

Amt für Raumplanung
Abteilung Nutzungsplanung

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

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

Stadtbauamt Solothurn
Herr Yves Gaudens
Baselstrasse 7
Postfach 460
4502 Solothurn

2. Mai 2024 AR / sts

Solothurn: Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit Sonderbauvorschriften «Brunnmatten West», Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gaudens,
sehr geehrte Damen und Herren

Das Stadtbauamt Solothurn hat uns in Vertretung der Einwohnergemeinde mit Begleitschreiben vom 7. September 2023 den Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit Sonderbauvorschriften «Brunnmatten West» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Planungsdossier umfasst folgende Dokumente:

- Gestaltungs- und Erschliessungsplan
- Sonderbauvorschriften
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Anhänge mit Richtprojekt
- Begleitschreiben Stadtbauamt Solothurn vom 7. September 2023.

Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Das Resultat der Vorprüfung ist nachstehend dargelegt.

1. Ausgangslage

Das Gebiet «Brunnmatten» liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Solothurn. Es besteht der rechtskräftige Teilzonen- und Gestaltungsplan «Familiensiedlung Brunnmatten» mit Sonderbauvorschriften (genehmigt mit RRB Nr. 1831 vom 11. September 2001). Dieser teilt das Gebiet in zwei Bauetappen auf. Für den östlichen Teil (1. Bauetappe) wurden detaillierte Bestimmungen formuliert und konkrete Baubereiche definiert. Seit der Genehmigung wurde rund die Hälfte der Fläche der ersten Etappe mit Einfamilien- bzw. Doppeleinfamilienhäusern überbaut.

Um den konkreten Gegebenheiten vor Ort besser Rechnung zu tragen (insbesondere betr. Erkenntnisse des Baugrundes) wurde der Gestaltungsplan «Familiensiedlung Brunnmatten» mit Sonderbauvorschriften überarbeitet. Die Anpassung des Gestaltungsplans wurde mit RRB Nr. 2019/1581 vom 21. Oktober 2019 genehmigt. Die angepassten Sonderbauvorschriften sehen vor, dass die 2. Etappe noch zu entwickeln und ein ergänzender Gestaltungsplan zu erarbeiten ist. Die 2. Bauetappe wurde bis heute nicht realisiert; das Areal wird nach wie vor durch die Schrebergärten genutzt. Mit dem vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Brunnmatten West» soll die 2. Etappe definiert werden.

Mit dem Gestaltungsplan «Familiensiedlung Brunnmatten» (genehmigt mit RRB Nr. 2019/1581 vom 21. Oktober 2019) liegt somit für den Planungsperimeter bereits ein rechtsgültiger Gestaltungsplan vor. In diesem wurden für die zweite Bauetappe bereits einige Festlegungen als Genehmigungsinhalte getroffen:

- Eine Velo- und Fussgänger Verbindung, welche im östlichen Teil des Perimeters auf einer Nord-Süd-Achse verlaufen soll
- Ein Strassenareal am westlichen Rand des Perimeters, inkl. Erweiterung der Strassenbreite auf 5.00 m mit einem Trottoir von 2.00 m für die Erschliessung
- Westlich des Strassenareals, östlich angrenzend an den Brunngraben, welcher ausserhalb des vorliegenden Perimeters liegt, wurde ein Grünstreifen festgelegt.

Für eine qualitätsvolle Überbauung wurde mit drei Teams ein städtebaulicher Studienauftrag mit Varianten in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 durchgeführt. Das Richtprojekt von Flury und Rudolf Architekten AG und Xeros Landschaftsarchitektur GmbH (vgl. Anhang 9.2 Raumplanungsbericht) führt das städtebauliche Grundkonzept der 1. Bauetappe des Gestaltungsplans «Familiensiedlung Brunnmatten» weiter und sieht vier längliche Gebäude mit rechtwinkligen Versätzen vor. Diese Anordnung der Gebäude verbunden mit der Lage der Erschliessungsstrasse im Norden erlaubt eine optimale Verwebung der Siedlung mit der Landschaft im Süden. Die Geschossigkeit variiert bei allen Gebäuden zwischen drei und zwei Vollgeschossen. Die nördlichen Abschlüsse der Gebäude sind jeweils dreigeschossig und ragen als Auskragung über eine urbane Platzfläche. Die Gebäudehöhe nimmt Richtung Süden ab. Damit dies nicht abrupt geschieht, sind im südlichen Bereich der Zeilenbauten noch einzelne dreigeschossige Bereiche vorgesehen. Die Platzierung dieser Bereiche nimmt die Gebäudeversätze auf. Die Abschlüsse der Gebäude gegenüber der Landschaft im Süden sind jeweils zweigeschossig.

In den vier Baukörpern ergeben sich gemäss Richtprojekt 48 Wohneinheiten mit folgendem Wohnungsspiegel: 1 x Studio, 9 x 2,5-Zimmer, 15 x 3,5-Zimmer, 22 x 4,5-Zimmer, 1 x 5,5-Zimmer. Die Baubereiche werden nördlich durch einen urbanen Platz verbunden, welcher der Erschliessung für Fuss- und Veloverkehr dient. Gemäss § 13 Abs. 4 SBV soll dieser mit Wasserflächen, einer Pergola und einem «Baumdach» ausgestaltet werden. Eine weitere Erschliessung für Fuss- und Veloverkehr bildet der öffentliche Fuss- und Radweg, welcher über den Perimeter verlaufen wird. Für den motorisierten Verkehr soll die Erschliessung des Areals oberirdisch über die Brunngrabenstrasse und die Kirschbaumstrasse erfolgen. In einer unterirdischen Einstellhalle sollen die Abstellplätze für Bewohnende der Überbauung platziert werden, Parkfelder für Besuchende sowie Kurzzeitparkfelder sollen im ausgewiesenen «Bereich für oberirdische Parkierung» realisiert werden. Der Aussenraum zwischen den Baubereichen wird gemäss der Planung in «private Aussenbereiche» und «halbprivate Grünflächen» unterteilt. Letztere sind gemäss dieser grösstenteils zu begrünen und im Zentrum der Innenhöfe zwischen den Baubereichen sind Rasenflächen, chaussierte Aufenthaltsbereiche, Spielgeräte und Pflanzgärten zu realisieren. Der Rest der «halbprivaten Grünflächen» soll mit Wiese, Solitärbäumen und Gruppen von Sträuchern begrünt werden.

Die Bürgergemeinde Solothurn als Eigentümerin der Parzellen GB Solothurn Nrn. 2033 und 2035 hat das Architekturbüro Steiner plus AG mit einer Projektentwicklung beauftragt. Dazu wurde basierend auf dem städtebaulichen Studienauftrag für das westliche Gebiet (2. Etappe) ein Gestaltungsplan erarbeitet.

Der vorliegende Gestaltungsplanperimeter «Brunnmatten West» umfasst ein Gebiet mit den drei Parzellen GB Nrn. 2033, 2034 (Teilfläche) und 2035 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,2 ha. Die Parzellen GB Solothurn Nrn. 2033 und 2035 befinden sich in Eigentum der Bürgergemeinde Solothurn, das Grundstück GB Solothurn Nr. 2034 ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Stadt Solothurn.

Der Planungsperimeter grenzt im Norden und Osten an bestehende Wohngebiete, welche unterschiedliche Bebauungstypen aufweisen. Im Nordwesten befinden sich Mehrfamilienhäuser (Punktbauten) mit bis zu 7 Geschossen. Unmittelbar nördlich grenzt eine Zweifamilienhaussied-

lung an den Planungsperimeter. Die Ausrichtung der Doppelfamilienhäuser im Osten (1. Bauteappe des Gestaltungsplans «Familiensiedlung Brunnmatten») ist gegenüber der nördlich angrenzenden Einfamilienhaussiedlung um 90° gedreht.

Da das Gebiet derzeit als Familiengartensiedlung genutzt wird, ist für alle Pächter ein Ersatz der Flächen auf der Parzelle GB Solothurn Nr. 6390 direkt südlich des Perimeters in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen angedacht (separates Projekt).

Raumplanung

Bezug zur Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Stadt Solothurn stammt von 2002 (genehmigt mit RRB Nr. 573 vom 19. März 2002) und wird seit 2013 revidiert. Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde mit RRB Nr. 2024/260 vom 27. Februar 2024 genehmigt. Bis zur Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt ist diese jedoch noch nicht rechtskräftig. Gemäss Beschluss ist die Ortsplanungsrevision vorbehaltlich der Beschluss-Ziff. 5.3 zu genehmigen. Da gegen den vorliegenden Gestaltungsplanperimeter keine Beschwerden vorliegen, und davon ausgegangen werden kann, dass bei Genehmigungsantrag des vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplans «Brunnmatten West» die neue Ortsplanung rechtskräftig sein wird, werden die vorliegenden Unterlagen auf Grundlage der neuen Ortsplanung geprüft. Zudem dürfen gestützt auf § 15 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1) Baubewilligungen nur noch erteilt werden, für Bauvorhaben, welche auch dem neuen Plan entsprechen.

Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 573 vom 19. März 2002) ist der vorliegende Gestaltungsplanperimeter der Wohnzone W2a 1-2-geschossig zugeordnet. Es gilt eine Ausnutzungsziffer von 0,3. Gemäss der neuen Ortsplanung (Stand: Genehmigung) ist der Gestaltungsplanperimeter der 3-geschossigen Wohnzone a zugeordnet.

Im neuen Erschliessungsplan ist orientierend festgehalten, dass sich die Erschliessungsplanung für die vorliegende Planung in Überarbeitung befindet. Verbindlich festgelegt ist der «öffentliche Fuss- und / oder Radweg projektiert, z.T. ohne festgelegtes Trasse».

Mitwirkung

Gemäss Kapitel 7 des Raumplanungsberichts hat eine öffentliche Mitwirkung zum Zeitpunkt der Eingabe des Dossiers zur kant. Vorprüfung (September 2023) noch nicht stattgefunden. Wir gehen davon aus, dass die Erkenntnisse des Mitwirkungsverfahrens zu gegebener Zeit im Raumplanungsbericht ergänzt werden (so wie dies bereits vermerkt ist).

Geschossflächenziffer

Gemäss dem neuen Zonenreglement ist für die 3-geschossige Wohnzone W3a eine max. oberirdische Geschossflächenziffer von 0,5 zulässig. Nach § 39 Abs. 5 kantonaler Bauverordnung KBV bemessen sich alle Boni ab der Grundnutzung und dürfen in der Summe die entsprechende Nutzungsziffer um maximal 20 % überschreiten. Damit ist in der vorliegenden Planung eine max. oberirdische Geschossflächenziffer von 0,6 möglich. Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 10'929 m² und einer Geschossfläche von 6'590 m² wird im vorliegenden Richtprojekt eine Geschossflächenziffer von 0,60 erreicht. Das Begleitgremium des Studienauftrags, bestehend aus Eigentümern, Vertreterinnen der Stadt Solothurn und des Kantons sowie externen Experten im Bereich Architektur und Landschaftsarchitektur, hat festgehalten, dass eine Geschossflächenziffer von 0,6 im vorliegenden Fall quatierveträglich ist.

Vorspringende Gebäudeteile

Gemäss SBV § 7 Abs. 4 sind die Balkone innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Gemäss den vorliegenden Schnitten und Ansichten gehen wir davon aus, dass Loggien geplant sind und diese innerhalb der Baubereiche angeordnet werden können (und damit die Versätze gemäss § 7 Abs. 2 SBV berücksichtigt sind).

Gesamthöhe

Gemäss § 6 Zonenreglement ZR neu gilt für Flachdächer in der 3-geschossigen Wohnzone a W3a eine max. Gesamthöhe von 10,5 m. Die Vermassung der Schemaschnitten und Ansichten sowie das massgebende Terrain auf dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan sind schlecht lesbar. Dies ist zu verbessern. Die definierten Höhenkoten halten die max. Gesamthöhe von 10,5 m ein.

Gemäss der Legende werden die max. Höhenkoten verbindlich definiert. Damit keine Widersprüche bestehen ist im Schemaschnitt A der Text «mit Richtkoten» ersatzlos zu streichen.

Baulinie

Beim Baubereich D ist die Definition einer neuen Strassenbaulinie vorgesehen. Wir empfehlen diese entsprechend zu vermessen.

Gebäudelänge

Gemäss § 6 ZR gilt in der W3a bei offener Bauweise eine max. Gebäudelänge von 50 m. Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann bei entsprechender Begründung davon abgewichen werden. Der Baubereich D lässt eine max. Gebäudelänge von 73,28 m (entspricht auch dem Richtprojekt) zu und weicht damit deutlich von § 6 ZR ab. Die Fassaden werden durch horizontale Versätze optisch unterbrochen, was das Gebäude weniger massiv in Erscheinung treten lässt. Diese Versätze sind in § 11 Abs. 3 SBV vorgeschrieben. Aus unserer Sicht ist damit eine Abweichung vertretbar.

Grünflächenziffer

Gemäss dem Raumplanungsbericht beträgt die Grünflächenziffer des Richtprojekts 0,59. Somit wird die in § 6 ZR festgelegte minimale Grünflächenziffer von 0,50 eingehalten.

Richtprojekt

Städtebau

Die Höhenstaffelung der Gebäude im Richtprojekt sowie deren Nord-Süd-Ausrichtung kann nachvollzogen werden. Dem Siedlungsrand wird damit auf eine angemessene Weise Rechnung getragen. Die Adressbildung mit den ausragenden Gebäudeteilen wirkt urban und interessant. Der Direktanschluss an den Strassenraum mit Aufenthaltsbereichen erscheint folgerichtig.

Architektur

Die hochwertige Fassadenverkleidung inkl. Staffelung/Versätzen und die Verankerung dieser Qualitäten in den SBV wird begrüsst. Der konstruktive Wetterschutz (Beschattung und Verwitterungsschutz durch Vordächer) wird hingegen vermisst. Eine Überprüfung diesbezüglich wird empfohlen.

Freiraum

Die Aussenraumgestaltung wirkt (zumindest im Grundriss) noch eher formalistisch. Insbesondere beim «urbanen Platz» werden viele kleine Elemente eingesetzt, welche die multifunktionale Nutzung eines solchen Ortes stark einschränken dürften. Hier sollte der Entwurf nochmals mit folgenden Inputs reflektiert werden:

- Beruhigung der Strassenraumgestaltung mit wiederkehrenden Elementen.
- «Störungen» durch Stützen und Schwellen/Absätze auf ein Minimum reduzieren.
- Generierte Teil-Flächen (z. B. durch die notwendigen Absätze) möglichst grossformatig halten.
- Beschattung und Wasser evtl. bei allen Orten thematisieren.
- Weniger versiegelte Flächen prüfen.
- Überhöhte Bereiche für alle Menschen zugänglich gestalten.
- Bsp. denkbar wäre je ein orthogonales Baumdach zwischen den Auskragungen mit Trinkbrunnen, Mergel etc.

Die Hauszugänge, die Freiräume und die umliegenden Wege werden gut miteinander vernetzt. Es wäre wünschenswert, wenn auch der siedlungsinterne West-Ost-Weg, sowie die halbprivaten Grünflächen öffentlich zugänglich gestaltet und gehalten werden.

Natur

Da der Gestaltungsplanperimeter in einer ökologisch wertvollen Umgebung nahe dem Siedlungsrand liegt, empfehlen wir bei der Gestaltung der neuen Gebäude auf den Schutz und die Förderung von Wildtieren zu achten. Gebäudebewohnende Tierarten [Fledermäuse, Mauersegler (europaweit bedroht), in Halbhöhlen brütende Singvögel] können z. B. mittels geeigneter Nischen in oder an Fassaden gefördert werden. Bei grossen Glasflächen, bei stark spiegelnden Glas-

flächen, aber auch bei kleinen Glasflächen mit Durchsichten und Spiegelungen besteht insbesondere beim geplanten gut durchgrüntem Umfeld ein erhöhtes Risiko, dass Vögel ins Glas fliegen und tödlich verunfallen. Deshalb schlagen wir Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte vor. Nach Möglichkeit, zum Beispiel bei Brüstungen und Geländern, ist auf Glas zu verzichten. Wir empfehlen in den SBV ergänzende Bestimmungen zu den Themen «fassadenbewohnende Tiere» und «Schutz vor Vogelkollisionen» vorzusehen.

Gemäss § 11 Abs. 2 SBV sind die Flachdächer u. a. zu begrünen. Diese Vorgabe wird begrüsst. Wir empfehlen dabei die SIA-Norm 312 zu berücksichtigen. Zusätzlich kann dabei eine Retention von Niederschlagswasser erreicht werden.

Die begrünten Flachdächer sollten gemäss SIA 312 nach erhöhten Anforderungen extensiv begrünt werden. Eine Kombination von extensiver Dachbegrünung und Solaranlagen leistet einen wichtigen Beitrag zu einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung, fördert die Biodiversität und erhöht die Effizienz der Solaranlagen dank tieferer Umgebungstemperaturen (vgl. bspw. Broschüre Dachbegrünung und Solaranlagen, 2021 herausgegeben durch Gebäudehülle Schweiz, Holzbau Schweiz, Jardin Suisse, schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung, Suisstec, Swissolar).

Entsprechend sollte in § 11 SBV auf die SIA-Norm 312 (Begrünung von Dächern, SN 564 312, Ziffer 2.7.1 und Tabelle 2) verwiesen werden. Folgender Formulierungsvorschlag: «Flachdächer sind gemäss den erhöhten Anforderungen der SN 564 312 «Begrünung von Dächern» (Ausgabe 2012) extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden.»

Die Retentionsbecken können naturnah gestaltet und begrünt werden. Eine solche Ausgestaltung bietet den Vorteil, dass eine technisch notwendige Anlage einen zusätzlichen positiven Effekt auf die Biodiversität hat. Die projektierten Wasserlinsen können als Retentionsbecken verwendet werden. In § 22 SBV sollte ergänzt werden, dass die Flächen von Retentionsbecken, soweit technisch möglich, naturnah auszugestalten sind.

Die Umgebungsgestaltung in vorliegendem Gestaltungsplan wirkt strategisch durchdacht und weist eine hohe Qualität auf. Zur Sicherstellung einer ökologisch wertvollen, biodiversitätsfördernden Umgebungsgestaltung und den entsprechenden Unterhalt kann eine Zertifizierung (beispielsweise durch die Stiftung Natur&Wirtschaft oder ähnliche) angestrebt werden. Der genaue Bepflanzungsplan wird gemäss § 13 Abs. 6 SBV mit dem Baugesuch eingereicht.

Gemäss § 13 Abs. 1 SBV sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. In den Visualisierungen werden jedoch Beispielbilder mit nicht einheimischen Pflanzen, z. B. für das Baumdach oder die Pergola ausgeführt.

Oberhalb der Einstellhalle sollte eine ausreichende Erdüberdeckung vorgesehen werden:

- Bei Hecken und Sträuchern mindestens 60 cm
- Bei Baumstandorten mindestens 100 cm (ideal 150 cm), dies ist insbesondere beim projektierten «Baumdach» zu beachten.
- Wir empfehlen entsprechende Anforderungen in § 13 Abs. 4 SBV zu ergänzen.

Bodenversiegelungen wirken sich negativ auf den natürlichen Wasserhaushalt aus, da der Niederschlag nicht mehr in den Boden eindringen und auf natürliche Weise abfliessen kann. Ein möglichst geringer Anteil an versiegelten Böden dient indirekt auch dem Klima und ökologischen Ausgleich. Bodenversiegelungen sollten daher auf das notwendige Minimum beschränkt werden.

Verkehr

Erschliessung

Der Gestaltungsplanperimeter wird vollständig über kommunale Strassen erschlossen. Die nachfolgenden Ausführungen sind folglich als Hinweise zu verstehen:

- Es ist uns nicht klar, weshalb die Sichtzonen in die Brunngabenstrasse nicht eingezeichnet wurden. Wir empfehlen diese im Gestaltungsplan zu ergänzen.
- Wir empfehlen zudem, die Sichtzonen aus der Tiefgarage im Gestaltungsplan einzuzeichnen. Der Standort der Entsorgungsstelle wird als nicht optimal erachtet, da die Fahr-

zeuge aus der Brunngrabenstrasse die Fahrzeuge aus der Tiefgarage erst relativ spät sehen.

- In Zusammenhang mit dem stark wachsenden Anlieferungsverkehr (v. a. aus dem Online-Handel) ist zu prüfen, ob bei einer Überbauung dieser Grössenordnung entsprechende Umschlagsplätze ausgewiesen und markiert (ggf. in Kombination mit den Besucherparkfeldern) werden. Die Erfahrung zeigt, dass vermehrt Konflikte entstehen und Fahrzeuge der Lieferdienste an Standorten auf Kosten der Verkehrssicherheit abgestellt werden.
- Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit empfehlen wir, dass die senkrecht zur Kirschbaumstrasse angeordneten Parkfelder zum Strassenrand etwas zurückversetzt werden.

Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung

- Die Reduktion der Parkfelder wird ausdrücklich begrüsst.
- Die Überbauung verursacht zusätzlich ca. 180 Fahrten pro Tag. Wir weisen die Stadt Solothurn darauf hin, dass es insbesondere im Zusammenhang mit dem Projekt Weitblick zu Verkehrsüberlastungen kommt. Dies führt zu erhöhten Wartezeiten beim Übergang auf das kantonale Netz.

Fuss- und Veloverkehr

Wir begrüssen die geplante Veloparkierung im Erdgeschoss der Gebäude. Dies ist zeitgemäss und fördert die Nutzung des Velos. Wir weisen aber darauf hin, dass in diesen Abstellräumen auch Platz für Spezialvelos (Cargobikes, Veloanhänger, Tandems) geschaffen werden sollte. Ebenso sollte das Angebot an Abstellplätzen dem Bedarf angepasst werden – dies ist gemäss den Plänen zum Studienauftrag (S. 40 des Raumplanungsberichts) nicht bei allen Gebäuden der Fall.

Umwelt

Generelle Entwässerungsplanung GEP

Gemäss GEP gilt das Trennsystem. Dem § 22 SBV ist zu entnehmen, dass geplante Gehwege und Plätze, oberflächlich (über die Schulter) zu versickern sind und das anfallende Dachregenwasser über Retentionsflächen (Mulden) auf dem Gestaltungsperimeter, ebenfalls zur Versickerung gebracht werden soll.

Diese Rahmenbedingungen gemäss den SBV entsprechen der Philosophie der Schwammstadt zum klimaangepassten Wassermanagement im Siedlungsgebiet. Dies wird sehr begrüsst.

Generelle Wasserversorgungsplanung GWP

Gemäss GWP ist für das vom Projekt betroffene Areal noch keine konkrete Erschliessung geplant. Daher wurde festgelegt, dass beim Vorliegen konkreter Projekte ein Teil-GWP erstellt werden muss.

Dies wurde auch im Raumplanungsbericht beschrieben. Im Gestaltungsplan ist zwar bereits ein Werkleitungskorridor orientierend eingezeichnet, die konkreten Pläne für die Wasserversorgungsleitungen sind jedoch nicht enthalten. Der Teil-GWP ist daher vor Baubeginn zu erstellen und mit ausreichend Frist zur Genehmigung einzureichen (im Idealfall parallel mit vorliegender Planung).

Bodenschutz

Der Gestaltungsplan umfasst einen Projektperimeter von ca. 10'000 m² und überschreitet den Schwellenwert von 0,5 ha, ab dem gemäss Praxis im Kanton Solothurn ein Bodenschutzkonzept BSK erforderlich ist. Die Pflicht zu einem BSK ist in § 25 Abs. 1 SBV festgehalten. Wie im Raumplanungsbericht und in den SBV (§ 25 Abs. 2) erwähnt, liegt der Perimeter aufgrund der Nutzung von Schrebergärten in einer Verdachtsfläche von schadstoffbelastetem Boden.

Für die Erarbeitung des Bodenschutzkonzeptes verweisen wir auf das Merkblatt «Anforderungen an ein Bodenschutzkonzept», verfügbar unter <https://so.ch/afu-publikationen>, Suchbegriff «Bodenschutzkonzept»; für das Pflichtenheft BBB auf das Merkblatt «Bodenkundliche Baubegleitung (BBB)», verfügbar ebenda, Suchbegriff «BBB».

Grundwasser-Einbau

Die hydrogeologischen Verhältnisse und die Grundwasserspiegellagen sowie die sich daraus ergebenden Konsequenzen und Bewilligungsanforderungen sind in den Vorprüfungsunterlagen mehrheitlich korrekt wiedergegeben.

Wir haben bereits im Rahmen des Studienauftrages auf Anfrage des zuständigen Ingenieurbüros festgehalten, dass im Gestaltungsplanverfahren zwei Bedingungen kumulativ eingehalten werden müssen, damit die notwendigen wasserrechtlichen sowie gewässerschutzrechtlichen Bewilligungen und Ausnahmegewilligungen zum Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) und zur Grundwasserabsenkung während der Bauzeit in Aussicht gestellt werden können (E-Mail von C. Müller, AfUSO an M. Bugmann, BSB Oensingen vom 13.11.2019). Dies sind zum einen, dass die Höhe des massgebenden Terrains mindestens auf 427,75 m ü.M. festgesetzt wird und zum anderen, dass nur ein Untergeschoss erlaubt ist.

In den Vorprüfungsunterlagen ist die erste Bedingung in § 12 SBV «Terraingestaltung» erfasst, die zweite Bedingung ist nicht enthalten. Entsprechend ist in § 9 SBV «Untergeschosse und Unterniveaubauten» so zu ergänzen, dass explizit nur ein Untergeschoss erlaubt ist.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wurde im Bericht abgehandelt. Hierzu haben wir keine Bemerkungen.

Feuerwehruzufahrten und Stellflächen

Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Diese wurden im Bericht nicht geprüft und haben eventuell einen Einfluss auf den Gestaltungsplan. Wir empfehlen Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen frühzeitig mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung-Abteilung Feuerwehr (032 627 97 07 oder 46 und wasserversorgung@sgvso.ch) abzusprechen.

Elementarschadenprävention

- Gemäss der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss besteht für den vorliegenden Gestaltungsplanperimeter eine potenzielle Wassertiefe von ≥ 25 cm.
- Der Perimeter liegt zudem im Bereich der Restgefährdung der kommunalen Gefahrenkarte Wassergefahren der Stadt Solothurn.
- Das Terrain ist so anzulegen, dass Schäden durch Überflutung und Oberflächenabfluss im Projektperimeter und den umliegenden Parzellen nach Möglichkeit vermindert, aber auf keinen Fall begünstigt werden. Insbesondere ist ein Augenmerk auf ebenerdige Gebäudeöffnungen und Einfahrten zur Einstellhalle zu legen.
- Hilfsmittel wie der Naturgefahren-Check [s. dazu Naturgefahrensicher planen und bauen - Informationsplattform Gebäudeschutz vor Naturgefahren (schutz-vor-naturgefahren.ch)] oder die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss sind in der zukünftigen Planung beizuziehen.

Gemäss dem Raumplanungsbericht ist das Erdgeschoss gegenüber dem heutigen Terrain leicht erhöht vorgesehen. Dies wird begrüsst.

Weiterer Hinweis für das nachgelagerte Verfahren:

Das Vorhaben befindet sich gemäss Karte der Hagelzonen in einem Gebiet mit einer erwarteten Hagelkorngrosse von bis zu 4 cm etwa alle 50 Jahre. Es besteht je nach Wahl der Beschattungsanlage ein erhöhtes Risiko von Hagelschäden. Für zentral gesteuerte Lamellenstoren bietet die Solothurnische Gebäudeversicherung eine kostenlose Vorsorgemassnahme gegen Hagel an. Mit dem Einbau der Signalbox von «Hagelschutz - einfach automatisch» werden Lamellenstoren vor Hagel geschützt.

Eine (pro Haus) zentral gesteuerte Beschattungsanlage ist deshalb zu prüfen. Weitere Infos finden Sie unter: <https://www.hagelschutz-einfach-automatisch.ch/eigentuemer-verwaltungen.html> (Kontakt: christof.joerg@sgvso.ch).

2. Anmerkungen zu den Unterlagen

Erschliessungs- und Gestaltungsplan

- Der Titel der Planung ist als «Erschliessungs- und Gestaltungsplan» zu benennen, resp. die Reihenfolge ist anzupassen.
- Publikation im Amtsblatt: Bitte die Amtsblattnummer weglassen (das E-Amtsblatt sieht keine Publikationsnummer mehr vor).

- Die Strassenbaulinie ist Teil der Erschliessungsplanung und entsprechend in den «Genehmigungsinhalt Erschliessungsplan» aufzunehmen. Alternativ können die beiden Genehmigungsinhalte auch zu einem Legendenteil «Genehmigungsinhalt» zusammengefasst werden.
- Der Geltungsbereich des Erschliessungs- und Gestaltungsplans (rot punktierte Linie) ist auf die öffentliche Erschliessungsstrasse zu erweitern. Gemäss dem Erschliessungsplan (Stand Genehmigungsantrag) wurde ebendiese Fläche als «Erschliessungsplanung in Überarbeitung» ausgewiesen, weshalb dieser Bereich im Rahmen des vorliegenden Plans als Genehmigungsinhalt aufgeführt werden muss.
- Ansicht B: Der nördliche dreigeschossige Gebäudeteil wurde nicht analog den anderen Ansichten vermasst. Wir empfehlen dies zu ergänzen.
- Schemaschnitte und Ansichten mit Richtprojekt: Die roten Mantellinien sind in der Legende nicht aufgenommen. Wir empfehlen die Legende entsprechend zu ergänzen.
- Die im Richtprojekt eingezeichneten Rasenflächen sollten im Gestaltungsplan entsprechend festgehalten werden (schematische Darstellung)
- Die «halbprivaten Grünflächen» im Zentrum der Innenhöfe zwischen den Hochbauten, die gem. § 13 Abs. 3 SBV nicht nur begrünt werden sollen, sollten im Gestaltungsplan mit einer Schraffur und als Genehmigungsinhalt festgelegt werden. Dabei handelt es sich lediglich um die Verortung der im § 13 Abs. 3 SBV festgehaltenen Vorschriften der Ausgestaltung der halbprivaten Grünflächen.
- Der «Baubereich Tiefgarage» ist in «Baubereich unterirdische Bauten und Unterniveau-bauten» umzubenennen.
- Damit der Gestaltungsplan besser lesbar ist, empfehlen wir die Beschriftung der Strassen und Gewässer zu ergänzen.

Raumplanungsbericht

- Auf den Seiten 8 und 10 wird für den Gestaltungsplan «Familiensiedlung Brunnmatten» auf den Regierungsratsbeschluss Nr. 1481 vom 21. Oktober 2019 verwiesen. Die korrekte Nummer ist 1581.
- 2.1 Planungssperimeter: In der Ausgangslage wird die heutige Familiengartensiedlung erwähnt. Familiengärten erleben auch in der Region Solothurn eine Renaissance, d. h. die Nachfrage nach solchen Angeboten ist wieder gestiegen. Hier treffen sich verschiedene Menschen, die in ihrem Wohnumfeld keine Möglichkeit zum «Gärtnern» haben. In grösseren Schweizer Städten werden derlei Anlagen sogar betreut und/oder heterogene Konzepte (Einzelparzellen und Gemeinschaftsgärten etc.) diversifizieren das Angebot. Kurzum: Der Wert der bestehenden Anlagen ist gross und das Potential für eine neue Anlage sogar noch grösser. Ein solches Angebot gehört zu einer Stadt mit Zentrumsfunktion und eine entsprechende Wertschätzung solcher Anlagen ist notwendig. Es wird entsprechend begrüsst, dass diese bestehende Qualität aufgegriffen wird, indem auf der Parzelle Nr. 6390 (Zone für öffentliche Bauten) eine Ersatzanlage geplant wird. Leider werden aber keinerlei Aussagen zur zeitlichen Umsetzung gemacht. Bei der Aufhebung der Gartensiedlung wird es für die Pächter ein grosses Anliegen sein, Pflanzen und ggf. auch Unterstände etc. wiederzuverwenden. Dies bedingt aber, dass die neue Anlage (GB Nr. 6390) bereits erstellt ist, wenn mit den Rückbauarbeiten (GB Nrn. 2033, 2034, 2035) begonnen wird. Zu diesem Aspekt sollten daher Aussagen gemacht werden, denn immerhin handelt es sich um einen der wichtigsten Qualitätsfaktoren im Bestand.
- Wir empfehlen im Kapitel 4 des Raumplanungsberichts zusätzlich ergänzende Unterkapitel zu den Themen «fassadenbewohnende Tiere» und «Schutz vor Vogelkollisionen».
- Zur besseren begrifflichen Unterscheidung von Rasen und Wiese sollte im Raumplanungsbericht konsequent von einer «naturnahen Wiese» gesprochen werden.

Sonderbauvorschriften

- **§ 5 Abs. 2:** U. E. wird mit der Genehmigung vorliegender Planung der Teil des rechtskräftigen Gestaltungsplanes aufgehoben (SBV und Plan). Daher erübrigt sich Abs. 2.
- **§ 7 Abs. 6:** Es ist anzufügen, dass die technisch bedingten Dachaufbauten dann nicht an die Gebäudehöhe angerechnet werden, wenn diese um das Mass ihrer eigenen Höhe von der Fassade flucht zurückversetzt sind (gem. § 18* Abs. 2 KBV).

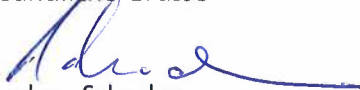
- **§ 8:** Wir gehen davon aus, dass «einzelne» Nebenbauten bedeutet, dass «wenige» Bauten ermöglicht werden sollen. Wo möglich wären hier schon konkrete Überlegungen zu der Grösse der Nebenbauten denkbar (bspw. in m²/Baubereich).
- **§13:** Bez. halböffentlichen Grünbereichen sollte eine Präzisierung vorgenommen werden. Zumindest die Rasenflächen und Spielelemente sollten halböffentlich und nicht halbprivat sein.
- **§ 16:** Es ist auch die VSS-Norm 40'066 (Projektierung von Veloparkierungsanlagen) festzuhalten.
- **§16 Abs. 4:** Es sollte ergänzt werden, dass die Bereiche zur oberirdischen Parkierung, wo technisch machbar, sicherfähig zu gestalten sind.
- **§ 17:** Es sollte festgehalten werden, dass an den Knoten der öffentlichen Fuss- und Radwege die notwendigen Sichtweiten (gem. SN 40 273a) einzuhalten sind. Dies gilt insbesondere für die Knoten mit der Kirschbaumstrasse. Die Sichtweiten sind im Baugesuchverfahren nachzuweisen.
- **§ 17 Abs. 3:** Wir empfehlen den siedlungsinternen Fussweg mit einer Breite von 2,5 m auszuführen. Damit ist der Begegnungsfall Velo/Fussgänger enthalten, was der Verkehrssicherheit zuträglich ist.

3. Fazit und weiteres Vorgehen

Insgesamt stellen wir fest, dass eine sehr gute Grundlage für die Weiterbearbeitung besteht. Die Unterlagen sind nach unseren Bemerkungen zu überarbeiten. Danach kann – sofern die öffentliche Mitwirkung bereits parallel zur vorliegenden kantonalen Vorprüfung durchgeführt worden ist, die öffentliche Auflage durchgeführt werden. Wir weisen Sie darauf hin, dass die Baubereiche während der öffentlichen Auflage zu profilieren sind (§ 44 Abs. 2 PBG). Auf unserer Homepage Amt für Raumplanung > Nutzungsplanung > Verfahren > Anträge zur Genehmigung ist aufgeführt, welche Unterlagen zur Genehmigung benötigt werden.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse


Stephan Schader
Co-Leiter Nutzungsplanung

Kopie an: - SOBAU #82'600
 - BSB + Partner, Ingenieure und Planer, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen