

Gemeinderat der Einwohnergemeinde Biberist

Protokoll der Sitzung Nr. 02 Laufende Geschäfte

RN 0.1.2.1

Datum/Zeit	Montag, 17. Februar 2025, 19:00 – 22:30 Uhr
Ort	Sitzungszimmer Altisberg 3. OG, Gemeindehaus
Mitglieder	Stefan Hug-Portmann (GP) Manuela Misteli-Sieber (GVP) Dominique Brogle Peter Burki Markus Dick Priska Gnägi-Schwarz Franziska Patzen Marc Rubattel Eric Send Andrea Weiss Sabrina Weisskopf-Kronenberg
Ersatzmitglieder	
Vorsitz	Stefan Hug-Portmann (GP)
Protokoll	Irene Hänzi Schmid
Entschuldigungen	
Gäste	Nicolas Adam, Leiter Bau + Planung Uriel Kramer, Präsident BWK Ivo Bracher, Präsident Genossenschaft Läbesgarte Martin Blaser, Vizepräsident Genossenschaft Läbesgarte Martin Eggenberger, BfO Harald Rüfenacht, Rechtsanwalt Heinz Lanz, ZIBAG AG
Presse	

Traktandenliste

Nr	Geschäft	Beschluss
1	Protokoll Nr. 01 vom 27.01.2025 - Genehmigung	2025-7
2	Behörden: Gemeinderat, Kommissionen; Wahlen und Mutationen; Wahl in Standortförderung und Standortwahlen - Wahlen	2025-8
3	Parkhaus "Bleichematt": Strategische Variantenbetrachtung und Honorarofferte für Machbarkeitsstudie - Beschluss	2025-9
4	Areal Hauptstrasse Nordost; Stellungnahme zu den Ergebnissen des Studienauftrag - Beschluss	2025-10
5	Nachtragskredit Stelle EWD; Antrag - Beschluss	2025-11
6	Arealentwicklung "Biberena - Emmeblick"; Entwicklungsvereinbarung - Beschluss	2025-12
7	Verschiedenes, Mitteilungen 2025	2025-13

Die nachfolgende Traktandenliste wird genehmigt.

Das Gemeinderatsprotokoll Nr. 01 vom 27.01.2025 wird einstimmig genehmigt.

RN 0.3.2 / LN 4128

2025-8	Behörden: Gemeinderat, Kommissionen; Wahlen und Mutationen; Wahl in Standortförderung und Standortwahlen - Wahlen
---------------	--

Bericht und Antrag des Gemeindepräsidiums

Unterlagen

- -Kurz CV Werner Würmli Jaggi

Ausgangslage

Aufgrund der Mutationsmeldungen der Einwohnerdienste war ersichtlich, dass Lukas Lohm per 30.12.2024 aus Biberist weggezogen ist. Er hatte in folgenden Gremien Einsitz:

- Mitglied des Wahlbüros
- Mitglied der Kommission Standortförderung

Erwägungen

§ 126 Abs. 1 des Gesetzes über die politischen Rechte bestimmt: Wird während der Amtsperiode ein nach dem Proporzwahlverfahren bestellter Sitz frei, hat die Eingabestelle als gewählt zu erklären, wer auf der betreffenden Liste unter den Nichtgewählten am meisten Stimmen erzielt hat.

FDP. Die Liberalen schlagen Stefan Bühler, 15.09.1964, Dammstrasse 22 für den Rest der Amtsperiode 2021 – 2025 als Mitglieder der Kommission Standortförderung vor. Für den freiwerdenden Sitz im Wahlbüro konnte die FDP keinen Kandidaten vorschlagen, weshalb die SP Werner Würmli Jaggi, 04.02.1960, Kirschackerstrasse 9, für den Rest der Amtsperiode 2021 – 2025 als Mitglieder des Wahlbüros vorschlägt.

Beschlussentwurf

1. Der Gemeinderat nimmt die Demission von Lukas Lohm aufgrund des Wegzugs aus der Kommission Standortförderung und Wahlbüro per 30.12.2024 unter Verdankung der geleisteten Dienste zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat wählt für den Rest der Amtsperiode 2021 – 2025 Stefan Bühler als Mitglied der Kommission Standortförderung.
3. Der Gemeinderat wählt für den Rest der Amtsperiode 2021 – 2025 Werner Würmli Jaggi als Mitglied des Wahlbüros.

Eintreten

Der Gemeinderat muss auf das Geschäft eintreten.

Detailberatung

Kein Wortbegehren.

Beschluss *(einstimmig)*

1. Der Gemeinderat nimmt die Demission von Lukas Lohm aufgrund des Wegzugs aus der Kommission Standortförderung und Wahlbüro per 30.12.2024 unter Verdankung der geleisteten Dienste zur Kenntnis. (10 ja Stimmen bei 1 Enthaltung).
2. Der Gemeinderat wählt für den Rest der Amtsperiode 2021 – 2025 Stefan Bühler als Mitglied der Kommission Standortförderung. (einstimmig)
3. Der Gemeinderat wählt für den Rest der Amtsperiode 2021 – 2025 Werner Würmli Jaggi als Mitglied des Wahlbüros. (einstimmig)

RN 0.4.1 / LN 3246

2025-9 Parkhaus "Bleichematt": Strategische Variantenbetrachtung und Honorarofferte für Machbarkeitsstudie - Beschluss

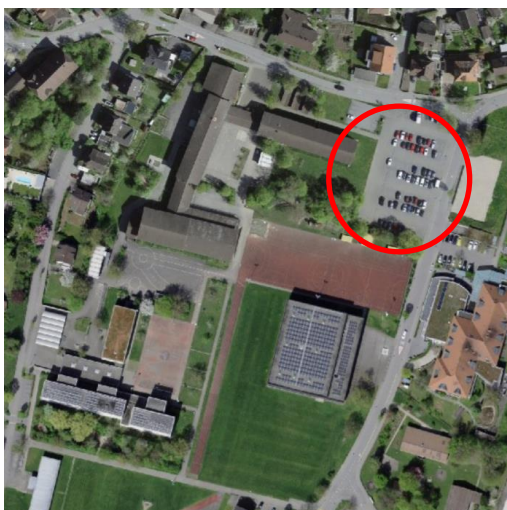
Bericht und Antrag: Bau- und Werkkommission

Unterlagen

- Strategische Variantenbetrachtung / Honorarofferte vom 13.01.2025
- Antrag Läbesgarte - Kostenbeteiligung vom 13.01.2025

Ausgangslage

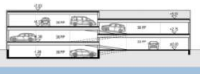
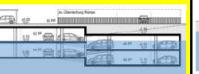
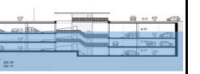
Die Genossenschaft "Läbesgarte" stellte fest, dass dem Alters- und Pflegeheim eine grössere Anzahl an Parkplätzen fehlt, welche für den ordentlichen Betrieb notwendig wären. Es wird deshalb vorgeschlagen, dass auf dem Schulhausareal "Bleichematt – Mühlematt" ein Parkhaus im Bereich des Bleichemattparkplatzes (Parzelle GB Nr. 447) realisiert werden soll. Aus diesem Grund erstellte das Planungsbüro bfb Egerkingen AG eine strategische Variantenbetrachtung (Beilage 01). Nachfolgende Grundrisse weisen auf den Standort hin:



In der erstellten Studie wurden folgende Varianten in Betracht gezogen:

Variante 1a	orthogonale Anordnung	2 – 3 oberirdische Parkdecks	Platz teilweise nicht mehr nutzbar	177 PP
Variante 1b	orthogonale Anordnung	2 – 3 oberirdische Parkdecks 1 unterirdisches Parkdeck	Platz teilweise nicht mehr nutzbar	249 PP
Variante 2a	orthogonale Anordnung	1 unterirdisches Parkdeck	Platz weiterhin nutzbar	170 PP
Variante 2b	orthogonale Anordnung	1 – 2 unterirdische Parkdecks	Platz weiterhin nutzbar	256 PP
Variante 3	runde Anordnung	3 – 4 unterirdische Parkdecks	Platz weiterhin nutzbar	162 - 344 PP

Varianten visuell und tabellarisch dargestellt mit den Erstellungskosten pro Einheit:

	Var. 1a	Var. 1b	Var. 2a	Var. 2b	Var. 3
					
Anz. PP _{tot (ui+ausser)}	177	249	170	256	162-344
Kosten / PP _{tot}	36'000	32'000	31'000	38'000	50'000-60'000
Bemerkungen	kein Platz mehr 100% gedeckte PP ggf. aufstockbar	kein Platz mehr 100% gedeckte PP ggf. aufstockbar	Platz bleibt ungedeckte PP «Endlösung»	Platz bleibt ungedeckte PP «Endlösung»	Platz bleibt ungedeckte PP unangemessen unwirtschaftlich

Im Rahmen der erarbeiteten Abhandlung wird Variante 2b favorisiert. Deshalb soll nun auf der Basis einer geologischen Untersuchung eine Machbarkeitsstudie gemäss Norm SIA 102 (Phase 21) mit den relevanten Fachgewerken im Generalplanermandat durchgeführt werden. Diese beinhaltet folgende Leistungen:

- Phasengerechte geologische Untersuchung
- Analyse Rahmenbedingungen, Datenbeschaffung
- Lösungsvarianten / Lösungsansatz
- Grobkonzept Brandschutz
- Grobschätzung Investitionskosten $\pm 20\%$
- Genereller Zeitplan
- Korrespondenz, Dokumentation

Honorarofferte zur Ausführung der vorgenannten Leistungen:

Gewerk	Honorar pauschal
Generalplaner, Architekt	CHF 15'000.00
Tragwerkplaner	CHF 5'000.00
Brandschutz	CHF 2'500.00
Geologe	CHF 5'200.00
Total Pauschalhonorar exkl. MwSt	CHF 27'700.00
Total Pauschalhonorar inkl. MwSt	CHF 29'944.00

Inkl. Nebenkosten

Mit Schreiben vom 13. Januar 2025 ersucht Martin Blaser als Baukommissionspräsident der Genossenschaft "Läbesgarte" darum, dass sich die Einwohnergemeinde Biberist mit einem Umfang von 50% (rund CHF 15'000.00) an den Honorarkosten beteiligen soll (Beilage 02).

Erwägungen

Aus technischer Sicht kann die Variante 2a am ehesten unterstützt werden. Sie beinhaltet ein Untergeschoss und der bestehende Platz ist weiterhin nutzbar für Events und Veranstaltungen.

Bei der Variante 2b sollen 1 – 2 Untergeschosse erstellt werden. Dabei ragt die Konstruktion bis zu 5 Meter in das Grundwasser. Es ist fraglich, ob eine solche Lösung von Seiten des kantonalen Amtes für Umwelt unterstützt wird. Solange dieser Punkt nicht geklärt ist, muss auch die Bewilligungsfähigkeit in Frage gestellt werden.

Diejenigen Varianten, welche die bestehende Platznutzung teilweise oder ganz einschränken, sind grundsätzlich nicht umsetzbar.

Aus betrieblicher Sicht verfügt die Schulanlage aktuell über ausreichend Parkplätze. Es sind ca. 90 Einheiten vorhanden. Für den Schulbetrieb notwendig wären 60 Abstellplätze. Aufgrund dieser Sachlage besteht momentan von Seiten der Gemeinde kein Handlungsbedarf. Im Zuge der Arealentwicklung könnte sich die Situation ändern, besonders in Bezug auf die eventuelle Erstellung einer zusätzlichen multifunktionellen Halle. Dennoch benötigt es aus Sicht der Abteilung Bau + Planung nicht zwingend die Erstellung eines zusätzlichen Parkdecks. Die detaillierten Nachweise müssen noch erbracht werden.

Der Bedarf an zusätzlichen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge liegt ausschliesslich bei der Genossenschaft "Läbesgarte" und allenfalls auch beim Coop. Aufgrund dieser Überlegungen ist es nicht nachvollziehbar, dass sich die Gemeinde Biberist an den Honorarkosten zur Erstellung der Machbarkeitsstudie beteiligen soll. Würde sich der Gemeinderat dennoch dazu bereit erklären, sollte zumindest auch den ortsansässigen Planungsbüros, welche für die Umsetzung einer solchen Arbeit befähigt sind, die Möglichkeit gegeben werden, um eine Offerte einreichen zu können.

Der Ansatz des weiteren Vorgehens ist zu hinterfragen. Vor der Auftragserteilung einer Machbarkeitsstudie ist von Seiten des Gemeinderates ein Grundsatzentscheid zu fällen, ob und unter welchen Bedingungen er der Realisierung eines Parkhauses "Bleichematt" zustimmen könnte. Als Entscheidungsgrundlage benötigt es deshalb einen Vereinbarungsentwurf, welcher die wesentlichsten Parameter auflistet. So müssten Themen, wie Nutzungsrechte, Übernahme der Erstellungskosten, Betrieb und Unterhalt, Baurechtszins, weitere monetäre Entschädigungen etc., im Grundsatz geklärt werden.

Die Bau- und Werkkommission hat an ihrer Sitzung vom 28. Januar 2025 (Beschluss Nr. 2025-36) über das vorliegende Geschäft beraten. Die Kommission kann dem Mehrverkehr, welcher mit dem Bau des Parkhauses auf dem Schulareal "Bleichematt" entsteht, nur gestützt auf eine Verkehrsstudie abschliessend beurteilen. Eine finanzielle Beteiligung der Einwohnergemeinde Biberist lehnt sie ab. Sollte das Projekt weiterverfolgt werden, ist verkehrstechnisch zu prüfen und sicherzustellen, dass kein Konfliktpotential und keine übermässigen Immissionen entstehen können.

Beschlussentwurf

Der Gemeinderat beschliesst Folgendes:

1. Die Übernahme eines Teils des Honorars für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie ist abzulehnen.
2. Mit der Genossenschaft "Läbesgarte" ist eine Nutzungsvereinbarung aufzusetzen, damit von Seiten des Gemeinderates entschieden werden kann, ob er im Grundsatz der Erstellung eines Parkhauses "Bleichematt" zustimmt oder ob er diesen Vorschlag ablehnt.
3. Mit einer Verkehrsstudie / einem Verkehrskonzept auf Kosten der Genossenschaft "Läbesgarte" ist nachzuweisen, dass die aus dem geplanten Parkhausbetrieb entstehenden Immissionen für die Anstösser, für den Schulbetrieb sowie für das gesamte Quartier verträglich sind.

Eintreten

Der Gemeinderat tritt stillschweigend auf das Geschäft ein.

Detailberatung

Martin Blaser ist es bekannt, dass die Gemeinde viel in die Jugend und den Schulraum investiert. Er hat im Antrag gelesen, dass die BWK zum Schluss gekommen ist, dass die Gemeinde keinen Bedarf an einem Parkhaus hat, da fragt er sich schon, wie der Stellenwert für das Leben im Alter ist. Von der Gemeinde wird nicht verlangt, dass Wohnungsbau betrieben wird. Er bittet aber den Gemeinderat das Leben im Alter zu unterstützen und dem Läbesgarte die Chance zu geben, sich zu entwickeln.

Ivo Bracher erklärt, dass es im Geschäft um Parkplätze geht, aber eigentlich geht es um mehr. Es geht um eine Verdoppelung der Aufgabenstellung, welche sich der Läbesgarte gesetzt hat. Einerseits gibt es heute bereits 4 bis 5 Anfragen pro Tag, welche mangels Verfügbarkeit abgesagt werden müssen. Im Moment wird die Lingerie gebaut mit wenigen zusätzlichen Betten im Obergeschoss. Dazu war ein Parkplatznachweis notwendig. Dieser wurde auf dem neu gekauften Grundstück provisorisch erstellt. Im Läbesgarte arbeiten heute 290 Mitarbeitende. Diese benötigen Garderoben, Kinderbetreuung, Lernorte und Parkplätze für Auto und Fahrräder.

Der Läbesgarte hat noch 2er Zimmer, was nicht mehr zeitgemäss ist. Diese sollen zu Einzelzimmern umfunktioniert werden. Die Zahl der Bevölkerung über 65 Jahren nimmt stetig zu und diese sind in ein paar Jahren zu betreuen. Heute sind die Ansprüche höher als noch früher. Um dem enormen Mengenwachstum an älteren Personen entgegenzuwirken, sind auch sinnvolle Wohnungen zu realisieren, damit die Leute möglichst lange selbständig zu Hause sein können.

Bonacasa hat zusammen mit Bonainvest an verschiedenen Orten bereits über 5000 solcher Wohnungen gebaut.

Die finanzielle Situation ist eine grosse Herausforderung. Der Kanton hat eine Obergrenze der Tarife beschlossen und die Personalkosten sind stetig am Steigen. Die Rückstellungen nehmen ab und damit nicht früher oder später die Gemeinde angefragt werden muss, muss der Läbesgarte aktiv werden. Es sind politische Fragen, z. B. wie die Zahlungsflüsse in Zukunft aussehen werden.

Seit zwei Jahren erarbeitet der Läbesgarte eine Zukunftsstrategie. Die zentralen Themen dabei sind die Vorsorge, Prävention, optimale Demenzzpflege, Kinderbetreuung, integrierte Zahnarztpraxis, neue effiziente Bauten. Der Läbesgarte soll weiter verdichtet werden. Es braucht deshalb für die Mitarbeitenden eine Kinderbetreuung und Parkplätze für Auto und Fahrräder. Alles, was es braucht, damit die Leute motiviert werden können, um im Läbesgarte zu arbeiten.

Aufgrund einer positiven Rückmeldung von Stefan Hug-Portmann wurde eine erste Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Jetzt soll eine detaillierte Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben werden, um die technischen Details unter anderem auch wegen des Grundwassers zu klären.

Ivo Bracher beantragt dem Gemeinderat 50 % der Kosten für die Machbarkeitsstudie von CHF 30'000 zu übernehmen. Die Nutzungsvereinbarung soll erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, wenn klar ist, ob ein Parkhausbau überhaupt technisch machbar ist. Die Verkehrsstudie soll gemacht werden, aber auch erst zu einem späteren Zeitpunkt.

Weiter wünschen sie für den Planer eine Ansprechperson von Seiten Gemeinde.

Das Parkhaus ist für den Läbesgarte zentral. Dadurch kann besser verdichtet und mehr Wohnungen realisiert werden.

Uriel Kramer kann grundsätzlich allem zustimmen. Die BWK hat Bedenken wegen des Verkehrs. Bereits heute gibt es Reklamation von Seiten Eltern und Lehrerschaft wegen des Verkehrs beim Schulhaus Bleichematt. Parkplätze produzieren Verkehr und deshalb beantragt die BWK dem Gemeinderat das Verkehrsgutachten bereits zu Beginn in Auftrag zu geben.

Sollte ein Parkplatz an diesem Standort möglich sein und der Gemeinderat der Nutzung dieses Areals durch den Läbesgarte zustimmen, hat die BWK kein Problem. Die Mehrheit der BWK ist aber klar der Meinung, dass es nicht Aufgabe der öffentlichen Hand ist, sich an der Machbarkeitsstudie für ein privates Parkhaus zu beteiligen. Für die BWK ist es in Ordnung, wenn die Gemeinde das Areal dem Läbesgarte zur Verfügung stellt.

Stefan Hug-Portmann kann sich vorstellen, dass die Gemeinde sich an der Machbarkeitsstudie beteiligt. Er ist eher skeptisch, ob dies der richtige Standort für ein Parkhaus ist. Ein vorliegendes Verkehrskonzept hilft evtl. Wege und Mittel aufzuzeigen. Auch aus seiner Sicht kann Ziffer 2 zum jetzigen Zeitpunkt weggelassen werden und erst bei Bedarf soll eine Nutzungsvereinbarung aufgesetzt werden.

Sabrina Weisskopf: Gemäss Antrag hat die BWK grosse Zweifel wegen des Grundwassers. Sie will wissen, ob es nicht sinnvoll ist, vor der Machbarkeitsstudie zu klären, ob dies technisch wegen überhaupt möglich ist. Diese Abklärung wäre sicher kostengünstiger als die Machbarkeitsstudie.

Uriel Kramer erklärt, dass die Abklärungen betreffend Grundwasser ein Bestandteil der Machbarkeitsstudie sind und der Preis der Machbarkeitsstudie moderat ist. Ein Parkhaus ins Grundwasser zu bauen ist heikel, weshalb die BWK auch Zweifel hat, das heisst aber nicht, dass es nicht möglich ist.

Markus Dick will wissen, ob bei der Machbarkeitsstudie nebst den technischen auch die juristischen Aspekte geprüft werden.

Uriel Kramer: Bauen im Grundwasser ist keine juristische Frage, sondern ist eine Frage der Bewilligung, welche das Amt für Umwelt klärt und erteilt.

Es stellt sich auch die Frage, ob die Gemeinde überhaupt bereit ist, Land für ein Parkhaus zur Verfügung zu stellen, dies ist eine politische Frage, welche zu klären ist.

Für **Stefan Hug-Portmann** ist es noch zu früh, um diesen Entscheid zu treffen. Er wünscht die Machbarkeitsstudie abzuwarten und danach zu entscheiden.

Nicolas Adam präzisiert, dass die Grundwasserfrage ausserhalb der Machbarkeitsstudie isoliert beim Amt für Umwelt geklärt werden kann. Je nach Entscheid wäre dann die Machbarkeitsstudie hinfällig. Die Vorschriften werden von Jahr zu Jahr strenger und er kann sich nicht vorstellen, dass für die Variante 2B eine Bewilligung erteilt wird.

Ivo Bracher erklärt, dass genau aus diesem Grund die Machbarkeitsstudie gemacht werden soll. Ansonsten ist auf die Variante 2a auszuweichen.

Eric Send ist der Meinung, dass es falsch ist, die Entwicklung des Läbesgarte nur von den Parkplätzen abhängig zu machen. Grundsätzlich sind die Arbeitgeber selbst verantwortlich für die Parkplätze ihrer Mitarbeitenden. Für solche, die das nicht baulich lösen können, gibt es Anreizsysteme wie Förderung des Carsharings, der Elektromobilität für Fahrräder und Umlegung von Buslinien usw. Es bestehen noch ganze viele andere Möglichkeiten. Für die Grüne Fraktion sind die Parkplätze kein existentielles Argument. Die Mitarbeitenden, welche Schicht arbeiten, haben immer einen Parkplatz, auch dieses Argument zählt für ihn nicht.

Mehr Parkplätze ziehen mehr Verkehr an, Biberist hat heute schon zu Stosszeiten und darüber hinaus stockender Kolonnenverkehr und ein sensibles Areal mit dem Schulhaus. Die Schule selbst hat keinen weiteren Bedarf an Parkplätzen. Ein Parkhaus an dieser Stelle ist daher überflüssig auch in Hinblick, dass ÖV-Haltestellen ganz in der Nähe sind. Aus seiner Sicht sind die Kosten für die Machbarkeitsstudie vom Ersteller des Parkhauses zu übernehmen. Die Verkehrsstudie tönt nach einer Salamtaktik. Aus seiner Sicht macht die Nutzungsvereinbarung wie auch die Verkehrsstudie keinen Sinn. Der Gemeinderat kann nun hier und jetzt über ein grundsätzliches Ja oder Nein entscheiden, was auch eine gewisse Planungssicherheit für den Läbesgarte wäre.

Peter Burki will wissen, weshalb die CHF 30'000 für die Machbarkeitsstudie nicht vom Läbesgarte übernommen werden können.

Martin Blaser ist der Meinung, dass das Parkplatzproblem im Zentrum von Biberist ebenfalls eine Aufgabe der Gemeinde ist. Auch der Läbesgarte soll nur das Geld ausgeben, das unbedingt notwendig ist. Mit der Beteiligung an der Machbarkeitsstudie sendet die Gemeinde auch ein Signal aus, dass ihr das Leben im Alter wichtig ist und dies evtl. sogar als Legislaturziel aufnimmt.

Manuela Misteli will wissen, ob die Gemeinde wirklich ein Parkplatzproblem hat. Sie denkt, dass ein Parkplatzproblem entsteht, sollte im Mühlematt/Bleichemattareal ein Gemeindesaal erstellt werden. **Stefan Hug-Portmann** verneint dies klar. **Nicolas Adam** erklärt, dass die Nutzung des Gemeindesaals antizyklisch mit der Schule und den weiteren Saalnutzungen ist. Es entsteht ein kommunaler Gemeindesaal, welcher von vielen mit dem Fahrrad oder zu Fuss besucht wird. Die Anlässe finden vorwiegend abends oder am Wochenende statt, wenn kein Schulbetrieb ist. **Uriel Kramer** informiert, dass bereits heute mehr als die Hälfte der Parkplätze von Auswärtigen benutzt wird. Es stellt sich die Frage, ob es Aufgabe der Gemeinde ist, Auswärtigen Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Für die reinen Gemeindenutzungen hat es genügend Parkplätze.

Martin Blaser gibt zu bedenken, dass es zwar aktuell genügend Parkplätze hat, aber wie dies in 10 Jahren aussehen wird, ist eine andere Frage. Ein solches Projekt zu realisieren, dauert seine Zeit.

Uriel Kramer informiert, dass auch dieser Punkt mit der Schule besprochen wurde. Gemäss Schule reichen die Parkplätze auch in 10 Jahren aus.

Priska Gnägi findet es wichtig für die Zusammenarbeit. Der Parkplatz darf auch nicht isoliert und nur von der Schule her betrachtet werden. Sollte der Mittagstisch im Gemeindesaal betrieben werden, ist sie überzeugt, dass es ein Verkehrsproblem geben wird. Mit dem Läbesgarte zusam-

men ist eine gemeinsame Lösung zu finden. Auch mit dem Verkehr, der bereits heute zu Problemen führt. Sie ist überzeugt, dass es eine Chance sein kann, wenn die Thematik gesamtheitlich beurteilt wird. Es soll geklärt werden, wie die Parkierung und die Zu- und Wegfahrten gelöst werden können, damit für den Schulweg kein Risiko besteht.

Franziska Patzen: Es muss in die Zukunft geschaut werden; sie kann einer Prüfung nur zustimmen. Betreffend Kostenübernahme ist die SP-Fraktion nicht einheitlicher Meinung.

Sabrina Weisskopf: Die Machbarkeitsstudie ist der erste Schritt. Falls eine Realisierung eines Parkhauses möglich ist, schätzt sie die Kosten auf rund 10. Mio. CHF. Sie stellt sich die Frage, wie die Finanzierung dieses Projektes aussehen soll, wenn der Läbesgarte bereits für die Machbarkeitsstudie von CHF 30'000 die Hälfte von der Gemeinde beantragt. In der Gemeinde stehen grosse Investitionen an und ein Parkhaus hat nicht gerade die erste Priorität.

Ivo Bracher: Der Läbesgarte ist am Erstellen einer Gesamtkonzeption. Der Läbesgarte benötigt die Parkierung. Bis in ein paar Jahren hat die Gemeinde evtl. Bedarf für die Parkierung von Elektrobikes. Die Finanzierung für die vom Läbesgarte benötigten Plätze muss dieser sicherstellen. Er ist der Meinung, dass die Parkierung ein gemeinsames Thema ist, weshalb sich die Gemeinde an der Machbarkeitsstudie beteiligen soll. Wer schlussendlich das Parkhaus baut und finanziert, ist ein internes Thema vom Läbesgarte. Sie benötigen die Parkierung. Sollte sie auf diesem Grundstück nicht realisierbar sein, sind weitere Grundstücke, welche sie erworben haben, zu prüfen. Die Beteiligung an den Kosten der Machbarkeitsstudie soll ein Zeichen der Wahrnehmung sein.

Sabrina Weisskopf: Es kann somit festgehalten werden, dass der Läbesgarte nicht die Erwartung hat, dass die Gemeinde die Hälfte der Kosten des Parkhauses zu übernehmen hat. **Ivo Bracher** bestätigt dies.

Eric Send hält fest, dass für die Parkierung von Elektrobikes kein Parkhaus benötigt wird. Mit der Zusage, die Hälfte der Machbarkeitsstudie zu finanzieren, wird die Gemeinde in einen Argumentationsnotstand gegenüber Heimetblick oder auch Elisabethenheim kommen. Wie soll den anderen Institutionen gegenüber argumentiert werden, dass eine Finanzierung nur bei den einen aber nicht bei anderen in Frage kommt. Der Gemeinderat muss sich bei dieser Entscheidung bewusst sein, dass dies auch weitere Folgen haben kann. Es darf nicht eine Institution bevorzugt werden und die anderen nicht.

Uriel Kramer informiert, dass die Schulleitung abschliessbare E-Bikes Parkplätze bei der Überbauung Mühlematt/Bleichematt planen will.

Markus Dick: Die SVP ist ebenfalls unschlüssig, der Läbesgarte war bis anhin aber immer ein wichtiger Partner für die Gemeinde. Die Altersheime stehen im Gegensatz zu früher im Dorf und nicht mehr am Dorfrand. Der Läbesgarte ist in den letzten Jahren schon fast unverschämt stark gewachsen. Auch die Schulen benötigen mehr Platz. Es ist illusorisch zu glauben, dass dieses Wachstum ohne zusätzlichen Verkehr einhergeht. Von Seiten Läbesgarte sind Bedürfnisse vorhanden, er glaubt, dass auch von Seiten Gemeinde Bedürfnisse vorhanden sind. Diesbezüglich hat er den Eindruck, es wäre sinnvoll die Zukunft gemeinsam zu planen. Es darf nicht passieren, dass der Läbesgarte ein Parkhaus für seine Mitarbeitenden baut und die Gemeinde selbst für zusätzliche Parkplätze verantwortlich ist. Es fällt ihm schwer Geld auszugeben, aber es ist ein visionäres Projekt und ein relativ kleiner Betrag. Die erste kostenlose Anfrage gilt aber dem Amt für Umweltschutz, um zu klären, ob ein Parkhaus an dieser Stelle überhaupt realisiert werden darf. Das Projekt soll gemeinsam entwickelt werden und die Bedürfnisse der Gemeinde auch berücksichtigt werden. Der Platz sollte weiterhin benutzbar sein. In Zusammenhang mit den Legislaturzielen wird auch von altersgerechter Politik gesprochen, es besteht nun die Gelegenheit dem Gerede der Politik auch Taten zu folgen, weshalb er schweren Herzens dem Antrag Ziffer 1 unterstützt. Ziffer 2 ist zu streichen und Ziffer 3, dem Verkehrskonzept, kann er ebenfalls zustimmen.

Manuela Misteli hadert mit der Finanzierung der Machbarkeitsstudie, weil es gegenüber den anderen Institutionen eine Bevorzugung ist. Ein grosses Entgegenkommen besteht bereits darin,

dass das Land zur Verfügung gestellt wird. Sie sieht aber den Nutzen sich über die Zukunft und dem Neubau von Schule und Gemeindesaal auseinanderzusetzen. Sie ist gewillt den einen Beitrag an die Machbarkeitsstudie mitzufinanzieren. Ziffer 2 kann gestrichen werden, die Nutzungsvereinbarung kann auch noch zu einem späteren Zeitpunkt aufgesetzt werden. Die Verkehrsstudie ist ebenfalls zu prüfen.

Beschluss (9 ja bei 2 nein Stimmen)

Der Gemeinderat beschliesst

1. Die Gemeinde übernimmt 50 % der Kosten (rund CHF 15'000.00) für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die Erstellung eines Parkhauses auf dem Bleichematt-Parkplatz (8 ja zu 2 nein bei 1 Enthaltung)
2. Mit der Genossenschaft "Läbesgarte" ist eine Nutzungsvereinbarung aufzusetzen, damit von Seiten des Gemeinderates entschieden werden kann, ob er im Grundsatz der Erstellung eines Parkhauses "Bleichematt" zustimmt. (0 ja 11 nein Stimmen)
3. Mit einer Verkehrsstudie / einem Verkehrskonzept auf Kosten der Genossenschaft "Läbesgarte" ist nachzuweisen, dass die aus dem geplanten Parkhausbetrieb entstehenden Immissionen für Anstösser, für den Schulbetrieb sowie für das gesamte Quartier verträglich sind. (8 ja bei 3 nein Stimmen)

RN 6.4.1 / LN 4134

2025-10 Areal Hauptstrasse Nordost; Stellungnahme zu den Ergebnissen des Studienauftrag - Beschluss

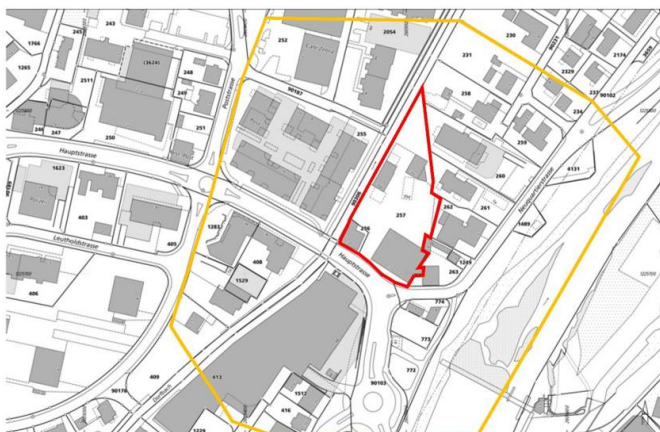
Bericht und Antrag: Bau- und Werkkommission

Unterlagen

- Unterlagen zur Beschlussfassung
01 Schlussbericht Studienauftrag vom 21.10.2024
- Unterlagen zum Workshopverfahren
10 Programm Workshop vom 07.05.2024
11 Workshop 1 vom 07.05.2024 – Protokoll
12 Workshop 2 vom 18.06.2024 – Protokoll
13 Beschlussprotokoll BWK vom 20.02.2024

Ausgangslage

Die Grundeigentümer des oben genannten Areals (Emine Tirasli und Uygur Tenes, Hauptstrasse 37, Biberist) teilten im November 2023 der Abteilung Bau + Planung mit, dass sie die Absicht haben eine städtebauliche Studie ausarbeiten zu lassen. Dabei handelt es sich um die beiden Parzellen GB Nrn. 256 und 257, welche in der nachfolgenden Situation rot umrahmt sind.



Bearbeitungsperimeter (rot), Betrachtungsperimeter (gelb), AV-Daten, geo.so.ch

Das oben markierte Areal befindet sich gemäss der rechtsgültigen baurechtlichen Grundordnung in der *Kernzone Zentrum (K)*. Zulässig sind maximal 3 Vollgeschosse.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll dieser Bereich der *Kernzone Zentrum Entwicklung (KEntwicklung)* zugeführt werden. Erlaubt werden 4 bis 6 Vollgeschosse sein. Im Weiteren sind unter anderem folgende wesentliche Parameter / Randbedingungen zu beachten:

- Der minimal erforderliche Gewässerabstand entlang des westlich gelegenen Dorfbaches (kommunale Uferschutzzone).
- Der nordöstliche Zonenübergang *KEntwicklung / W2*.
- Die Mobilitätsanbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (MIV, Langsamverkehr).
- Die längliche (nördlich in die Spitze gezogene) Arealgeometrie.
- Die Querung einer bestehenden Abwasserleitung des Zweckverbandes Abwasserregion Solothurn-Emme (ZASE).

Die Mitglieder der Bau- und Werkkommission wurden an den Sitzungen vom 07. November 2023 sowie vom 20. Februar 2024 (Protokoll Beilage 13) unter anderem über die Absichten der Grundeigentümer informiert, dass für die Arealplanung ein Studienauftrag im Workshopverfahren mit nachfolgendem Terminplan durchgeführt werden soll:

- Vorbereitung Verfahren (März/April 2024)
- Begehung und Start Verfahren (April/Mai 2024)
- Workshop 1 (Anfang Juli 2024)
- Workshop 2 (Ende September 2024)
- Schlussworkshop (November 2024)

Das Workshopverfahren wurde in der Zwischenzeit durchgeführt und abgeschlossen. Die Ergebnisse sind der Beilage 01 zu entnehmen. Die Kommissionsmitglieder haben an der heutigen Sitzung darüber zu befinden.

Das Programm und die Protokolle zum Workshopverfahren sind den Beilagen 10 bis 12 zu entnehmen.

Das Workshopteam setzte sich wie folgt zusammen:

a) Bearbeitungsteam

- SSM Architekten AG, Solothurn; Patrik Staub, Martin Stebler, Sümeyye Ali
- david & von arx landschaftsarchitektur gmbh, Solothurn; Marlis David
- BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Biberist; Marc Hostettler

b) Begleitgremium

Fachpreisrichter:innen:

- Pius Flury, dipl. Architekt ETH SIA, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn
- Simon Schöni und Tina Kneubühler, exträ Landschaftsarchitekten AG, Schönbургstrasse 52, 3013 Bern
- Martin Eggenberger, BfO Ortsentwicklung GmbH, Untere Steingrubenstr. 19, 4500 Solothurn

Sachpreisrichter:innen:

- Stefan Hug-Portmann, Gemeindepräsident, Vorsitz
- Familie Tirasli/Tenes; Emine Tirasli, Uygur Tenes, Grundeigentümerschaft

Mitglieder ohne Stimmrecht:

- Nicolas Adam, Abteilungsleiter Bau + Planung, Gemeinde Biberist
- Uriel Kramer, Präsident Bau- und Werkkommission, Gemeinde Biberist
- Jan Noordtzi, Mitglied Bau- und Werkkommission, Gemeinde Biberist

Verfahrenssekretariat und Verfahrensleitung:

- Martin Eggenberger, BfO Ortsentwicklung GmbH, Solothurn

Im ersten Workshop wurden folgende städtebauliche Überbauungsvarianten näher analysiert:

- | | |
|------------|--|
| Variante 1 | Bauten im Bestand |
| Variante 2 | Neubau mit gekrümmter Strassenfassade |
| Variante 3 | Erweiterung der Zentrums-Struktur von Westen |
| Variante 4 | Riegelbauten |
| Variante 5 | Wabe |

Variante 6 Terrasse

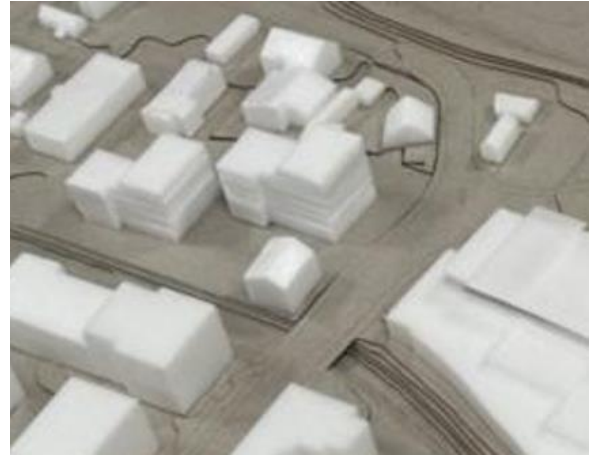
Variante 7 Hochhaus

Am zweiten Workshop wurden die Varianten 2 "Neubau mit gekrümmter Strassenfassade" und 5 "Wabe" weiterverfolgt. Dabei entstanden je zwei Untervarianten (2.1, 2.2 sowie 5.1, 5.2). Nachfolgend die entsprechenden Visualisierungen:

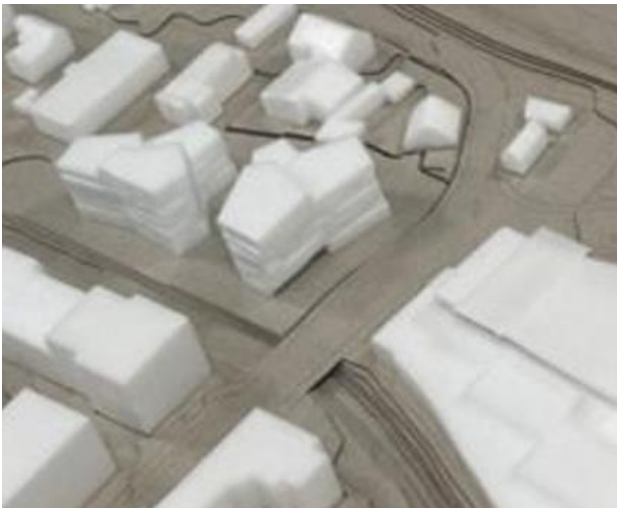
Variante 2.1



Variante 2.2



Variante 5.1



Variante 5.2



Im Schlussworkshop wurde die Variante 5.1 als Siegerprojekt erkoren. Aus Sicht des Workshop-teams schafft diese Variante den "Spagat" zwischen den grossen Volumen und den kleineren Nachbarschaften. Die Strategie vermittelt gut zwischen verschiedenen Situationen.

Beschrieb zu Variante 5.1:

- Das strassennahe Volumen wird näher an die Hauptstrasse gesetzt, womit der Raum der Strasse (das Wohnzimmer von Biberist) besser gefasst wird (Raumdefinition).
- Im Erdgeschoss wird ein Durchgang zur Erschliessung des Baukörpers in der zweiten Bautiefe vorgesehen.
- Ein Sockelbau dazwischen ist nicht nötig; auf einen solchen wird verzichtet; so entsteht ein Zwischenraum mit Qualitäten zum Bach.
- Der Schwarzplan zeigt, dass aus Richtung Dorfhof und Coop eine volumetrische Kraft kommt; diese wird aufgenommen; im Übergang zu den kleinmassstäblichen Volumen im Osten und Norden wird eine Abtreppung dargestellt.
- Die Einfahrt in die Einstellhalle wird auf die Bachseite geschoben und somit in Bezug zum Knoten entspannt: Durch den Rücksprung im EG wird der Wartebereich genügend gross.
- Die Bautypologie ermöglicht Drei- bis Fünfspänner.
- Ihre Arme, die sich in die Landschaft ausbreiten, erzeugen keine frontalen Gegenüber.
- Etappierung: Rückbau Hof, Erstellung Volumen 1; prov. Einfahrt Einstellhalle; dann Volumen 2

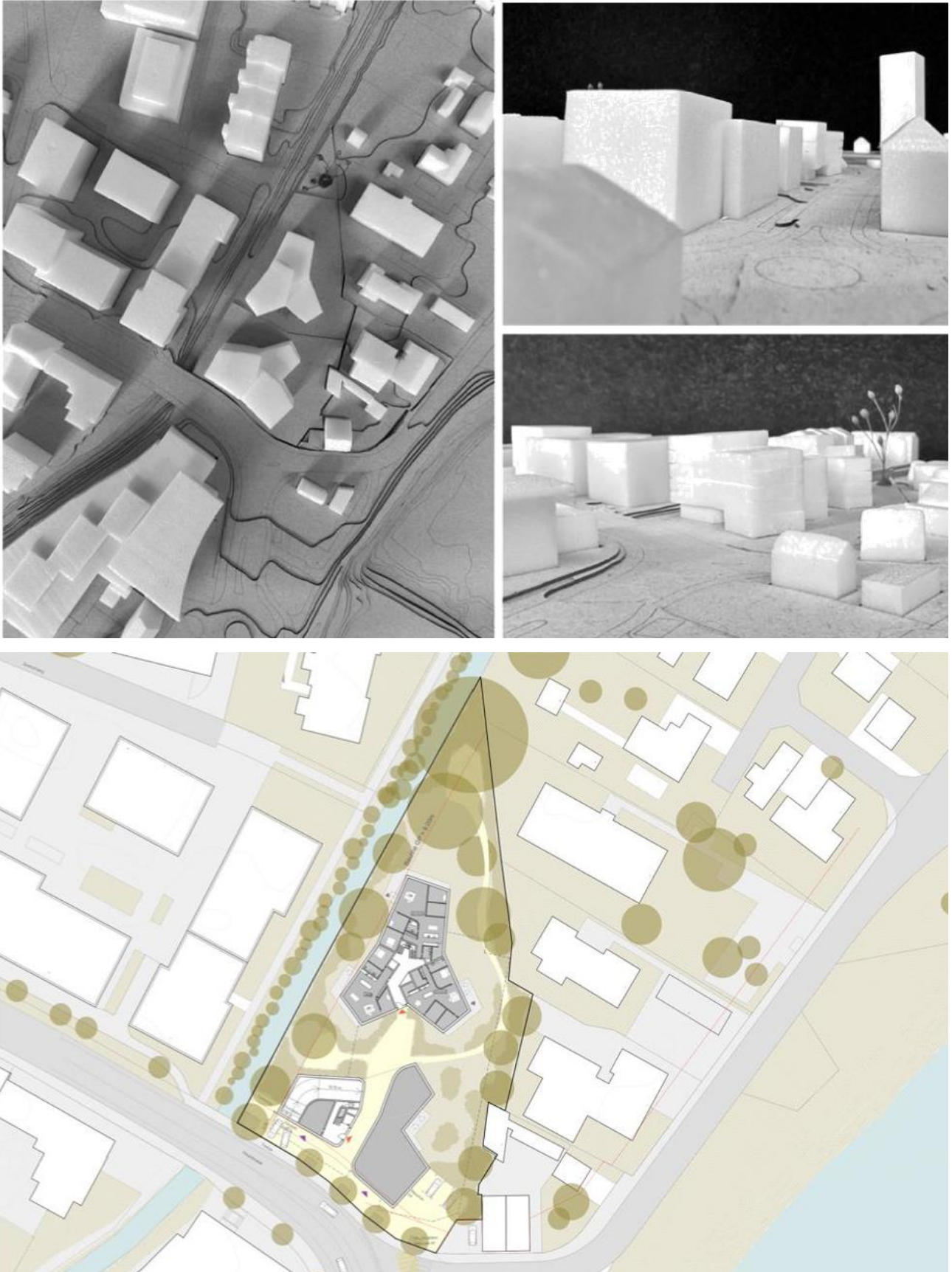
- Freiräume: Die Haupteerschliessung erfolgt mit einem Vorplatz oder Entree; dieser leitet nach Innen; die Verbindung nach hinten stärkt den gesamten Zugang; es entsteht eine eigene Raumqualität im Zwischenraum: Ein zentraler Ort; der Bachraum kann gut um die Richtungslosigkeit der Waben fließen; auch in dieser Variante werden die Bäume aufgrund der Tiefgarage am Rand konzentriert.
- Im Nordwesten entsteht eine Dichte als Gegenüber zum Coop; diese funktioniert gut.
- Die Variante realisiert eine Dichte von 5'100 m², ÜZ = 0.29.

Erwägungen

Überlegungen des Begleitgremiums zu Variante 5.1:

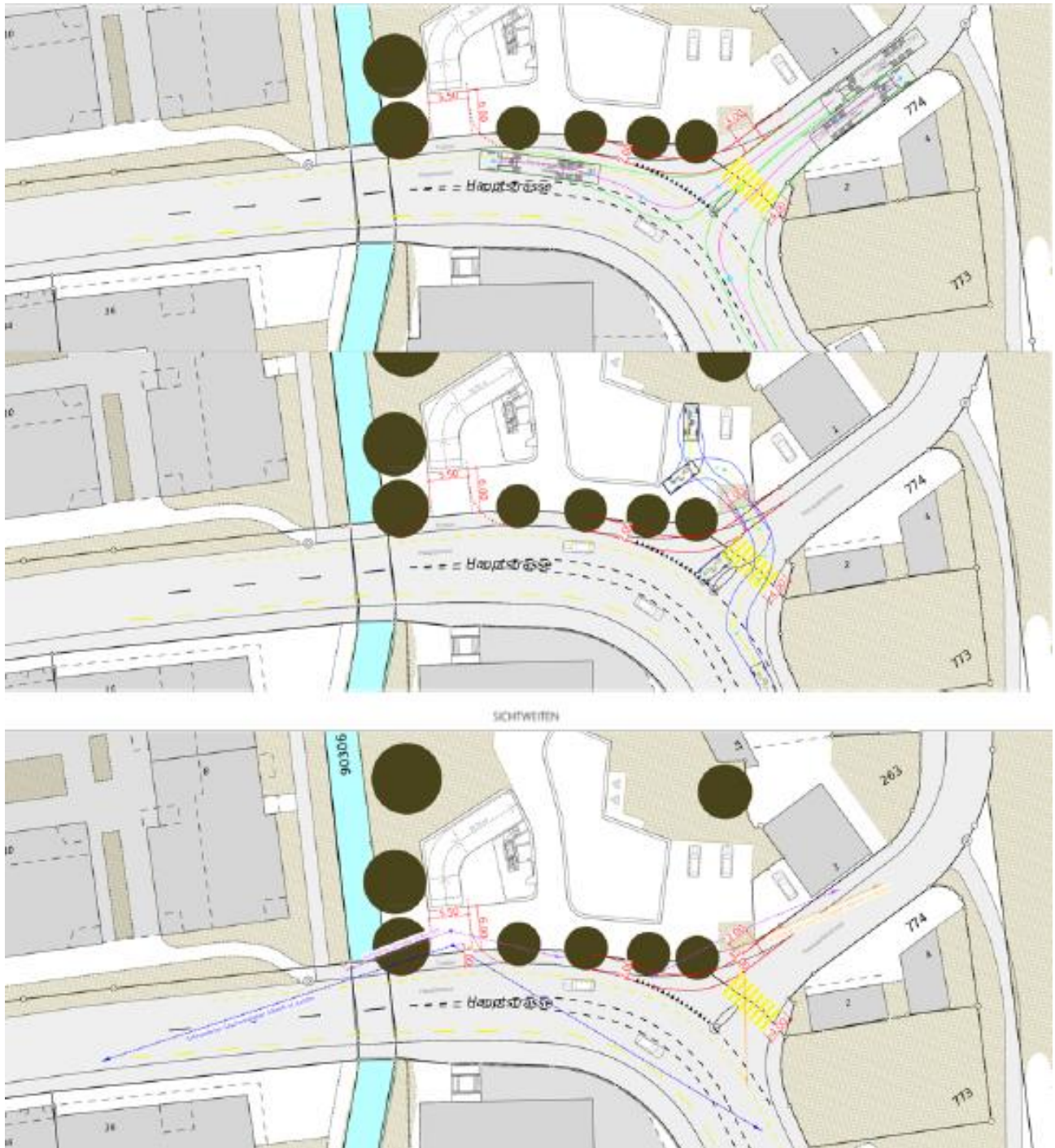
- Im Unterschied zum ausgreifenden Volumen des favorisierten Projektes werden orthogonale Lösungen als zu ähnlich zum Dorfhof betrachtet. Die Variante ist weniger integrativ, sie ist eigenständig, schafft aber passendere Übergänge.
- Die Dichte ist verträglich.
- Tetrapoden übernehmen Kraft, um dem Hof standhalten zu können.
- Mit den beiden Tetrapoden entstehen zwei sehr eigenständige Gebäude; das hintere steht als Solitär im Grünen; das Vordere steht sowohl im Grünen wie auch an der Strasse. Die beiden Gebäude nehmen also unterschiedliche Aufgaben wahr und dürfen somit auch auf die unterschiedlichen Situationen reagieren. Die freie Form muss sich an den Strassenraum anpassen. Das Spiel zwischen zwei Bauten wäre in der Folge weiter durchzugestalten.
- Die eigenständige Volumetrie ist gleichzeitig eine etwas trotzig Haltung gegenüber dem Coop und dem Dorfhof; die solitäre Haltung ist etwas übersteigert. Sie werden fast ein wenig zu Autisten in Biberist.
- Die Front ist stimmig.
- Die Dichte ist für die Bauherrschaft stimmig.
- Die Gestaltung des Vorgeländes ist von grosser Bedeutung. Der Abstand zur Strasse wäre noch zu schärfen: Vor Ort ist es eine Qualität, dass keine lineare Flucht entsteht, sondern ein recht regelmässiges Vor- und Rückspringen der Fassaden zur Strasse.
- Der Übergang zur W2 ist eher hart.
- Geprüft wurde auch eine Variante mit zusätzlicher Höhe im vorderen Gebäude; eine Erhöhung zu einer gleichmässigen Höhe wird zu einer Abschirmung des Strassenraums sowie zu einer turmartigen Ausbuchtung und wirkt städtebaulich als zufällig.
- Zugang: Mit dieser Variante gelingt eine akzeptable Erschliessung; Autos werden am richtigen Ort abgezweigt; die Adresse für Fussgänger gelingt. Die Autos und die Fussgänger werden entflechtet. Der Durchgang ist stimmig.
- Eine alternative Erschliessung mit einer Rampe in die Einstellhalle in der hinteren Schicht schafft Aufenthaltsprobleme in der Mitte und ist deshalb einer direkten Erschliessung in ein Haus an der Hauptstrasse deutlich unterlegen.
- Die Erschliessungsfläche am Bach ist nicht notwendig; besser wäre eine Verlängerung der Bestockung des Bachs. Hier gilt es, eindeutiger zu werden.
- Der Verzicht auf einen Sockel schafft qualitätsvolle Bezüge in die Tiefe der Parzelle. Es entsteht eine Qualität aufgrund der Durchsicht.
- Der Aussenraum ist sehr wichtig. In der weiteren Vertiefung gilt es, den Vorbereich zu gestalten. Die Schicht zwischen der Hauptstrasse und dem Volumen: Wie breit ist sie? Soll die gesamte Fläche hart gestaltet sein? Wären Bäume vorzusehen?

Städtebau und Architektur zu Variante 5.1



Der Beschrieb und die Würdigung des Begleitremiums zu den städtebaulichen und architektonischen Aspekten sind im Schlussbericht des Studienauftrags (Beilage 01) auf den Seiten 26 resp. 31/32 aufgeführt.

Erschliessung zu Variante 5.1:



Der Beschrieb und die Würdigung des Begleitgremiums zur Erschliessung sind im Schlussbericht des Studienauftrags (Beilage 01) auf den Seiten 28 resp. 31/32 aufgeführt.

Freiraum zu Variante 5.1:



Der Beschrieb und die Würdigung des Begleitremiums zum Freiraum sind im Schlussbericht des Studienauftrags (Beilage 01) auf den Seiten 30 resp. 32 aufgeführt.

Weiteres Vorgehen

Für die weitere Bearbeitung gibt das Begleitgremium folgende Empfehlungen:

- Die Lösung für Besucherparkplätze überdenken
- Die Höhenlage der Einstellhalle mit dem Grundwasser abstimmen
- Die Modellierung des Freiraums in Bezug auf die Einstellhalle und die Übergänge optimieren
- Die Gestaltung des Bachabstands naturnaher vorsehen
- Die Lage der Fassaden zur Strasse noch schärfen; ein geringer Abstand zur Strasse und auch ein Vor- und Rückspringen der Fassaden ist wichtig
- Mit Fassaden auch die ortsbaulichen Schnitte darlegen.

Für das weitere Vorgehen gibt das Begleitgremium folgende Empfehlungen:

- Vertiefung der Themen in einem Vorprojekt
- Beauftragung des Bearbeitungsteams mit der Erarbeitung des Vorprojekts
- Das Vorprojekt soll dem Begleitgremium zur Beurteilung vorgelegt werden
- Für die Bebauung soll ein Gestaltungsplan erstellt werden (2025).

Herr Eggenberger, BfO Ortsentwicklung GmbH, Solothurn, hat der Bau- und Werkkommission die ausgearbeitete städtebauliche Entwicklungsstudie der Parzellen GB Nrn. 256 und 257 an ihrer Sitzung vom 28. Januar 2025 vorgestellt.

Der Freiraum auf dem Areal ist privat. Der Zugang zur Post muss mit einem Fussweg und einer Brücke über den Dorfbach garantiert sein. Die BWK-Mitglieder äussern sich positiv zum Konzept.

Das Grundstück zur Erstellung der beiden Tetra-Häuser (Tetrapoden) gehören den gleichen Besitzern. Zuerst soll der hintere, danach der vordere Baukörper erstellt werden. Den Ansatz des Freiraumkonzeptes findet die BWK stimmig und sie ist der Meinung, dass grundsätzlich daran weitergearbeitet werden kann. Dem Übergang von der Kernzone zur Wohnzone W2 ist grosse Beachtung zu schenken und das höchste Gebäude soll maximal 6-geschossig sein.

Zur Diskussion stand, ob die Abgabe laut Planungsausgleichsreglement der Gemeinde Biberist auf der Basis der zum heutigen Zeitpunkt gültigen Rechtsgrundlage erfolgen soll oder auf derjenigen nach Abschluss der Ortsplanungsrevision. Die Bau- und Werkkommission empfiehlt dem Gemeinderat ersteres.

Es soll eine Vereinbarung mit der Bauherrschaft angestrebt werden, welche den Bau von zusätzlichen Schutzräumen für den öffentlichen Gebrauch regelt.

Mit Beschluss Nr. 2025-37 hat die Bau- und Werkkommission die untenstehende Empfehlung an den Gemeinderat verabschiedet.

Beschlussentwurf

Der Gemeinderat beschliesst Folgendes:

1. Dem Schlussbericht zum Studienauftrag (Beilage 01) wird zugestimmt.
2. Auf der Basis der Variante 5.1 ist die Planung fortzuführen. Es ist ein Vorprojekt/Richtprojekt auszuarbeiten.
3. In Bezug auf die weitere Bearbeitung und das weitere Vorgehen sind die Empfehlungen des Begleitgremiums (siehe letzter Abschnitt unter "Erwägungen") zu berücksichtigen.
4. Insbesondere ist die Fusswegverbindung zum Zentrumsweg zu realisieren.
5. Nach dem Vorliegen des Vorprojektes/Richtprojektes sind ein Gestaltungsplanplan mit Sonderbauvorschriften sowie ein Raumplanungsbericht auszuarbeiten.
6. Die Abgabe laut Planungsausgleichsreglement der Gemeinde Biberist soll auf der Basis der jetzt gültigen Rechtsgrundlage erfolgen und mittels einer Vereinbarung ausgearbeitet werden.
7. Die erarbeiteten/revidierten Unterlagen (Vorprojekt/Richtprojekt, Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften, Raumplanungsbericht) sind der BWK und dem GR - vor Fortführung des planungsrechtlichen Verfahrens - erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.

Eintreten

Der Gemeinderat tritt stillschweigend auf das Geschäft ein.

Detailberatung

Aus der Sicht von **Martin Eggenberger** ist das Gebiet Hauptstrasse Nordost ein wesentlicher Teil von Biberist, auf dem nun eine Entwicklung gesucht wird. Dieses Areal ist der innere Kern von Biberist und es lohnt sich daran zu arbeiten. Folgende Punkte werden erläutert: Situation, Ziele, Vorgehen, Analyse, und Konzept.

Die Parzellenfläche ist alles andere als praktisch und ist herausfordernd zum Überbauen. Sie hat eine Dreieckform und es sind verschiedene Strukturen, welche aufeinandertreffen.

Ziel

- Aufwertung, Belebung «Schaufenster» und «Wohnzimmer» von Biberist
- Adressbildung
- qualitativ, dicht, das ortsbauliche Potenzial nutzen
- städtebaulich überzeugend angeordnete Bauten und Anlagen mit den zugehörigen Aussenräumen
- attraktive und zugleich funktionale Gestaltung der öffentlichen Freiräume
- verträglicher Übergang zur Zone W2
- angepasste Erschliessung für alle Verkehrsarten
- usw.).

Vorgehen

- Studienauftrag entwickelt ein robustes Konzept.
- Februar bis August 2024, Bericht Oktober 2024
- Bearbeitungsteam
- SSM Architekten AG, Solothurn
- david & von arx landschaftsarchitektur gmbh, Solothurn
- BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Biberist
- Begleitgremium 10 Personen (Gemeinde, Eigentümerschaft, Fach- und Sachpreisgericht)

Analyse

- Dichte zum Ortskern
- Innenentwicklung
- Richtungswechsel Bauten
- Läden am Vorplatz
- Insel
- Freiräume entlang Bach
- Wohnen in 2. Zeile
- Grundwasser: Hochparterre
- Uferschutzzone

In einem ersten Workshop wurden von ssm Architekten 7 Varianten vorgestellt. In einem 2. Workshop wurden zwei Hauptvarianten weiterverfolgt. Das Ergebnis des dritten Workshops war die Variante 5.1.



Würdigung

Städtebau

- Tetrapoden: variabel ausgreifend,
- Bezüglich Körnung und insbesondere Höhe vermittelnd,
- Situierung an Strasse und Proportion Strassenraum stimmig,
- Zwei Bauten schaffen mit Rücksprung Adresse und Aussenraum,

Erschliessung

- Einfahrt optimal,
- Besucherparkplätze noch offen,
- FVV wie bisher,

Freiraum

- Stimmiger Vorraum mit Baumreihe als Filter,
- Bachraum an Strasse,
- Gute Qualität der Freiräume fürs Wohnen.

Empfehlungen

- Besucherparkplätze,
- Höhenlage Einstellhalle,
- Modellierung Freiraum aufgrund Einstellhalle,
- Bachraum naturnaher,
- Lage der Fassaden zur Strasse schärfen,
- Mit ortsbaulichen Schnitten darlegen.

Weiteres Vorgehen

- Vorprojekt
- Bearbeitungsteam weiter
- Vorprojekt dem Begleitgremium vorlegen
- Gestaltungsplan

Uriel Kramer informiert, dass die BWK das Projekt mit wenigen Anpassungsvorschlägen unterstützt. Für diesen Standort ist dies ein gutes Projekt. Von Seiten BWK gibt es Ergänzungen wie z.B. der Fussweg Richtung Dorfhof, sie empfiehlt dem Gemeinderat mit den Eigentümern zeitnah über den Planungsausgleich zu verhandeln, bevor der Gestaltungsplan erarbeitet wird.

Peter Burki will wissen, ob das Areal öffentlich sein wird. **Uriel Kramer** erklärt, dass das Areal grundsätzlich nicht öffentlich sein wird, aber die Fusswege und der Übergang zum Dorfhof wird öffentlich. Die Eigentümer stehen gegenüber dieser Brücke eher kritisch gegenüber, die BWK empfiehlt aber dieser Brücke zu realisieren.

Peter Burki ist der Meinung, dass der Übergang zum Dorfhof nicht notwendig ist. Sollte der Eigentümer dies wünschen, kann er realisiert werden, ansonsten nicht.

Peter Burki findet dies ein super Projekt, es ist visionär und ist ein Gegensatz zum Dorfhof. Die SVP-Fraktion unterstützt dieses Projekt.

Andrea Weiss befürwortet dieses Projekt ebenfalls. Bei der bevorzugten Variante ist der Grünflächenanteil höher als bei allen anderen Varianten, was sie sehr begrüsst. Sie wünscht, autoreduziert zu bauen. Vorgesehen ist eine Reduktion von 20 %, was zu wenig ist. Sie will nicht mehr Verkehr, eine Reduktion von 50 % ist notwendig.

Martin Eggenberger informiert, dass im Moment pro Wohnung mit einer Grösse von 100 m² ein Parkplatz geplant ist.

Die SVP-Fraktion stellt den Antrag die Brücke über den Bach Richtung Dorfhof nicht zu realisieren.

Uriel Kramer: In der OPR werden die Fusswege immer wieder thematisiert. Solche Chancen sind wahrzunehmen, ansonsten wird ein dichtes Fusswegnetz nie erreicht. Die Brücke ermöglicht einen kurzen direkten Weg zur Bushaltestelle Post, das ist auch ein Vorteil für die künftigen Bewohner. Die Fusswege sind attraktiv zu halten.

Markus Dick ist der Ansicht, dass der Privateigentümer ein Anrecht auf Privatsphäre auf seinem Grundstück hat. Wenn die Investoren die Fussgängerbrücke wünschen, soll sie realisiert werden. Diese zu fordern ist aber nicht in Ordnung.

Marc Rubattel stellt fest, dass die Brücke nicht in den Perimeter der Eigentümer fällt, weshalb es richtig ist, dies als Gemeinde zu fordern. Der Zeitpunkt dies zu verlangen ist jetzt der richtige. Eine Überquerung des Baches stellt einen Mehrwert dar.

Beschluss *(einstimmig)*

Der Gemeinderat beschliesst Folgendes:

1. Dem Schlussbericht zum Studienauftrag (Beilage 01) wird zugestimmt. *(einstimmig)*
2. Auf der Basis der Variante 5.1 ist die Planung fortzuführen. Es ist ein Vorprojekt/Richtprojekt auszuarbeiten. *(einstimmig)*
3. In Bezug auf die weitere Bearbeitung und das weitere Vorgehen sind die Empfehlungen des Begleitgremiums (siehe letzter Abschnitt unter "Erwägungen") zu berücksichtigen. *(einstimmig)*
4. Insbesondere ist die Fusswegverbindung zum Zentrumsweg zu realisieren. *(9 ja zu 2 nein)*
5. Nach dem Vorliegen des Vorprojektes/Richtprojektes sind ein Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften sowie ein Raumplanungsbericht auszuarbeiten. *(einstimmig)*
6. Die Abgabe laut Planungsausgleichsreglement der Gemeinde Biberist soll auf der Basis der jetzt gültigen Rechtsgrundlage erfolgen und mittels einer Vereinbarung ausgearbeitet werden. *(einstimmig)*
7. Die erarbeiteten/revidierten Unterlagen (Vorprojekt/Richtprojekt, Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften, Raumplanungsbericht) sind der BWK und dem GR - vor Fortführung des planungsrechtlichen Verfahrens - erneut zur Beschlussfassung vorzulegen. *(einstimmig)*

2025-11 Nachtragskredit Stelle EWD; Antrag - Beschluss

Unter Ausschluss der Öffentlichkeit

RN / LN 4151

2025-12 Arealentwicklung "Biberena - Emmeblick"; Entwicklungsvereinbarung - Beschluss

(Behandlung unter Ausschluss der Öffentlichkeit)

RN 6.0.4 / LN 2774

2025-13 Verschiedenes, Mitteilungen 2025

1. An den Gemeinderat abgegebene Unterlagen

- Protokoll KiJuKo vom 15.01.2025
- Protokoll BWK vom 17.12.2024
- Protokoll BWK vom 14.01.2025
- Dankesschreiben Feuerwehrverein vom 08.02.2025
- Press Release Baubewilligung 12.2.2025
- Radarstatistik Januar 2025

2. Der Gemeinderat nimmt folgende Mitteilungen zur Kenntnis:

- S.F. hat den **Entscheid des Gemeinderates vom 16. Dezember 2024 i.S. Beschwerde vom 7. November 2024 gegen die Verfügung vom 26. Mai 2023 der Einwohnerkontrolle Biberist beim Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Solothurn angefochten**. Damit auf die Beschwerde eingetreten wird, muss S.F. einen Kostenvorschuss leisten oder ein Gesuch auf unentgeltliche Rechtspflege einreichen. Wir halten den GR über den weiteren Verlauf des Verfahrens auf dem Laufenden.
- Die ursprünglich für heute vorgesehenen Geschäfte, die verschoben wurden, werden voraussichtlich am 3. März traktandiert.
- Durch die Berichterstattung in der Solothurner Zeitung über die Gemeinderatssitzung vom 27. Januar 2025 ist das Regionaljournal und Schweiz aktuell von SRF auf die Thematik der Gewächshäuser aufmerksam geworden. Voraussichtlich nächste Woche wird dazu ein Beitrag in Schweiz aktuell ausgestrahlt werden.
- Die Medienmitteilung der Grensol, welche auf dem Papieri-Areal einen Neubau stellen wird, habe ich euch bereits letzte Woche verschickt. Entgegen den Unkenrufen gewisser Kreise findet auf dem Papieri-Areal sehr wohl Einiges statt. In diesem Fall sogar unter direkter Mitwirkung und Unterstützung des GP!

3. Die Zirkulationsmappe enthält:

- Finanz- und Lastenausgleich 2025

Für das Protokoll

Stefan Hug-Portmann
Gemeindepräsident

Irene Hänzi Schmid
Protokollführerin