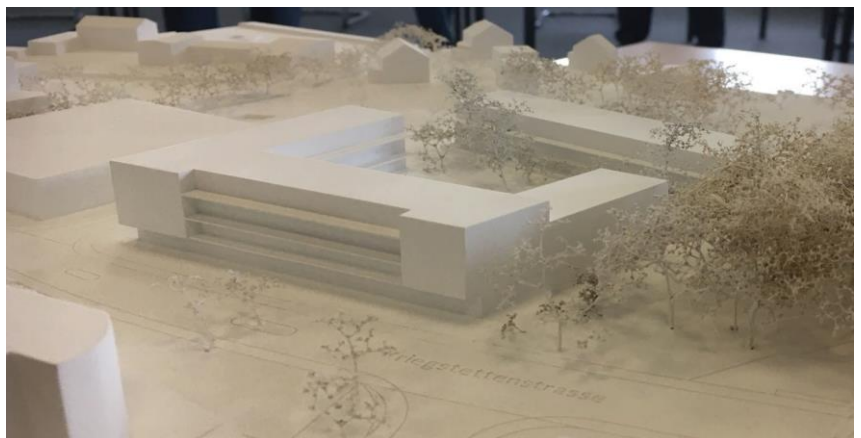


Abbildung 2: Ansatz Luna Productions / vb Landschaftsarchitektur

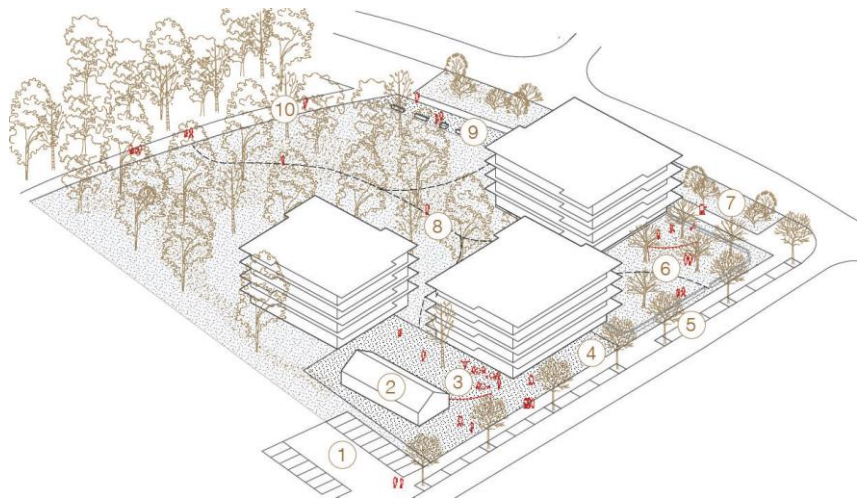


Abbildung 3: Ansatz Bart&Buchhofer Architekten / ISAA architectes / Landschaftswerk



Abbildung 4: Ansatz bauzeit Architekten / weber + brönnimann Landschaftsarchitekten

1.2.2 Ausgewählter Projektansatz

Auswahl

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig die Studie des Teams Luna Productions / vb Landschaftsarchitektur zur Weiterbearbeitung. In der Folge wurden Empfehlungen zur Weiterbearbeitung formuliert und das weitere Vorgehen definiert.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberin unter Berücksichtigung der im Projektbeschrieb genannten Stärken und Schwächen sowie der formulierten Empfehlungen, die Ideenstudie der Luna Productions / vb Landschaftsarchitektur weiterzubearbeiten. Luna Productions wird von der Auftraggeberin den Auftrag erhalten, ihr Bebauungskonzept zum Richtprojekt (Grundrisse, Schnitte, Ansichten 1:200, Überarbeitung Modell, Stimmungs- und Referenzbilder) weiter zu bearbeiten.

Für die Weiterbearbeitung zum Richtprojekt soll auch die vb Landschaftsarchitektur von der Auftraggeberin einen Auftrag erhalten. Der Auftrag umfasst zusätzlich zur Weiterbearbeitung der Aussenräume, den Bereich zwischen dem Migrosgebäude und der Kriegstettenstrasse sowie den kleinen Platz mit Brunnen an der Kriegstettenstrasse.



Abbildung 5: Projektansatz Team Luna Productions / vb Landschaftsarchitektur; Situation



Abbildung 6: Projektansatz Team Luna Productions / vb Landschaftsarchitektur; Schnitt

Würdigung des Begleitremiums

Städtebau und Architektur

Gestützt auf eine überzeugende ortsbauliche Analyse und eine daraus schlüssige Herangehensweise konnte ein präzises und prägnantes Baukonzept entwickelt werden. Das Team verfolgt das Ziel, mit der Präsenz des Gebäudes und der Nutzung der Erdgeschosse gegen die Strassen einen positiven Impuls für die weitere Entwicklung des Dorfes Gerlafingen zu bilden, der bestehenden Zentrumsachse entlang der

Kriegstettenstrasse einen Auftakt zu geben und sie zu stärken sowie diese mit dem geplanten Waldpark (Sackmooswald) zu verbinden.

Die Setzung der Gebäude, das U-förmige an der Kriegstettenstrasse und das rechteckige gegen den Friedhof, reagiert sehr gut auf die heterogene Umgebung. Einerseits wird die laute Seite an der Kriegstettenstrasse mit Erschliessungen und Aussenräumen der Wohnungen belebt, andererseits wird dazwischen ein ruhiger, grüner halböffentlicher Ort mit Anbindung an den Wald geschaffen. Die Gebäude und die Freiräume bilden so ein Bindeglied zwischen den in allen Richtungen unterschiedlichen Umgebungen. Die grösstenteils viergeschossige Grossform an der Kriegstettenstrasse bildet entlang dieser Strassenachse einen baulichen Rahmen. Auf den Wald reagiert der Baukörper mit einer lediglich dreigeschossigen Bauweise.

Im U-förmigen Gebäude werden die Mietwohnungen und das Gewerbe angeordnet. Im Norden des Areals schliesst ein dreigeschossiges Gebäude mit Eigentumswohnungen das Areal ab. Dazwischen liegt ein halböffentlicher, nicht unterkellertes Parkraum, welcher ein identitätsstiftender Eingangsraum, die Adresse, für alle Wohnungen sein kann. Im Erdgeschoss an der Kriegstettenstrasse sind Gewerbenutzungen vorgesehen. Die ausgebildete Laube ermöglicht einen geschützten Vorbereich zur Warenauslage oder für Aussengastronomie. Die Gewerbeflächen sind sehr flexibel nutzbar und könnten auch zu Atelierwohnungen umfunktioni- oniert werden.

Im Vorbereich zur Kriegstettenstrasse entsteht ein breiter Streifen, welcher dem Langsamverkehr und der Kurzzeitparkierung dient. Die Gebäude stehen auf zwei separaten, auf den hohen Grundwasserspiegel abgestimmte Einstellhallen.

Auf den hohen Grundwasserspiegel wird mit unterschiedlichen Terrainhöhen reagiert, welche gleichzeitig zur Differenzierung des Öffentlichkeitsgrads der Freiräume genutzt werden. Die Gebäude stehen auf einem Sockel und liegen gegenüber den Freiräumen leicht erhöht. Der entstehende Sockel wird beim nördlichen Gebäude als Sonnendeck zum angrenzenden Park ausgebildet. Über Treppenstufen gelangt man in den noch tiefer liegenden, gemeinschaftlichen Innenhof.

Die Gebäude sind einfach mit einer gleichbleibenden flexiblen Struktur konzipiert. Die Wohnungen sind mindestens zweiseitig orientiert. Die Grundrisse sind so konzipiert, dass keine Korridore entstehen und eine flexible Möblierung möglich ist. Aufgrund der heterogenen Umgebung der Gebäude entstehen innerhalb der Siedlung unterschiedliche Identitäten. Diese sollen auch in der Fassade spürbar werden. Vorgeschlagen wird eine Konstruktionsweise, welche auch künftig eine hohe Flexibilität erlaubt.

Frei- und Aussenräume

Über die Gebäudesetzung entstehen sehr klare und die Siedlung prägende Frei- und Aussenräume. Zwischen den Gebäuden entsteht eine Höhenstaffelung, welche für die Aussenräume prägend ist. In der Siedlung wird das Prinzip, je höher, desto privater umgesetzt und die Öffentlichkeitsgrade werden räumlich spürbar.

In der nicht unterkellerten und nicht versiegelten Zone liegt ein Parkband mit grosswüchsigen Bäumen. Das Band schafft die Verbindung von Zentrum und Wald und ist essenziell für das gesamte Freiraumkonzept. Der Wald ist prägend, für die Aussenräume der gegen Osten ausgerichteten Wohnungen. Als zweite Verbindung von der Siedlung in den Naherholungsraum dient der Waldweg im Norden, der zugleich Erschliessung der Eigentumswohnungen im nördlichen Baukörper bildet.

Der gemeinschaftliche Hof wird zur Begegnungszone für die gesamte Siedlung und dient unterschiedlichsten Funktionen; dem Spiel und Sport, der gemütlichen Mittagspause auf Sitzstufen oder dem grossen Quartierfest. Der Hof öffnet sich Richtung Norden zu den Eigentumswohnungen hin. Alle Wohnungen der Siedlung sind mit einer Seite zum Hof gerichtet, wodurch von jeder Wohnung ein Kontakt zum gemeinsam genutzten Aussenraum besteht.

Die Vorzone entlang der Kriegstetten- und Friedhofstrasse bietet Raum für Parkierung, Anlieferung, Warenauslagen und Aufenthaltsqualität. Sie bildet den öffentlichsten Freiraum und soll das Entstehen von öffentlich wirksamen Nutzungen in den Erdgeschossen beflügeln.

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Friedhofstrasse über zwei separate Zugänge in die zwei unterirdischen Einstellhallen. Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt getrennt. Die Bewohner-/innen gelangen ebenerdig mit dem Velo zu den Abstellplätzen an den Hauseingängen oder im Hof. Der Hof ist Zugang zu den Wohnungen im Süden; im Norden erfolgt der Zugang über den Waldweg. Die Besucherparkplätze sind oberirdisch entlang der Strassen angeordnet.

Fazit

Den Teilnehmenden ist es aus Sicht des Beurteilungsgremiums überzeugend gelungen ein klares, auf die Lage am Wald und im Zentrum, den Rahmenbedingungen betreffend Grundwasser und Lärm abgestimmtes, identitätsstiftendes Konzept zu entwickeln. Gewürdigt wird der Umgang mit dem Terrain, welcher klare, prägende und qualitätsvolle, hierarchisch strukturierte Frei- und Aussenräume ermöglicht.

Das Konzept überzeugt in der Setzung der Baukörper, einer städtebaulich eingebetteten Volumetrie und den gemeinschaftsbildenden und trotzdem Privatheit gewährenden Elementen im Innen- und Aussenbereich. Das ausgearbeitete Konzept ist klar und bietet eine hohe Flexibilität für die Weiterbearbeitung.

Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Zur Weiterbearbeitung der Studie des Teams Luna Productions / vb Landschaftsarchitektur werden folgende Empfehlungen abgegeben:

- Die Gebäudegrundrisse sind weiterzuentwickeln.
- Die Form des nördlichen Gebäudes ist zu überprüfen. Vorstellbar ist möglicherweise auch ein rechteckiges Gebäude.
- Es ist zu prüfen, ob der östliche Gebäudeflügel 4-geschossig ausgebildet werden kann.
- Die Erschliessung mittels Laubengängen erscheint schlüssig. Allerdings ist zu prüfen, ob der Laubengang an der Kriegstettenstrasse nicht in den Innenhof versetzt werden könnte. In diesem Kontext ist an der Kriegstettenstrasse eine Balkonschicht zu prüfen. Diese soll möglichst keine zu starke Symmetrie in der Fassade aufbauen.
- Die Umgebungsgestaltung soll sicherstellen, dass zwischen den beiden Baukörpern keine zu starke Trennung geschaffen wird.
- Die Erschliessung des nördlichen Gebäudes ist zu überprüfen und eine Erschliessung von der Südseite her in Betracht zu ziehen, um den halböffentlichen Parkraum zu stärken.
- Gemeinsam mit der Gemeinde soll das übergeordnete Freiraumkonzept vom Zentrum her vertieft werden.

Würdigung zum Verfahren

Der Studienauftrag hat gezeigt, dass an dieser zentralen und am Waldrand liegenden Lage eine Überbauung mit hoher Wohnqualität und hochwertigen Freiräumen möglich ist. Insbesondere der Umgang mit dem Terrain aufgrund des hohen Grundwasserspiegels, der Lärmbelastung der Kriegstettenstrasse sowie den Nutzungsanforderungen erwiesen sich als herausfordernd. Zur guten Lösung wesentlich beigetragen haben die unterschiedlichen konzeptionellen Lösungsansätze (Areal als Teil des Zentrums / Wohnen im Wald), welche dem Beurteilungsgremium an den Zwischenbesprechungen sowie in den Schlussabgaben präsentiert wurden.

Den Projektverfassenden gebührt ein grosser Dank für die gründliche Auseinandersetzung mit der Aufgabe, den grossen Arbeitseinsatz und die interessanten und hochwertigen Beiträge.

1.3 Richtprojekt

Im Anschluss daran wurde der Projektansatz der Luna Productions aufgenommen und zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Dieses dient als Grundlage für den grundeigentümerverbindlichen Gestaltungsplan.

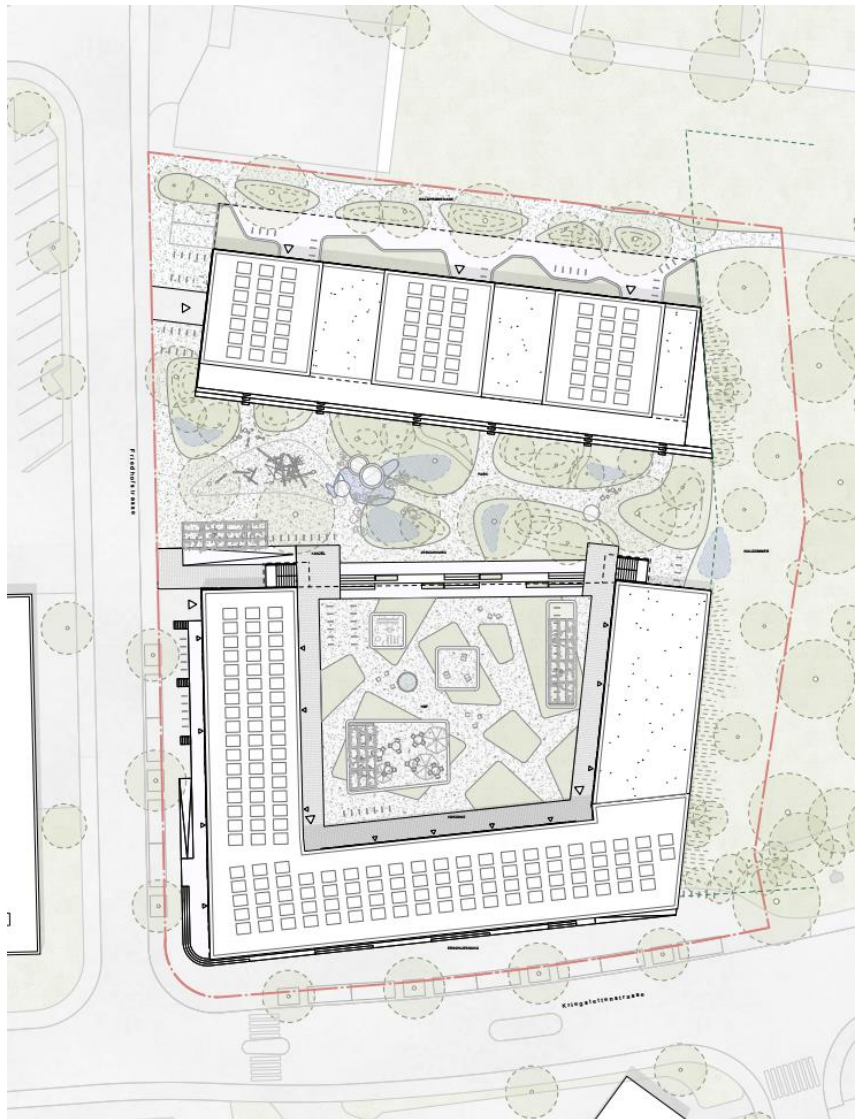


Abbildung 7: Richtprojekt Team Luna Productions / vb Landschaftsarchitektur; Situation

2. Bestandteile der Planung

Genehmigungsinhalt der vorliegenden
Planung sind:

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

zur Orientierung liegen vor:

- Richtprojekt Sackmoos; Luna Productions Architekten, vb landschaftsarchitektur vom 20.06.2022
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zum Gestaltungsplan
- Vorabklärung Lärmbelastung/Umsetzbarkeit, Grolimund+Partner AG vom 23. März 2022

3. Organisation und Ablauf Gestaltungsplan

3.1 Beteiligte

Fachbereich	Beteiligte
Architekt	LunaProductions, Deitingen <i>Herr Lukas Freit</i> <i>Frau Samira Muster</i>
Landschaftsarchitekt	vb landschaftsarchitektur, Rüti ZH <i>Frau Verena Bayrhof</i>
Raumplaner	Planteam S AG, Solothurn <i>Herr Martin Eggenberger</i> <i>Frau Kristina Noger</i> <i>Frau Isabella Vögtli (bis Juli 2022)</i> <i>Frau Katrin Keiser (ab August 2022)</i>
Vorabklärung Lärmbelastung	Grolimund + Partner AG; Aarau <i>Frau Maria Burger</i>
Verwaltung Gemeinde	Bauverwaltung <i>Herr Toni Ast</i> Gemeindepräsident <i>Herr Philipp Heri</i>
Fachstellen Kanton	Amt für Raumplanung <i>Frau Corinne Stauffiger, Kreisplanerin</i> <i>(bis Januar 2024)</i>

Tabelle 1: Übersicht Beteiligte

3.2 Eigentumsverhältnisse

Liegenschaft GB Nr.	Fläche	Eigentümerschaft
338	4'936 m ²	Gesamteigentum Maja Regula Hug Schütte / Markus Helmut Schütte
633	538 m ²	Alleineigentum Jost Fritz AG, Gerlafingen
782	289 m ²	Alleineigentum Jost Fritz AG, Gerlafingen
1278	688 m ²	Gesamteigentum Maja Regula Hug Schütte / Markus Helmut Schütte

Tabelle 2: Übersicht Eigentümeverhältnisse

3.3 Verfahren

3.3.1 Beschluss Gemeinderat z.H. kantonale Vorprüfung

Aufgrund des Beschlusses der Bau- und Werkkommission werden folgende Ergänzungen vorgenommen:

- § 18 eingefügter Abs. 3: Anschlussmöglichkeiten für Ladestationen der E-Mobilität (E-Auto und E-Bikes) sind in der Einstellhalle vorzusehen.
- § 22 eingefügter Abs. 3: Wird auf den Bau von Photovoltaikanlagen verzichtet, so sind die Voraussetzungen für eine spätere Erschliessung derselben vorzusehen.

Der Gemeinderat hat das Dossier am 17. November 2022 zu Händen der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

3.3.2 Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf der Sondernutzungsplanung wurde am 23. November 2022 beim Amt für Raumplanung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Am 21. Juli 2023 wurde der Vorprüfungsbericht vom Amt für Raumplanung dem Gemeinderat zugestellt.

Zur Klärung einzelner Vorprüfungseinwände fand eine Besprechung mit Peter Portmann vom Amt für Verkehr und Tiefbau statt.

Der Revisionsbedarf aus der Vorprüfung konzentriert sich auf folgende Themen:

- Konstruktion der Sichtbermen
- Nachweis der Erschliessungsfähigkeit der Strassenpromenade
- Parkieranlagen insbesondere Parkierung entlang der Kantonsstrasse
- Aktualisierung der Paragraphen nach den neusten Normen, Arbeitshilfen
- Diverse geringfügige Anpassungen an Formulierungen

3.3.3 Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren dauerte vom 10. März – 11. April 2023. Während dieser Frist hatte die Bevölkerung die Gelegenheit, sich über

das vorliegende Planungsvorhaben zu informieren und schriftlich dazu Stellung zu nehmen. Die Planungsakten konnten während den ordentlichen Öffnungszeiten bei der Bauverwaltung eingesehen werden. An zwei öffentlichen Fragestunden am 14. März und 27. März 2023, jeweils zwischen 17:00 und 18:00 Uhr konnten sich alle Interessierten zu ihren spezifischen Anliegen orientieren. Während der Frist wurde keine Mitwirkungseingabe bei der Bauverwaltung Gerlafingen eingereicht. Es besteht bereits eine hohe Nachfrage für die angedachten Wohnungen.

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 Kantonaler Richtplan und Agglomerationsprogramm «Solothurn» 4. Generation

Kantonaler Richtplan

Das Areal «Sackmoos» befindet sich im Dorfzentrum der Gemeinde Gerlafingen und ist umgeben von Detailhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Gleichzeitig grenzt das Areal an die Grünfläche des Friedhofs und an den Sackmooswald an. Südseitig wird das Areal durch seine Lage an der stark befahrenen Kriegstettenstrasse (Autobahnzubringer) geprägt.

Das Areal bietet Potenzial für die Entwicklung einer angemessenen verdichteten modernen Wohnüberbauung mit integrierter Dienstleistungsnutzung. Durch die Realisierung von Wohn- und Geschäftsnutzungen wird der Festlegung aus dem kantonalen Richtplan entsprochen. 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 Dorfzentrum findet eine Entwicklung an gut erschlossenerer Lage statt.



Abbildung 8: Ausschnitt Kantonalen Richtplan

Agglomerationsprogramm

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. Das Agglomerationsprogramm macht nachstehende Aussagen zum Areal (Aufzählung nicht abschliessend):

- Städtebaulich hohe Siedlungsqualität der Areale mittels qualitätssichernden Planungsverfahren erreichen
 - Umsetzung mit Gestaltungsplan inkl. vorgelagertem Studienauftrag
- Die besondere Qualität der siedlungsprägenden und landschaftlich wertvollen Grün- und Freiräume im Bereich Emme, Biberenbach, Fällimoos, Oberwald und Sackmooswald in Wert setzen / Aufwertung siedlungsnaher Erholungsräume Sackmooswald (L 405.2)
 - Im Gestaltungsplan sind hohe Anforderungen an die Umgebungs- und Freiraumgestaltung vorgeschrieben. Die Übergänge der Grünflächen zu den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsräumen (Wald) sind sorgfältig zu gestalten. Auch ist der Zugang zum Sackmooswald mit Dienstbarkeiten (öffentliches Fuss- und Radwegrecht) sicherzustellen.
- Die Ortskerne Biberist und Gerlafingen als Arbeitsplatz- und Versorgungsstandorte für das Umland stärken
 - Nebst der Wohnnutzung wird die Anordnung von öffentlichkeitswirksamen Nutzungen wie Ladenlokalitäten, Büros, Ateliers, Showrooms, Gastronomie usw. in den Sonderbauvorschriften vorgeschrieben.

4.2 Kommunale Planungen

4.2.1 Bauzonen- und Gesamtplan

Die Gemeinde Gerlafingen hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision das gesamte Areal der Kernzone 4-geschossig (K4) zugewiesen. Die Bebauung südlich des Areals entlang der Kriegstettenstrasse befand sich bereits vor der Revision in der Kernzone 4-geschossig (K4).

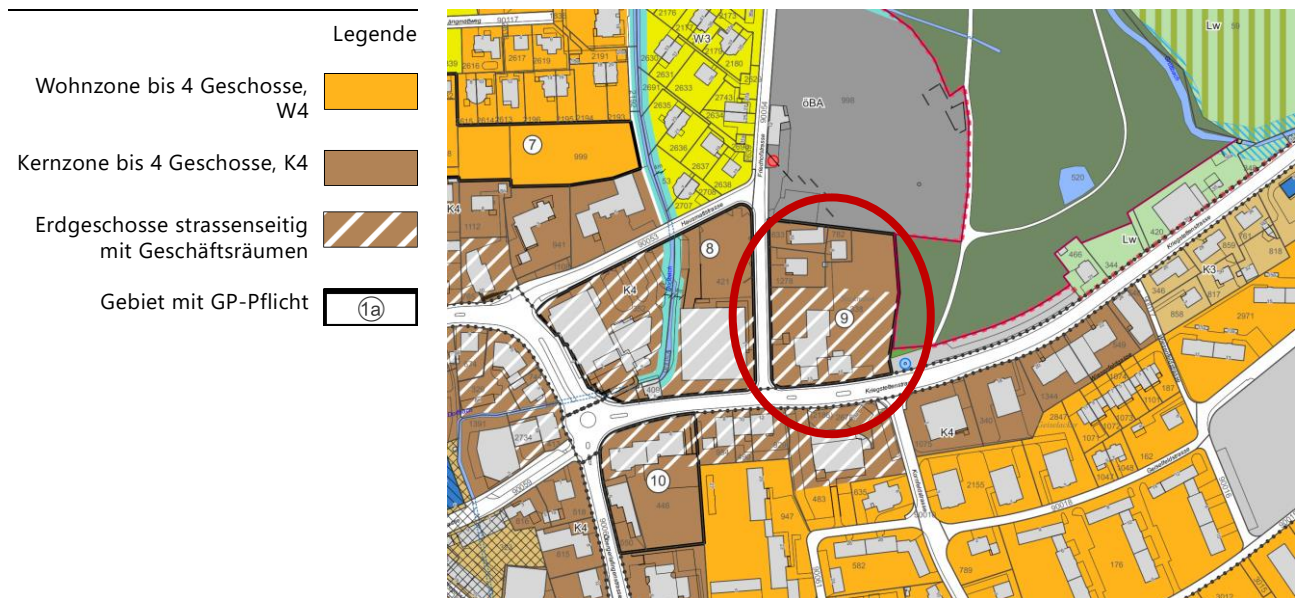


Abbildung 9: Auszug Bauzonen- und Gesamtplan

Zonenvorschriften

Geschossflächenziffer oberirdisch 0.85 (GFZo):

zulässige Anzahl Vollgeschosse min. 3 / max. 4

Gesamthöhe (Flachdächer) 13.5 m

Grünflächenziffer min. 20 %
 Die Baubehörde kann hochstämmige, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm mit je 30 m² zur Grünfläche anrechnen.

Tabelle 3: Übersicht Zonenvorschriften

Zweck Kernzone bis 4 Geschosse

Gemäss § 11 ZR ist der Zweck der Zone K4 eine Stärkung des Zentrumsbereichs von Gerlafingen, im Besonderen die Ost-West-Achse als Dorfzentrum und die angrenzenden Bereiche als erweitertes Dorfzentrum. Folgende Grundsätze werden verfolgt:

- Zentrumsnutzungen mit Wohnen ansiedeln,
- Mit den Bauten den Strassenraum gut definieren,
- Den Strassenraum als Zentrumsraum betreiben und gestalten,
- Die raumdefinierenden Bauten gut gestalten,
- Die historischen Bauten und Ensembles sichern.

Nutzung

Zulässig sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten, sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

In den Bereichen gemäss Zonenplan «Erdgeschoss strassenseitig mit Geschäftsräumen» sind in den strassenseitigen Erdgeschossen Geschäftsräume, wie Ladenlokalitäten, Büros, Ateliers, Showrooms usw., zu erstellen.

Nicht zugelassen ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.

§ 22 Gestaltungsplanpflicht ZR

Das Areal unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Neben den Mindestanforderungen an den Gestaltungsplan, die gemäss § 44 PBG zu erfüllen sind, werden die nachstehend aufgeführten zusätzlichen Mindestanforderungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht definiert.

Zusätzliche Mindestanforderungen an GP-Pflicht Nr. 9 Sackmoos

- Dichtere Nutzungen zur räumlichen Stärkung der Zentrumsachse,
- Schaffen eines attraktiven Strassenraums als Flanierbereich,
- Ergänzen des umliegenden Siedlungsmusters mit einer dichten Überbauung,
- Durchführung eines Qualitätsverfahrens als Grundlage für den Gestaltungsplan,
- Erschliessung klären.

4.2.2 Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan legt im GP-Areal mit Ausnahme der Waldbaulinie mit einem Abstand von 10 m, keine kommunalen Baulinien fest. Die Richtbaulinie dient zur Orientierung. Die genauen Abstände sind während der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes zu verifizieren.

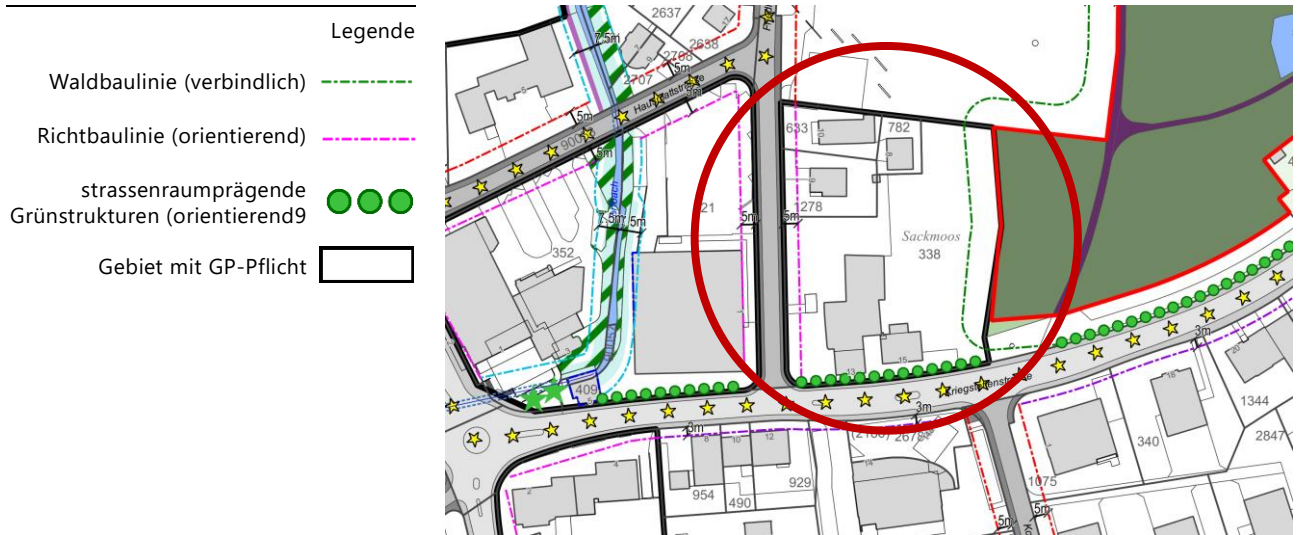


Abbildung 10: Auszug Erschliessungsplan

4.2.3 Netzplan mit Strassenkategorien

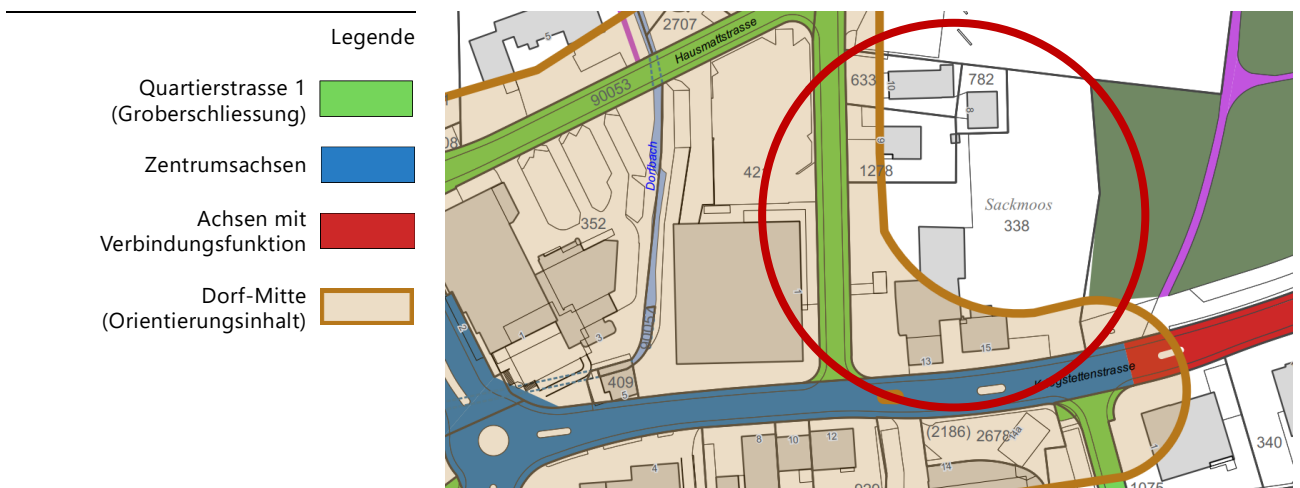


Abbildung 11: Auszug Netzplan mit Strassenkategorien

4.3 Weitere planerische Rahmenbedingungen

4.3.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Gestaltungsplanareal befindet sich in der ÖV-Güteklasse C. Westlich des Areals befindet sich in Fusswegdistanz (rund 150 m) die Bushaltestelle "Gerlafingen Dorfzentrum», welche durch die Buslinie Nr. 2 (Busbetrieb Solothurn und Umgebung, BSU) zwischen 06.00 Uhr und 20.00 Uhr bedient wird. Weiter südlich befindet sich der Bahnhof Gerlafingen, welcher ebenfalls in Fusswegdistanz (rund 800 m) erreicht werden kann.



Abbildung 12: Auszug ÖV-Güteklassen inkl. ÖV-Netz und Haltestellen¹

4.3.2 Langsamverkehr

Entlang der Kriegstettenstrasse sowie nördlich des Gestaltungsplanes verlaufen zwei Routen «Wanderland» gem. Karte «SchweizMobil», wobei die eine unmittelbar nach dem Friedhof in den Sackmooswald führt. Durch eine zusätzliche öffentliche Ost-West-Verbindung für den Langsamverkehr kann der Wald zukünftig noch besser erreichbar gemacht werden.

Weitere Routen von SchweizMobil (Veloland, Mountainbikeland, Skatingland, Kanuland) betreffen den Planungsperimeter nicht.

4.3.3 Lärmschutz

vgl. auch Ausführungen zu Kapitel 6.2 Sonderbauvorschriften

Auf Stufe Richtprojekt wurde durch die Firma Grolimund + Partner AG, Aarau abgeklärt, ob eine Bebauung entlang der Strasse mit den im

1. Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<https://geo.so.ch/map>), konsultiert am 22.06.2022

Richtprojekt vorgesehenen Gebäudegrundrissen bezüglich des Strassenlärms möglich ist.



Abbildung 13: Auszug Kurzbericht Vorabklärung Lärmbelastung / Umsetzbarkeit, Grolimund + Partner AG, Aarau - Stand 23.03.2022

Das Areal grenzt direkt an die Kantonsstrasse, im betreffenden Abschnitt gilt Tempo 50 innerorts.

Es gelten folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) für Strassenlärm

- IGW ES III tags (06-22 Uhr): 65 dBA
- IGW ES III nachts (22-06 Uhr): 55 dBA

Für Gewerbenutzung gelten um 5 dBA höhere Grenzwerte und die Nacht wird nicht beurteilt.

Fazit

An der Süd fassade sind die IGW ES III für Wohnen überschritten. Die Wirkung von lärmschutzgerecht konzipierten Loggien an der Süd fassade ist Stand heute genügend, um bei den auf die Loggien führenden Fenstern die IGW ES III einzuhalten. Damit sollte ein Grundriss möglich sein, in dem alle lärmempfindlichen Räume an der Süd fassade auch über Fenster verfügen, die den IGW ES III einhalten.

Wenn die Lärmbelastung zum Zeitpunkt der Baubewilligung um 1-2 dBA höher wäre (neues Berechnungsmodell, Verkehrszunahme, schlechte Wirkung Deckbelag), würde die Loggiawirkung nicht mehr ausreichen, um die IGW ES III bei allen Loggiafenstern an der Süd fassade einzuhalten. Das Richtprojekt hat somit aus lärmrechtlicher Sicht keine Planungsreserven.

4.3.4 Störfallverordnung

Die Störfallverordnung hat zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Das Gestaltungsplan-Areal ist weder von einer Strasse mit Transportrisiken noch von einem Störfallbetrieb direkt betroffen. Auch liegt es nicht innerhalb eines Konsultationsbereichs. Für den Gestaltungsplan «Sackmoos» sind daher keine Massnahmen zu ergreifen.

4.3.5 Denkmal- und Ortsbildpflege

Es befinden sich keine kantonal geschützten Kulturobjekte auf dem betroffenen Areal.

4.3.6 Archäologische Fundstellen

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

4.3.7 Naturgefahren

Das Areal des Gestaltungsplans Sackmoos ist gem. kantonalem Geoportal (Abfrage vom 22.06.2022, Thema «synoptische Gefahrenkarte (Naturgefahren)») nicht von Naturgefahren betroffen.

4.3.8 Grundwasserschutz

vgl. Ausführungen zu Kapitel 6.2 Sonderbauvorschriften

4.3.9 Sicherheit

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.

4.3.10 Bodenschutz (Altlasten)

Es ist bekannt, dass im Aushubbereich belasteter Boden und Auffüllmaterial vorhanden ist, das separat entsorgt (Deponie Typ B) werden muss. Der Planungsperimeter liegt gem. kantonalem Geoportal vollständig in der Richtwertzone des Bodenbelastungsgebietes Biberist / Gerlafingen. Im Bereich der Kantonsstrasse besteht die Verdachtsfläche Bodenabtrag «Strasse». Es ist mit einer Belastung durch Abgasemissionen, Abrieb von Strassenbelägen, Bremsbelägen und Pneus zu rechnen.

Durch die bisherige Besiedelung besteht bei den Parzellen GB-Nr. 338, 633 und 782 der Verdacht auf Belastung durch Asche, Gartenhilfsstoffe, Pflanzenschutzmittel, Dünger, Farbanstriche, Kompost, Kehrriechkompost und -schlacke.

Da sich mehrere Belastungsursachen überlagern, ist vor der Erteilung der Baubewilligung anhand einer repräsentativen Bodenuntersuchung die Höhe der Schadstoffbelastung der Böden im Perimeter zu ermitteln und darauf aufbauend der rechtskonforme Umgang mit dem Bodenabtrag festzulegen.

4.3.11 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 Sackmoos keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

4.3.12 Löschwasserversorgung

Die bestehenden Wasserzuleitungen und Abwasserleitungen können gemäss GWP (siehe Abbildung 14) und GEP (siehe Abbildung 15) sowie Austausch mit der Gemeinde, die zusätzlichen Kapazitäten abdecken. In unmittelbarer Nähe des Areals befinden sich zwei Hydranten. Die

Löschwasserversorgung wird aufgrund dieser Ausgangslage als sicher- gestellt beurteilt.

- Genehmigungsinhalte:
- bestehende Wasserleitungen Werkareal Stahl Gerlafingen AG
 - bestehende Wasserleitung mit Distanz zu Knoten / Jahrgang
 - projektierte Wasserleitung
 - 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

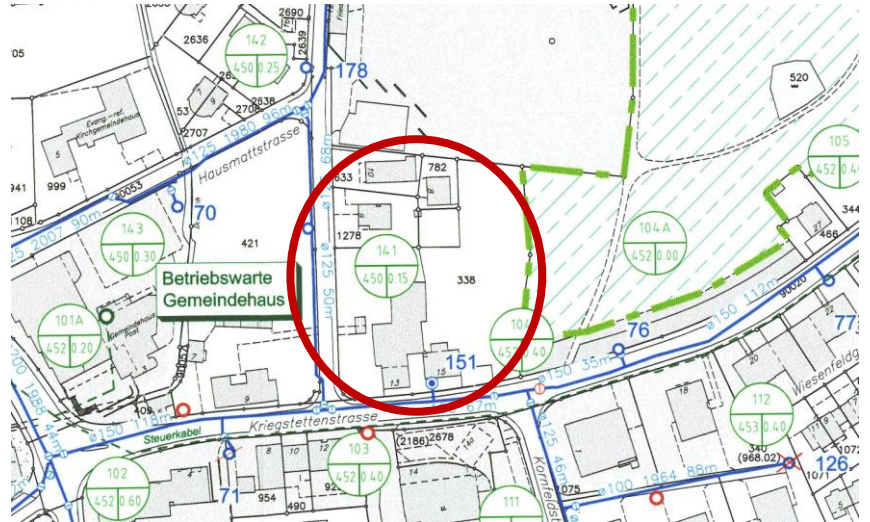


Abbildung 14: Ausschnitt Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP)

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

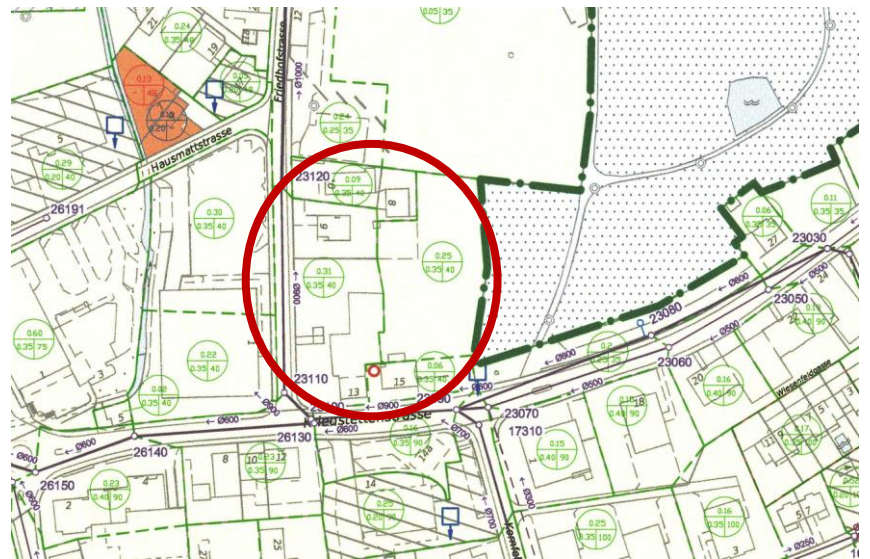


Abbildung 15: Ausschnitt Genereller Entwässerungsplan (GEP)

5. Projektbeschreibung²

5.1 Architektur, Städtebau

Städtebauliche Einordnung / Volumetrie

Die Setzung der Gebäudevolumen reagiert auf die unterschiedlichen Umgebungen und heterogene Bebauungs- sowie Nutzungsstruktur. Eine Grossform schliesst an die Kriegstettenstrasse an. Der viergeschossige Körper rahmt die Siedlung zur Achse und zum Zentrum. Mit seiner geschlossenen Form ist er Lärm- und Sichtschutz für die intimeren Aussenräume der Siedlung.

Dreigeschossig schliesst er an den Wald an und macht optisch den Übergang zum Grünraum. Der Riegel im Norden zum Friedhof ist als drei- bis viergeschossiger Körper konzipiert. Er beherbergt die Eigentumswohnungen und reagiert auf die kleinteiligere Bebauung des anschliessenden Quartiers im Norden und dem Freiraum mit dem Friedhof. Dazwischen entsteht ein grosszügiger Grünraum, welcher optisch die Verbindung vom Zentrum zum Wald macht und diese Qualität erlebbar macht.

Anpassungsfähige Gewerberäume und Atelierwohnungen zur Kriegstetten- und zur Friedhofstrasse geben der Siedlung Zentrumsfunktion.



Abbildung 16: Städtebauliche Setzung

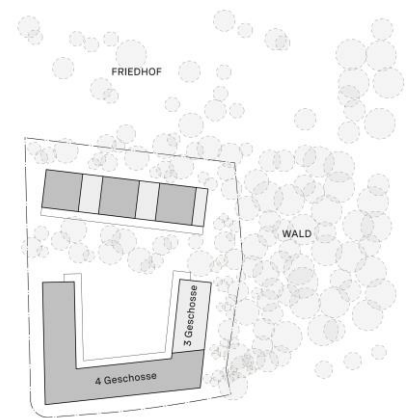


Abbildung 17: Geschossigkeit

Nutzung

Das Gebiet soll auch in seiner Nutzung Bezug nehmen auf seine zentrale Lage im Dorf. Die Überbauung bietet im südlichen Volumen Gewerbenutzungen im Erdgeschoss und Wohnen in den oberen Geschossen. Zudem sind im Erdgeschoss auch eine Reihe gemeinsam nutzbarer Räume (sogenannte Allmendflächen) wie ein grosszügiges Entrée / Gemein-

2. Auszug Richtprojekt Sackmoos; Luna Productions Architekten, vb landschaftsarchitektur vom 20.06.2022

schaftsraum, die Waschküche und mietbare Atelierräume vorgesehen, welche im Bezug zum Hof stehen.

Das Gewerbe zieht Kundschaft an und belebt so den Strassenraum. In der südwestlichen Ecke, zwischen der Kriegstetten- und der Friedhofstrasse, ist ein Café vorgesehen, welches mit seiner prominenten Positionierung die Bevölkerung Gerlafingens einlädt, am Leben der Überbauung teilzunehmen und diese so in der Dorfgemeinschaft verankert. Diese geben der Siedlung Zentrumsfunktion.

Bezüglich des Wohnens sollen im südlichen Teil Mietwohnungen, mit einem Fokus auf kleine und mittelgrosse Wohnungen entstehen. Im nördlichen Teil entstehen Eigentumswohnungen, welche in der Regel etwas grosszügiger geschnitten sind. Hier liegt der Fokus eher auf mittelgrossen bis Familienwohnungen.

Der Wohnungsmix über das ganze Areal reicht so von der gemütlichen Kleinwohnung im Süden, welche sich gut als Alterswohnung eignet, bis zur grosszügigen

4.5-Zimmer-Wohnung mit eigener Dachterrasse im dritten Obergeschoss Nord

Die Idee des Projekts ist, ein Wohnhaus zu entwickeln, welches Menschen unabhängig von Alter, Herkunft und Lebensform anzieht. Gemeinsam ist den Bewohnenden der Wille nach einer zentralen, durchmischen und lebendigen Wohnsituation.

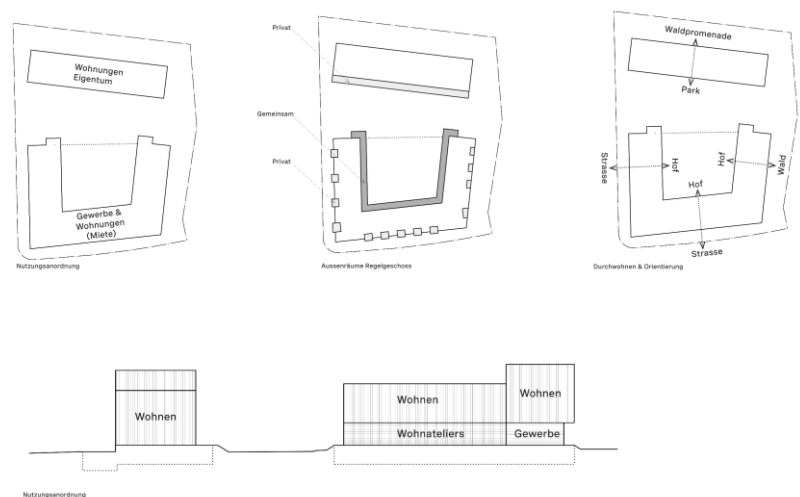


Abbildung 18: Nutzungsanordnung

Bauernhäusern, Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern, dem Wald, aber auch von der Verbindung Gerlafingen zum Stahlwerk. Die Fassade nimmt diese Elemente auf und bettet die neue Überbauung in ihren Kontext ein.

5.2 Aussenraum, Freiraum

Das Sackmoosareal bildet den Auftakt zum Zentrum nach dem Wald. Durch die einmalige Lage zwischen Wald, Zentrum, Friedhof und Quartier ist es Bindeglied verschiedenster Freiraumtypologien. Die Umgebungsgestaltung nimmt diesen Spagat auf und lässt ein Wohnquartier entstehen, welches diese beiden Typologien eng miteinander verknüpft und Synergien aus Beiden schöpft.

Die Grün- und Freiflächen umschliessen die Gebäude und fassen sie als Ganzes zusammen. In ihrer vielfältigen Ausgestaltung bieten sie sowohl private als auch halböffentliche und öffentliche Bereiche und decken so die Bedürfnisse der Bewohnenden, der Besuchenden und der Nachbarschaft ab. Durch die Topografie wird die Differenzierung verschiedener Öffentlichkeitsgrade auch räumlich spürbar. Erhöhte Bereiche schaffen privatere Aussenräume wie den Hof oder geschützte Vorzonen zum Gewerbe im Erdgeschoss.

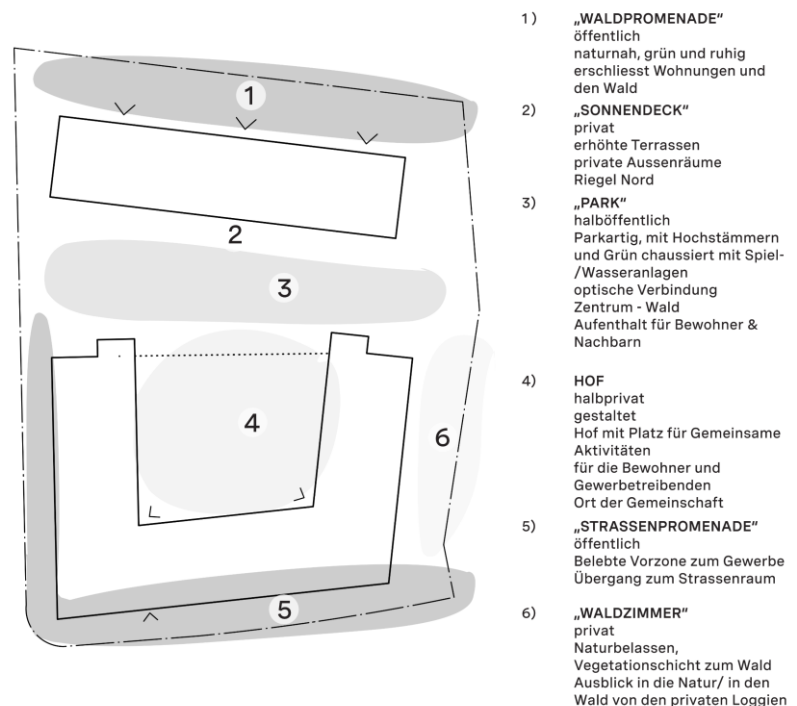


Abbildung 19: Konzept Aussenraum

Nachhaltige, biodiversitätsfördernde Materialien und Bepflanzungen zeichnen die Freiraumgestaltung aus. Ebenso der Umgang mit der bestehenden Topografie, welche ein markantes Element in der Gesamtgestaltung einnimmt und die Verknüpfung der Typologien unterstützen und hervorheben. Die Überbauung soll als Bindeglied wahrgenommen werden und als solches in seiner Erscheinung und Nutzung funktionieren. Verzahnung von Siedlungsraum mit Naturraum. Der Wald rückt dabei ins Zentrum und ist als solcher erkennbar auszuformulieren.

5.3 Erschliessung, Verkehr und Parkierung

Konzept Erschliessung

Die Erschliessung für die Motorfahrzeuge wird von der Fuss- und Veloverkehrerschliessung getrennt. Während die Autos direkt von der Friedhofstrasse in zwei unterschiedliche Einstellhallen fahren, entstehen für den Langsamverkehr verschiedenste Zugänge. Adresse für die Gewerbetreibenden sind die Zugänge übers Hochparterre von der Kriegstettenstrasse her. Die Bewohner:innen gelangen mit dem Velo oder zu Fuss über den Hof oder durch den Eingang an der Kriegstettenstrasse ins Gebäude Süd. Der Riegel Nord wird über die Waldpromenade erschlossen. Die Besucherparkplätze sind grösstenteils oberirdisch angeordnet, entlang der Kriegstettenstrasse und der Friedhofstrasse. Die Veloabstellplätze sind oberirdisch und zwingen dezentral organisiert. Die überdachten Abstellplätze im Hof sind zusammenzufassen, um eine Vielzahl an Kleinbauten zwingend zu vermeiden.

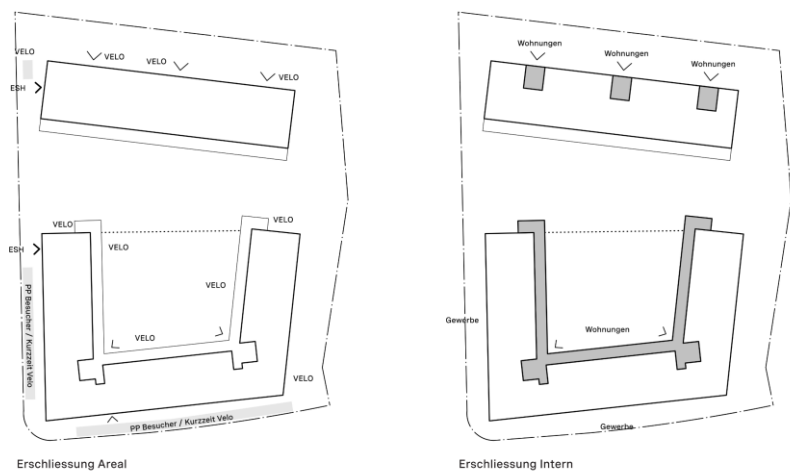


Abbildung 20: Konzept Erschliessung

Parkierung Auto

Die Berechnung des Parkplatzbedarfs richtet sich grundsätzlich nach dem kommunalen Baureglement § 11 sowie die kantonalen Bestimmungen (§ 42 KBV).

*§ 11 Anforderungen für private Erschliessungsanlagen und für Parkplätze
 § 42, Anhang III KBV:*

¹ Es sind pro Wohneinheit und pro 100 m² oberirdische Geschossfläche (es gilt der strengere Wert) folgende Abstellplätze für Motorfahrzeuge erforderlich:

*a) Bei Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäusern:
 Mindestens 2. Diese dürfen hintereinander angeordnet werden.*

*b) Bei Mehrfamilienhäusern:
 Für Bewohner: Mindestens 1
 Für Besucher: Mindestens 0.25.*

c) Im Übrigen gilt § 42 und Anhang III KBV.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlung bestreben die Projektverfasser die Werte der Parkplatzermittlung (nach kantonalen und kommunalen Vorgaben) zu reduzieren, falls die Funktionsfähigkeit dieser Massnahme mit einem Mobilitätskonzept (Einbezug von Car-Sharing, mietrechtlichen Verpflichtungen, Vermietungskonzepten oder Ähnlichem) auf Stufe Baugesuchsverfahren nachgewiesen werden kann.

In bereits realisierten Arealentwicklungen hat es sich gezeigt, dass Tiefgaragen mit 1.25 Parkplätzen pro Wohnung deutlich zu gross dimensioniert sind. Dadurch kommt es zu Leerständen, was dem Bestreben einer wirtschaftlichen Nachhaltigkeit widerspricht. Ebenfalls stellen die motorisierte Mobilität und der damit verbundene Energieverbrauch und CO₂-Ausstoss eine wesentliche Belastung für die Umwelt dar, die es zu reduzieren gilt.

Innerhalb des Gestaltungsplanareals sind nachfolgende Anzahl an Parkplätzen ausgewiesen:

Baubereich	Anzahl
Stammparkplätze in Tiefgarage Baubereich A	28
Stammparkplätze in Tiefgarage Baubereich B	60
Oberirdische Besucherparkplätze	5
Total	93

Tabelle 4: Aufstellung Anzahl Parkplätze Auto

Parkierung Velo

Für Velofahrer werden genügend Abstellplätze im Rahmen des Gestaltungsplanes errichtet. Es sind gesamthaft ca. 225 Veloabstellplätze zur Verfügung zu stellen. Die Veloabstellplätze werden dezentral gut erreichbar erstellt.

Feuerwehruzufahrten

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.

Hinweis: Die Noterschliessung ist noch mit den Verantwortlichen der Gemeinde Gerlafingen, Feuerwehr oder Gebäudeversicherung zu klären. / Abgleich mit Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (FKS)

Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung

Gemäss kantonalem Geoportal, Layer "DTV – Täglicher Verkehr Stand 2015" wird ein durchschnittlicher täglicher Verkehr auf der Friedhofstrasse von 1 bis 2'000 Fahrzeugen und auf der Kriegstettenstrasse von 4'001 bis 6'000 bzw. 6'001 – 10'000 Fahrzeugen ausgewiesen.

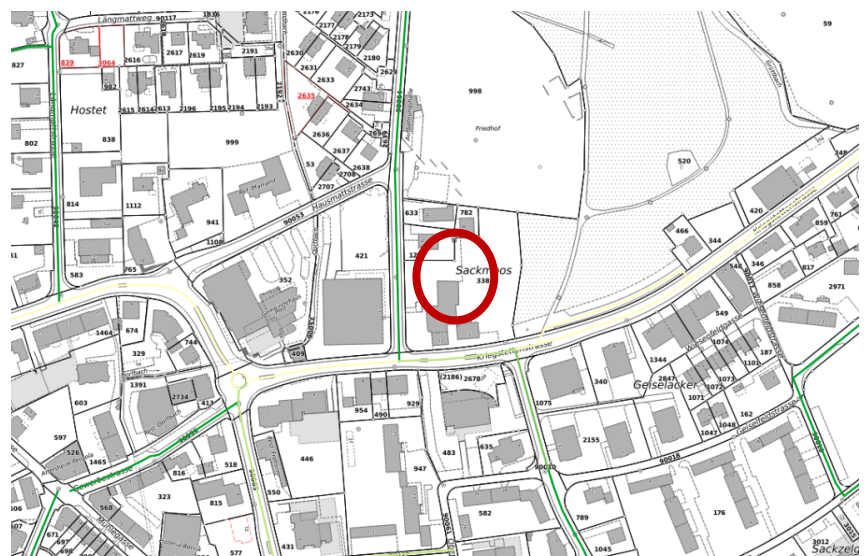
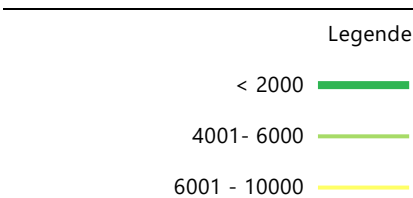


Abbildung 21: Auszug Durchschnittlicher Täglicher Verkehr Stand 2015³

zusätzliches Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen (MIV) innerhalb des Projektperimeters wird primär durch die Bewohner bzw. die Beschäftigten erzeugt. Ein geringer Anteil bildet dabei der Besucherverkehr.

Für das Projekt ist der Kreisel Obergerlafingenstrasse/Kriegstettenstrasse/Hauptstrasse sowie der Anschlussknoten an die Autobahn A1 auf dem übergeordneten Netz relevant.

Es wird angenommen, dass die zusätzlichen Fahrten auf das übergeordnete Netz kaum spürbare Auswirkungen zeigen wird.

3. Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<https://geo.so.ch/map>), konsultiert am 22.06.2022

6. Umsetzung in den Planungsinstrumenten

6.1 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. Durch die Darstellung des Richtprojekts in den Schnitten, kann die maximale Gebäudehöhe ebenfalls grundeigentümergebunden festgelegt werden.

Perimeter

Der Perimeter umfasst die Parzellen GB-Nr. 338, 633, 782, 1278 und zusätzlich das Trottoir entlang der Kriegstettenstrasse und den südlichen Bereich des Trottoirs entlang der Friedhofstrasse. Es findet eine Landumlegung statt. Das Land wird von der Gemeinde und dem Kanton verkauft.

Es sind öffentliche Gehwegrechte im Grundbuch einzutragen.

Hinweis: Der Kandelaber beim Fussgängerstreifen ist zu verschieben und bleibt im Eigentum der Gemeinde.

6.2 Sonderbauvorschriften

Nachfolgend werden die Artikel der Sonderbauvorschriften erläutert.

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 bis 4 (Einleitende Bestimmungen)

Die Artikel 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 Siegerprojektes aus dem Studienauftrag (Städtebau, Architektur, Umgebungsgestaltung etc.) geschaffen.

§ 5 Dienstbarkeiten

Gewährleistung bzw. Neuverhandlung von Dienstbarkeiten (Durchleitungsrechte, Wegrechte, 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 zu den benachbarten Parzellen sind gemäss KBV einzuhalten.

Beim Baubereich A gilt über die gesamte nördliche Fassadenlänge der Grenzabstand für eine 3-geschossige Baute. In den viergeschossigen Abschnitten gilt der Abstand für 4-geschossige Bauten. Da dieser wegen den deutlich kürzeren Fassadenlängen geringer ausfällt, gilt gegen Norden in diesem Fall der dreigeschossige Abstand für die gesamte Fassadenlänge.

§ 7 Nutzungsart

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

Hinsichtlich der Stärkung des Zentrums sind in den strassenseitigen Erdgeschossflächen öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie Ladenlokalitäten, Büros, Ateliers, Gastronomie etc. anzuordnen.

Der Aussenraumbereich des Gestaltungsplanareals soll eine hohe Qualität aufweisen und nicht weiter bebaut werden. Ausnahme bilden lediglich zwei Velounterstände und die Pergola im Bereich «Hof – halbprivat».

§ 8 Massgebendes Terrain

Der Grundwasserhöchststand beträgt ca. 449.5 m ü. M., der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei ca. 448.8 m ü. M.

Die EG-Kote auf Höhe Park – also weitgehend die Höhe des bestehenden Terrains – beträgt ca. 450.9 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 451.00 m ü. M.

Die Kote des untersten Geschosses (auf Höhe Hof) liegt auf rund 451.90 m ü. M. – knapp einen Meter über dem massgebenden Terrain. Somit ist festgehalten, dass die Untergeschosse nach § 17* KBV nicht als Vollgeschosse gezählt werden, da sie weniger als 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragen.

§ 9 Nutzungsmass

Es werden pro Baubereich zulässige Geschossflächen in m² definiert. Das Flächenmass ist auf der Grundlage der SIA-Norm 416 ermittelt worden. Das Flächenmass setzt sich für die zulässigen Geschossflächen aus einem Anteil für Wohnen und dem Wohnen dienende Nutzungen und einem Anteil für Nebennutzungen (Kellerräume, Velokeller, etc.) zusammen (Diese untersten Geschosse sind baurechtlich keine Vollgeschosse).

Gegenüber dem Bebauungskonzept wurde bei den Geschossflächen eine Reserve einberechnet, damit eine angemessene Flexibilität im Rahmen der Detailprojektierung gewährleistet bleibt.

Aus den festgelegten maximalen Geschossflächen resultiert eine Nutzungsziffer von 1.2. In der viergeschossigen Kernzone entspricht dies dem Maximalmass, sofern ein Qualitätsverfahren durchgeführt wurde und ein Gestaltungsplan vorliegt.

§ 10 Höhe und Lage der Bauten

Die Länge der Bauten ist über die Baubereiche definiert. Die maximalen Dachkoten werden im Gestaltungsplan und den SBV festgelegt. Die Gebäudehöhen variieren und reagieren auf die Umgebung.

§ 11 Gestaltung Bauten und Anlagen

Das Richtprojekt, welches auf dem Siegerprojekt des durchgeführten Studienauftrags beruht und im Zuge des Entwicklungsprozesses weiterbearbeitet wurde, 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 oder 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. Damit das Gebäude nicht höher in Erscheinung tritt sind Dachaufbauten, um mindestens 3.0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückzusetzen.

Um eine gewisse Durchlässigkeit bzw. die Sichtverhältnisse gewährleisten zu können, ist vorgesehen die Dachflächen der 3-geschossigen Bauten zu begrünen und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der 4-geschossigen Bauten zu realisieren.

§ 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 sieht eine Grünflächenziffer von mind. 20 % vor. Das Areal des Gestaltungsplans umfasst eine anrechenbare Grundstücksfläche von rund 6'450 m². Durch die Definition des maximalen Gesamtanteils der Hartflächen wird die Grünflächenziffer mit min. 35 % eingehalten. In die Berechnung können nebst Grünflächen die Hochstammbäume miteinbezogen werden.

Für die Bepflanzung ist das Richtkonzept wegleitend. Die Bepflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten 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. Um dies zu gewährleisten ist der Gesamtanteil an Hartflächen auf max. 2'600 m² und im Hof auf max. 850 m² beschränkt worden. Die nicht sickerfähigen Hartbeläge sind vornehmlich im Erschliessungsbereich der Dienstleistungszonen und in der Tiefgarageneinfahrt anzuwenden.

§ 15 Gestaltung der Freiräume

Der Bereich «Strassenpromenade - öffentlich» soll entlang der Friedhofstrasse und der Kriegstettenstrasse öffentlich genutzt werden. Die Erschliessung erfolgt vom Strassenniveau über eine erhöhte Vorzone. Diese markante Vorzone nimmt die Niveauunterschiede zum Hochparterre des Gebäudes auf und wird mittels Treppeneinschnitten und Rampen erschlossen. Sie dient der Bewohnerschaft der Überbauung sowie der Öffentlichkeit zum Flanieren. Der Unterhalt der Grünanlage entlang der Kantonsstrasse wird in einer Vereinbarung geregelt und festgehalten.

Der Parkraum wird als halböffentlicher Raum bezeichnet. Er ist einerseits als Spiel- und Freizeitfläche für die Bewohner der Überbauung gedacht, andererseits aber für die Öffentlichkeit zugänglich. Der Park verbindet die Baubereiche A und B und stellt ein wesentliches Gestaltungselement im Gesamtensemble dar. Der Sackmooswald soll optisch ins Zentrum verlängert werden. Kleine Hügel wechseln sich ab mit den Senken der Retentionsflächen. Alle Flächen werden in die Spiel- und Erholungsflächen integriert und sollen als solche genutzt werden dürfen.

Im Bereich «Hof – halbprivat» sollen sich alle Bewohner:innen und Gewerbetreibende der Überbauung zu Hause fühlen, Begegnungen sollen stattfinden und Aufenthalt ermöglicht werden. Dieser Bereich soll aufgrund seiner Ausgestaltung einen halbprivaten Charakter bekommen. Gegliedert wird der grosse Hof durch verschiedenen grosse Räume, welche unterschiedlich bespielt werden sollen. Ein Ruheort zum Verweilen und Lesen, ein «Platz auf dem Platz» für gemeinsame Aktivitäten, Fitnessgeräte usw.

Um private Aussenräume handelt es sich beim Aussenraumbereich «Sonnendeck – privat». Diese Räume sollen sich nicht vom Park abschotten, ein offenes Gesamterscheinungsbild ist erwünscht. Eine klare Trennung zwischen privat und halböffentlichem Raum soll durch die Trennung mit Hilfe der Terraingestaltung sichtbar werden.

Bei der «Waldpromenade / Erschliessung Baubereich A» handelt es sich einerseits um die Adressierung des Riegels Nord und gleichzeitig um einen Verbindungsweg in den angrenzenden Sackmooswald. Dieser Weg kann von der Öffentlichkeit genutzt werden, hat aber in seiner Ausgestaltung einen halböffentlichen, ruhigen und «grünen» Charakter. Ein Übergang vom Zentrumsbereich in den Naturbereich soll spürbar werden.

Ebenfalls als privat gilt der Bereich «Waldzimmer – privat». Dieser grenzt direkt an den Sackmooswald an und sollen in das aktive Wohnen miteinbezogen werden. Interpretiert wird das Waldzimmer mit Obstgehölzen. Dies bringt eine gemeinschaftliche Nutzung in die Überbauung.

§ 16 Beleuchtung

Dieser Artikel ermöglicht die Verhinderung respektive Reduktion der Lichtverschmutzung.

Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen

§ 17 Erschliessung

Die Erschliessung für die Motorfahrzeuge wird von derjenigen für den Fuss- und Veloverkehr getrennt. Während die Autos direkt von der Friedhofstrasse in zwei unterirdische Einstellhallen fahren, entstehen für den Langsamverkehr verschiedenste Zugänge. Die unterirdischen Einstellhallen sind getrennt, damit eine vollwertige Bepflanzung im Bereich «Parkraum – halböffentlich» gewährleistet werden kann.

Adresse für die Gewerbetreibenden sind die Zugänge übers Hochparterre von der Kriegstettenstrasse her. Als Bewohner gelangt man mit dem Velo oder zu Fuss über den «Hof - halbprivat» oder durch den Eingang an der Kriegstettenstrasse ins Gebäude Süd. In den Riegel im Norden gelangt man über die «Waldpromenade / Erschliessung Baubereich A».

Die Anlieferung des Dienstleistungsbereichs in Baubereich B erfolgt über die öffentliche Strassenpromenade. Der öffentliche Gehwegbereich ist innerhalb des Baubereichs erhöht angeordnet.

§ 18 Parkierung - Autos

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlung bestreben die Projektverfasser die Werte der Parkplatzermittlung (nach kantonalen und kommunalen Vorgaben) zu reduzieren, falls die Funktionsfähigkeit dieser Massnahme mit einem Mobilitätskonzept auf Stufe Baugesuchsverfahren nachgewiesen werden kann.

Die regulären Parkfelder sind in der Einstellhalle, die Besucherparkplätze überwiegend oberirdisch anzubieten.

Die Parkierung für Besuchende und Kunden erfolgt bei Baubereich B auf dem kommunalen Strassenareal, dort wo heute das Trottoir ist. Der Gehbereich liegt zwischen diesen und der neuen Baute als Flanierbereich. Die Sicherheit inklusive der Sichtbereiche kann auch an der Ecke des Baufelds aufgrund der architektonischen Ausgestaltung mit zurückversetztem Erdgeschoss und Rampenanlagen eingehalten werden.

Die westlichen drei Parkfelder entlang der Kriegstettenstrasse können aufgrund der Sichtbereiche nur bei Tempo 30 oder einem Einbahnregime auf der Friedhofstrasse erstellt werden. Es wurde ein Antrag zur Temporeduktion auf der Kantonsstrasse gestellt, damit die Parkfelder an der Kriegstettenstrasse direkt von dieser befahrbar sind.

§ 19 Parkierung - Fahrränder

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.

Veloabstellmöglichkeiten sind dezentral auf dem gesamten Areal anzuordnen. Ein grosser Anteil der Stellplätze ist im Hof vorgesehen. Bei einer Überdachung (angemessener Anteil) ist auf eine filigrane Konstruktion zu achten. Die überdachten Abstellplätze im Hof sind zusammenzufassen, um eine Vielzahl an Kleinbauten zwingend zu vermeiden.

Umwelt

§ 20 Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung

Die Abfallbeseitigung richtet sich nach dem Richtprojekt. Insgesamt stehen 2 Containerstellplätze auf dem Areal zur Verfügung. Für den Riegel Nord sind die Container im Bereich der Besucherparkplätze und im Südriegel in Bereich unter der Treppenanlage.

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

Es ist bekannt, dass im Aushubbereich belasteter Boden und Auffüllmaterial vorhanden ist, das separat entsorgt (Deponie Typ B) werden muss.

§ 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 Grundwasserschutz

Das Areal befindet sich im Grundwasserschutzbereich Au. Der Grundwasserhöchststand beträgt ca. 449.5 m ü. M., der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei ca. 448.8 m ü. M.

Kommt die Fundation 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. Es besteht jedoch dadurch noch kein Rechtsanspruch für eine Ausnahmegewilligung.

§ 24 Nachhaltigkeit

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

§ 25 Lärmschutz

Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen. Somit kommen nach Art. 29 bis Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung. Mit der Baueingabe ist nachzuweisen, dass die Belastungsgrenzwerte für Aussenlärm bei offenen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können. Sind zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten, sind geeignete Schallschutzmassnahmen zu ergreifen. Lärmschutzwände sind aufgrund des Einflusses auf das Ortsbild nicht zulässig.

Qualitätssicherung

§ 26 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 Stellungnahme durch unabhängige, sachverständige Fachpersonen in Form einer Fachkommission oder einer Fachstelle oder ein Fachgutachten ein.

Schlussbestimmungen

§ 27 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).

§ 28 Inkrafttreten, Genehmigung, Aufhebung

Artikel 28 der Sonderbauvorschriften beschreibt das Inkrafttreten der Sonderbauvorschriften. Dies geschieht nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt.

Quellenverzeichnis

Bilder

Abbildung 1: Perimeter gemäss Programm	5
Abbildung 2: Ansatz Luna Productions / vb Landschaftsarchitektur	7
Abbildung 3: Ansatz Bart&Buchhofer Architekten / ISAA architectes / Landschaftswerk	8
Abbildung 4: Ansatz bauzeit Architekten / weber + brönnimann Landschaftsarchitekten	8
Abbildung 5: Projektansatz Team Luna Productions / vb Landschaftsarchitektur; Situation	9
Abbildung 6: Projektansatz Team Luna Productions / vb Landschaftsarchitektur; Schnitt	9
Abbildung 7: Ausschnitt Kantonalen Richtplan	19
Abbildung 8: Auszug Bauzonen- und Gesamtplan; Stand: Eingabe Genehmigung	20
Abbildung 9: Auszug Erschliessungsplan; Stand: Eingabe Genehmigung	22
Abbildung 10: Auszug Netzplan mit Strassenkategorien; Stand: Eingabe Genehmigung	22
Abbildung 11: Auszug ÖV-Güteklassen inkl. ÖV-Netz und Haltestellen	23
Abbildung 12: Auszug Kurzbericht Vorabklärung Lärmbelastung / Umsetzbarkeit, Grolimund + Partner AG, Aarau - Stand 23.03.2022	24
Abbildung 13: Städtebauliche Setzung	28
Abbildung 14: Geschossigkeit	28
Abbildung 15: Nutzungsanordnung	29
Abbildung 16: Konzept Aussenraum	30
Abbildung 17: Konzept Erschliessung	31
Abbildung 18: Auszug Durchschnittlicher Täglicher Verkehr Stand 2015	33

Tabellen

Tabelle 1: Übersicht Beteiligte	15
Tabelle 2: Übersicht Eigentümerverhältnisse	15
Tabelle 3: Übersicht Zonenvorschriften	20
Tabelle 4: Aufstellung Anzahl Parkplätze Auto	32