

Gestaltungsplan «Bahnhof Nord»

Sonderbauvorschriften

5. Januar 2024

Stand: Entwurf

Vom Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung
und der Mitwirkung verabschiedet

am 18. Januar 2024

Mitwirkung

vom bis

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet

am

Öffentliche Auflage

vom bis

Vom Gemeinderat beschlossen

am

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeverwalterin:

.....

.....

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr.

am

Der Staatsschreiber:

.....

Publikation im Amtsblatt Nr.

am

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1	Zweck und Ziele	3
§ 2	Bestandteile	3
§ 3	Geltungsbereich	3
§ 4	Verhältnis zur Grundordnung	4
§ 5	Dienstbarkeiten	4
2.	Nutzung und Gestaltung	4
§ 6	Baubereiche und Abstände	4
§ 7	Nutzungsart	4
§ 8	Massgebendes Terrain	5
§ 9	Nutzungsmass	5
§ 10	Höhe und Länge der Bauten	5
§ 11	Gestaltung Bauten und Anlagen	5
§ 12	Dachgestaltung	6
§ 13	Bestand und Etappierung	6
3.	Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung	7
§ 14	Umgebung allgemein	7
§ 15	Gestaltung der Freiräume	8
§ 16	Beleuchtung	9
4.	Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen	9
§ 17	Erschliessung	9
§ 18	Parkierung - Autos	9
§ 19	Parkierung - Fahrräder	10
5.	Umwelt	10
§ 20	Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung	10
§ 21	Belastungen	10
§ 22	Energie	11
§ 23	Grundwasserschutz	11
§ 24	Nachhaltigkeit	11
§ 25	Lärmschutz	11
6.	Qualitätssicherung	12
§ 26	Qualitätserfüllung	12
7.	Schlussbestimmungen	12
§ 27	Geringfügige Abweichungen	12
§ 28	Inkrafttreten, Genehmigung, Aufhebung	12

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan Bahnhof Nord setzt das Ergebnis des Studienauftrages Bahnhof um und verfolgt folgende Ziele:

- Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohn- und Dienstleistungsüberbauung, welche das umliegende Siedlungsmuster gut ergänzt.
- Sicherstellung einer quartierverträglichen und lagegerechten Siedlungsverdichtung.
- Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck und architektonischer Qualität durch Abstimmung der Baukörper aufeinander.
- Sicherstellung einer attraktiven Aussenraumgestaltung in der Siedlung mit unterschiedlichen Zonen.
- Zeitgemässe Wohnangebote mit hohem Wohnwert anbieten unter Berücksichtigung eines ausgewogenen Wohnungsmixes.
- Berücksichtigung der Bedürfnisse behinderter Personen.
- Berücksichtigung der unterschiedlichsten Ansprüche in Bahnhofs- und Ortszentrumnähe durch eine Überbauung mit hoher Nutzungsflexibilität (einschliesslich Einbezug der sozialen Aspekte).
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise.
- Schaffung einer ökologisch nachhaltigen Siedlung, welche neben einer tiefen CO₂-Belastung (Klima) in der Realisierung auch wenig graue Energie (Ressourcen) angestrebt.
- Gewährleistung der Sicherheit durch eine klares Erschliessungskonzept und ein optimale Parkierungslösung.
- Wirtschaftlichkeit / Marktgerechtigkeit durch eine effiziente Erschliessung, gute Ausrichtung und Belichtung, Nachhaltigkeit der Investitionen etc.

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Gestaltungsplan Bahnhof Nord, Situationsplan 1:500 vom 20. Dezember 2023
- Sonderbauvorschriften (SBV) zum Gestaltungsplan vom 5. Januar 2024

² Wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Richtprojekt Bahnhof Nord; ARGE wahliruefli rollimarchini und Hänggi Basler Landschaftsarchitekten vom 4. Dezember 2023

³ Orientierender Bestandteil des Gestaltungsplans sind:

- Raumplanungsbericht nach § 47 RPV zum Gestaltungsplan,
- Lärmstudie Entwicklung Bahnhofsgebiet Gerlafingen, Neosys AG vom Juni 2023
- Geotechnischer Bericht Baugrundverhältnisse, Geotest AG vom 4. Juli 2023

§ 3

Geltungsbereich

¹ Die Sonderbauvorschriften gelten für das Areal innerhalb des "Perimeters Gestaltungsplan". Planelemente ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 4**Verhältnis zur Grundordnung**

¹ Soweit im Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten die kommunalen Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Gerlafingen sowie die kantonalen Bauvorschriften.

² Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die dann rechtskräftigen Vorschriften des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Gerlafingen.

§ 5**Dienstbarkeiten**

¹ Für Erstellung, Nutzung und Unterhalt der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen sind die notwendigen Dienstbarkeiten und Verträge privatrechtlich zu sichern; im Besonderen:

- Die öffentlichen Fuss- und Radwegrechte, inklusive deren Eigentum, Erstellung und Unterhalt,
- Die Freiräume, inklusive deren Eigentum, Erstellung und Unterhalt,
- Die Durchleitungsrechte für öffentliche Leitungen.

² Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen aller für die jeweilige Etappe notwendigen, grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeiten abhängig; im Besonderen die Zugänge zu den Baubereichen.

2. Nutzung und Gestaltung

§ 6**Baubereiche und Abstände**

¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht im Gestaltungsplan einbezogener Parzellen sind gemäss § 22 und Anhang II der Kantonalen Bauverordnung (KBV) einzuhalten. Vorbehalten bleiben privatrechtlich, grundbuchlich eingetragene Vereinbarungen gegenüber Nachbargrundstücken.

² Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters ergeben sich aufgrund der Baubereiche.

§ 7**Nutzungsart**

¹ Die Nutzungsart richtet sich nach den Grundnutzungen "Kernzone 3" und "Kernzone 4". Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie auf Grund der Lärmvorbelastung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.

² Für die Erdgeschosse der Baubereiche A und GH gelten:

- Es sind öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie Ladenlokalitäten, Büros, Ateliers, Showrooms, Gastronomie usw. vorzusehen.
- Im Baubereich A sind zusätzlich Gemeinschaftsräume und in der zweiten Nutzungstiefe vom Platz Wohnnutzungen zulässig.
- Im Baubereich GH sind in der östlichen Hälfte zusätzlich Atelierwohnungen / Wohnateliers zulässig.

³ Im erweiterten Baubereich sind offene Bauteile wie Balkone, Erker, Laubengänge, Terrassen, Treppenanlagen, Sitzplätze und Vordächer zulässig. Kommunale Baulinien werden übersteuert.

⁴ Ausserhalb der Baubereiche sind, mit Ausnahme von gedeckten Velo- und Containerunterständen, Spielgeräten und Pergola keine weiteren Klein- und Nebenbauten zulässig.

§ 8

Massgebendes Terrain

¹ Das massgebende Terrain entspricht dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf.

§ 9

Nutzungsmass

¹ Die oberirdischen Geschossflächen pro Baubereich sind wie folgt zulässig:

- Baubereich GH: 1380 m²
- Baubereich A: 2090 m²
- Baubereiche B und C: 3730 m²
- Baubereich D und E: 2890 m²
- Baubereich F: 2910 m²
- Baubereich G und H: 2910 m²
- Baubereich I und J: 2890 m²
- Baubereich K: 2530 m²
- Baubereich L: 1110 m²

Die Baubereiche A-L und GH weisen insgesamt eine GF von max. 22'100 m² auf.

² In den bestehenden und schützenswerten Bauten gilt der Bestand.

§ 10

Höhe und Länge der Bauten

¹ Die Gesamthöhen (höchster Punkt der Dachkonstruktion nach Figur 7 Anhang 1 KBV) pro Baubereich sind verbindlich und dürfen nicht überschritten werden. Sie betragen:

- max. Fassadenhöhe Baubereich GH: 467.7 m ü. M. (5G)
- max. Gesamthöhe Baubereich GH: 469.5 m ü. M. (5G)
- max. Gesamthöhe Baubereich A: 467.7 m ü. M. (5G)
- max. Gesamthöhe Baubereich B: 467.7 m ü. M. (5G)
- max. Gesamthöhe Baubereich C: 464.7 m ü. M. (4G)
- max. Gesamthöhe Baubereich D: 461.7 m ü. M. (3G)
- max. Gesamthöhe Baubereich E: 464.7 m ü. M. (4G)
- max. Gesamthöhe Baubereich F: 464.7 m ü. M. (4G)
- max. Gesamthöhe Baubereich G: 461.2 m ü. M. (3G)
- max. Gesamthöhe Baubereich H: 464.2 m ü. M. (4G)
- max. Gesamthöhe Baubereich I: 464.2 m ü. M. (4G)
- max. Gesamthöhe Baubereich J: 461.2 m ü. M. (3G)
- max. Gesamthöhe Baubereich K: 464.2 m ü. M. (4G)
- max. Gesamthöhe Baubereich L: 461.2 m ü. M. (3G)

² Die maximale Länge der Bauten ergibt sich aus den Baubereichen.

§ 11

Gestaltung Bauten und Anlagen

¹ Das Richtprojekt Bahnhof Nord ist wegleitend.

² Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Sie haben dem Siedlungs- und Ortsbild Rechnung zu tragen, ohne diese zu beeinträchtigen.

- ³ Der öffentliche Bereich der Erdgeschosse in den Baubereichen A/GH ist mit einer Geschosshöhe (OK – OK fertiger Boden) von mind. 3.50 m auszubilden.
- ⁴ Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Dort sind Fassadenpläne und -muster, welche Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl aufzuzeigen.
- ⁴ Für Vögel problematische Glasflächen wie freistehende transparente Scheiben, hochgradig spiegelnde Glas- oder Metallelemente, Eckverglasungen, transluzente Materialien, Fassadenverkleidungen aus fest installierten Lamellen, Holzlattungen oder Metallgittern sind prioritär zu vermeiden und ansonsten wirksam zu markieren.

§ 12

Dachgestaltung

- ¹ In den Baubereichen A – L sind nur Flachdächer (bis 5° Neigung) zulässig.
- ² In Baubereich GH sind grundsätzlich nur Steildachformen zulässig. Die architektonische Umsetzung der Dachgestaltung hat der exponierten Lage im öffentlichen Raum gerecht zu werden.
- ³ Technisch bedingte Dachaufbauten wie Zu- und Abluftanlagen, Dachaufgänge, Anlagen für Haustechnik und Liftüberfahrten sind wie folgt zulässig:
- Bis maximal 30 % der darunterliegenden Dachfläche.
 - Sie dürfen maximal 3.00 Meter über den tatsächlich erstellten höchsten Punkt der Dachkonstruktion hinausragen; die maximalen Dachkoten nach § 10 Abs. 1 der vorliegenden SBV dürfen um dieses Mass überschritten werden.
 - Sie müssen um ihre Höhe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt werden, mindestens aber um 50 cm.
 - Sie sind auf das technisch Notwendige zu beschränken sowie gestalterisch zusammenzufassen.
- ³ Photovoltaikanlagen sind auf allen Dachflächen zulässig und auf mindestens 50% der gesamten Flachdachfläche vorzusehen.
- ⁴ Dachterrassen sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nur untergeordnet wahrnehmbar sind. Sie dürfen nicht mehr als 1/3 der gesamten Dachfläche ausmachen.
- ⁵ Flachdachflächen, welche von Anlagen nach Abs. 2 und 4 nicht beansprucht werden, sind mit extensiver Dachbegrünung zu erstellen¹. Intensive Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.
- ⁶ Die Dachflächen mit ihren Bauten und Anlagen gemäss den oben genannten Absätzen müssen sorgfältig gestaltet und materialisiert werden und sich gut in die Dachlandschaft, resp. in die gesamte Gebäudearchitektur integrieren.

§ 13

Bestand und Etappierung

- ¹ Die Realisierung des Gestaltungsplans ist in folgenden selbständigen Etappen zulässig:

¹ siehe SIA 312.2013

- Die Bauten in den Baubereichen A, D, E, F und GH sind in einer Etappe zusammen mit der Neugestaltung der öffentlichen Räume rund um die Bahnhofstrasse 24 und der umliegenden Aussenräume zu erstellen.
- Die Bauten in den Baubereichen B und C sind in einer Etappe zusammen mit den umliegenden Aussenräumen zu erstellen.
- Die Erstellung der Tiefgarage bei den Baubereichen A bis F und GH kann in zwei Etappen erfolgen. Bei jeder Etappe ist sicherzustellen, dass die nächsten Etappen über die gleiche Zufahrt wie die früheren Etappen erschlossen werden können. Es gilt ein Recht auf Anschluss an die früheren Etappen.
- Die bestehenden rückseitigen Nebenbauten der Bahnhofstrasse 16, 22 und 24 geniessen Bestandesgarantie. Die Neuüberbauung in den Baubereichen A, B, C und GH gemäss Gestaltungsplan bedingt den Abbruch der oben genannten Bauten.
- Die Bauten in den Baubereichen G bis L sind in einer Etappe zusammen mit dem dazugehörigen unterirdischen Baubereich und der umliegenden Aussenräume zu realisieren.

² Bei einer Etappierung ist sicherzustellen, dass jeweils ein durchgehender halböffentliche Freiraum entsteht. Eine Einfriedung der Parzellen ist nicht zulässig.

3. Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung

§ 14

Umgebung allgemein

¹ Die im Plan dargestellte Umgebungs- und Freiraumgestaltung sowie die Bepflanzung sind wegleitend.

² Das Richtprojekt Bahnhof Nord ist wegleitend.

³ Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem separaten Umgebungs- und Bepflanzungsplan die definitive Gestaltung der Umgebungsbereiche festzulegen. Die Umgebungsgestaltung ist so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Etappierbarkeit eine dem Richtprojekt entsprechende gute Gesamtwirkung entsteht. Auf diesem müssen insbesondere mindestens ersichtlich sein:

- Gestaltung des Terrains mit den notwendigen Höhenangaben.
- Gestaltung und Ausstattung der Freiflächen (Aufenthaltsflächen, Grünflächen, Erschliessungsflächen, Parkierungsflächen), sowie Angaben zu Oberflächenbelagsarten, Entwässerung und Beleuchtung.
- Anzahl, Lage und Art der Bäume.
- Standorte und Art der Bepflanzungen.
- Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen.

⁴ Die Umgebungsf lächen auf dem Areal sind ökologisch wertvoll / mit einer hohen Biodiversität zu gestalten. Es sind standortgerechte und wo sinnvoll einheimische Pflanzen zu verwenden. Zur Gartengestaltung siehe § 21 Abs. 1 BR.

⁵ Die Umgebungsflächen inkl. der Erschliessungsanlagen bzw. Wege auf dem Areal sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Die nicht sickerfähigen Hartbeläge sind auf ein Minimum zu reduzieren und vornehmlich in den Erschliessungsbereichen und in der Tiefgarageneinfahrt anzuwenden.

⁶ Zur Bepflanzung gilt:

- a) Die „Bäume bestehend“ gemäss Plan sind zu erhalten.
- b) Lage und Art der Bepflanzung werden im Baugesuchsverfahren festgelegt; die Darstellung im Plan und im Richtprojekt sind wegleitend. Mindestens die dargestellten Solitärbäume gemäss Richtprojekt sind zu realisieren.
- c) Bei der Anzahl, Lage und Art der Bepflanzung ist auf eine hohe Qualität und Artenvielfalt zu achten.
- d) Angestrebt werden Bäume der 1. und 2. Ordnung (Mittelgrosse und Grossbäume).

§ 15

Gestaltung der Freiräume

¹ Der «Platz Gerlafingerhof öffentlich» dient als Aussen- und Begegnungsraum. Er ist mit entsprechenden Infrastrukturelementen für Aufenthalt und Begegnung (attraktive Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten sowie Bepflanzung) auszustatten.

² Die «Frei- und Grünfläche halböffentlich» dient als Freizeit-, Erholungs- und Ruheraum für Bewohnende und Benutzende. Er ist als durchlässige Grünfläche mit einem attraktiven Netz an Weg- und Aufenthaltsflächen auszubilden. Er ist mit entsprechenden Infrastrukturelementen (attraktive Spiel-, Sitz-, und Aufenthaltsmöglichkeiten) auszustatten. Der Bereich ist als Park auszugestalten. Hartbeläge sind auf ein Minimum zu reduzieren. Die Überdeckung des unterirdischen Baubereichs hat bei den Baumpflanzungen in Abhängigkeit von Substrat und Baumart min. 1.00-1.20m zu betragen. Für die Pflanzung von grösseren Bäumen sind zwei Aussparungen bei der Tiefgarage auszuführen.

³ Für den «Uferbereich» gelten insbesondere §§ 17 und 19 ZR der Gemeinde Gerlafingen.

⁴ Der Bereich «Freiraum / Sitzplatz privat» dient als privater Aussenraum für die Wohnungen. Einfriedungen sind mit dem Umgebungskonzept gestalterisch abzustimmen und orientieren sich am Richtkonzept. Der private Raum darf vom halböffentlichen Raum nicht durch hohe (>1.5m) Hecken oder Zäune abgegrenzt werden. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

⁵ Für den Bereich «Freiraumgestaltung bei schützenswerten Gebäuden» gelten folgende gebietsspezifische Bestimmungen.

- a. Die Gestaltung bei der Bahnhofstrasse 16 und 22 hat im Sinne des Strassenbilds und im rückwertigen Bereich im Sinne der Frei- und Grünfläche halböffentlich zu erfolgen.
- b. Bei der Privatstrasse (Haus-Nrn. 8, 10, 12, 14, 18, 20) und der Zelglistrasse (Haus-Nrn. 15, 17) ist der Bestand richtungsweisend. Umgestaltungsmaßnahmen haben sich behutsam in das Umgebungsbild einzufügen und die Durchlässigkeit ist zu erhalten.

§ 16**Beleuchtung**

¹ Bei Aussenbeleuchtungsanlagen müssen Emissionen durch die Wahl geeigneter Leuchten mit intelligenter Steuerung, naturverträglichem Spektrum und nutzungsgesteuerter Betriebszeit so weit wie möglich reduziert werden.

² Im Baugesuch ist nachzuweisen, dass diese möglichst wenig Streulicht abgeben. Grundlage dazu bietet die aktuelle Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des Bundesamts für Umwelt.

4. Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen

§ 17**Erschliessung**

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt ab der Privatstrasse und die Zelglistrasse über die im Plan dargestellten Ein- /Ausfahrten Autoeinstellhalle in zwei unterirdische Einstellhallen. Die Einfahrten sind in die Gebäude zu integrieren.

² Die notwendigen Abstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind im Sinn der Parkanlage zu gestalten und mit Schotterrasen auszuführen.

² Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt ab den angrenzenden öffentlichen Flächen über die «Erschliessungsflächen befestigt».

³ Die Erschliessung der Wohnungen zu Fuss erfolgt

- für die Baubereiche A-F via der Bahnhofstrasse und der Privatstrasse.
- für den die Baubereiche G-L via der Zelglistrasse.

⁴ Die Wegverbindungen sind mit dem Trasse der öffentlichen Werkleitungen abzustimmen.

⁵ Die informellen Fusswegverbindungen weisen keine Mindestbreite auf. Einzig notwendige Rampenanlagen können versiegelt materialisiert werden.

⁶ Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungs- und Stellflächen sind im Baubewilligungsverfahren mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung, Abteilung Feuerwehr, abzusprechen.

§ 18**Parkierung - Autos**

¹ Die Zahl der Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Massgebend für die Berechnung ist das kommunale Baureglement § 11 sowie die kantonalen Bestimmungen (§ 42 KBV). Der entsprechende Wert wird für den Gestaltungsplan "Bahnhof Nord" gesenkt, sofern spätestens im Baubewilligungsverfahren nach Anhörung des Gemeinderates die Bauherrschaft ein ausgereiftes und belastbares Mobilitätskonzept (mit Einbezug von Car-Sharing, mietrechtlichen Verpflichtungen, Vermietungskonzepten oder Ähnlichem) mit einem entsprechenden Antrag vorlegt.

² Die Anordnung der Stammparkplätze erfolgt für alle Baubereiche unterirdisch in gemeinsamen Einstellhallen.

³ Anschlussmöglichkeiten für Ladestationen der E-Mobilität (E-Auto und E-Bikes) sind vorzusehen.

⁴ Die oberirdischen Besucherparkplätze sind unversiegelt zu materialisieren.

§ 19

Parkierung - Fahrräder

¹ Die Zahl der Abstellfelder für Fahrräder wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Für die Berechnung und die Projektierung der Abstellflächen sind die VSS-Normen SN 40'065 und 40'066 massgebend.

² Die im Plan dargestellten Veloabstellplätze sind in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen (dezentral). Bei der Überdachung von Veloabstellplätzen ist auf eine filigrane Konstruktion zu achten.

5. Umwelt

§ 20

Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung

¹ Die Überbauung des Gestaltungsplan «Bahnhof Nord» wird an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Gerlafingen angeschlossen.

² Die Abwasserbeseitigung richtet sich nach dem Abwasserbeseitigungsreglement und Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Gerlafingen. Darüber hinaus gilt:

- a) Das Niederschlagsabwasser von Grundstückserschliessungen und Plätzen soll möglichst nicht gefasst werden. Niederschlagsabwasser von Plätzen und Grundstückserschliessungen ist nach Möglichkeit in nicht unterkellerten Bereichen über eine belebte Bodenpassage zur Versickerung zu bringen.
- b) Das anfallende Sauberwasser (Dachwasser, Regenwasser) ist so weit wie möglich vor Ort zu verwenden und erst in zweiter und dritter Priorität zu verdunsten und zu versickern. Bei ungenügender Versickerungsleistung kann die Baubehörde eine Notentlastung oder Einleitung in die Kanalisation bewilligen.

³ Die Abfallentsorgung richtet sich nach dem Abfallreglement der Gemeinde Gerlafingen.

³ Für die Abfallbeseitigung ist das Richtprojekt wegleitend. Die Standorte sind so zu wählen, dass keine unzumutbaren Emissionen entstehen.

§ 21

Belastungen

¹ Der Standort Bahnhof Nord ist im Kataster der belasteten Standorte nicht aufgeführt, findet sich jedoch im Prüfperimeter Bodenabtrag. Es kommt § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) zur Anwendung. Dies bedeutet insbe-

sondere, dass der Boden auf eine mögliche Schadstoffbelastung untersucht werden muss, sofern er nicht vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet werden kann.

² Es wurde eine mächtige künstliche Auffüllung festgestellt, womit ein Bodenschutzkonzept und Entsorgungskonzept zu erarbeiten ist. Bei den Aushubarbeiten ist das bestehende Auffüllungsmaterial (Deponie Typ B) zu triagieren und zu entsorgen.

³ Zur Triage des belasteten Materials müssen die Aushubarbeiten unter Begleitung einer Altlasten-Fachperson erfolgen.

§ 22 Energie

¹ Die Bauten dürfen höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss Anhang 2c der Verordnung zum Energiegesetz (EnVSO) verbrauchen.

² Der Anteil nicht erneuerbarer Primärenergie sowie die Treibhausgasemissionen in der Bereitstellung von Wärme ist zu minimieren. Heizwärme und Warmwasser sind vollständig mit erneuerbarer Primärenergie zu erzeugen.

§ 23 Grundwasserschutz

¹ Für den Grundwasserschutz sind die Bestimmungen des Schutzbereichs Grundwasser «Au» zu berücksichtigen.

² Bauten und Bauteile dürfen nicht unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen. Die Einhaltung ist im Baubewilligungsverfahren punktuell darzulegen. Ausnahmen können gem. GSchV Anhang 4, Ziffer 211 Abs. 2 bewilligt werden, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % Prozent vermindert wird.

³ Eine Ausnahmegewilligung nach Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV kann nur erteilt werden, wenn der Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel mit baulichen Massnahmen optimiert und auf das notwendige Minimum beschränkt wird (z.B. Realisierung eines Hochparterres (max. 1.20 m gem. § 63bis KBV), Minimierung Anzahl und Lichthöhe der Kellergeschoss(e), Optimierung Fundamentverstärkungen, Bohrpfähle und bleibende Baugrubenabschlüsse, etc.). Dies ist bei der Baugesuchseingabe darzulegen.

§ 24 Nachhaltigkeit

¹ Bei der Planung ist eine hohe Flexibilität für verschiedene Raum- und Nutzungsbedürfnisse vorzusehen, um einen möglichst langen Lebenszyklus der Bauten zu erreichen. Bei der Wahl der Baustoffe wird auf die Verwendung umweltfreundlicher, möglichst schadstofffreier und gesundheitlich unbedenklicher Materialien geachtet. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden ist durch geeignete Materialwahl zu minimieren.

§ 25 Lärmschutz

¹ Das Areal gilt als erschlossen. Bei einem Baugesuch ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

² Mittels Lärmschutzarchitektur, Aussenraumgestaltung, geeignete Anordnung lärmempfindlicher Gebäudeteile sowie andere geeignete Massnahmen ist für einen guten, den Nutzungen entsprechenden Lärmschutz zu sorgen.

6. Qualitätssicherung

§ 26 Qualitätserfüllung

¹ Die Baubehörde ist möglichst frühzeitig für eine Stellungnahme anzufragen (§ 4 + § 5 Baureglement).

² Die Baubehörde holt gemäss §§ 4f. Baureglement der Gemeinde eine Stellungnahme von einer Fachkommission oder einer Fachstelle oder ein Fachgutachten einer unabhängigen, sachverständigen Stelle ein.

7. Schlussbestimmungen

§ 27 Geringfügige Abweichungen

¹ Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplans nicht widersprechen, das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben und so eine bessere Gesamtlösung erreicht wird.

§ 28 Inkrafttreten, Genehmigung, Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.