



BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Einwohnergemeinde Niederbuchsiten
Kanton Solothurn

Überbauung Ziegelfeld

Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften



Raumplanungsbericht

www.bsb-partner.ch

20. November 2023

Änderungen nach Vorprüfung: rot oder durchgestrichen

Änderungen nach öffentlicher Mitwirkung: grün

Auftraggeber/in

solHaus AG
Mirlind Musliu
Hauptstrasse 5
4563 Gerlafingen

Verfasser/in

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
Christian Schubarth
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Tel. 062 388 38 38
E-Mail: christian.schubarth@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument Überbauung Ziegelfeld	Projektnummer 22144	Anzahl Seiten 49
Koreferat Alain Kunz	Datum 26. 1. 23	Kürzel aku
Ablageort K:\Umweltplanung\Niederbuchsiten\22144 GP GB Nr. 363\06 Produkte\01 Berichte\RPB_220518.docx		
Gedruckt	21.11.2023	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
1.1	Entwurf z. H. Gemeinde (Kommissionen)	csc	30. 01. 23
1.2	Entwurf z. H. Gemeinderat	csc	27. 02. 23
2	vom Gemeinderat verabschiedet zH. kant. Vorprüfung	csc	10. 03. 23
3	Entwurf z. H. Gemeinderat	csc	21. 08. 23
4	vom Gemeinderat verabschiedet für öf. Mitwirkung	csc	31. 08. 23
5	Entwurf z. H. Gemeinderat	csc	6. 11. 23
6	vom Gemeinderat verabschiedet für öf. Aulage	csc	20. 11. 23

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage, Anlass der Planung	4
2	Vorhaben	5
2.1	Parzelle und Umgebung	5
2.2	Herleitung	9
2.3	Richtprojekt	10
3	Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften	14
3.1	Allgemeine Bestimmungen	16
3.2	Nutzung	16
3.3	Gebäude und Gestaltung	17
3.4	Aussenraum	20
3.5	Erschliessung und Parkierung	22
3.6	Realisierung	25
3.7	Verfahren	26
3.8	Übrige Aspekte	26
4	Rechts- und Planungsgrundlagen	27
4.1	Ortsplanung	27
4.2	Planungsausgleich	27
4.3	Kantonale Grundlagen	28
4.4	Inventare	29
5	Interessenabwägung	31
6	Organisation	33
6.1	Beteiligte	33
6.2	Verfahren	34
Anhänge		
Anhang I	Auszüge Zonenreglement	II
Anhang II	Baulinie (Auszug kant. Bauverordnung)	VII
Anhang III	Umwelt	VIII
Anhang IV	Mitwirkungsbericht	XI
Anhang V	Quellen	XIII
Anhang VI	Abkürzungen	XV

1 Ausgangslage, Anlass der Planung

Vorhaben	Die SolHaus AG sieht vor, auf der Parzelle GB Niederbuchsiten Nr. 363 im Ziegelfeld Wohnraum zu schaffen. Grundeigentümer/in sind Mirind und Fatmire Musliu. Die solHaus AG agiert als Architektin des Richtprojekts.
Gestaltungsplanpflicht	Für die Parzelle GB Niederbuchsiten Nr. 363 besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Diese gründet in der ortsbaulich sensiblen Lage im Bereich der nördlichen Ortseinfahrt (Adressbildung) und dem Umgang mit den Bestandbauten (möglicher Erhalt des Landhauses, geschützter Speicher).
Workshopverfahren und Richtprojekt	Im Rahmen eines Workshopverfahrens wurden verschiedene Überbauungsvarianten geprüft und Prinzipien für das Richtprojekt festgelegt. Neben den erwähnten Aspekten betrafen die Diskussionen das Wohnangebot (Art und Grösse der Wohneinheiten), die Erschliessung und die Gestaltung des Aussenraums.
Zweck und Ziele	Das Vorhaben hat zum Zweck, Wohnraum von hoher Qualität anzubieten. Dazu werden die folgenden Ziele verfolgt: <ul style="list-style-type: none">– Ortsbauliche Verträglichkeit der neuen Wohnbaute– Erhalt des Landhauses– Aufwertung des geschützten Speichers auf der Parzelle– Organisation der Parkierung im Untergrund– Attraktiver Aussenraum– Differenzierte Gestaltung der Parzellengrenze entlang der Berggäustrasse unter Berücksichtigung der kommunalen Adressbildung
Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften	Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften legt die Lage der Baubereiche, die Nutzung und die Gestaltung grundeigentümergebunden fest und schafft die planungsrechtliche und gestalterische Grundlage für die bauliche Realisierung. Der Gestaltungsplan wird mit Sonderbauvorschriften gemäss § 45 PBG ergänzt.
Berichterstattung	Der vorliegende Raumplanungsbericht dokumentiert die Gestaltungsplanung gemäss § 47 RPV und die Herleitung des Richtprojekts. Er erläutert und kommentiert den Gestaltungsplan inkl. Sonderbauvorschriften.

2 Vorhaben

2.1 Parzelle und Umgebung

Parzelle	Die Parzelle GB Niederbuchsiten Nr. 363 befindet sich im Norden des Siedlungsgebiets. Sie ist 3365 m ² gross und rechteckig proportioniert (vgl. Abbildung 1). Insgesamt von flacher Topografie, steigt der Boden im nordwestlichen Bereich leicht an (vermutlich Aufschüttung für die Berggäustrasse zur Überwindung der Nationalstrasse).
Landhaus	Auf dem südlichen Teil der Parzelle befindet sich ein Landhaus, das in den 1940er-Jahren erstellt wurde (erste Dokumentation auf der Landeskarte: 1955). Baulich und energetisch ist es in einem annehmbaren Zustand. Mit seiner Orientierung nach Süden zum Ziegelfeld (Gemeindestrasse) hat es identitätsstiftenden Charakter und ist in der Bevölkerung beliebt. Nördliche Anbauten sind von untergeordneter Bedeutung.
Speicher	Im nördlichen Bereich der Parzelle befindet sich ein geschützter Speicher. Der Speicher wurde von seinem ursprünglichen Standort auf die Parzelle verlegt. Er könnte im Prinzip an einen anderen Standort verlegt werden. Der Speicher wird aktuell nicht genutzt. Sein baulicher Zustand ist annehmbar.
Erschliessung	Die Parzelle ist von Süden (Ziegelfeld) erschlossen. Die Einmündung liegt in gut 10 m Entfernung von der Kreuzung Berggäustrasse/Ziegelfeld.
Aussenraum, Vegetation	Der Umschwung des Landhauses ist von grosskronigen Laubbäumen und hochgewachsenen Koniferen geprägt. Das kommunale Naturinventar bezeichnet zwei Koniferen (in der Südostecke und nördlich des Speichers) als markant. Im Westen und Osten wird die Parzelle durch Hecken abgeschlossen. Die Anlage ist unterhalten und wirkt gepflegt, wobei die Hecken und Bäume in den letzten Jahren nicht mehr zurückgeschnitten wurden. Sie wird als Garten genutzt.



Abbildung 1: Luftbild des Projektperimeters (rot)



Abbildung 2 Landhaus, geschützter Speicher



Abbildung 3 Grundnutzung (W2b, dunkelgelb), Gestaltungsplanperimeter (schwarze Punktlinie), Bauabstandlinien (rote Strichpunktlinien)

Grundnutzung, Erschliessungsplanung

Die Parzelle GB Niederbuchsiten Nr. 363 ist der zweigeschossigen Wohnzone (W2b) zugewiesen. Die Gestaltungsplanpflicht beschränkt sich auf die Parzelle. Von der Berggäustrasse im Osten und dem Ziegelfeld im Süden sind Baulinienabstände von 6 m, bzw. 5 m einzuhalten (vgl. Abbildung 3).

Umgebung

Im Westen und Süden grenzt das Grundstück an bebaute zweigeschossige Wohnzonen (W2b), wo in neuerer Zeit Überbauungen auf noch unbebauten Parzellen entstanden sind. Im Norden/Nordwesten befindet sich eine Gewerbezone, auf der nördlich benachbarten Parzelle ist ein Transportunternehmen angesiedelt. Die östliche Nachbarparzelle liegt in der Landwirtschaftszone und ist mit einem Bauernhof bebaut. Mittel- bis langfristig ist dort von einer Betriebsaufgabe und Umnutzung der Flächen auszugehen.

Siedlungsanalyse

Gemäss der Quartieranalyse Niederbuchsiten befindet sich die Parzelle im Dorfteil Nord zwischen dem südlich gelegenen historischen Strassendorf und der Nationalstrasse N1, die das Siedlungsgebiet der Gemeinde abschliesst, bzw. von demjenigen der Gemeinde Oberbuchsiten trennt.

Der Dorfteil Nord besteht aus einem durch Wohnnutzung und Hofstätten geprägten Quartier, das die Rückseite des historischen Strassendorfs bildet, sowie einem daran anschliessenden Quartier, in dem Gewerbe und Industrie dominiert (vgl. auch Abbildung 4 und Abbildung 5). Die Parzelle GB Niederbuchsiten Nr. 363 ist eine von wenigen Bereichen in diesem Quartier, die der Wohnnutzung zugewiesen sind:

«Das Quartier wird geprägt durch den Übergang von den orthogonalen Mehrfamilienhausstrukturen nördlich des zentralen Bereichs der Altbebauung entlang der Dorfstrasse und den Gewerbebauten am nördlichen Siedlungsrand. (...) Generell zeigt die Struktur der umliegenden Bebauung eine mittlere Körnigkeit. Dies gilt sowohl für die Typologie der Mehrfamilienhausstrukturen als auch für die nordwestlich anschliessenden Gewerbebauten.» (Merkblatt Machbarkeitsstudie, Werk 1 Architekten)

- Ortseinfahrt** Die Parzelle liegt an der Berggäustrasse, die Oberbuchsiten mit Niederbuchsiten verbindet. Nach der Überquerung der Nationalstrasse sinkt die Berggäustrasse leicht gegen Süden, bevor sie bei der Vergabelung mit dem Ziegelfeld um 90 Grad nach Westen dreht. Diese leicht fallende Gerade bildet die nördliche Ortseinfahrt von Niederbuchsiten und ihre säumenden Gebäude und Anlagen wirken entsprechend adressbildend. Aktuell ist die Wahrnehmung der Parzelle durch die hochgewachsene Hecke und Bäume in nördlichen Teil geprägt.
- Strassen** Die Berggäustrasse westlich der Parzelle ist eine Kantonsstrasse (Regionalverbindungsstrasse). Auf ihrer östlichen Seite (d. h. entlang der Parzelle) verläuft ein Trottoir. Das Geschwindigkeitsregime beträgt 50 km/h. Das Ziegelfeld südlich der Parzelle ist eine kommunale öffentliche Sammelstrasse. Auf der Südseite verläuft ein öffentliches Trottoir. Es handelt sich um eine Tempo 30-Zone.
- Öffentlicher Verkehr** Die Erschliessungsgunst der Parzelle mit dem öffentlichen Verkehr entspricht der Güteklasse D2 (gering). Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 350 m Gehdistanz (Hst. Niederbuchsiten Linde, Bus 505 Richtung Oensingen und Olten, alle 30 Minuten). Die S-Bahn-Station Oberbuchsiten befindet sich in ca. 750 m Geh- oder Velodistanz (S 20 nach Olten und Solothurn, alle 30 Minuten).
- Fuss- und Veloverkehr** Im Gemeindegebiet und zu den umliegenden Gemeinden besteht ein vielseitiges und weitgehend sicheres, aber nicht immer spezialisiertes Wegnetz für den Fuss- und Veloverkehr. Die Schulanlage Unterdorf ist zu Fuss über Wege mit sehr geringer Verkehrsbelastung erreichbar.
- Lärm** Von der Berggäustrasse gehen Lärmemissionen aus. Gemäss einer ersten groben Einschätzung würden die Grenzwerte im westlichen Bereich der Parzelle überschritten, bis zu einer Entfernung von 14 m von der Berggäustrasse. Eine detailliertere Beschreibung der Lärmsituation ist in Anhang III wiedergegeben.



Abbildung 4 Luftbild Niederbuchsiten: Lage der Parzelle (gelb) im Übergangsbereich Wohnen/Gewerbe



Abbildung 5 Drohnenaufnahmen Niederbuchsiten mit Blick nach Nordosten: Lage der Parzelle (gelb) im Übergangsbereich Wohnen/Gewerbe

2.2 Herleitung

Workshopverfahren

Mit einem Workshopverfahren (Zusammensetzung des Begleitgremiums s. Punkt 6.1) wurden verschiedene Bebauungsvarianten geprüft. Dabei wurden auch alternative Erschliessungslösungen und Ansätze im Umgang mit dem Bestand aufgezeigt.

Konsolidierungsarbeiten

Dem Workshopverfahren nachgelagert erfolgte eine Konsolidierungsphase des Richtprojekts, während der die Gemeindevertreter und der kommunale Fachberater beigezogen wurden.

Bebauung

Geprüft wurden Varianten mit längsorientierten Gebäuden in unterschiedlicher Anordnung sowie seriell angeordnete Punktbauten. Insbesondere der letzte Ansatz wurde aufgrund seiner ortsfremden Körnung bereits im ersten Workshop verworfen. Die weitere Vertiefung privilegierte die Bildung von wenigen zusammenhängenden Baukörpern, die

die Bildung eines zusammenhängenden Aussenraums ermöglichen sollten. Das Begleitgremium des Workshopverfahrens äusserte sich schliesslich zugunsten eines einzigen neu zu erstellenden Baukörpers, der aufgrund seiner Lage im nordöstlichen Bereich der Parzelle die Südansicht des Landhauses wenig beeinträchtigt.

Erhalt Landhaus

Bereits am ersten Workshop entschied das Begleitgremium, das Landhaus zu erhalten. Die neue Bebauung konzentrierte sich fortan auf den nördlichen Teil der Parzelle.

Erhalt Speicher

Für den Speicher wurde die Verlegung an einen anderen Standort geprüft, aufgrund der ungenügenden ortsbaulichen Eignung dieses alternativen Standorts aber wieder verworfen. Der Verbleib auf der Parzelle wurde schliesslich als Mehrwert für das Vorhaben erkannt, für die ortsbauliche Optimierung wurde aber seine Verschiebung auf der Parzelle als zweckmässig angesehen.

Erschliessung

Erschliessungslösungen von Westen (Kantonstrasse) sowie Norden und Osten mittels Dienstbarkeiten wurden als wenig realistisch eingeschätzt und deswegen nicht weiterverfolgt. Eine Haupteerschliessung ab der südöstlichen Parzellenecke erwies sich am sinnvollsten.

Wohnkonzept

Während die Anzahl Wohneinheiten im Entwicklungsprozess in etwa gleich blieb, erfolgte eine Anpassung der Grössen (Anzahl Zimmer) von einem diversifizierten zu einer eher einheitlichen Struktur. Die Grundrissflächen der Wohnungen wurden ebenfalls reduziert.

2.3 Richtprojekt

Ortsbauliches Konzept

Aufgrund des Erhalts des Landhauses und seines Gartens steht nur der nördliche Teil der Parzelle für eine neue Entwicklung zur Verfügung. Ein Neubaukörper von mittelkörnigem Ausmass wird hinter dem Landhaus eingefügt und besetzt den nordöstlichen Teil der Parzelle. Bei der Höhenentwicklung dominiert das Landhaus. Im westlichen Teil entsteht ein zusammenhängender Aussenraum.

Nutzung

Im Neubau sind zwölf Wohnungen untergebracht, die sich in erster Linie, aber nicht abschliessend für Familien eignen; das Landhaus bildet eine zusätzliche Wohneinheit:

Anzahl	Zimmer	m ² /Einheit	m ² gesamt
8	4,5	120	960
4	4,5	160	640
Landhaus	6	200	200
Total 13 Einheiten			1800

Je nach Marktlage werden die Wohnungen als Eigentum oder zur Miete angeboten.

Gebäude

Der kompakte, rechtwinklige Neubau ist 43 m lang und 14 m tief. Er umfasst zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit Galerie. Von Osten werden mit zwei Treppenhäusern/Liften je zwei Wohnungsstränge mit jeweils drei Wohnungen erschlossen. Die Wohnungen sind ost-westorientiert. Das Gebäude verfügt über ein längsorientiertes Satteldach mit Lukarnen und auf der westlichen Seite vier Gauben. Die westliche Fassade ist mit einer durchgehenden, gedeckten Balkonstruktur versehen.

Landhaus

Das Landhaus wird saniert und auf aktuelle Gebäudestandards getrimmt. Die rückseitigen Nebenbauten werden rückgebaut.

Speicher

Der Speicher bleibt auf der Parzelle erhalten und wird **an den westlichen Parzellenrand** um 90° abgewinkelt in die nordwestliche Parzellenecke verschoben.

Aussenraum

Der Aussenraum erfährt eine dreiteilige Gliederung:

- das schmale Band am östlichen Parzellenrand dient der Erschliessung der Gebäude und der Zufahrt zur Tiefgarage
- der zusammenhängende Raum im Westen ist gemeinschaftlich orientiert; dort befinden sich der Speicher, ein Spielplatz und die Autoparkplätze für Besuchende
- der Garten des Landhauses und die unmittelbaren Aussenbereiche der Erdgeschosswohnungen sind privat orientiert

Baumbestand

Der hochstämmige Baumbestand, darunter auch die beiden markanten Koniferen, wird nicht beibehalten. Die raumprägende Linde im Südwesten bleibt erhalten. Für die Rottanne im Südosten wird ein ortsgerechter, zweckmässiger Ersatz gepflanzt. Es ist ein Laubbaum vorgesehen.

Erschliessung Die Erschliessung der Parzelle erfolgt ausschliesslich von Süden. Für die Parkierung ist eine Tiefgarage vorgesehen, deren Abfahrt im Südosten der Parzelle liegt. Dort setzt auch der Hauptzugang zu den Gebäuden an. Veloabstellplätze befinden sich bei den Hauseingängen.

Keine Etappierung Die Realisierung des Neubaus, die Sanierung des Landhauses und die Verschiebung des Speichers sollen in einer einzigen Bauphase erfolgen. Eine Etappierung ist nicht vorgesehen.

Flächennachweise

Bruttogeschossfläche **2100 m²**

Ausnützung **0,62**

Gebäudefläche (oberirdische Bauten) 770 m²

- Neubau: 602 m²
- Landhaus 123 m²
- Speicher 45 m²

Anrechenbare Grundstücksfläche 3365 m²

Überbauungsziffer **23 %**

Fläche unterirdische Bauten/Unterniveaubauten 1410 m²

- Tiefgarage
- Keller
- Rampe

Anrechenbare Grundstücksfläche 3365 m²

Überbauungsziffer unterird. Bauten/Unterniveaubauten **42 %**

Anrechenbare Grünfläche: 1785 m²

- mit natürlichem Boden: 1230 m²
- unterbaut, mit mind. 30 cm Bodensubstrat: 344 m²
- unversiegelte Wege und Platz: 211 m²

Anrechenbare Grundstücksfläche 3365 m²

Grünflächenziffer **53 %**



Abbildung 6 Richtprojekt: Situation (oben), Ansicht West (Mitte oben), Ansicht Nord (Mitte unten), Visualisierung von Südwest (unten)

3 **Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften**

Mit dem Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften wird das Vorhaben gemäss Richtprojekt in einen grundeigentümergebundenen Rahmen überführt, der die Realisierung sichert. Es wird sichergestellt, dass von den Grundsätzen des Richtprojekts nicht abgewichen werden kann und seine Qualitäten umgesetzt werden. Das vorliegende Kapitel erläutert und kommentiert die Bestimmungen des Gestaltungsplans und der Sonderbauvorschriften.

Stellenwert des Richtprojekts

Aufgrund der Absicht der Grundeigentümerschaft, das Vorhaben möglichst bald umzusetzen, bleiben die Bestimmungen des Gestaltungsplans und der Sonderbauvorschriften nahe am Richtprojekt.

Eigenschaft der Planungsinstrumente

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind möglichst stringent abgefasst. Sie bestimmen, was bestimmt werden muss, und nichts darüber hinaus. Damit ist der Raumplanungsbericht für ein umfassendes Verständnis des Vorhabens wichtig. Insbesondere das vorliegende Kapitel führt die einzelnen Aspekte des Vorhabens weiter aus und erläutert, welche Stossrichtungen über die Planungsinstrumente hinaus gelten.

Inhalt Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan zeigt die räumliche Festsetzung der folgenden Aspekte:

- Baubereich
- Aussenraum und Bestandteile der Vegetationsstruktur
- Erschliessung

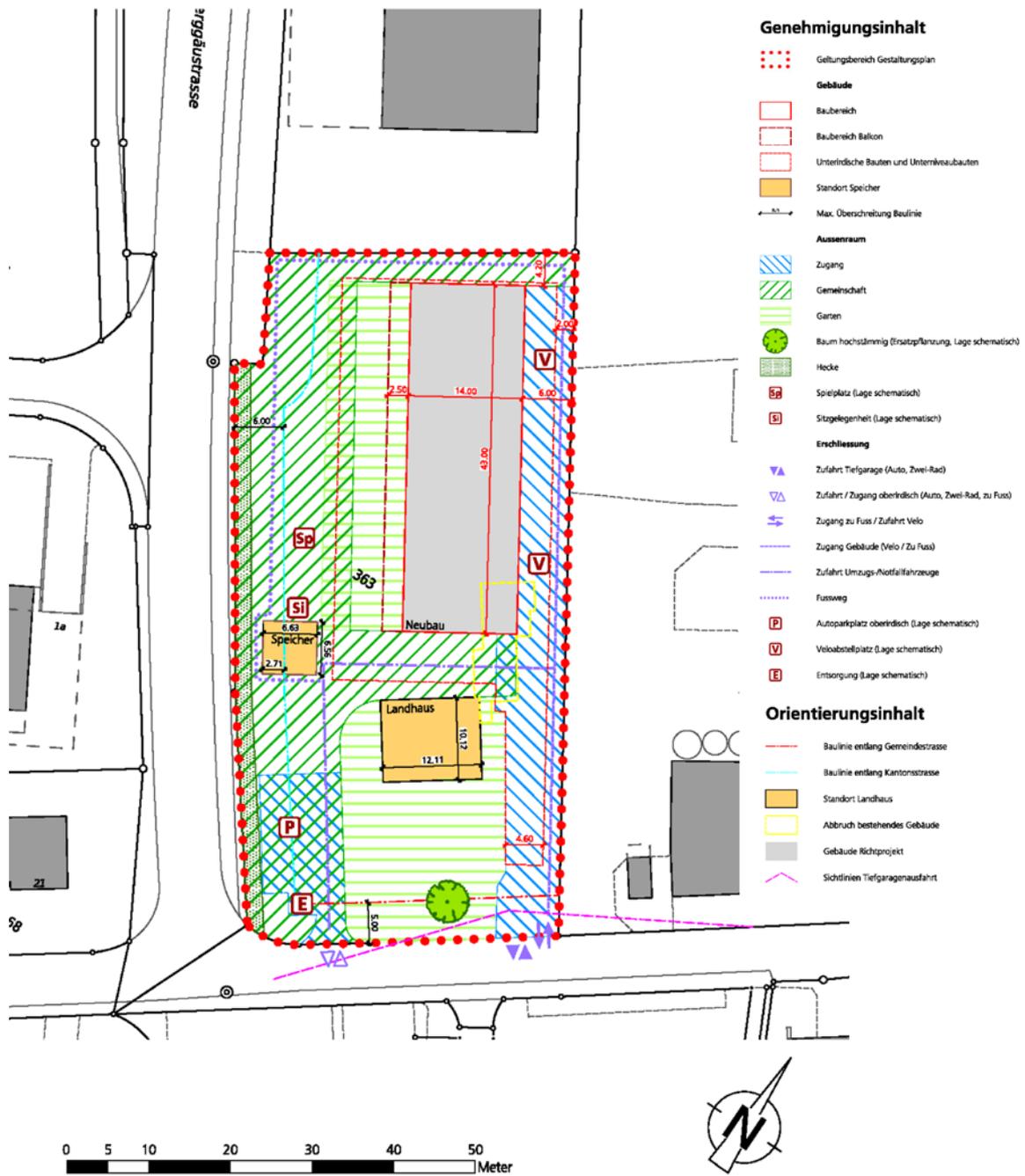


Abbildung 7 Gestaltungsplan (reduzierte Darstellung)

3.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck und Ziel (§ 1)

Der erste Artikel der Sonderbauvorschriften hält den Zweck und die Ziele des Vorhabens fest (vgl. Kapitel 1).

Geltungsbereich und Bestandteile (§ 2)

Artikel 2 definiert den Perimeter der Gestaltungsplanung: Dieser umfasst ausschliesslich und in ihrer Gesamtheit die Parzelle GB Niederbuchsiten Nr. 363.

Artikel 2 führt weiter die verschiedenen Dokumente auf, die für die Gestaltungsplanung relevant sind, und erläutert ihren Stellenwert:

- den **eigentümergebundenen** Gestaltungsplan: Situation 1:500 ~~und Längsschnitt~~
- die **eigentümergebundenen** Sonderbauvorschriften als Ergänzung des Gestaltungsplans
- der vorliegende **orientierende** Raumplanungsbericht als gesamtheitliche Erläuterung des Vorhabens (**darunter insbesondere als Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde**)
- das Richtprojekt als architektonische und ortsbauliche Grundlage, als **orientierende** Anlage

Stellung zur Grundordnung (§ 3)

Artikel 3 verweist auf die rechtsgültigen Grundlagen (Zonen- und Bauvorschriften) der Gemeinde Niederbuchsiten und des Kantons Solothurn. Diese gelten insbesondere, wo die Gestaltungsplanung keine Aussagen und Bestimmungen trifft.

3.2 Nutzung

Stellung zur Grundnutzung (§ 4)

Artikel 4 definiert die möglichen Nutzungen auf der Parzelle gemäss der unterlagerten Grundnutzung, der 2-geschossigen Wohnzone (W2b). Zugelassen sind Wohnen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungen (u. a. Büros, Arztpraxen, Friseure, Ateliers). Nicht zulässig sind quartierfremde Betriebe sowie die Ausübung des Sexgewerbes (inklusive Kontaktbars und ähnlich).

Bedingung zur Ausübung einer Gewerbe- oder Dienstleistungsaktivität ist der Nachweis der verträglichen Abwicklung des Mobilitätsaufkommens anhand eines konzisen Konzepts (vgl. § 23 SBV/Punkt 3.5).

Wohneinheiten (§ 5)

Artikel 5 legt die maximale Anzahl Wohneinheiten auf vierzehn fest. Gemäss Richtprojekt sind dreizehn Wohneinheiten vorgesehen (Neubau: 12, Landhaus: 1). Aktuell ist vorgesehen, dass das Landhaus eine einzige

Wohneinheit bildet; falls sich dies nicht als marktgerecht erweist, soll eine Aufteilung in zwei Einheiten ermöglicht werden. Dies darf zu keiner Veränderung des äusseren Erscheinungsbilds des Landhauses führen (vgl. auch § 12). Die Anzahl Wohneinheiten ist unter anderem auch für die Festlegung der notwendigen Autoparkplätze für das Vorhaben relevant.

Nebennutzungen (§ 6)

Einzige unabhängige Nebennutzung im Perimeter ist der Speicher. Er kann von den Bewohnenden der Überbauung gemeinschaftlich genutzt werden, z. B. als schattiger Aufenthaltsbereich, Bastelraum oder Lager, wobei die Nutzung mit dem denkmalpflegerischen Erhalt des Speichers vereinbar sein muss. Eine Komforterschliessung des Speichers (Heizung, Isolation etc.) ist nicht vorgesehen. Aufgrund seines Schutzstatus sind für den Speicher entsprechende Massnahmen zum Erhalt zu treffen. Die kantonale Denkmalpflege muss bei der Nutzungsbestimmung (sowie bei allfälligen Änderungen der Nutzung) bebezogen werden und diesen zustimmen.

3.3 Gebäude und Gestaltung

Wegweisender Charakter des Richtprojekts (§ 7)

Artikel 7 verweist auf den wegweisenden Charakter des Richtprojekts für die Gestaltungsplanung. Diese Bestimmung ist insbesondere im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens relevant sowie bei der Abwägung zur Zulassung von abweichenden Änderungen und Ausnahmen (vgl. 3.7).

Baubereich Neubau (§ 8)

Für den zu erstellenden Neubau wird im Gestaltungsplan ein Baubereich ausgeschieden. Der Baubereich entspricht dem Neubau gemäss Richtprojekt. Da dieser die maximalen Ausmasse (Baulinienabstände, Abstände von Landhaus und Speicher gemäss Beurteilung Workshopverfahren) beansprucht, besteht innerhalb des Baubereichs kein weiterer Anordnungsspielraum. Die Abstände (Grundriss ohne Balkone) betragen gut 7 m zum Landhaus und gut 10 m zum Speicher.

~~Die maximale Höhe wird in Meter über Meer ausgewiesen. Die maximale zulässige Höhe des Neubaus beträgt 11,90 m.~~ Die Traufhöhe des Neubaus darf die Traufhöhe des Landhauses in keinem Fall überschreiten. Mit einer Höhe von 11,88 m ist der Neubau 22 cm niedriger als das Landhaus (Höhe 12,10 m). ~~Aufgrund des geringen Unterschieds kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Detailplanung aufzeigt, dass die maximale Höhenkote gemäss Gestaltungsplan den First des Landhauses überragen würde. In diesem Fall überwiegt die Regel, dass das Landhaus dominieren muss.~~ Damit liegt die maximale Höhe des Neubaus bis 1,90

m über der maximalen Höhe gemäss Zonenvorschriften (10 m). Aufgrund der gesamtheitlichen Konzeption der Dachgestaltung (regelmässige und zusammenhängende Anordnung der Einschnitte und PV-Paneele) und der zurückhaltenden Anordnung des Neubaus hinter dem Landhaus wird diese Überschreitung als verträglich erachtet.

**Dachform und -gestaltung
Neubau (§ 9)**

Artikel 9 hält fest, dass der Neubau nur mit einem längsorientierten, symmetrischen Satteldach erstellt werden kann. Der Neigungswinkel beträgt zwischen 35 und 40 Grad. Zur Beleuchtung der Dachgeschosse sind Lukarnen und auf der westlichen Seite vier Gauben im Ausmass von je 4 m Breite und 1,20 m Höhe möglich (Gauben und Eindeckrahmen werden in Kupfer realisiert). Die Öffnungen respektieren die Beschränkung auf maximal ein Siebtel der Dachfläche gemäss § 54 Abs. 2 KBV. Paneele für Photovoltaikanlagen werden indach und in Reihen angeordnet; hierbei gilt das Prinzip gemäss Richtprojekt (zwei aneinander liegende Reihen auf der oberen Hälfte der westlichen Dachfläche, zwei Reihen, die sich mit den Lukarnen abwechseln, auf der östlichen Dachfläche). Alternativ oder ergänzend kann Sonnenenergie auch aus Photovoltaikdachziegeln gewonnen werden. Die Ziegelfarbe ist im Farbspektrum rot bis rot-braun zu wählen.

Balkone Neubau (§ 10)

An der westlichen Fassade wird für die Wohnungen im ersten Obergeschoss eine durchgehende, fassadenbegleitende Balkonstruktur angelegt. Sie befindet sich ~~in einem spezifischen~~ ~~ausserhalb des~~ ~~Baubereich~~ ~~mit 2,50 m Tiefe~~ ~~und darf dieses um maximal 2,50 m überschreiten~~. Die maximale Höhe der Balkonstruktur (für die Überdachung) muss tiefer als die maximale Fassadenhöhe sein.

Die Gliederung der Balkonstruktur entspricht den Wohnungen; das Richtprojekt sieht eine Lamellenstruktur mit leichter Transparenz zwischen den Balkonen und Aussensitzplätzen im Erdgeschoss vor, das eine entsprechende Privatsphäre garantiert.

Gestalterisch soll sich die Balkonstruktur vom Gebäude abheben, zum Beispiel mit einer anderen Materialisierung (gemäss Richtprojekt ist eine Betonstruktur vorgesehen). ~~Auf transparente und spiegelnde Materialien, die für Vögel problematisch sein können, ist nach Möglichkeit zu verzichten~~. Zulässig sind hingegen auch Photovoltaik Elemente, sofern ihre Anordnung als ortsbaulich verträglich erachtet wird (Beurteilung im Rahmen der Qualitätssicherung im Baubewilligungsverfahren, vgl. § 28 der SBV).

**Fassadengestaltung Neubau
(§ 11)**

Mit Artikel 11 werden gestalterische Prinzipien für die Fassade bestimmt. Als Aussenverkleidung soll Holz verwendet werden, ~~das horizontal lamelliert angebracht wird~~. Die Geschosswechsel werden an den Nord-

Ost- und Südfassaden gestalterisch gezeitigt (Kupfer gemäss Richtprojekt); an der Westfassade mit der Balkonstruktur erübrigt sich eine Intervention. Auch für das Fallrohr ist eine Materialisierung in Kupfer vorzusehen. Für die Farbgestaltung der Fassade wird im Übrigen auf § 17 des kommunalen Baureglements verwiesen.

Für Fenster gilt die Regel, dass diese vertikal proportioniert sein müssen, d. h. die Höhe muss die Breite übersteigen.

Landhaus (§ 12)

Das bestehende Landhaus bleibt an seinem Standort erhalten. Seine Lage ist im Gestaltungsplan ausgewiesen. Die Anbauten nordöstlich (u. a. für eine Garage) werden als nicht erhaltenswert eingestuft und sollen rückgebaut werden. Das Landhaus wird saniert und bildet weiterhin eine Wohneinheit. Die Transformation in mehrere Wohneinheiten soll zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein. Das äussere Erscheinungsbild des Landhauses muss erhalten bleiben und darf baulich nicht verändert werden.

Speicher (§ 13)

Der geschützte Speicher wird innerhalb der Parzelle von seinem aktuellen Standort **um 20 m nach Süden und auch weiter an den westlichen Parzellenrand** verschoben. **Artikel 13 bestimmt, dass seine Frontfassade zur Ziegelfeldstrasse hin orientiert sein muss, und um 90° abgewinkelt.** ~~Sein Standort (Festlegung im Gestaltungsplan) ist dem gemeinschaftlichen Aussenraumbereich überlagert.~~ Er soll gemeinschaftlich genutzt werden.

Mit dem neuen Standort des Speichers wird der Baulinienabstand zur Berggäustrasse mit der Gebäudefläche um 45 cm und mit dem Balkon um 2,71 m überschritten (Dachaufsicht). ~~Die Machbarkeit der Unterschreitung wurde mit der zuständigen Fachstelle im Rahmen einer Vorabklärung geprüft (E-Mail Korrespondenz mit D. Zimmermann/AVT Kreis II vom 24. Oktober 2022).~~

Unterirdische Bauten (§ 14)

Im Gestaltungsplan ist ein Bereich für unterirdische Bauten ausgeschieden (für Autoparkplätze, Kellerräume, Haustechnik und Luftschutz). Der Baubereich ist grösser dimensioniert als das Untergeschoss gemäss Richtprojekt, um eine Optimierung der Anordnung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erlauben, jedoch nicht mit der Absicht einer Erweiterung. Die Überbauungsziffer für unterirdische Bauten und Untertagebauten beträgt 42 %. Artikel 14 hält fest, dass nicht mehr als ein Untergeschoss erstellt werden kann.

3.4 Aussenraum

Aussenraumbereichübergreifende Bestimmungen (§ 15)

Die Bestimmungen von Artikel 15 gelten für den gesamten Aussenraum. Sie beinhalten:

- den Bedarf an hoher Qualität für Aufenthalt und Gestaltung
- ~~den Erhalt des natürlichen oder vorgefundenen Terrains und damit den Verzicht auf Terrainmodellierungen~~
- die Verwendung von einheimischen, standortgerechten Pflanzen
- die Pflanzung oder der Erhalt von mindestens zehn mittelkronigen Bäumen, **abgestimmt auf den Charakter der Parklandschaftsstruktur. Diese Neupflanzungen sollen als Ersatz der bestehenden Bäume die bisherige Struktur fortsetzen. Der Baumbestand ist insgesamt alt und vielseitig. Viele Bäume, darunter insbesondere die Koniferen, sind nie zurückgeschnitten worden, haben überproportionale, nicht mehr quartierverträgliche Dimensionen angenommen und sind vor allem in Bodennähe zusammengewachsen. Im Norden und im Osten überschreiten sie die Parzellengrenze um bis zu 4 m. Die Lage und die Anordnung sind mit der neuen Überbauungsstruktur nicht vereinbar. Auch ist aufgrund der Auswirkungen der Bauphasen und der unterirdischen Bauten davon auszugehen, dass der Baumbestand in den nördlichen und östlichen Bereichen der Parzelle nicht erhalten werden kann (Beeinträchtigung des Wurzelraums)**
- die Reduktion der Bodenversiegelung auf das Notwendige: Das Richtprojekt hält mit einem Grünanteil von 53 % die minimale Grünflächenziffer von 40 % ein, es kann unter den versiegelten Flächen noch zu Abtausch kommen; im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist darauf zu achten, dass die Grünflächenziffer eingehalten wird
- die Versickerung des unverschmutzten Regenwassers zur Entlastung der Abwasserinfrastruktur und aus ökologischen Gründen; als unverschmutztes Regenwasser gilt u. a. Dachwasser sowie Wasser, das auf den **versiegelten** Erschliessungsflächen anfällt; **die Versickerung erfolgt über eine belebte Bodenschicht bzw. für das Dachwasser über eine Anlage; diese Anlagen müssen naturnah gestaltet sein**
- einen zurückhaltenden Umgang mit Aussenbeleuchtung, **mit der Beschränkung der maximal zulässigen Farbtemperatur für Aussenleuchten auf 3000 Kelvin. Der Leitfaden «Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen» (Amt für Umwelt Kanton Solothurn, 2011) sowie die SIA-Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen**

im Aussenraum» vom 1. März 2013 werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.

Das natürliche bzw. vorgefundene Terrain soll erhalten bleiben. Das Vorhaben folgt hierbei die Bestimmung gemäss § 63^{bis} KBV (Beschränkung der Terrainveränderungen auf das absolut notwendige Minimum).

**Aussenraumbereich Zugang
(§ 16)**

Der Aussenraumbereich Zugang betrifft alle Räume, die der Erschliessung der Anlagen dienen. Er besteht im Wesentlichen aus einem Band am östlichen Parzellenrand, in dem der Zugang zum Neubau und die Abfahrt zur Tiefgarage angelegt sind. Strassenzugewandt findet sich der Entsorgungsstandort für die Überbauung. Veloabstellplätze sind bei den Hauseingängen angeordnet.

Ebenfalls dem Aussenraumbereich Zugang zugeteilt ist die bestehende Zufahrt zur Parzelle im Südwesten, die in Zukunft der Erschliessung der Autoparkplätze für Besuchende dient und Zu Fuss Gehenden und Velofahrenden zur Verfügung steht.

Neben der allgemeinen Auflage gilt insbesondere auch für den Aussenraumbereich Zugang, dass die Versiegelung minimiert werden soll. Die Verwendung von durchlässigen Belagsmaterialien (wie z. B. Gras-Beton-Platten) soll an dafür geeigneten Stellen vorgesehen werden.

**Gemeinschaftlicher
Aussenraumbereich (§ 17)**

Der gemeinschaftliche Aussenraumbereich belegt im Wesentlichen den westlichen Teil der Parzelle. Er steht den Bewohnenden der Überbauung für Aufenthalt, Begegnung, Spiel und nicht störende Sportaktivitäten zur Verfügung.

Durch den Aussenraumbereich und um die Gebäude führt ein Weg (im nördlichen Teil als Trampelpfad angelegt), der unversiegelt ausgestattet wird (Kies, Gras-Beton-Platten oder ähnlich). ~~Der Speicher befindet sich im Gemeinschaftsbereich und ist als dessen Bestandteil zu verstehen.~~ Auch ein Kinderspielplatz wird im Freiraumbereich angelegt; er soll möglichst naturnah gestaltet werden.

Entlang des westlichen Parzellenrands wird als Ersatz der bestehenden, eingewachsenen eine neue Hecke angelegt. Sie soll gegenüber der Berggäustrasse weiterhin als Einfriedung dienen, ist aber in ihrer Tiefe und Höhe sowie bei der Artenwahl differenziert. So entstehen unterschiedliche Ein- und Ausblicke auf die und von der Parzelle.

**Aussenraumbereich Garten
(§ 18)**

Der Aussenraumbereich Garten umfasst den bestehenden Garten des Landhauses und die unmittelbaren Aussenbereiche der Erdgeschosswohnungen. Letztere befinden sich über der Tiefgarage und verfügen über einen eingeschränkten Wurzelraum. Die Gartenflächen dienen dem privaten Aufenthalt für die angrenzenden Wohneinheiten.

Die Einfriedung des Landhausgartens, bestehend aus einem Mauersockel und einem Holzzaun, bleibt erhalten; sie kann zwecks Anpassung bei den Zugangsbereichen geringfügige Änderungen oder Reduktionen erfahren.

Die ~~erhaltenswerte~~ Rottanne soll ersetzt werden. ~~Der Baumstandort wird nicht in Frage gestellt. Die Rottanne ist über die Jahrzehnte überproportional hochgewachsen, womit ihre Quartierverträglichkeit noch bedingt gegeben ist. Auf der Höhe des Strassenraums muss sie zurückgestutzt werden, wobei ihre natürliche Form beeinträchtigt wird. Aufgrund der neuen Zufahrtssituation (Platz- und Sichtverhältnisse) müsste ihre Ausbreitung in Bodennähe zusätzlich eingeschränkt werden. Deswegen ist einer grundsätzlichen Neugestaltung inkl. neuer Baumpflanzung in der südöstlichen Parzellenecke der Vorzug zu geben. Für die erhaltenswerte Rottanne, die den Zufahrts- und Entsorgungsanlagen weicht,~~ Es wird ein ebenbürtiger Ersatz in Form eines hochstämmigen, einheimischen Laubbaums gepflanzt.

Umgebungsplan (§ 19)

Artikel 19 hält fest, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Umgebungsplan eingereicht werden muss, der den Umgang mit der bestehenden, zu entfernenden und neu gepflanzten Vegetation im Detail aufzeigt. ~~Die Beauftragung einer qualifizierten Person aus dem Bereich Landschaftsarchitektur ist dazu empfehlenswert.~~

Insbesondere die hochstämmige Vegetation hat auf der Parzelle ein prägendes Ausmass angenommen. Die Garten- und Parkanlage ist zwar gut unterhalten, jedoch sind viele hochstämmige Gewächse nicht systematisch zurückgeschnitten worden. Insbesondere die Nadelbäume haben Dimensionen erreicht, die nur noch bedingt als ortsverträglich angesehen werden können.

3.5 Infrastruktur

~~Erschliessung, Parkierung, Entsorgung und Energie~~

Erschliessung Parzelle (§ 20)

Die Erschliessung der Parzelle wird in der südöstlichen Ecke vom Ziegelfeld her angelegt. Nebeneinander befinden sich der oberirdische Weg zu den Eingängen zum Neubau für Velos und Zu Fuss Gehende sowie die Zufahrt zur Tiefgarage für Autos und schwerere Zweiräder. ~~Zur Sicherheit der Verkehrsteilnehmenden ist zwischen der Zufahrt zur Tiefgarage und dem parallelen Fussweg eine bauliche Trennung (z. B. niedrige~~

Mauer, Pfosten) vorzusehen, jedoch ohne dass die Sichtverhältnisse eingeschränkt werden. Die Trennung darf höchstens 0,5 m hoch sein.

Von Südwest besteht bereits eine Zufahrt, die zur Nordseite des Landhauses führt. Diese steht für Velos, Zu Fuss Gehende, Umzugs- und Notfallfahrzeuge zur Verfügung. Im südwestlichen Bereich der Parzelle werden Autoparkplätze für Besuchende angeordnet.

Erschliessung Wohneinheiten (§ 21)

Die Wohneinheiten des Neubaus werden von Osten erschlossen. Es werden zwei Haupteingänge ausgebildet. Der Zugang wird barrierefrei gestaltet. Die innere Erschliessung besteht aus Treppenhäusern und Liften, die auch in die Tiefgarage führen.

Der Haupteingang des Landhauses befindet sich auf der Nordseite.

Parkierung (§ 22)

Das Ausmass der Parkierung richtet sich nach den Bestimmungen des kommunalen Zonenreglements. Für die Bewohnenden werden für jede Wohnung zwei Autoparkplätze in der Tiefgarage angeordnet. Dort befindet sich auch Abstellraum für schwerere, motorisierte und elektrisch betriebene Zweiräder (Motorräder, e-Bikes, Scooter).

Fünf ~~Sechs~~ Autoparkplätze für Besuchende sind im Aussenraum (Südwest, Nebenerschliessung) angeordnet, darunter einer, der hindernisfrei ausgestattet und entsprechend reserviert wird, sowie ein Parkplatz für Kurzzeitparken (insbesondere für Lieferungen). Der Belag soll die Versickerung von Regenwasser zulassen. Die Begrünung der Parkplätze wäre aus Sicht der Umgebungsgestaltung (Parklandschaft) anzustreben, darf jedoch die Funktionalität der Anlage nicht beeinträchtigen.

Beim Entwurf der Parkierungsanlagen sind die einschlägigen VSS-Normen zu berücksichtigen: 640'280 «Grundlagen» (1. Dez. 2013), 40'284 «Leistungsfähigkeit von Parkierungsanlagen» (31. März 2019) sowie 40'291 «Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen für Personenwagen und Motorräder» (31. Dez. 2021).

Das Abstellen von Velos und weiteren Transporthilfen (z. B. Trottinett), die im Alltag gebraucht werden, soll möglichst nahe an den Hauseingängen möglich sein. Dazu werden ausreichend grosse gedeckte Bereiche ausgebildet. Der Erstellung der Anlagen erfolgt gemäss den VSS-Normen Nrn. 40'065 «Parkieren: Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» (31. März 2019) und 40'066 «Parkieren: Projektierung von Veloparkierungsanlagen» (31. März 2019). Die Abstellanlagen werden für den Komfort der Benutzenden mit einer automatischen Lichtenlage ausgestattet. Für Spezialvelos (z. B. Cargo-Bikes) und Veloanhänger ist Platz in der Tiefgarage vorgesehen.

Die Autoabstellplätze für die Bewohnenden in der Tiefgarage werden vorsorglich so ausgerichtet, dass eine Ausrüstung mit Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge sowie eine eventuelle nachträgliche Erüchtigung für die Vehicle to x (V2X)-Technologie möglich sind. Die effektive Ausrüstung kann nachfragegerecht erfolgen.

Mobilitätskonzept Gewerbe, Dienstleistungen (§ 23)

Für eine gewerbliche oder dienstleistende Tätigkeit in einer Wohneinheit ist ein Mobilitätskonzept notwendig. Je nach Ausmass der Kundenbewegungen und Anlieferungsfahrten ist die Ortsverträglichkeit einer Aktivität nicht gegeben und kann für die übrigen Bewohnenden störend wirken und zu Nutzungskonflikten führen. Mit einem Mobilitätskonzept werden das Verkehrsaufkommen eingeschätzt (Menge, Frequenz, Fortbewegungsarten) und Lösungen aufgezeigt. Dabei ist unter anderem die Doppelnutzung von Parkplätzen in Erwägung zu ziehen. Das Mobilitätskonzept wird der kommunalen Baukommission zur Bewilligung unterbreitet.

**Kanalisation (§ 24)
Wasserver- und -entsorgung**

Die bestehenden Bauten sind am Wasserversorgungsnetz angeschlossen (vgl. genereller Wasserversorgungsplan). Es muss davon ausgegangen werden, dass die bestehende Infrastruktur für das Vorhaben erneuert und an die entstehenden Bedürfnisse angepasst werden muss. Weitergehende Prüfungen (insbesondere zu Hydranten) müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Absprache mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung erfolgen.

Zur Entlastung der Abwasserinfrastruktur und aus ökologischen Gründen ist das unverschmutzte Regenwasser zu versickern (vgl. § 15, Abs. 6). Als unverschmutztes Regenwasser gilt insbesondere das Dachwasser sowie das Wasser auf den Erschliessungsflächen.

~~Ein Ablaufsystem muss nichtsdestotrotz für den Überlastfall vorgesehen werden.~~

Entsorgung (§ 24)

Für die Gesamtüberbauung wird der Hauskehricht (in Säcken aus den Haushalten) an einem zentralen Standort gesammelt, bevor er der Kehrichtabfuhr übergeben wird. Ein Standort ist im Südwesten der Parzelle vorgesehen (neben den Parkplätzen für Besuchende, schematische Festsetzung im Gestaltungsplan). Die Behälter sind sachgemäss vor dem Plündern durch Tiere (z. B. durch Füchse oder Krähen) zu schützen. Die Wahl der Technologie (Container, Unterflur oder weitere) soll in Absprache mit dem Entsorgungsunternehmen erfolgen.

Energie (§ 25)

Mit Artikel 25 wird festgelegt, dass 90 % der notwendigen Energie für Heizung, Kühlung, Lüftung und Klimatisierung aus erneuerbaren Quellen erzeugt werden muss.

Einfriedung (§ 26)

Artikel 26 hält den Bedarf für eine Einfriedung zur nördlich gelegenen Parzelle GB Nr. 1365 in der Gewerbezone fest. Diese muss mindestens 1,20 m hoch sein. Zweck der Einfriedung ist das Verhindern von unerwünschten Überschreitungen (insb. das Vermeiden des Aufenthalts von Kindern im Bereich der Lastwagenmanöver) und ergänzend die Minderung von möglicherweise störend wirkenden Geräuschen (Motorenlärm, Waschanlage). Angesichts der aktuell bekannten Aktivitäten (täglich ca. 20 Lastwagenfahrten, z. T. am frühen Morgen (5:30 – 6:30 Uhr), Waschen am Nachmittag, 7-Tage-Betrieb inkl. Sonntag) ist nicht davon auszugehen, dass der Betrieb Lärmemissionsgrenzwerte übersteigt.

3.6 Realisierung

Parzellierung (§ 27)

Artikel 27 hält fest, dass eine allfällige spätere Anpassung der Parzellenstruktur möglich ist. Obschon dies zurzeit nicht vorgesehen ist, ist die Veräusserung des Landhauses oder des Neubaus durch den aktuellen Eigentümer zu einem späteren Zeitpunkt nicht auszuschliessen.

Verschiebung des Speichers (§ 28)

Artikel 28 bestimmt, dass die notwendigen Arbeiten zur Verschiebung des Speichers unter fachkundiger Planung und Beratung vorzunehmen sind. Insbesondere muss geprüft werden, ob der Speicher als Ganzes verschoben werden kann (und mit welcher Hebetchnik) oder ob eine Demontage und Wiederaufbau notwendig ist. **Hierzu ist der Beizug einer Fachperson (Architektur, Tragwerk, Holzbau) mit entsprechender Erfahrung (Sanierung, Umgang mit historischen Holzbauten) notwendig. In jedem Fall ist das Amt für Denkmalpflege und Archäologie beizuziehen.**

Qualitätssicherung (§ 29)

Artikel 29 hält fest, dass die Behörde während der Baubewilligungsverfahren zur Qualitätssicherung einen Fachberater beiziehen kann. Dabei würde es sich bevorzugt um denselben Fachberater handeln, der der Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Siedlungsanalyse) und des Workshopverfahrens beigestanden ist.

3.7 Verfahren

Abweichungen (§ 30)

Mit Artikel 30 wird festgehalten, dass **geringfügige** Abweichungen vom Gestaltungsplan möglich sind, sofern der Zweck und die Ziele des Vorhabens (gemäss § 1 der Sonderbauvorschriften) nicht verletzt werden. Zuständig für die Genehmigung von Abweichungen ist der Gemeinderat, der dabei den Fachexperten beratend beiziehen kann.

Inkrafttreten (§ 31)

Artikel 31 hält abschliessend den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans fest: mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn.

3.8 Übrige Aspekte

Unter vorliegendem Punkt wird auf ergänzende Aspekte eingegangen, die im Rahmen des Gestaltungsplans und der Sonderbauvorschriften nicht bestimmt werden, aber dennoch zugunsten einer qualitativ hochstehenden Überbauung berücksichtigt werden müssen. Entsprechende Abklärungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens getroffen werden müssen.

Energie

Die Überbauung soll guten energetischen Standards genügen. Die Überbauung wird im Minimum nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden energetischen Anforderungen des Kantons Solothurn und der Gemeinde Niederbuchsiten realisiert. Zur Energiegewinnung ist eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Neubaus vorgesehen.

Boden

Teile der Parzelle befinden sich im Prüfperimeter Bodenabtrag. Entsprechende Vorkehrungen sind im Rahmen der Bodenarbeiten zu treffen (vgl. Anhang III).

4 Rechts- und Planungsgrundlagen

4.1 Ortsplanung

Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten wurde revidiert und am 16. Dezember 2021 vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt. Die Revision erfolgte nach derjenigen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans und demgemäss der neuen Vorgabe der Siedlungsentwicklung nach Innen.

Gestaltungsplanung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind der Gestaltungsplanperimeter ausgeschieden und die spezifischen Ansprüche an die Gestaltungsplanung formuliert worden (§ 3 ZR, vgl. auch Kapitel 1). Mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans wird der Vorgabe aus der Ortsplanung nachgekommen.

Grundnutzung: Wohnzone 2-geschossig (W2b)

In Sachen Grundnutzung ist die Parzelle GB Nr. 363 der zweigeschossigen Wohnzone (W2b) zugeordnet. **Gegenüber den Zonenvorschriften überschreitet der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften die maximale Gebäudelänge (43 m statt 30 m) und die maximale Gebäudehöhe (11,90 m statt 10 m).** Die für das Vorhaben relevanten Inhalte des kommunalen Zonenreglements sind in Anhang I aufgeführt.

4.2 Planungsausgleich

Das kantonale Planungsausgleichsgesetz (PAG) ist seit dem 1. Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen. Die Gemeinde Niederbuchsiten hat mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. September 2020 ein kommunales Planungsausgleichsreglement (PAR) erlassen. Der zu erfassende Planungsmehrwert wurde im PAR mit einem Satz von 30 % festgelegt. Die Mehrwertabgabe wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens oder bei einem Verkauf der Parzelle fällig.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden 346 m² der Parzelle GB Niederbuchsiten Nr. 363 aus der Gewerbezone der Wohnzone W2b zugewiesen.

4.3 Kantonale Grundlagen

Richtplan des Kantons Solothurn

Raumkonzept Kanton Solothurn

Der Richtplan des Kantons Solothurn wurde infolge der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes von 2013 im Jahr 2018 revidiert.

Die Gemeinde Niederbuchsiten ist im kantonalen Raumkonzept dem ländlichen Raum zugeteilt. Für diesen gilt das Erhaltungsziel. «Die Siedlungsentwicklung als Wohn- und Arbeitsraum erfolgt gemässigt und ordnet sich in die Landschaft ein.» (B-3.5 Handlungsräume).

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass das nördliche Siedlungsgebiet von Niederbuchsiten über die Nationalstrasse hinweg an den Agglomerationsraum grenzt, für welchen das Aufwertungsziel definiert ist, und das Industriegebiet als Teil des regionalen Arbeitsgebiets Gäu (Niederbuchsiten, Oberbuchsiten, Neuendorf, Egerkingen, Härkingen) betrachtet wird.



Abbildung 8 Raumkonzept Kanton Solothurn: Siedlungsgebiet Niederbuchsiten (hellgrün, Mitte) südlich der Nationalstrasse (dunkelgrau); ländlicher Raum (grün), agglomerationsgeprägter Raum (beige; Oberbuchsiten, Kestenholz, Neuendorf), urbaner Raum (braun; Egerkingen), Abgrenzungen Metropolitanraum (hellgrau)

Handlungsstrategien

Die folgenden zwei Handlungsstrategien des kantonalen Richtplans sind für das Vorhaben besonders relevant:

- HS 1: Siedlungsentwicklung nach Innen lenken
- HS 2: Siedlungsqualität erhöhen

Diese Handlungsstrategien finden in den Beschlüssen zu S-1.1 Siedlungsgebiet und Bauzonen und S-1.2 Siedlungsqualität ihre Festlegungen. Relevant sind dabei die Entwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonen, das Erreichen von qualitativ hochstehenden Siedlungsräumen mithilfe von qualitätssichernden Verfahren und die Berücksichtigung des Aussenraums als entscheidender Qualitätsfaktor.

Darüber hinaus bestimmt S-2.1 den Schutz von bedeutenden Ortsbildern, darunter insbesondere die eidgenössisch inventarisierten (ISOS).

Der Gestaltungsplanperimeter ist dem Siedlungsgebiet Wohnen zugeteilt.

Baulinienabstand

Die kantonale Bauverordnung (KBV) hält fest, dass permanente Bauten von Kantonsstrassen einen Abstand von sechs Metern einhalten müssen (§ 46 KBV). Untergeordnete Bauteile können die Baulinie um maximal zwei Meter überschreiten.

Mit der Verschiebung des Speichers in die nordwestliche Parzellenecke wird die Baulinie um **2,77 m (Dachaufsicht)** überschritten.

4.4 Inventare

ISOS – Inventar der historischen Ortsbilder der Schweiz

Niederbuchsiten ist im eidgenössischen Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt. Wesentlich ist dabei das sehr gut erhaltene Strassendorf (historischer Kern). Die Wertung erkennt sehr hohe architekturhistorische und hohe räumliche Qualitäten des Strassendorfs sowie mittelmässige Lagequalitäten.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in Umgebungsrichtung II und wird wie folgt umschrieben: «Ursprüngliche Ortserweiterung mit einzelnen Bauernhäusern des 19. und frühen 20. Jahrhunderts, heute planlos gewachsenes Wohn-/Gewerbequartier».

Für Umgebungsrichtung II gilt das Erhaltungsziel b (Erhalten der Struktur und der Eigenschaften), dieses betrifft jedoch prioritär die industriellen

Bauten des Campus der Jura Elektroapparate. Der ISOS-Beschrieb erkennt weiter, dass die Trennwirkung des historischen Strassendorfs durch Hofstätten im nördlichen Siedlungsgebiet nicht mehr aufrechterhalten ist.

**IVS – Inventar der
historischen Verkehrswege
der Schweiz**

Die Ziegelfeldstrasse und die Berggäustrasse (Abschnitt Fortsetzung in Richtung Dorfkern) sind im Inventar der historischen Verkehrswege als Verlauf von lokaler Bedeutung ohne historische Substanz ausgewiesen (Objekt Nr. 619).

5 Interessensdarlegung

Am Ursprung der Gestaltungsplanpflicht stand das Bedürfnis für eine qualitativ hochstehende Bebauung auf einer Parzelle, die im kollektiven Bewusstsein der Niederbuchsitner Bevölkerung einen hohen Stellenwert hat. Auch äusserte die Gemeinde den Bedarf einer besonderen Einflussnahme auf die Gestaltung, seit die Ortseinfahrt West (von Kestenholz) durch eine Baute geprägt ist, die durch die maximale Ausnützung der Regelbauweise die Massstäblichkeit der ortsbaulichen Körnung übersteigt.

Siedlungsentwicklung ländlicher Raum

Als Gemeinde im ländlichen Raum gemäss kantonalem Raumkonzept verfolgt Niederbuchsiten bei seiner Siedlungsentwicklung das Erhaltungs- und Erneuerungsprinzip. Dabei soll sich die Entwicklung in ihrer Körnung und Massstäblichkeit an den bestehenden Strukturen orientieren. Dies gelingt einerseits mit dem Erhalt des Landhauses und des Speichers auf der Parzelle als identitätsstiftende Merkmale, andererseits mit der zurückhaltenden Setzung des neuen Gebäudes im nördlichen Teil der Parzelle und seiner Materialisierung.

Quartierentwicklung

Der Dorfteil Nord, wo sich das Vorhaben befindet, ist von einer gewissen Heterogenität und dem Übergang vom Dorfkern zur Industriezone geprägt. Mit den Wohnbauten aus neuerer Zeit wurde die Identität des Dorfteils als Wohnquartier bereits gefestigt; das Vorhaben trägt weiter dazu bei. Mit der voraussichtlichen Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs auf der östlichen Nachbarparzelle ist davon auszugehen, dass die Ziegelfeldstrasse langfristig vollständig von Wohnnutzung gesäumt wird und eine regelmässige Trennung vom nördlich angrenzenden Industrie- und Gewerbequartier erfolgt.

Ortsbild, Adressbildung

Aus der Optik der Ortseinfahrt ist die Parzelle des Vorhabens in erster Linie durch hochgewachsene Vegetation (Nadelbäume, Hecke) geprägt. Letztere wird im Rahmen der Gestaltung erneuert und soll unter Berücksichtigung der Privatsphäre eine neue Einsicht in die Parzelle gewährleisten. Die behutsame Integration des Neubaukörpers und die dezente Verschiebung des Speichers an den Parzellenrand erlauben weiter eine differenzierte Wahrnehmung.

Lage

Mit der Bebauung entsteht neuer Wohnraum an einer attraktiven Lage: einerseits in Nähe (Fussdistanz) des historischen Dorfs mit attraktiven und sicheren Verbindungen für alle Verkehrsteilnehmenden (insbesondere auch zur Schule), andererseits zu den Arbeitsgebieten nördlich und den Nachbargemeinden Oberbuchsiten, Neuendorf und Egerkingen.

Trotz des geringen ÖV-Angebots besteht die Möglichkeit, mit dem Velo die S-Bahn-Haltestelle Oberbuchsiten rasch zu erreichen.

Wohnangebot

Mit dem Wohnangebot von 13 Wohneinheiten (zwölf 4,5-Zimmerwohnungen und eine Einheit im Landhaus) möchte die Grundeigentümerschaft ein diverses Publikum ansprechen. Denkbar sind sowohl Familien als auch Paare (Starterwohnungen). Die Vermarktung soll bedürfnisgerecht erfolgen.

Erschliessung

Mit der unterirdischen Parkierung wird eine verträgliche Lösung des Parkplatzbedarfs angestrebt, mit der die bestehenden Aussenraumqualitäten in vielem bewahrt werden können. Für die Zufahrt wurde die Stelle mit der grössten Entfernung zum Knoten Berggäustrasse/Ziegelfeldstrasse gewählt. Ein Kreuzungsbereich ist der einspurigen Abfahrt vorgelagert, dank der wartender Verkehr auf der Ziegelfeldstrasse vermieden werden kann. Parkplätze für Besuchende sind oberirdisch angeordnet, aufgrund der geringen Anzahl Fahrten wird ihre Verortung in Nähe des Knotens Berggäustrasse/Ziegelfeldstrasse als verträglich erachtet.

Für Velos werden attraktive Abstellplätze in Nähe der Hauszugänge angeboten.

Würdigung

Die Pflicht zur Erarbeitung eines Gestaltungsplans wird mit der vorliegenden Planung erfüllt. Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften regelt unter anderem die Lage und das Ausmass der Bauten und Anlagen sowie die Erschliessungs- und Grünflächen und die Gestaltung.

Workshopverfahren

Dank des Workshopverfahrens konnte ein Richtprojekt entwickelt werden, das den ortsbaulichen Anliegen der Gemeinde entspricht und einen konstruktiven Umgang mit den Bestandsbauten aufzeigt. In diesem Zusammenhang galt es nicht nur, eine optimale Anordnung des Neubaus zu bestimmen, sondern auch, ein verträgliches Nutzungsmass zu erkennen, das mit dem Erneuerungs- und Weiterentwicklungsprinzip der Siedlungsentwicklung nach innen vereinbar ist. Auf der methodischen Ebene hervorzuheben ist das kooperative Verfahrensmodell mit qualitätssichernder Wirkung, das zum Gelingen des Richtprojekts massgeblich beigetragen hat.

In diesem Sinn ist das Vorhaben als zweckmässig und verträglich zu erachten.

6 Organisation

6.1 Beteiligte

Begleitgremium Workshopverfahren

Im Rahmen eines Workshopverfahrens zur Definition des Richtprojekts beteiligten sich die folgenden Personen:

- Markus Zeltner, Gemeindepräsident Niederbuchsiten
- Thomas Altermatt, Präsident Baukommission Niederbuchsiten
- Ruedi Kissling, Präsident Planungs- und Werkkommission Niederbuchsiten
- Ursula Zeltner, Gemeindeschreiberin
- Thomas Schwab, Architekt (Werk 1 Architekten), Fachexperte
- Vanessa Jenny, Amt für Raumplanung (ARP), Nutzungsplanung (Workshop 3)
- Hannes Zeltner, Amt für Raumplanung (ARP), Ortsbildschutz
- Markus Schmid, Amt für Raumplanung (ARP), Ortsbildschutz (Workshops 1 und 2)
- Sara Schibler, Amt für Denkmalpflege und Archäologie (ADA)

Grundeigentümer/ Bauherrschaft Architektur Richtprojekt

Mirlind und Fatmire Musliu, Lohn-Ammansegg

solHaus AG, Gerlafingen

- Mirlind Musliu

Verfahrensbegleitung, Gestaltungsplanung

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Oensingen

- Christian Schubarth, Projektleiter
- Alain Kunz, stv. Projektleiter
- Lia Häfeli, Begleitung Workshopverfahren

6.2 Verfahren

Nutzungsplanverfahren

Der Gestaltungsplan mit SBV bedingt ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht gemäss §§ 15-21 PBG. Der Plan erhält nach der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkung, der öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeit und nach der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt Rechtskraft.

Workshopverfahren Richtprojekt

Die Erarbeitung des Richtprojekts erfolgte 2022 durch die solHaus AG. Im Rahmen eines drei-phasigen Workshopverfahrens von Mai bis Juli 2022 wurden verschiedene Projektvarianten diskutiert und zu einer Bestvariante weiterentwickelt. Am Workshopverfahren beteiligten sich Vertretungen des Amts für Raumplanung (ARP, Nutzungsplanung, Ortsbildschutz) und des Amts für Denkmalpflege und Archäologie (ADA). In der Folge wurde das Richtprojekt konsolidiert.

Konsolidierungsarbeiten/ Vorabklärung

Von September 2022 bis Januar 2023 erfolgte die Konsolidierung des Richtprojekts und die Erarbeitung des Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften. Der Architekt stand dabei in regelmässigem Austausch mit der Gemeinde und dem Fachexperten. Während der Konsolidierungsarbeiten fand eine Vorabklärung mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT): Gegenstand war die Unterschreitung des Baulinienabstands bei der Platzierung des Speichers.

Baukommission/Planungs- und Werkkommission

Die Baukommission und die Planungs- und Werkkommission der Gemeinde Niederbuchsiten haben die Gestaltungsplanung anlässlich der Sitzung vom 13. Februar 2023 besprochen und die Verabschiedung für die kantonale Vorprüfung empfohlen.

Gemeinderat

Der Gemeinderat Niederbuchsiten hat das Projekt an der Sitzung vom 6. März 2023 für die kantonale Vorprüfung verabschiedet. Gemäss den Empfehlungen der Kommissionen sind insbesondere die folgenden Aspekte hervorzuheben:

- Der Gemeinderat verlangt eine Höhendominanz des Landhauses gegenüber dem Neubau von mindestens 10 cm
- Der Gemeinderat wünscht eine zusätzliche Verschiebung des Speichers nach Westen und bittet die kantonale Fachstelle um entsprechende Prüfung.

Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung fand im Frühjahr-Sommer 2023 statt. In der Folge wurde insbesondere der Standort des Speichers erneut überprüft und an einen neuen Standort in der Mitte der Parzelle verschoben. Auch wurde seine Orientierung zur Ziegelfeldstrasse festgelegt. Damit kommt er in der Gesamtkonzeption und insbesondere bei der Ansicht von Süden besser zu Geltung. Auch befindet er sich weniger nah am Neubau.

Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 14. bis am 27. September 2023 statt. Die Gemeinde bot zwei Sprechstunden an. Insgesamt gingen 10 Eingaben von 2 Begehrensstellern ein (ein Nachbar und ein Verband). Mit den Begehrensstellern sowie mit einem weiteren Nachbar fanden am 31. Oktober 2023 Gespräche statt.

Die Eingaben zu den Themen Verkehr, Energie und Umwelt wurden ganz oder teilweise in die Sonderbauvorschriften aufgenommen. Die Eingaben der Nachbarschaften betrafen die Gestaltung der Parzellengrenzen zwecks Sicherstellung von problematischen Überschreitungen (insbesondere Vermeiden von Kindern im Bereich der Manöver mit Lastwagen oder Landmaschinen). Umgekehrt muss sichergestellt werden können, dass der Viehbestand des Landwirtschaftsbetriebs nicht auf die Parzelle des Gestaltungsplanperimeters gelangen kann. Gegenüber der nördlich gelegenen Parzelle GB Nr. 1365 (Gewerbezone, Transportunternehmen) ist die Errichtung einer nicht überschreitbaren, abschirmenden Einfriedung vorgesehen. Die Nachbarschaft hat eine Kostenbeteiligung in Aussicht gestellt. Entlang der Grenze zur Parzelle GB Nr. 362 (Landwirtschaftszone, mehrheitlich Aussenraum des Hofbereichs, für Landmaschinen und Lager genutzt) wird auf der benachbarten Parzelle unmittelbar entlang der Parzellengrenze eine Einfriedung (voraussichtlich in Form eines einfachen Maschendrahtzauns) durch den Grundeigentümer von GB Nr. 362 errichtet.

Öffentliche Auflage

Redaktion nach Abschluss Verfahrensschritt

Genehmigung

Redaktion nach Abschluss Verfahrensschritt

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG

Christian Schubarth, Projektleiter

Oensingen, 20.11.2023

Anhang I Auszüge Zonenreglement

Zonenreglement Gemäss § 23 rechtsgültiges Zonenreglement der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten (RRB Nr. 2021/1879) sind für die Nutzung und Bebauung des Grundstücks insbesondere folgende Zonenvorschriften massgebend:

- § 3 Gestaltungsplan**
- 1 Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten. Ergänzend gilt § 44 PBG.
 - 2 Pflicht Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht sind im Bauzonenplan dargestellt. Ergänzend gilt § 46 PBG.
Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind An- und Umbauten bestehender Bauten sowie Nebengebäude in allen Bauzonen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zuzunehmen.
 - 3 Allgemeine Anforderungen Zusätzlich zu den Anforderungen gemäss der Zweckbestimmung kann verlangt werden (nicht abschliessend):
 - Vorgaben zur Gestaltung und Funktionalität der Erschliessung und Parkierung
 - Vorgaben zur maximal zulässigen Verkehrserzeugung
 - Vorgaben zur Nutzung und Etappierung
 - Vorgaben zur Gestaltung, Erstellung und Unterhalt / Pflege von Aussen-, Frei- und Grünräumen sowie von Spielplätzen und Aufenthaltsräumen
 - Vorschriften zur Energie
 - 4 Gebiets-spezifische Anforderungen Für die im Bauzonenplan ausgewiesenen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten folgende, ergänzende Anforderungen:
 - 5 Zulässige Abweichungen (Boni) Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 ff. PBG). Die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung (§ 39 und § 40 Bauvorschriften und Nutzungsziffern) sind wie folgt:
 - Die maximal zulässige Überbauungsziffer darf in allen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen Bauzonen um maximal 20 % überschritten werden. In den Arbeitszonen ist kein Bonus auf der maximalen Überbauungsziffer zulässig.
 - Ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Geschoss) ist nicht zulässig.Es besteht kein Anspruch auf die aufgeführten Boni.
 - 6 Quartieranalyse Für die Erarbeitung und Beurteilung von Gestaltungsplänen sind die quartierspezifischen Empfehlungen der Quartieranalyse (werk1 architekten, Juni 2020) zu berücksichtigen. Der Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan hat entsprechend Bericht zu erstatten.
 - 7 Gebiete mit genehmigtem Gestaltungsplan Bei Aufhebung eines rechtskräftigen Gestaltungsplans (im Bauzonenplan dargestellt) gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

§ 5 Überbauungsziffer

- 2 Anteil für An- und Nebengebäude Für 1-geschossige Anbauten und Nebengebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (keine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung) gilt ein zusätzlicher, separater Anteil gemäss § 39 sowie in § 40 dieses Reglements (z. B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons).

§ 6 Grünflächen, Grünflächenziffer und Baumäquivalent

- 1 Grünflächen Die Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Dabei ist mindestens die Hälfte der Grünfläche gesamthaft mit Vegetation auszubilden bzw. zu bepflanzen (keine minimale Bepflanzung wie z.B. bei Steingärten). Künstlich abgedichtete und nicht oder nur spärlich (weniger als 50 % der Fläche) begrünte Schotterflächen können nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.
- Das Pflanzen von invasiven Neophyten ist verboten. Die Praxishilfe Neophyten des Kantons Solothurns³ ist beizuziehen und durch die Baubehörde zu kontrollieren.
- Die minimalen Grünflächenziffern sind zonenspezifisch und in § 39 sowie in § 40 dieses Reglements aufgeführt.
- 2 Baumäquivalent Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die kommunale Baubehörde das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger Bäume zulassen. Diese müssen im Boden gepflanzt sein; die Stammhöhe hat zum Zeitpunkt der Anpflanzung 1.20 m zu betragen. Pro Baum können 30 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum für 50 % der gesamten Grünfläche in den Mischzonen (K, Z) und in den Arbeitszonen (G, A). In allen nicht genannten Bauzonen ist das Anrechnen hochstämmiger Bäume an der Grünfläche nicht zulässig.
- Die kommunale Baubehörde prüft die vorgesehene Bepflanzung. Bäume, die in die Grünflächenziffer eingerechnet sind, dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden. Bei einem Abgang sind diese zu ersetzen.

§ 7 Gestaltung

- 1 Allgemein Bauten und Aussenräume haben sich gut in das Siedlungsgebiet bzw. das Quartierbild einzugliedern (Quartierverträglichkeit) und sollen die Qualität der Siedlung fördern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist.
- 2 Quartieranalyse Hinweise zur Quartierverträglichkeit beinhaltet die Quartieranalyse (werk1 architekten, Juni 2020). Die Quartieranalyse (quartierspezifischen Empfehlungen) kann im Baubewilligungsverfahren durch die kommunalen Behörden sowie Grundeigentümerschaft / Bauherrschaft zur Beurteilung beigezogen werden.
- 3 Dachform und -gestaltung Die Dachform ist grundsätzlich offen. Ausnahmen gelten für die Kernzonen (vgl. § 18) bzw. die Ortsbildschutzzone (vgl. § 28).
- Die Dächer von Hauptbauten sind (mit Ausnahme der Flach- und Pultdächer) mit traditionellen Materialien (z.B. Ziegeln), einzudecken. Für An- und Nebenbauten sowie Ergänzungsbauten, welche im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten, kann die Baubehörde Ausnahmen von obigen Vorschriften gestatten (z.B. Eternitschindeln).
- Ab einer Dachfläche von 40m² sind Flachdächer extensiv zu begrünen.

§ 11	Solaranlagen	
1 Gestalterischer Grundsatz	Solaranlagen sind soweit zulässig, als das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sind zusammengefasst, sorgfältig und möglichst unauffällig der Dachgestaltung und der Umgebung anzupassen und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.	
3 Solaranlagen auf Flachdächern	Solarthermie- oder Photovoltaik-Anlagen auf Flachdächern sind in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen. Davon ausgenommen sind in das Flachdach integrierte Photovoltaik-Elemente.	
§ 16	Wohnzone, 2-geschossig b	W2b
1 Zweck	Die Wohnzone, 2-geschossig b bezweckt die Nutzung durch zweigeschossige Wohnbauten.	
2 Nutzung / Bauweise	Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.).	
3 Baumasse	Vgl. § 39 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.	
§ 33	Naturgefahren	
1 Zweck	Schutz von Menschen, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren, primär mittels raumplanerischen und wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen. Die Naturgefahren werden in drei Gefahrenstufen unterteilt. Für die unterschiedlichen Gefahrenstufen gelten die Bestimmungen wie folgt:	
2 Darstellung	Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die in der synoptischen Naturgefahrenkarte (Geoportal Kanton Solothurn) gelb dargestellten Bereiche liegen im geringen Gefährdungsbereich.	
	Hinweisbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung	
3 Auflagen	Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten sind Schutzmassnahmen vorzusehen. Die Grundeigentümer sind auf die Gefährdung und auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam zu machen.	
4 Ausnahmen	Wenn bauliche Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ ergriffen worden sind, ist die Gefährdung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.	
5 Zuständigkeiten	Die kommunale Baubehörde informiert die Bauherren entsprechend.	

- Gebotsbereich mittlere Gefährdung**
- 6 Auflagen In diesen Gebieten gelten folgende Auflagen:
- Allgemein: Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Bauten/Anlagen, in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind, sind im Gebotsbereich nicht zulässig.
 - Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge usw.) von Neubauten, wesentlichen Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu bauen, dass sie bei einer Überflutung des Gebietes gegen eindringendes Wasser gesichert sind.
 - Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Foundationen im Fall eines Hochwassers nicht unterspült werden.
 - Zu- und Abläufe zu den Gebäuden (Kanalisation, Wasserversorgung) sind technisch so auszurüsten, dass eine Überflutung im Gebäude ausgeschlossen werden kann.
 - Bei der Umgebungsgestaltung ist dafür zu sorgen, dass das Hochwasser möglichst schadlos abfließt.
 - Der Gefährdungssituation durch Rutschungen ist mit einer der konkreten Rutschgefahr angepassten Bauform und Bauweise Rechnung zu tragen. Die Baugrube ist während der Bauphase zu sichern.
- 7 Ausnahmen Wenn bauliche Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ ergriffen worden sind, ist die Gefährdung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.
- 8 Zuständigkeiten Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechend vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die kommunale Baubehörde prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen.
Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen (wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs) verlangen.
- § 35 Schadstoffbelastete Böden**
- 1 Beschreibung Das Amt für Umwelt erfasst im Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB) Gebiete mit nachgewiesenen Schadstoffbelastungen des Bodens („Bodenbelastungsgebiete“) sowie Gebiete, die aufgrund von gut begründeten fachlichen Hinweisen als „Bodenbelastungs-Verdachtsflächen“ ausgeschieden sind (§ 132 Abs. 1 GWBA). Dieses Verzeichnis ist die Grundlage für die Umsetzung der in § 136 GWBA definierten Vollzugs-Aufgaben der zuständigen Baubehörden.
- 2 Darstellung Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im „Prüfperimeter Bodenabtrag“ (Prüfperimeter Bodenabtrag, www.afu.so.ch) öffentlich einsehbar.
- 3 Handlungsbedarf Bei Bauvorhaben innerhalb des „Prüfperimeters Bodenabtrag“ gelangt § 136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

§ 37 Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert)

- 1 Grundsatz Es gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.
- Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit den kantonalen Fachstellen (Denkmalpflege oder Ortsbildschutz) und der Baubehörde abzusprechen. Es gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.
- 2 Geschützte Objekte Die in den Nutzungsplänen geschützten Objekte weisen besondere architektonische, kulturelle oder historische Werte auf und sind durch Regierungsratsbeschluss geschützt. Die entsprechende Verfügung umschreibt den Schutzcharakter. Alle Veränderungen, sowohl im Inneren wie auch am Gebäudeäusseren, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten.

§ 38 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Bezeichnung	W2b Wohnzone 2-geschossig
Min. Geschosszahl [G]	2
Max. Geschosszahl [G]	2
Max. Gebäudelänge [Gl]	30.00 m
Max. Fassadenhöhe [Fh]	7.50 m
Max. Gesamthöhe [Gh]	10.00 m
Dachform, -neigung	frei
Attikageschoss	zulässig
Hauptfirstrichtung	frei
Max. Überbauungsziffer	
Oberirdischer Anteil	30 %
zusätzlicher Anteil An-/Nebengebäude	zusätzlich 5 %
Anteil Unterniveaubauten	60 %
Min. Grünflächenziffer	40 %
Baumäquivalent	nicht zulässig

Anhang II Baulinie (Auszug kant. Bauverordnung)

Kantonale Bauverordnung (711.61) vom 03. 07. 1978 (Stand 07. 07. 2021)

3.7. Abstände von öffentlichen Verkehrsanlagen

§ 46 Grundsatz

¹ Sofern durch Nutzungspläne (Baulinien) nichts anderes bestimmt ist, müssen Bauten bei Kantonsstrassen einen Abstand von 6 m und bei den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen von 5 m einhalten. Diese Vorschriften gelten auch für unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Umbauten und den Wiederaufbau abgebrochener oder zerstörter Gebäude, hingegen nicht für bauliche Anlagen.

² Als Strassengrenze gilt die äusserste Linie des öffentlichen Grundes gemäss Nutzungsplan, soweit der öffentliche Grund zum Bau von Strassen, Trottoirs, Radfahrerstreifen und andern Verkehrsanlagen benötigt wird.

§ 48 Privilegierte Bauteile

¹ An bestehenden oder im Nutzungsplan enthaltenen Strassen dürfen untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Vordächer sowie Wintergärten bis 2 m über die Baulinie, jedoch nicht in den öffentlichen Strassenraum hineinragen. Dabei müssen die Verkehrssicherheit auf der Strasse und die Begehbarkeit der Trottoirs gewährleistet sein.

Anhang III Umwelt



Abbildung 9 Groblärmkataster: kritische Perimeter Grenzwerte ES I-II (gelb) und ES I-III (rot)

Grobbeurteilung Lärmbelastung

Gemäss kantonalem Verkehrsmodell 2025 beträgt der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf der Berggäustrasse 2'650 Fahrten. Bei einer signalisierten Geschwindigkeit von 50 km/h, einer Aufteilung des Verkehrs auf den Tag und die Nacht nach Anhang 3 Lärmschutzverordnung (LSV) und einem Anteil lärmiger Fahrzeuge von 10 % am Tag und 5 % in der Nacht (ebenfalls nach Anhang 3 LSV) ergibt dies berechnet nach dem Ansatz Stl-86+ Emissionen von 71,7 dB(A) am Tag und 57,1 dB(A) in der Nacht.

Die massgebenden Lärmgrenzwerte (IGW der Lärm-ES II) betragen auf der Parzelle 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

Die grössere Differenz zwischen den Emissionen und den Grenzwerten liegt somit bei $71.7 - 60.0 = 11.7$ dB(A). Alleine aufgrund der Abstandsämpfung würden die massgebenden Grenzwerte somit ab einem Abstand von 14 m (gemessen ab der Fahrbahnmitte) eingehalten. Die minimale Distanz der Bauten (Landhaus und Neubau) liegt bei 24 m.

Bei dieser Berechnung nicht mitberücksichtigt sind allfällige Schallreflexionen durch gegenüberliegende Gebäude.



Abbildung 10: Amtliche Vermessung mit Prüfperimeter Bodenabtrag in Gelb

Prüfperimeter Bodenabtrag

Die Bereiche um das bestehende Wohnhaus liegen im Prüfperimeter Bodenabtrag (Verdachtsflächen; Belastungsursache: Asche, Gartenhilfsstoffe, Pflanzenschutzmittel, Dünger, Farbanstriche, Kompost, Kehrichtkompost und Schlacke). Werden bei Bauarbeiten potenziell schadstoffbelastete Böden abgetragen, dürfen diese nicht unkontrolliert verteilt werden.

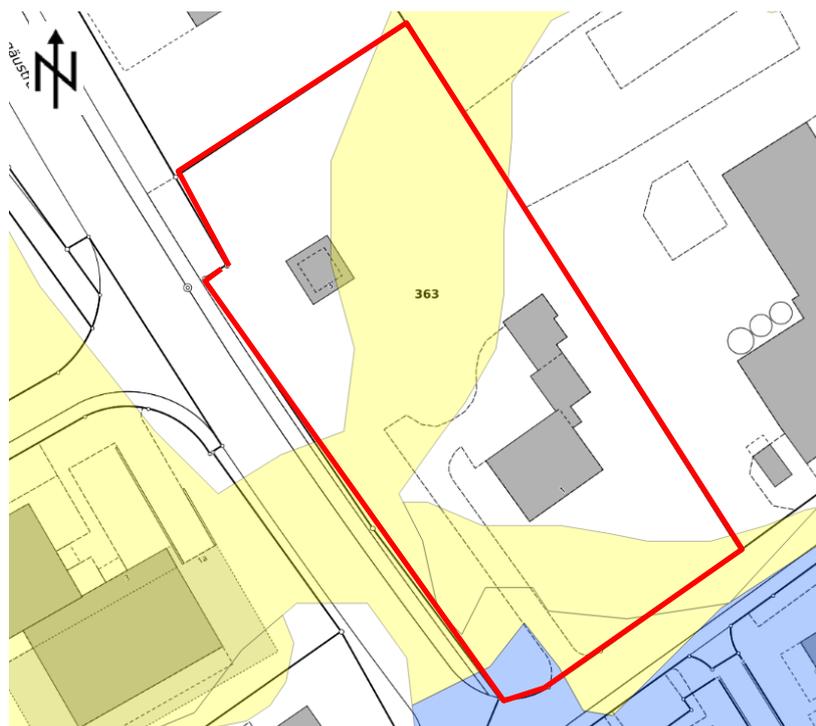


Abbildung 11: Synoptische Gefahrenkarte

Naturgefahren

Gemäss synoptischer Gefahrenkarte (siehe Abbildung 11) liegt ca. die Hälfte des Projektperimeters im Gefahrenbereich geringer Gefährdung (Hinweisbereich; gelb). **Es ist durchschnittlich einmal in 100 Jahren mit Ereignissen mit einer Wasserhöhe von bis 25 cm zu rechnen.** Einzig im Süden befindet sich eine kleine Fläche im Bereich mittlerer Gefährdung (Gebotsbereich, Bauen mit Auflagen möglich; blau). Dabei geht es um Wassergefahren durch Überflutung des Chrebskanals.

Der Bereich der Parzelle mit einer mittleren Gefährdung wird durch das Vorhaben nicht tangiert.

Sehr geringe Relevanz

Die nachfolgenden Themen betreffen das Vorhaben (Planung und Betrieb) nicht: Altlasten, Störfälle, Fließgewässer, Wald, Flora Fauna Lebensräume, IVS, archäologische Fundstellen. Für die Umweltauswirkungen während der Bauphase sind keine ausserordentlichen Vorkehrungen vorzusehen.

Anhang IV Mitwirkungsbericht

ID	Begehrensteller:in	Themenbereich	Mitwirkungsbeitrag/ Begehren	Beurteilung Gemeinde	Umsetzung
1.1	Adrian Kissling (Nachbar)	Aussenraum/ Vegetation	Pflanzung von Bäumen und Hecken mit genügendem Abstand vom Parzellenrand	Wird zur Kenntnis genommen. Keine Ergänzung der Bestimmungen. Verweis auf Art. 688 ZGB: «Für Bäume muss in ländlichen Verhältnissen ein Abstand von mindestens 3 Metern von der Grundstücksgrenze und von öffentlichen Strassen eingehalten werden.» Die Eingabe ist inhaltlich berechtigt.	K
1.2	Adrian Kissling (Nachbar)	Parzellengrenze	Errichtung einer Einfriedung (fixer Zaun) entlang der Parzellengrenze zwecks Unterbindung von betriebsstörenden Parzellenüberschreitungen	Keine Ergänzung der Bestimmungen. Es liegt keine gesetzliche Vorgabe vor. Erstellung eines Zauns durch A. Kissling auf seinem Grundstück in unmittelbarer Nähe der Parzellengrenze (gemäss Gespräch vom 31. Okt. 2023).	x
2.1	VCS, Sektion Solothurn	Versickerung	SBV § 15 Abs. 6 (ergänzend) Flächen und Mulden für die Versickerung sind naturnah zu gestalten.	Die Bestimmungen werden entsprechend ergänzt.	√
2.2	VCS, Sektion Solothurn	Aussenbeleuchtung	SBV § 15 Abs. 7 (ergänzend) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Leitfaden «Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen» (Amt für Umwelt Kanton Solothurn, 2011) sowie das Dokument SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» anzuwenden. Aussenleuchten mit einer höheren Farbtemperatur als 3000 Kelvin sind nicht zulässig.	Die Bestimmungen werden entsprechend ergänzt.	√
2.3	VCS, Sektion Solothurn	Aussenraum/ Versiegelung	SBV § 16 Aussenraumbereich Zugang (ergänzend) Versiegelte Flächen sind auf das Minimum zu beschränken.	Die Bestimmungen werden entsprechend ergänzt.	√
2.4	VCS, Sektion Solothurn	Aussenraum/ Spielplatz	§ 17 Aussenraumbereich Gemeinschaft Der Spielplatzbereich inklusive der Beläge ist möglichst naturnah zu gestalten.	Die Bestimmungen werden entsprechend ergänzt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (Festlegung der Materialien) ist dem Aspekt vertieft Rechnung zu tragen.	√

2.5	VCS, Sektion Solothurn	Autoparkplätze	SBV § 22 Parkierung, Abs. 1 Festlegung des Parkplatzbedarfs auf 1,5 Parkplätze pro Wohneinheit	Die Eingabe wird zurückgewiesen. Der Gestaltungsplanungsbedarf des Vorhabens ist in der ortsbildlichen Qualität begründet. Für das Vorhaben sollen in Sachen Parkplatzbedarf die gleichen Anforderungen gelten wie für übrige Bauvorhaben in der Gemeinde. Die VSS-Normen (Nrn. 40'065 und 40'066) werden berücksichtigt.	(✓)
2.6	VCS, Sektion Solothurn	Veloparkierung	SBV § 22 Parkierung, Abs. 3 (neu Abs. 5, ergänzend) Ausrüstung der Veloabstellplätze mit einer automatischen Lichtanlage	Die Bestimmungen werden entsprechend ergänzt.	✓
2.7	VCS, Sektion Solothurn	Netzanschlüsse E-Fahrzeuge	SBV § 22 Parkierung, Abs. 4 (ergänzend) Mind. 1/3 der Gesamt-PP-Zahl soll mit elektrischen Ladestationen ausgerüstet werden. ... Allfällige Steckdosen müssen so ausgerüstet werden, dass ein späterer Ausbau auf die Vehicle to X (V2X) Technologie problemlos umgesetzt werden kann.	Teilweise Anpassung: Das Laden von e-Fahrzeugen und die V2x-Technologie soll möglich gemacht werden, soll jedoch nicht ganz oder teilweise vorgeschrieben werden. Die Zurverfügungstellung soll marktgerecht und gemäss dem aktuellen technologischen Fortschritt erfolgen.	(✓)
2.8	VCS, Sektion Solothurn	Energie	Zusätzliche Bestimmungen zu Energie: SBV Neuer §: 1. Der zulässige gewichtete Energiebedarf pro Jahr für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung liegt bei 20 kWh/m ² Energiebezugsfläche (nicht Bruttogeschossfläche) für Wohnen. 2. Fassadenflächen und insbesondere die Balkonbrüstungen sind, wenn immer möglich für Photovoltaikanlagen zu nutzen, soweit dies ökologisch, betrieblich und wirtschaftlich sinnvoll ist und dem keine weiteren schützenswerten Interessen entgegenstehen. 3. 90 % der für Heizung, Kühlung, Lüftung und Klimatisierung benötigten Energie ist mittels erneuerbaren Energien bereitzustellen.	Teilweise Ergänzung: 1. keine Festlegung des Energiebedarfs. Es sollen die zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften angewendet werden. 2. Photovoltaikziegel und die ortsverträgliche Ausstattung der Balkonbrüstungen mit Photovoltaik-Elementen sollen zulässig sein. 3. Ergänzung gemäss Eingabe	(✓)

Anhang V Quellen

Richtprojekt

solHaus AG, Überbauung Ziegelfeld, 17. August 2023

Gemeinde Niederbuchsiten

Zonenreglement, RRB Nr. 2021/1879 vom 14. Dezember 2021

Bauzonenplan, RRB Nr. 2021/1879 vom 14. Dezember 2021

Erschliessungsplan, RRB Nr. 2021/1879 vom 14. Dezember 2021

Planungsausgleichsreglement, genehmigt vom Bau- und Justizdepartement am 26. Oktober 2020

Quartieranalyse für die Ortsplanungsrevision, werk 1 architekten und planer ag, Juni 2020

Merkblatt Machbarkeitsstudie Parzelle GB Nr. 363, werk 1 architekten und planer ag, 16. November 2020

Naturinventar und –konzept Niederbuchsiten 2018, BSB + Partner, 20. Februar 2019

Kanton Solothurn

Planungs- und Baugesetz (711.1), aktuelle Version in Kraft seit: 01. Juli 2018

Kantonale Bauverordnung (711.61), aktuelle Version in Kraft seit: 07. Juli 2021

Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, 711.18), aktuelle Version in Kraft seit: 01. Juli 2018

Richtplan des Kantons Solothurn, Oktober 2018

Datenbank kantonale Denkmalpflege, Schutzverzeichnis Niederbuchsiten, 30. September 2019

Leitfaden «Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen», Amt für Umwelt, 2011

Inventare

ISOS – Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, Objektblatt Niederbuchsiten, Februar 2009

IVS – Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz, konsultiert im Online-Kartenportal (SOGIS), April 2022

Normen

SIA 491 Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum, 1. März 2013

VSS Nr. 40'065, Parkieren: Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen, 31. März 2019

VSS Nr. 40'066, Parkieren: Projektierung von Veloparkierungsanlagen, 31. März 2019

VSS Nr. 40'284 Leistungsfähigkeit von Parkierungsanlagen, 31. März 2019

VSS Nr. 40'291 Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen für Personenwagen und Motorräder, 31. Dez. 2021

VSS Nr. 640'280 Parkieren: Grundlagen, 1. Dez. 2013

Bild- und Kartennachweise

Abb. 2 (Speicher): Schutzverzeichnis Niederbuchsiten

Abb. 5: Website Gemeinde Niederbuchsiten

Abb. 9: kantonaler Richtplan

Luftbilder und Karten: kantonales Online-Kartenportal (SOGIS), 2022

Übrige: solHaus / BSB & Partner

Sofern nicht anders angegeben sind Karten- und Plandarstellungen geordnet.

Anhang VI Abkürzungen

ADA	Amt für Denkmalpflege und Archäologie
ARP	Amt für Raumplanung
AVT	Amt für Verkehr und Tiefbau
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IVS	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KBV	Kantonale Bauverordnung
PAG	Kantonales Planungsausgleichsgesetz
PBG	Kantonales Planungs- und Baugesetz
RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung
RRB	Regierungsratsbeschluss
SBV	Sonderbauvorschriften
W2b	Wohnzone, 2-geschossig
ZR	Zonenreglement