



Gemeinde Biberist: Gestaltungsplan Unteri Neumatt

Raumplanungsbericht

Entwurf; 13. März 2024

Bf0

ARGE **wahlruefli rollimarchini** architekten

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Zielsetzung für das Gebiet.....	4
1.3	Studienauftrag	4
2	Das Konzept.....	5
2.1	Analyse	5
2.2	Konzept.....	5
2.3	Städtebau	6
2.4	Umgebung	7
2.5	Erschliessung	8
2.6	Architektur.....	9
2.7	Nachhaltigkeit	11
2.8	Würdigung des Beurteilungsgremiums.....	11
3	Bestandteile, Organisation und Ablauf Gestaltungsplan	14
3.1	Bestandteile Gestaltungsplan	14
3.2	Beteiligte am Gestaltungsplan	14
3.3	Ablauf Gestaltungsplan.....	15
3.4	Änderungen im Verlauf des Verfahrens.....	15
4	Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen	16
4.1	Übergeordnete Planungen.....	16
4.2	Ortsbauliche Entwicklung	17
4.3	Räumliches Leitbild Biberist.....	18
4.4	Baurechtliche Grundordnung.....	18
4.5	Dichtenachweis.....	19
4.6	Thematische Nachweise.....	21
4.7	Umweltthemen	23
5	Umsetzung in Planungsinstrumente: Gestaltungsplan	26
6	Umsetzung in Planungsinstrumente: Sonderbauvorschriften.....	26
6.1	Allgemeine Bestimmungen	26
6.2	Nutzung und Gestaltung	26
6.3	Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung.....	28
6.4	Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen.....	28
6.5	Umwelt.....	29
6.6	Qualitätssicherung	30
6.7	Schlussbestimmungen.....	30

1.2 Zielsetzung für das Gebiet

Mit der Planung sollen im Gebiet Wohnungen in einer höheren Dichte realisiert werden, welche den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden vermögen. Dabei stellt sich die Frage, welche Bauten erhalten und renoviert werden sollten.

Bedingt durch die zentrale Lage und Wichtigkeit des Areals sowie die heterogene Parzellen- und Eigentümerstruktur sollten mit einem qualitätssichernden Verfahren Lösungsvorschläge für die künftige Entwicklung gefunden werden.

1.3 Studienauftrag

In der Folge haben die Gemeinde und die Grundeigentümerschaften gemeinsam einen Studienauftrag durchgeführt; dieser erfolgte zwischen dem 9. Mai 2023 und dem 29. August 2023 (Schlussbesprechung).

Nun sollen die Ergebnisse in die weiteren Planungsschritte überführt und mittels verschiedener Gestaltungspläne grundeigentümergebunden gesichert werden.

Das Bearbeitungsteam bestand aus:

- Tina Kneubühler, Extra Landschaftsarchitekten
- Ann-Cathrin Gysin, rollimarchini Architekten
- Vinzenz Luginbühl, wahlruefli Architekten

Das Begleitgremium bestand aus:

- Pius Flury, Dipl. Architekt ETH SIA, Solothurn
- Martin Eggenberger, Dipl. Architekt ETH SIA REG A, Raumplaner ETH NDS, Solothurn
- Stefan Hug-Portmann, Gemeindepräsident Biberist
- Uriel Kramer, Baukommissionspräsident Biberist
- Nicolas Adam, Bauverwalter Biberist
- Thomas Götz, Eigentümer und Bauherr
- Patrick Kurth, Bauherrenvertreter
- Corinne Stauffiger, Amt für Raumplanung Kanton Solothurn Fachgremium:

Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, den Lösungsansatz mit kleineren Korrekturen weiter zu verfolgen. Es empfahl, das genannte Team mit der Ausarbeitung eines Richtkonzepts zu beauftragen, welches sodann als Grundlage und Bestandteil des einzureichenden Gestaltungsplans dienen soll.

2 Das Konzept

2.1 Analyse

Biberist weist eine heterogene Baustruktur mit Masstabssprüngen auf. Die Dichte nimmt von der Peripherie zum Zentrum stetig zu.

Die zentral gelegene Parzelle wirkt wie eine Insel mit Füllung, welche durch die Hauptstrasse und den Dorfbach geformt wird.

Auf der westlichen Seite wirkt die Hangkante raumbildend, während sich die Parzelle zu Dorfbach und Emme öffnet.

Die Bauten ordnen sich in die Orthogonalität der umliegenden Grossbauten ein.

Folgende Qualitäten der bestehenden Bebauung sollen erhalten werden:

- dicht und effizient
- Raum zwischen den Gebäuden
- Geometrie als «Füllung» der «Insel»
- Abstand der Gebäude von der Strasse
- Durchlässigkeit

2.2 Konzept



Abbildung 2: Situation

2.3 Städtebau

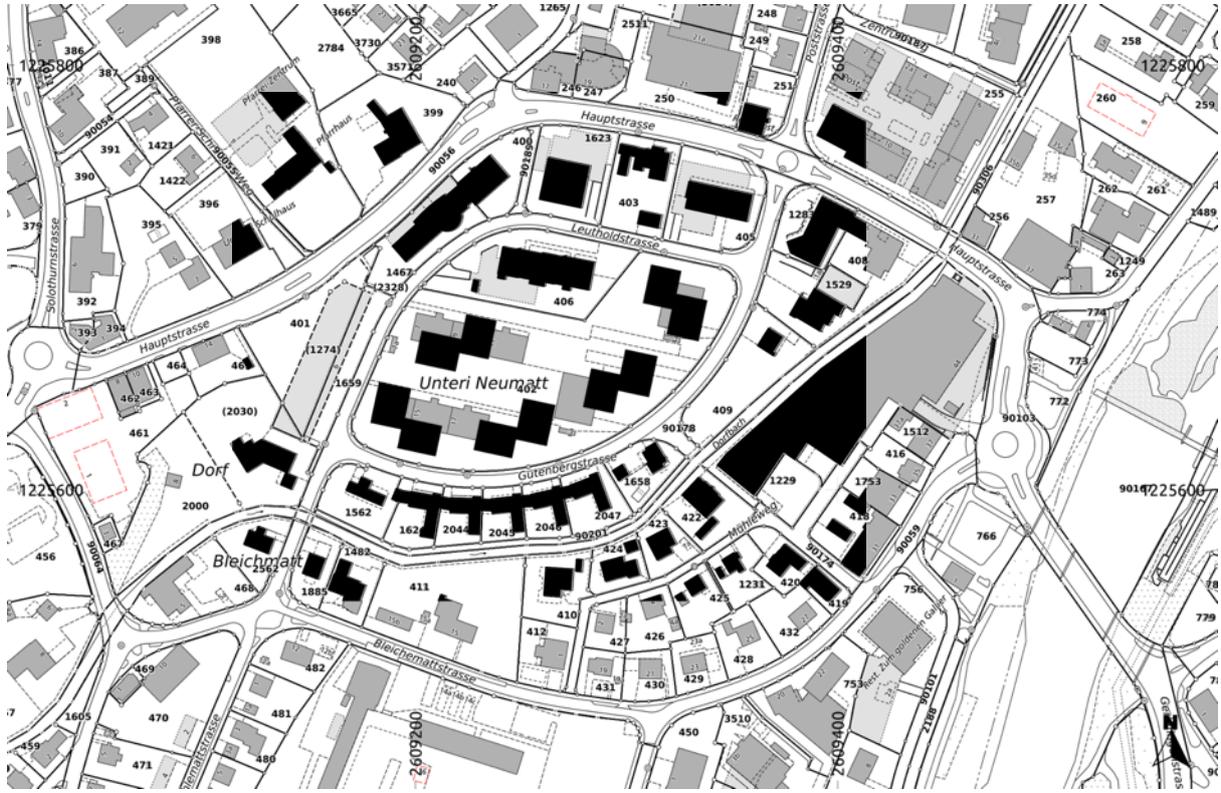


Abbildung 3: Städtebauliche Situation (Schwarzplan) Schwarz: Neu; Grau: Bestehend

Fünf Doppelhäuser reihen sich in einer orthogonalen Ordnung entlang der Strasse und bilden zusammen mit dem nördlichen Riegelbau einen grossen Freiraum. Die horizontalen Versätze und die Höhenstaffelung gliedern die Bauten, so dass die hohe Dichte einen ortsverträglichen Massstab vermittelt. Trotz hoher Dichte wirkt die Körnigkeit dem Standort angepasst.

Die Setzung konnte geschärft werden. Insgesamt wurde der Fussabdruck leicht reduziert und die Gebäude in der Höhe optimiert.

2.4 Umgebung



Abbildung 4.: Landschaft: Park und Vorbereiche; geschwungener Weg durch das Gebiet; Tiefgarage schlängelt sich durchs Areal, sodass innere Bereiche frei bleiben für grosse Bäume

Alle fünf Doppelhäuser erhalten eine grosszügige Vorzone zur Ringstrasse (im Bild oben hellbraun). Innerhalb dieser grosszügigen Eingangszonen sind die Veloabstellplätze und die Besucherparkplätze verortet, ebenfalls bietet der Ort Platz für die Bereitstellung der Container.

Innerhalb der fünf Doppelhäuser spannt sich ein grosszügiger grüner Park auf, welcher in den Zwischenbereichen der Gebäude bis an die Gutenbergstrasse reicht. Der Park befindet sich durch die darunterliegende Einstellhalle ca. 1.00m höher als die Gutenbergstrasse.

Diese Höhendifferenz wird zurückhaltend mit grosszügigen und niedrigen Stufen zwischen den Gebäuden überwunden und laden zum Aufenthalt ein.

Der Park ist über die offenen Erschliessungsbereich im Versatz der Doppelhäuser zugänglich. Ein geschwungenes Wegenetz führt durch die offene Parkfläche und verbindet die verschiedenen Spiel- und Aufenthaltsbereiche miteinander (Spielplätze, Sitzmöglichkeiten, Gemeinschaftsgärten). Eine schwellenlose Verbindung führt als geschwungener Weg von West nach Nord durch den Park. Alle Bäume auf dem Areal (mittel- und grosskronige Bäume) sind ausserhalb der unterbauten Flächen gesetzt und können sich dementsprechend zu qualitätsvollen Bäumen entwickeln. Kleinere Strauchgruppen, innerhalb der Wiesenflächen strukturieren den Park zusätzlich und leisten einen Beitrag zur Biodiversität. Es werden mehrheitlich einheimische Pflanzen gesetzt. Die Grünflächen zur Gutenbergstrasse bis zu den Stufen werden mit Schotterrassen ausgeführt. Je nach Intensität der Nutzung erscheint dieser Bereich eher mineralisch oder begrünt. Die Dachflächen der Gebäude werden vor Ort über flache Retentionsmulden innerhalb des Parks gelöst (Aufstauhöhe Wasser weniger als 20cm, ohne Umzäunung).

2.5 Erschliessung

Damit die Einstellhalle integriert werden kann, sieht das Umgebungskonzept vor, den bereits erhöhten Bereich der nördlichen Nachbarparzelle nach Süden zu erweitern und dann wieder auf das Niveau der Gutenbergstrasse anzupassen. Die Einfahrt befindet sich so nah als möglich an der Quartierseinfahrt.

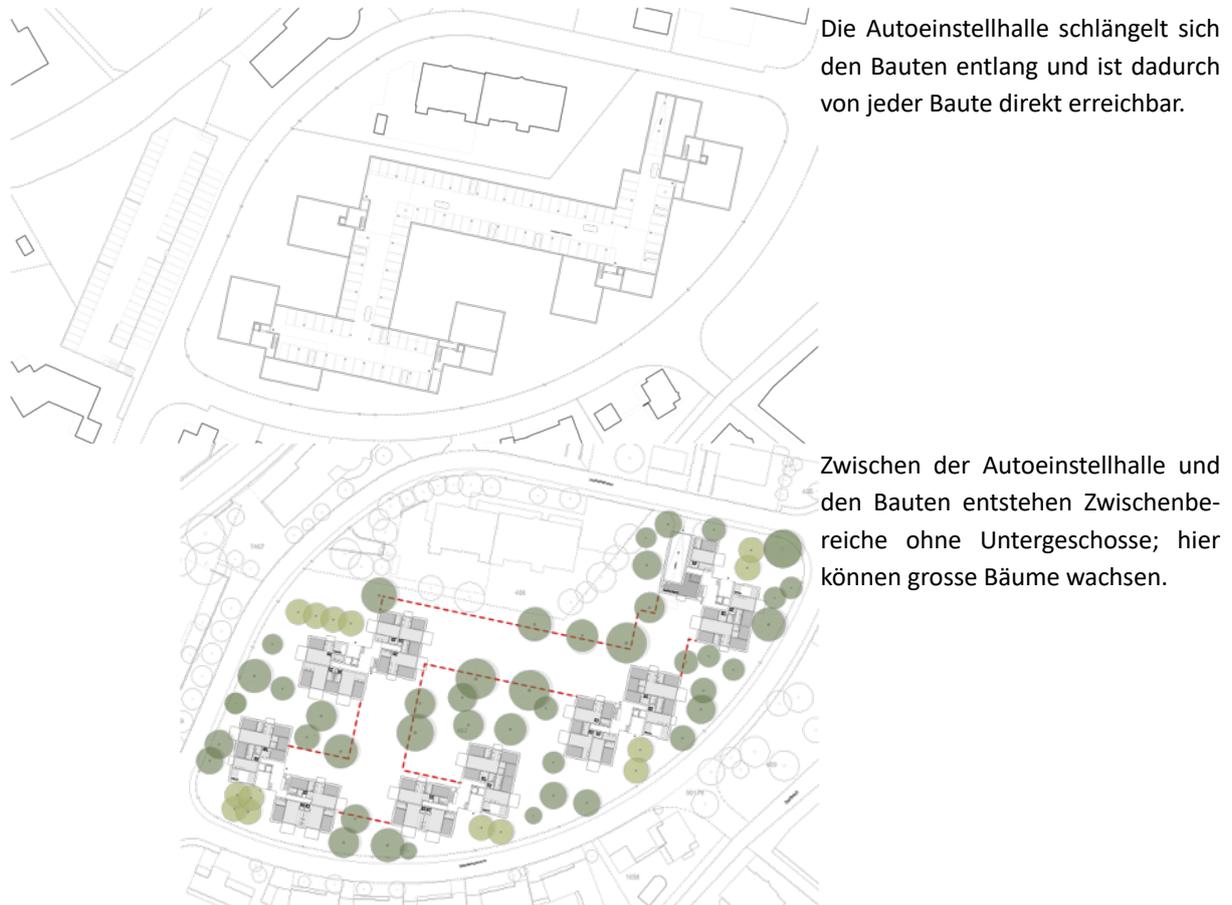


Abbildung 5.: Situation Untergeschoss mit Parkierung und mit Bäumen überlagert

Es können genügend Parkplätze in der Einstellhalle angeboten werden, so dass oberirdisch nur die Besucherparkplätze angeboten werden.

2.6 Architektur

Es werden zwei Gebäudetypen vorgeschlagen. Ein grösseres Volumen mit 2 grossen Wohnungen und ein kleineres mit 3 kleinen Wohnungen. Die Wohnungen werden durch ein zentrales und offenes Treppenhaus mit versetzten Treppen erschlossen. Das damit generierte räumliche Spiel macht den gemeinsamen Bereich wie ein Balkon und als Begegnungszone attraktiv.



Abbildung 6.: Grundrisse

Die Typologien sind um einen zentralen Wohn- Essbereich mit anschliessender Küche organisiert. Alle sind mindestens 2-seitig orientiert.

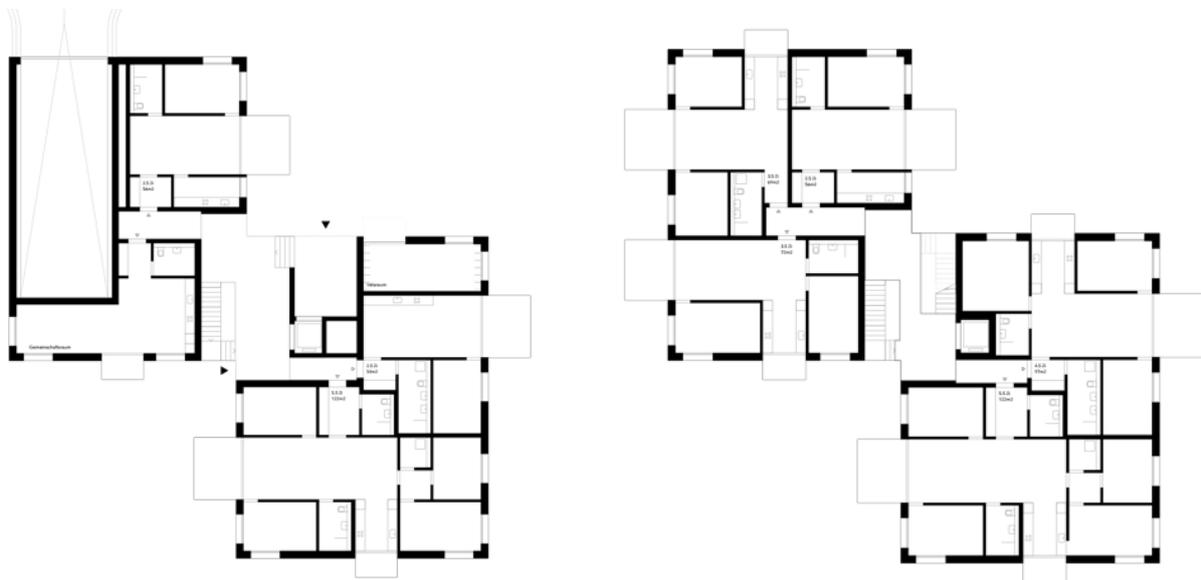


Abbildung 7.: Grundrisse der Wohnungen; EG links,

OG rechts

Die Vertikalität wird als Ausdruck der Fassaden betont. Fenster und opake Teile werden vertikal in Streifen zusammengefasst. Die auskragenden Balkone vermitteln eine gewisse Plastizität.



Abbildung 8.: Längsschnitt (Ansicht von Süden)



Abbildung 9.: Querschnitt (Ansicht von Westen)



Abbildung 10.: Ansicht von Süden

Die Dachflächen der niederen Gebäude bieten eine zusätzliche Qualität und können durch die Bewohner: innen genutzt werden. Innerhalb der Dachbegrünung (Stauden und kleinere Sträucher) sind Betonplatten verlegt, welche zum Aufenthalt einladen. Die Nutzung dieses Bereichs lädt ein zu urban gardening, Wäsche trocknen, Aufenthalt und Zusammensitzen.



Abbildung 11.: Dachaufsicht

2.7 Nachhaltigkeit

Grosse Bäume können neben der Einstellhalle im ganzen Freiraum gepflanzt werden.

Die Überbauung wird am geplanten Fernwärmenetz angeschlossen.

Es wird vorgesehen die Dächer der höheren Gebäudehälften mit Fotovoltaikanlagen zu bespielen.

2.8 Würdigung des Beurteilungsgremiums

Die bestehende Siedlung

Die heutige Siedlung Unteri Neumatt ist in die Jahre gekommen. Die Bauten sind sanierungsbedürftig, die Grundrisse und die Anforderungen an die Bauphysik entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen.

Die Eigentümerschaft hat deshalb zusammen mit der Gemeinde einen Studienauftrag durchgeführt, bei dem in drei Workshops ein stimmiges Konzept zu städtebaulicher Setzung, Freiraumgestaltung und Erschliessung gefunden werden sollte.

Geprüft wurden sehr unterschiedliche Varianten. Der Ersatz der bestehenden Längsbauten zeigte sich als zweckmässig, weil die heutigen Split-Level eine behindertengerechte Erschliessung kaum zulassen. Auch für die beiden Hochhäuser wurden sowohl Varianten der Bestandsertüchtigung geprüft als auch der vollständige Ersatz. Die vertiefte Überprüfung zeigte, dass eine Ertüchtigung der bestehenden Bauten nur bis zu einem begrenzten Grad möglich ist, die sehr knappen Grundrisse bleiben, die Schallübertragungen vom Treppenhaus in die Wohnungen und zwischen den Wohnungen ebenso. Ausserdem stehen die bestehenden Hochhäuser in einer Distanz zueinander, welche eine einfache Verdichtung kaum zulässt. Schlussendlich schälte sich heraus, dass der vollständige Ersatz der bestehenden Bauten die beste Variante ist:

Die neue Siedlung

Städtebau

Der Ortskern von Biberist ist von verschiedenen Typologien geprägt. Für die Siedlung Unteri Neumatt sind die vielen grossformatigen Bauten der Umgebung prägend; diese gliedern sich auffällig in eine orthogonale Struktur; so wie die bestehenden Bauten im Areal es auch tun; stehende und liegende Volumen wechseln sich ab.

Die gewählte Setzung der Bauten respektiert diese Orthogonalität, indem alle Bauten in dieser Orthogonalität ausgerichtet sind. Fünf Doppelbauten mit je einer höheren Baute und einer etwas weniger hohen schaffen ein Spiel der Höhe, welche den umgebenden Bauten im Norden und im Westen gut angepasst sind; der Übergang zur südlichen Wohnzone verbleibt indes – entsprechend der bisherigen Bebauung und entsprechend der Zonierung – recht direkt, durch die Abstufung von Nordosten nach Südwesten gelingt der Übergang indes recht harmonisch.

Die horizontalen Versätze und die Höhenstaffelung gliedern die Bauten, so dass die hohe Dichte einen ortsverträglichen Massstab vermittelt. Trotz hoher Dichte wirkt die Körnigkeit dem Standort angepasst.

Erschliessung

Die Tiefgarage setzt im Norden mit einer einzigen Rampe für das ganze Gebiet an und folgt in einem leichten Zickzack den neuen Bauten. So werden alle Bauten direkt über die Tiefgarage erschlossen. Durch die Schlankheit der Tiefgarage wird ein grosser Bereich des Parks nicht unterkellert, die Setzung von grossen Bäumen wird möglich.

Damit die Einstellhalle in die Topografie integriert werden kann, sieht das Umgebungskonzept vor, den bereits erhöhten Bereich der nördlichen Nachbarparzelle nach Süden zu erweitern und dann wieder auf das Niveau der Gutenbergstrasse anzupassen.

Umgebung

Alle fünf Doppelhäuser erhalten eine grosszügige Vorzone und sind zur Ringstrasse orientiert. Innerhalb dieser grosszügigen Eingangszonen sind die Veloabstellplätze und die Besucherparkplätze verortet, ebenfalls bietet der Ort Platz für die Bereitstellung der Container.

Innerhalb der fünf Doppelhäuser spannt sich ein schöner, grosszügiger und zusammenhängender grüner Park auf, welcher in den Zwischenbereichen der Gebäude bis an die Gutenbergstrasse reicht. Mit einer optimierten Schlankheit der Bauten fliesst der Raum schön durch die Bebauung hindurch.

Der Park befindet sich durch die darunterliegende Einstellhalle rund 1m höher als die Gutenbergstrasse. Diese Höhendifferenz wird zurückhaltend und geschickt mit grosszügigen und niedrigen Stufen zwischen den Gebäuden überwunden; sie laden zum Aufenthalt ein. Der Park ist über den offenen Erschliessungsbereich im Versatz der Doppelhäuser zugänglich. Ein geschwungenes Wegenetz führt

durch die offene Parkfläche und verbindet die verschiedenen Spiel- und Aufenthaltsbereiche miteinander (Spielplätze, Sitzmöglichkeiten, Gemeinschaftsgärten). Eine schwellenlose Verbindung führt als geschwungener Weg von West nach Nord durch den Park. Alle Bäume auf dem Areal (mittel- und grosskronige Bäume) sind ausserhalb der unterbauten Flächen gesetzt und können sich dementsprechend zu qualitätsvollen Bäumen entwickeln. Kleinere Strauchgruppen, innerhalb der Wiesenflächen strukturieren den Park zusätzlich und leisten einen Beitrag zur Biodiversität. Es werden mehrheitlich einheimische Pflanzen gesetzt. Die Grünflächen zur Gutenbergstrasse bis zu den Stufen werden mit Schotterrasen ausgeführt. Je nach Intensität der Nutzung erscheint dieser Bereich eher mineralisch oder begrünt. Die Dachflächen der Gebäude werden vor Ort über flache Retentionsmulden innerhalb des Parks entwässert; die Aufstauhöhe des Wassers liegt dabei unter 20cm, weshalb auf eine Umzäunung verzichtet werden kann.

Architektur

Die Doppelbauten setzen sich aus einem grösseren und einem kleineren Volumen zusammen. Im grösseren Volumen finden sich zwei grosse Wohnungen, im kleineren drei kleine. Die Wohnungen werden durch ein zentrales und offenes Treppenhaus mit versetzten Treppen erschlossen. Das damit generierte räumliche Spiel macht den gemeinsamen Bereich zu einer Art gemeinsamem Balkon und als Begegnungszone attraktiv.

Die Typologien sind um einen zentralen Wohn- Essbereich mit anschliessender Küche organisiert. Alle Wohnungen sind mindestens 2-seitig orientiert.

Die Vertikalität wird als Ausdruck der Fassaden betont. Fenster und opake Teile werden vertikal in Streifen zusammengefasst. Die auskragenden Balkone vermitteln eine gewisse Plastizität.

Die Dachflächen der niederen Gebäude können durch die Bewohner: innen genutzt werden. Innerhalb der Dachbegrünung (Stauden und kleinere Sträucher) sind Betonplatten verlegt, welche zum Aufenthalt einladen. Die Nutzung dieses Bereichs lädt ein zu urban gardening, Wäsche trocknen, Aufenthalt und Zusammensitzen....

Nachhaltigkeit

Grosse Bäume können neben der Einstellhalle im ganzen Freiraum gepflanzt werden.

Die Überbauung wird am geplanten Fernwärmenetz angeschlossen.

Die Dächer der höheren Gebäudehälften werden mit Fotovoltaikanlagen bespielt.

Würdigung des Begleitgremiums

Das Projekt setzt geschickt differenzierte Volumen an den Rand der Parzelle und ermöglicht damit zunächst eine stimmige Verteilung der Volumina im Ort und auch für die Siedlung. Als besondere Qualität entsteht so zudem ein ausserordentlich qualitätsvoller Park im Inneren. Die geschickte Setzung der Tiefgaragen und der Rampe minimiert die Wirkung der Erschliessung auf die Umgebung und ermöglicht das Setzen schöner, grosser Bäume im Park. Die hohe Dichte ist verträglich und berechtigt. Die Architektur ist stimmig.

Überlegungen zur Überbauungsziffer

Die ÜZ wurde im Zuge der Nutzungsplanung generell vorgesehen, um einen guten Freiraum sichern zu können. Die Festlegung der Ziffer musste dort ohne Kenntnisse eines konkreten Projektes erfolgen. Die vorliegende Siedlung kann dieses Ziel sehr gut einlösen. Allerdings wird die Dichte die Ziffer überschritten. Weil das Ziel der Ziffer mehr als erreicht werden kann, weil vielmehr eine sehr gute Aussenraumqualität entstehen wird, empfiehlt das Begleitgremium deshalb, die erhöhte ÜZ zu ermöglichen.

3 Bestandteile, Organisation und Ablauf Gestaltungsplan

3.1 Bestandteile Gestaltungsplan

Genehmigungsinhalt der vorliegenden Planung sind:

- Gestaltungsplan «Untere Neumatt», Massstab 1:500
- Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan «Untere Neumatt»

zur Orientierung liegen vor:

- Richtprojekt
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zum Gestaltungsplan (vorliegender Bericht)
- Geotechnischer Bericht Baugrundverhältnisse Wanner AG vom 14.07.2023

3.2 Beteiligte am Gestaltungsplan

Architektur / Landschaftsarchitektur:

- Tina Kneubühler, Extra Landschaftsarchitekten
- Ann-Cathrin Gysin, rollimarchini Architekten
- Vinzenz Luginbühl, wahlirüefli Architekten

Gestaltungsplan:

- Martin Eggenberger, BfO Ortsentwicklung GmbH, Solothurn
- Vinzenz Luginbühl, wahlirüefli Architekten

Gemeinde:

- Stefan Hug-Portmann, Gemeindepräsident Biberist
- Uriel Kramer, Baukommissionspräsident Biberist
- Nicolas Adam, Bauverwalter Biberist

Kanton

- Corinne Stauffiger, Amt für Raumplanung Kanton Solothurn.

3.3 Ablauf Gestaltungsplan

Zeitschiene

- Studienauftrag:	9. Mai 2023 bis 29. August 2023
- Besprechung Richtkonzept mit Gemeinderat:	30. Oktober 2023
- Besprechung Richtkonzept mit ARP:	7. November 2023
- Einreichen GP mit Richtkonzept an die Gemeinde:	13. März 2024
- Behandlung GP mit Richtkonzept durch Gemeinderat	
- Verabschiedung zu Händen kantonale Vorprüfung:	...
- Kantonale Vorprüfung	(6 Mt)
- Überarbeitung	(3 Mt)
- Ev. Bau- und Werkkommission, ev. Gemeinderat	
- Ev. Schlusskontrolle durch Kanton	(3 Mt)
- Überarbeitung	(2 Mt)
- Einreichen GP mit Richtkonzept an Gemeinde	
- Beschluss GP mit Richtkonzept zur Auflage durch Gemeinderat	
- Auflage	(30 Tage)
- Allenfalls Einspracheverhandlungen	(1 – 2 Mt)
- Allenfalls 2. Auflage	(30 Tage)
- Beschluss GP mit Richtkonzept; Eingabe zur kantonalen Genehmigung durch Regierungsrat	
- Genehmigungsverfahren (3 Mt); Während dieser Zeit allenfalls Beschwerdeverfahren durch Kanton	

3.4 Änderungen im Verlauf des Verfahrens

Bau- und Werkkommission, Gemeinderat

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

... wird nach dem Beschluss ergänzt.

Weitere

- 1. Kantonale Vorprüfung
- Mitwirkung
- 2. Kantonale Vorprüfung
- Öffentliche Auflage

... werden 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.

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.

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan ist das Areal als Siedlungsgebiet für Wohnen und für öffentliche Bauten und Anlagen definiert.

Agglomerationsprogramm «Solothurn» 4. Generation

Im Agglomerationsprogramm 4. Generation wurden fünf Fokusräume identifiziert. Biberist gehört zusammen mit Gerlafingen zum «Fokusraum Biberist / Gerlafingen». Sie wurden dem Raumtyp «Äusserer Kernraum, Gebiete ausserhalb der Kernräume, Arbeitsschwerpunkt der Agglomeration» zugewiesen. Das Agglomerationsprogramm macht keine konkreten Aussagen zum Areal.

Folgende Teilstrategien sind für die Weiterentwicklung des Fokusraums Biberist/Gerlafingen bestimmend (hier werden nur die für das Areal relevanten Aussagen wiedergegeben):

- Die Siedlungsstruktur an gut erschlossenen Lagen dicht und urban weiterentwickeln
Dies wird mit dem Gestaltungsplan so umgesetzt.
- Städtebaulich hohe Siedlungsqualität der Areale mittels qualitätssichernden Planungsverfahren erreichen
Dies wurde so umgesetzt.

Denkmalpflege

Die Gemeinde Biberist ist weder als Ortsbild von nationaler, von kantonaler, noch regionaler Bedeutung eingestuft.

Innerhalb des Planungsperrimeters befinden sich keine kommunal geschützten oder schützenswerten Bauten und Anlagen, welche im Zonenplan der Gemeinde grundeigentümerverbindlich eingetragen wären.

Archäologische Fundstellen

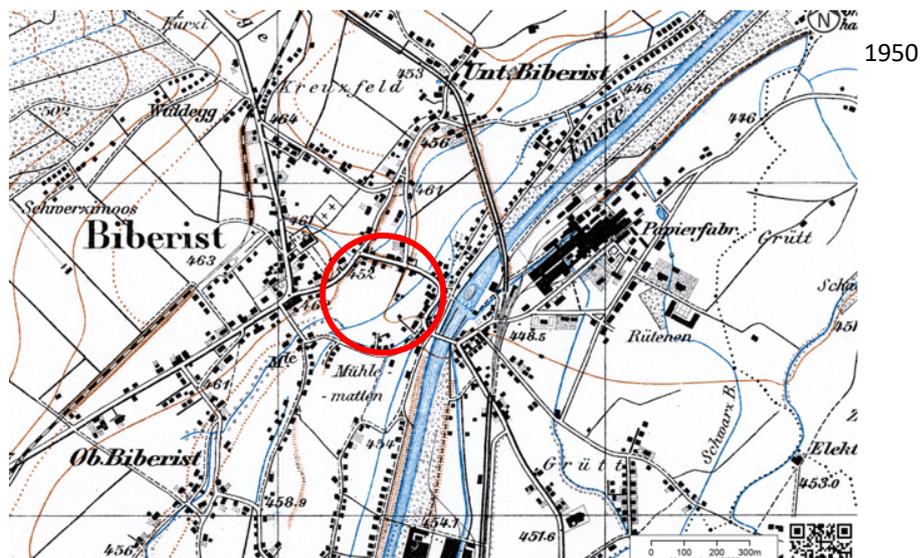
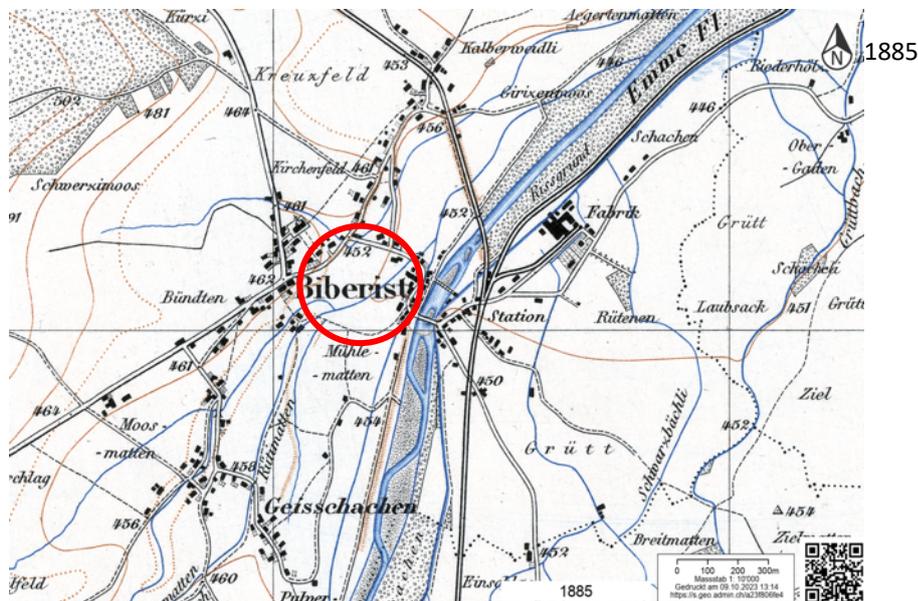
Der Planungsperimeter ist nicht von einer geschützten Archäologischen Fundstelle betroffen.

4.2 Ortsbauliche Entwicklung

Die historische schweizerische Landeskarte von 1885 zeigt auf, dass in Biberist ein Bauerndorf war mit Bauten entlang den Strassen.

Schon frühzeitig hat eine Industrialisierung stattgefunden. Östlich der Bahnlinie, welche von Solothurn nach Burgdorf führt, haben sich früh Industrie- und Gewerbebauten angesiedelt, die immer grossmassstäblicher worden sind.

Im Bereich des Perimeters hat bis in die 70er Jahre kaum eine Entwicklung stattgefunden.



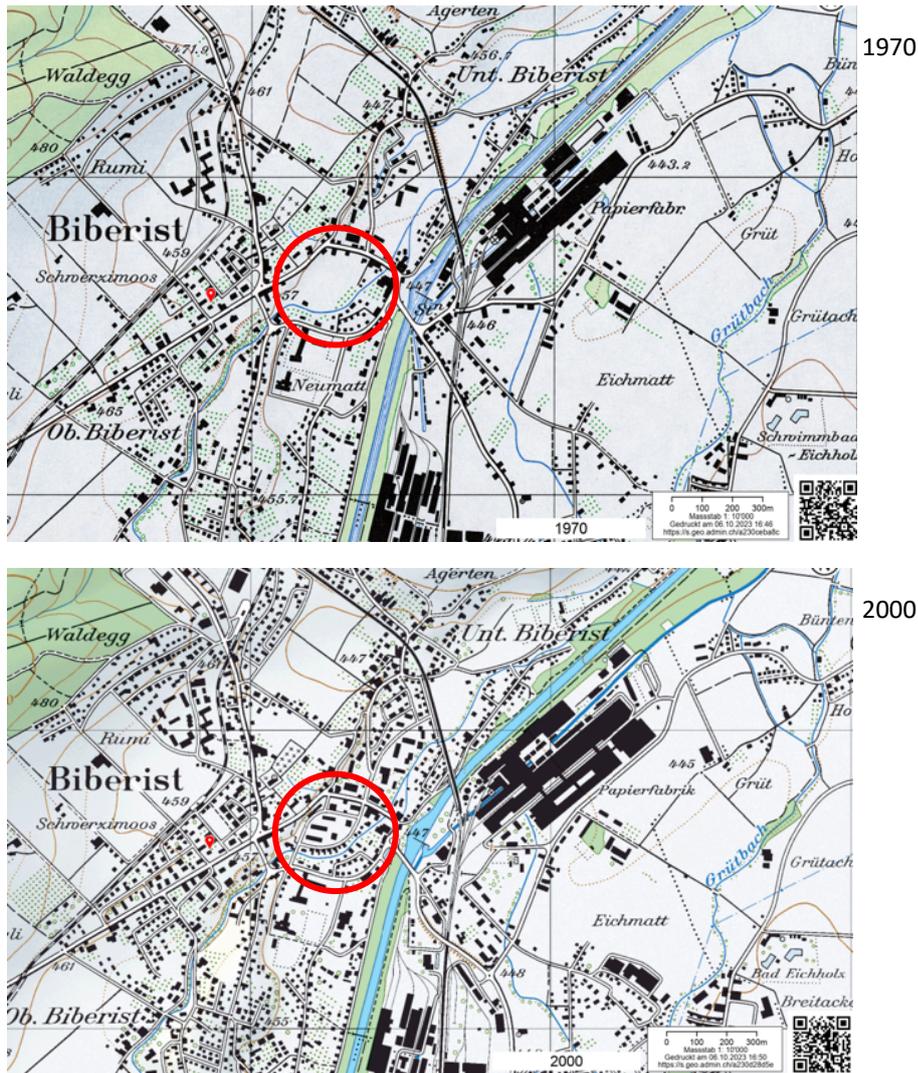


Abbildung 12.: Landeskarte Swisstopo Zeitreise, map.geo.admin.ch

4.3 Räumliches Leitbild Biberist

Das räumliche Leitbild zeigt die gewünschte Entwicklung der Gemeinde auf und ist auf einen Planungshorizont von 20 bis 25 Jahren ausgelegt. Es bildet die behördenverbindliche Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung.

4.4 Baurechtliche Grundordnung

Die Gemeinde Biberist hat in den letzten Jahren eine Ortsplanungsrevision durchgeführt. Der Prozess befindet sich in Bearbeitung. Dies sind daher die relevanten Planungsgrundlagen für den Gestaltungsplan.

Der Planungsperimeter liegt gemäss Zonenplan (aktueller Stand) in der Wohnzone 5-7 Geschosse W5-7 (rot) und in der Hochhauszone WH (rot mit weiss schraffiert), überlagert mit einer Gestaltungsplanpflicht (schwarz bandiert).

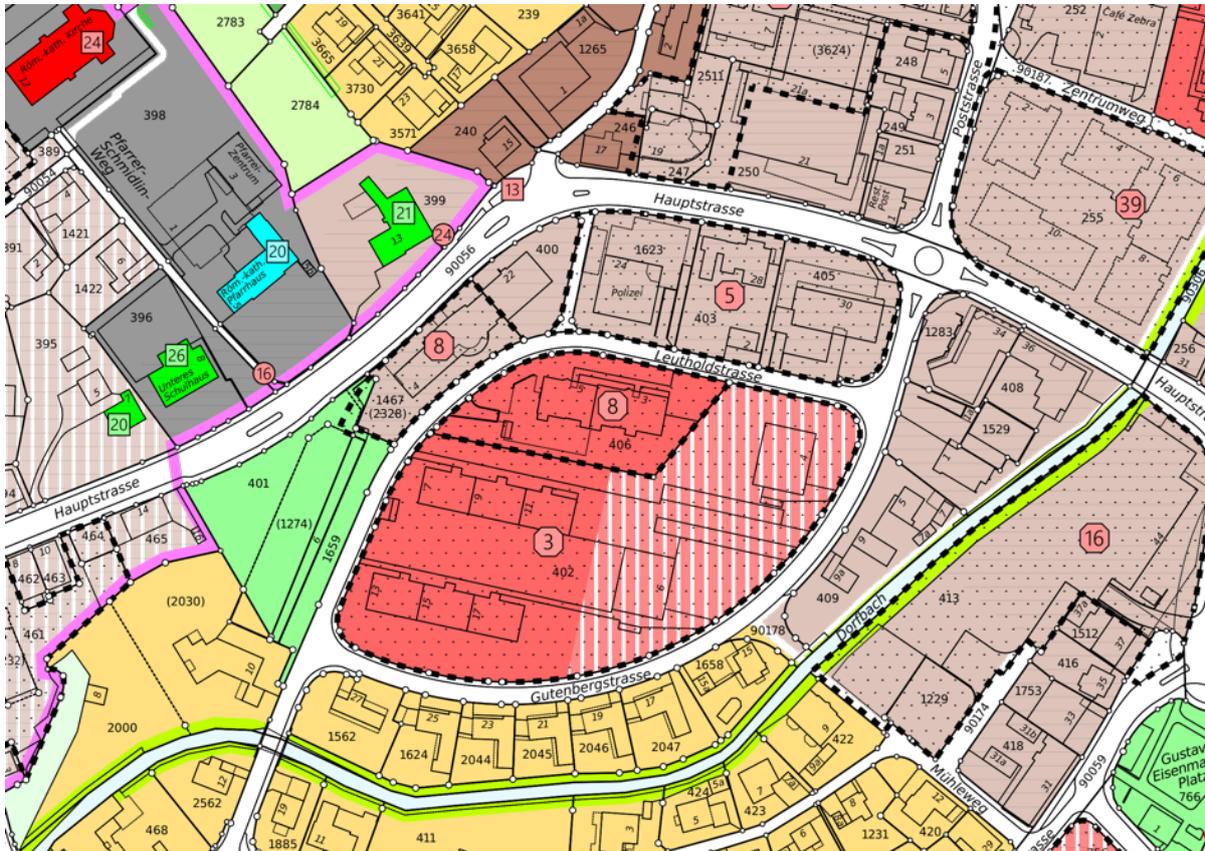


Abbildung 13: Ausschnitt Zonenplan (Stand: 27. April 2022), W+H Ingenieure und Planer AG

Der Gestaltungsplan bedingt die neue oder angepasste Zone gemäss neuem Zonenplan.

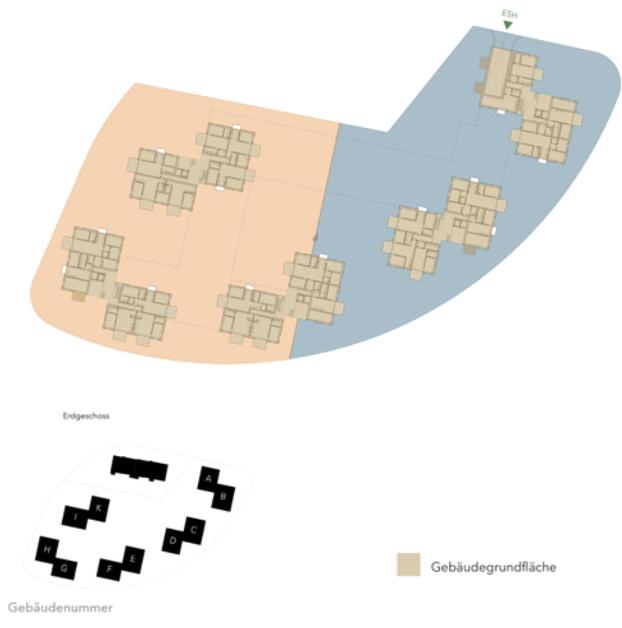
Er kann erst vom Regierungsrat genehmigt werden, wenn auch die neue Zone genehmigt wird oder schon worden ist.

Falls es nach der Auflage der Ortsplanung zu Verzögerungen kommen sollte (z.B. eine 2. Auflage), so ist angedacht, dass die Zonenänderung für den GP «Unteri Neumatt» vorzeitig erfolgen könnte. Die Kreisplanerin des Kantons hat diesbezüglich bereits eine positive Rückmeldung gegeben.

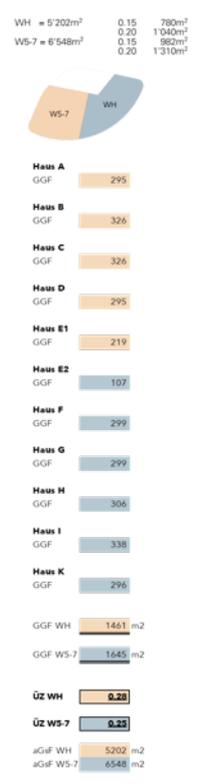
4.5 Dichtenachweis

Die vorgesehene Bebauung weist folgende Flächen und Ziffern auf:

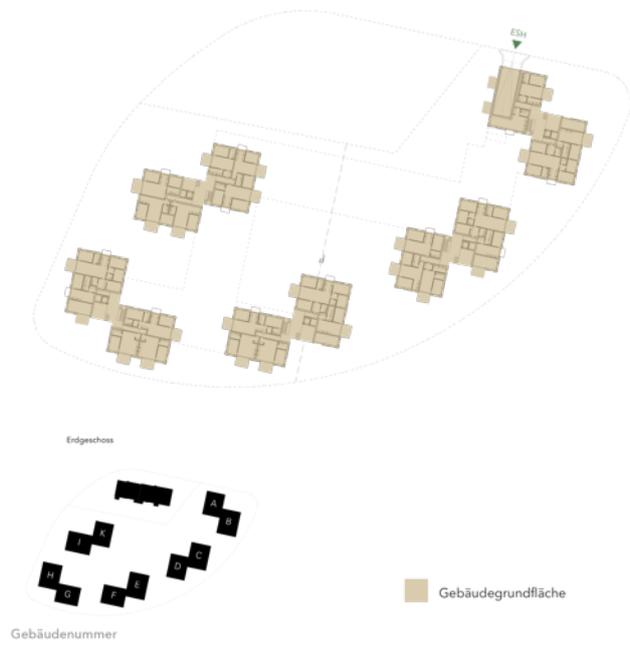
Berechnungen



Überbauungsziffer pro Zone



Berechnungen



Überbauungsziffer gesamt

Abbildung 14: Nachweis der Überbauungsziffer



Kennwerte Biberist																						
GfO	Haus	A1	Haus	A2	Haus	B1	Haus	B2	Haus	C1	Haus	C2	Haus	D1	Haus	D2	Haus	E1	Haus	E2	SUMME	
EG	287.5	m2	177.5	m2	287.5	m2	264.3	m2	287.5	m2	265.6	m2	287.5	m2	265.6	m2	292.0	m2	266.2	m2	2'681.2	
OG 1	296.2	m2	264.3	m2	296.2	m2	264.3	m2	296.2	m2	265.6	m2	296.2	m2	265.6	m2	297.8	m2	266.2	m2	2'808.6	
OG 2	296.2	m2	264.3	m2	296.2	m2	264.3	m2	296.2	m2	265.6	m2	296.2	m2	265.6	m2	297.8	m2	266.2	m2	2'808.6	
OG 3	296.2	m2	264.3	m2	296.2	m2	264.3	m2	296.2	m2	265.6	m2	296.2	m2	265.6	m2	297.8	m2	266.2	m2	2'808.6	
OG 4	296.2	m2	264.3	m2	296.2	m2	264.3	m2	296.2	m2	265.6	m2	303.0	m2	0.0	m2	303.7	m2	260.3	m2	2'549.8	
OG 5	296.2	m2	264.3	m2	303.0	m2	0.0	m2	303.0	m2	0.0	m2	303.0	m2	0.0	m2	303.7	m2	0.0	m2	1'773.2	
OG 6	303.0	m2	0.0	m2	303.0	m2	0.0	m2	303.0	m2	0.0	m2	0.0	m2	0.0	m2	303.7	m2	0.0	m2	1'212.7	
OG 7	303.0	m2	0.0	m2	303.0	m2	0.0	m2	606.0													
OG 8	303.0	m2	0.0	m2	303.0																	
OG 9	303.0	m2	0.0	m2	303.0																	
GfO	Total	2'980.5	m2	1'499.0	m2	2'381.3	m2	1'321.5	m2	2'078.3	m2	1'328.0	m2	1'782.1	m2	1'062.4	m2	2'096.5	m2	1'325.1	m2	17'854.7
	Geschossigkeit	10 G		6 G		8 G		5 G		7 G		5 G		6 G		4 G		7 G		5 G		

Abbildung 15: Nachweis der Geschossflächenziffer

In den Sonderbauvorschriften werden pro Baubereich zulässige anrechenbare Gebäudeflächen (aGbF) pro Baubereich in m² definiert. Der Studienauftrag hat ergeben, dass diese Flächen stimmig und ortsverträglich sind. Aus diesem Grund werden die Zahlen ohne viel Reserve auf die nächst grössere einfache Zahl gerundet.

In der Summe resultiert damit eine Überbauungsziffer ÜZ von rund 0.26 anstatt 0.2 gemäss Zonenreglement.

Das Begleitgremium hat gestützt auf seine Würdigung des Projektes Empfehlungen zur Anwendung der im Zonenreglement festgelegten Überbauungsziffer abgegeben: «Die ÜZ wurde im Zuge der Nutzungsplanung generell vorgesehen, um einen guten Freiraum sichern zu können. Die Festlegung der Ziffer musste dort ohne Kenntnisse eines konkreten Projektes erfolgen. Die vorliegende Siedlung kann dieses Ziel sehr gut einlösen. Allerdings wird die Dichte die Ziffer überschritten. Weil das Ziel der Ziffer mehr als erreicht werden kann, weil vielmehr eine sehr gute Aussenraumqualität entstehen wird, empfiehlt das Begleitgremium deshalb, die erhöhte ÜZ zu ermöglichen.»

4.6 Thematische Nachweise

Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung

Das Gebiet ist ein Quartier abseits der übergeordneten Strassen. Der Verkehrsaufkommen ist entsprechend gering.

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

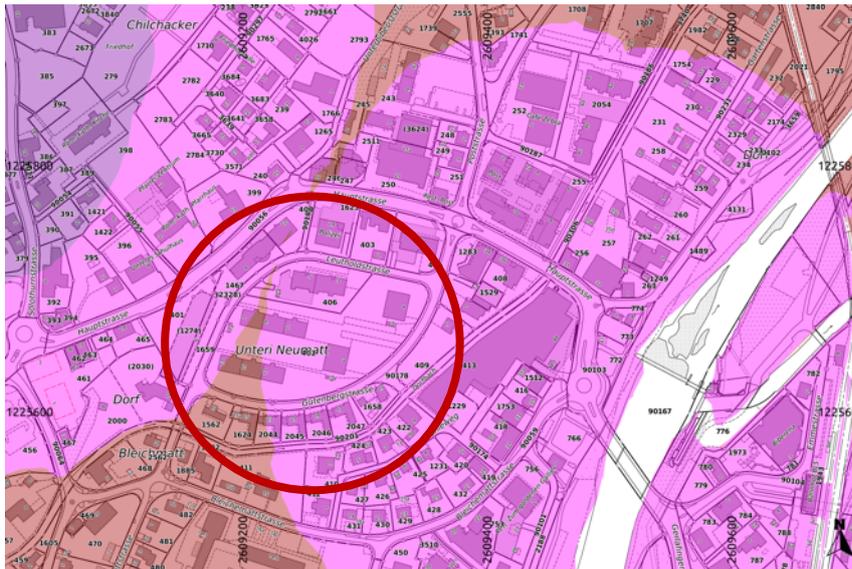
Es wird angenommen, dass die zusätzlichen Fahrten auf das übergeordnete Netz kaum spürbare Auswirkungen zeigen wird.

Bahn und Bus

Die Haltestellen der direkten Buslinie 2 nach Solothurn befinden sich in Fussdistanz (St. Urs, Poststrasse, Emmenbrücke).

Gleiches gilt für die Haltestellen der direkten Buslinien 3 und 6 von Biberist St. Urs (Baslerstrasse).

Das Gestaltungsplanareal befindet sich in der ÖV-Gütekategorie C.



Für das Areal gilt weitestgehend eine ÖV-Güteklasse C

Abbildung 16: Auszug ÖV-Güteklassen inkl. ÖV-Netz und Haltestellen¹

Fuss- und Veloverkehr

Bedingt durch die zentrale Lage und der unmittelbaren Nähe zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs können attraktive und verkehrssichere Fuss- und Radwegverbindung abseits der Hauptstrasse realisiert werden. Siedlungsintern sind direkte Verbindungen vorgesehen.

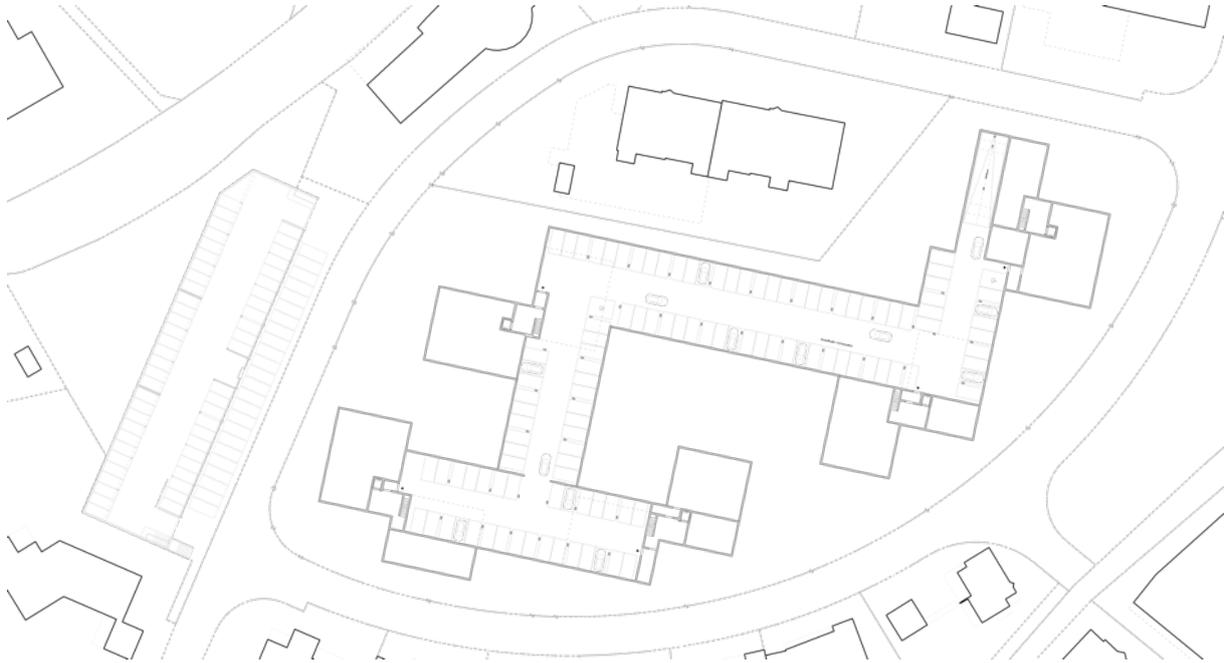
Veloabstellplätze

Für Velos sind ausreichend Langzeit- wie auch Kurzzeitabstellplätze einzuplanen. Für den Bedarf gilt VSS SN 640 065 Leichter Zweiradverkehr; Abstellanlagen, Bedarfsermittlung sowie VSS Norm SN 640 066 Projektierung Veloparkierungsanlagen.

Es sind Abstellplätze in den Vorbereichen, in Veloräumen und in der Autoeinstellhalle vorgesehen.

¹. Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<https://geo.so.ch/map>), konsultiert am 6.10.2023

Parkierung für Autos



Insgesamt sind für das Areal verfügbar:

Bestehend	78 PP
Neu	115 PP

Fuss- und Veloverkehr

Bedingt durch die zentrale Lage und der unmittelbaren Nähe zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs können attraktive und verkehrssichere Fuss- und Radwegverbindung abseits der Hauptstrasse realisiert werden. Siedlungsintern sind direkte Verbindungen vorgesehen.

4.7 Umweltthemen

Störfall

Die Hauptstrasse unterliegt der Störfallverordnung; die Siedlung Unteri Neumatt ist allerdings nicht direkt an diese angrenzend, weshalb nicht von einer Gefährdung ausgegangen wird.

Nichtionisierende Strahlung NIS

Nicht betroffen.

Naturgefahren

Das Areal des Gestaltungsplans Unteri Neumatt ist gemäss kantonalem Geoportal (Abfrage vom 6.10.2023, Thema «synoptische Gefahrenkarte (Naturgefahren)» von Restgefährdung betroffen.



Restgefährdung (ausserordentliche Ereignisse können nicht ausgeschlossen werden)

Abbildung 17: Synoptische Gefahrenkarte (Naturgefahren)
(<https://geo.so.ch/map>):

Grundwasser

Der gesamte Planungsperimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au.

Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) müssen zahlreiche Anforderungen erfüllen.

Aus Erfahrung mit anderen Bauprojekten in der Umgebung wird ein hoher Stand des Grundwassers innerhalb des Bearbeitungsperimeters erwartet. Dies wurde von der Wanner AG überprüft (siehe dazu «Geotechnischer Bericht Baugrundverhältnisse»; Wanner AG vom 14.07.2023 und die aktuellsten Messungen «Tabelle der Grundwasserspiegelmessungen» und den «Plan mit Angabe des Grundwasserspiegels vom 13.12.2023 in roter Farbe»). Der letztgenannte Stand entspricht dem bisher höchsten gemessenen Wasserspiegel in den Piezometern.

Aufgrund der Messungen wird von folgenden relevanten GW-Ständen auf dem Projektperimeter ausgegangen:

Bereich Südwesten

- Höchster Grundwasserspiegel (HGW): 444.3 m ü.M. (frühere Annahme war 445.0 m ü.M.)
- Mittlerer Grundwasserspiegel (MGW): 443.8 m ü.M. (früher 444.0 m ü.M.)

Bereich Nordosten

- Höchster Grundwasserspiegel (HGW): 443.9 m ü.M. (frühere Annahme war 444.5 m ü.M.)
- Mittlerer Grundwasserspiegel (MGW): 443.3 m ü.M. (früher 443.5 m ü.M.)

Das Projekt reagiert auf diese Tatsache mit einem Hochparterre und damit einer erhöhten Höhenlage der Tiefgarage und der Untergeschosse. Für den mittleren Grundwasserspiegel = UK Bodenplatte Tiefgarage, wurde 443.50 M.ü.M. (eingemittelt) bestimmt.

Vgl. Ausführungen zu Kapitel 6 Umsetzung in Planungsinstrumente: Sonderbauvorschriften und zu § 21 in Kapitel 6.5.

Lärm

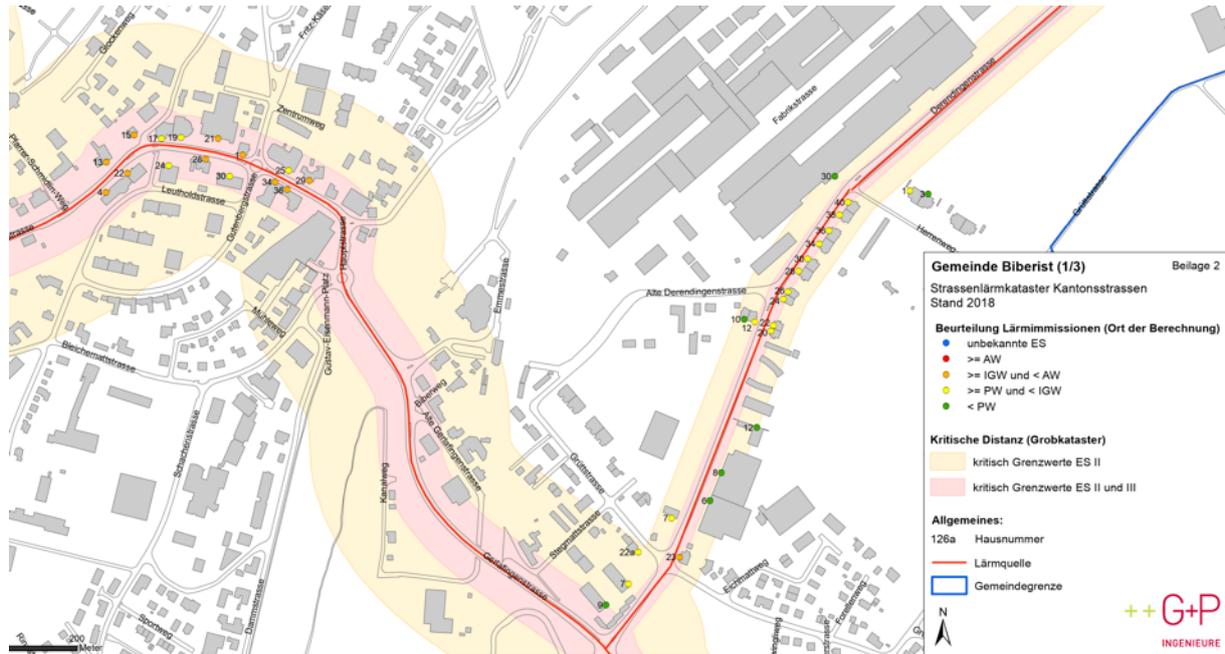


Abbildung 18: Strassenlärmkataster

Aufgrund dem Strassenlärmkataster im SOGIS werden die Immissionsgrenzwerte der ES II in den oberen Geschossen möglicherweise nicht eingehalten.

Im Bericht «Gestaltungsplan „Unteri Neumatt, Biberist: Factsheet Grobbeurteilung Strassenverkehrslärm» von BSB + Partner Ingenieure und Planer AG mit Datum 31.01.2024 wird diese Fragestellung wie folgt beantwortet: «Die Immissionsberechnungen haben ergeben, dass die massgebenden IGW von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht bei den lärmexponierten Häusern D1 und E1 eingehalten werden. Dies gilt folglich auch für die übrigen, weniger lärmexponierten Häuser der geplanten Überbauung.»

Bodenschutz (Altlasten)

Der Standort Unteri Neumatt ist im Kataster der belasteten Standorte nicht aufgeführt.

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 Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

5 Umsetzung in Planungsinstrumente: Gestaltungsplan

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.

6 Umsetzung in Planungsinstrumente: Sonderbauvorschriften

Nachfolgend werden die Artikel der Sonderbauvorschriften erläutert.

6.1 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, Wegerechte, etc.) müssen vor Erteilung der Baubewilligung geklärt werden.

6.2 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.

§ 7 Nutzungsart

Die Nutzungen richten sich nach den Nutzungen gemäss künftigem Zonenreglement der Einwohnergemeinde.

§ 8 Massgebendes Terrain

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt hoch. Die Tiefgarage wird in ihrer Höhenlage so gesetzt, dass sie über diesem Spiegel liegt. Aus diesem Grund wird der Bereich über der Tiefgarage – im Wesentlichen der Bereich «Park» – entsprechend angehoben.

§ 9 Nutzungsmass

In den Sonderbauvorschriften werden pro Baubereich zulässige anrechenbare Gebäudeflächen (aGbF) pro Baubereich in m² definiert.

Zum Dichtenachweis siehe Kapitel 4.5.

§ 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 Ergebnis 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.

§ 13 Etappierung

Die Zufahrt zur Tiefgarage wurde mit dem Vorprojekt auf einen Punkt konzentriert; damit kann die Qualität der Aussenräume hochgehalten werden. Aus diesem Grund sind alle Etappen der Tiefgarage über diese Zufahrt zu führen, was rechtlich und baulich abzusichern ist.

Die Freiräume sind mit den Gebäuden zu realisieren.

6.3 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 begleitenden 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.

Zu Abs. 2: Das Zonenreglement der Gemeinde Biberist (Stand vor Auflage) sieht eine Überbauungsziffer ÜZ von 0.2 vor. Das Projekt stellt die Grünflächen qualifiziert sicher (siehe dazu auch die Erläuterung des Begleitgremiums in Kapitel 4.5). Diese werden durch die Festlegungen im Gestaltungsplan und im Richtprojekt gesichert. Das Ziel der Ziffer ist somit erfüllt und die Ziffer muss deshalb nicht mehr eingehalten werden.

Zu Abs. 3: Für die Bepflanzung ist das Richtkonzept begleitend. 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.

Zu Abs. 10: Private Gärten und Terrassen werden mit Abs. 10 bestimmt. Die Nutzung von Gemeinschaftsflächen ist damit nicht gemeint, diese richtet sich nach Abs. 6.

§ 15 Beleuchtung

Dieser Artikel ermöglicht die Verhinderung respektive Reduktion der Lichtverschmutzung.

6.4 Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen

§ 16 Erschliessung

Die Erschliessung für die Motorfahrzeuge wird von derjenigen für den Fuss- und Veloverkehr getrennt. Während die Autos direkt von der Leutholdstrasse in die unterirdische Einstellhalle fahren, entstehen für den Langsamverkehr verschiedenste Zugänge. Die unterirdische Einstellhalle ist nur mit einer Einfahrt erschlossen.

Die Abstellbereiche für Velos sind direkt beim Eingang vorgesehen – am gleichen Ort wie die Ankunftsorte für Fussgänger.

§ 17 Parkierung - Autos

Siehe Kapitel 4.6.

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

§ 18 Parkierung - Fahrräder

Die gesamte Anzahl an Veloabstellplätzen richtet sich nach der VSS-Norm 640065. Die genaue Bemessung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Für die Projektierung der Veloparkierungsanlagen gilt die VSS-Norm 640066.

Die konkrete Lage und Ausgestaltung der Abstellflächen sind in Abs. 2 und 3 beschrieben.

6.5 Umwelt

§ 19 Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung

Die Abfallbeseitigung richtet sich nach dem Reglement über das Abfallwesen der Einwohnergemeinde Biberist.

§ 20 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.

§ 21 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.

Die Bebauung setzt die Autoeinstellhalle über dem mittleren Grundwasserspiegel an und hebt deshalb den mittleren Parkbereich um dieses Mass an.

Kommt die Foundation dennoch teilweise 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.

§ 22 Nachhaltigkeit

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

§ 23 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.

6.6 Qualitätssicherung

§ 24 Qualitätserfüllung

Eine hohe Qualität der Gesamtüberbauung ist sowohl der Gemeinde als auch der Grundeigentümerschaften 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.

6.7 Schlussbestimmungen

§ 25 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).

§ 26 Inkrafttreten, Genehmigung, Aufhebung

Artikel 26 der Sonderbauvorschriften beschreibt das Inkrafttreten der Sonderbauvorschriften.