

Regierungsratsbeschluss

vom 26. Januar 2015

Nr. 2015/101

Biberist: Änderung Gesamtplan, Änderung Bauzonenplan mit Zonenvorschriften sowie Gestaltungsplan „Schöngrün“ mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Biberist unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Gesamtplans, die Änderung des Bauzonenplans mit Zonenvorschriften sowie den Gestaltungsplan „Schöngrün“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Mit dem Umzug der Strafanstalt Schöngrün von Biberist nach Flumenthal stellte sich die Frage, was mit dem freiwerdenden Areal geschehen soll. Der Regierungsrat beschloss, dass in einem ersten Schritt eine Testplanung durchzuführen ist. 2011 wurde in einem Wettbewerbsverfahren aus den Vorschlägen von vier Teams das städtebaulich und architektonisch überzeugendste Projekt ausgewählt. Die vorliegende Planung setzt dieses Ergebnis in die grundeigentümergebundene Nutzungsplanung um.

Vorgesehen ist eine grossmassstäbliche, hufeisenförmige Überbauung mit ca. 130 Wohnungen, aufgeteilt in einen West- und einen Ostflügel. In der Höhe variieren die Bauten zwischen drei und fünf Geschossen. Wobei das fünfte Geschoss nicht vollflächig genutzt werden darf. Erschlossen wird das Areal über die bestehende Zufahrt. Das Ensemble des Gutshofs bildet den Zugangsbereich. Die Parkierung erfolgt, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, unterirdisch. Zwischen den beiden Gebäudeflügeln erstreckt sich ein grosszügiger Freiraum, der sich zum Gisi-hübeli hin öffnet. Er soll als naturnahe Wiese ausgestaltet werden.

Im Wettbewerb wurde der Perimeter bewusst nicht genau abgegrenzt. Auf der Grundlage des Siegerprojekts wird deshalb mit der Änderung des Gesamtplans die Bauzonengrenze neu festgelegt. Die Bauzone wird nach Westen leicht vergrössert, dafür aber im Süden und Osten verkleinert. Es resultiert insgesamt eine Verkleinerung der Bauzone um 72 Aren.

Das Areal der Strafanstalt liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Mit der Änderung des Bauzonenplans wird das Areal der Wohnzone W4 - überlagert mit Gestaltungsplanpflicht - zugeordnet. Da die Wohnzone W4 mit der vorliegenden Planung neu eingeführt wird, werden gleichzeitig die Zonenvorschriften dazu erlassen. Der geplante grosszügige Freiraum wird der Freihaltezone zugeteilt. Das Hofensemble wird neu als schützenswert eingestuft.

Der Gestaltungsplan legt die Baufelder für die beiden Gebäudeflügel fest und definiert die verschiedenen Grün- bzw. Umgebungsflächen. Die Sonderbauvorschriften beschreiben insbesondere die Ausgestaltung sowohl der Bauten wie auch der Umgebung.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 18. September 2014 bis am 17. Oktober 2014. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat beschloss die Planung am 1. September 2014 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Die Änderung des Gesamtplans, die Änderung des Bauzonenplans mit Zonenvorschriften sowie der Gestaltungsplan „Schöngrün“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Biberist werden genehmigt.
- 3.2 Der kantonale Richtplan wird fortgeschrieben.
- 3.3 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Biberist hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 4'223.00, zu bezahlen. Der Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde belastet.
- 3.5 Die Änderung des Bauzonenplans mit Zonenvorschriften und der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften liegen vorab im Interesse des Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Biberist hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde Biberist wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. März 2015 die digitalen Pläne zuzustellen (Adressat: valentin.burki@bd.so.ch).



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde Biberist, Bernstrasse 4,
4562 Biberist**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	4'200.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	Fr.	<u>4'223.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011103

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC) (3), mit Akten und je 1 gen. Plan mit Vorschriften (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Amt für Landwirtschaft

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Plan mit Vorschriften (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, 4509 Solothurn, mit je 1 gen. Plan mit Vorschriften (später)

Einwohnergemeinde Biberist, Bernstrasse 4, 4562 Biberist (mit Belastung im Kontokorrent)

Bauverwaltung Biberist, Bernstrasse 4, 4562 Biberist, mit je 1 gen. Plan mit Vorschriften (später)

Bau- und Werkkommission Biberist, Bernstrasse 4, 4562 Biberist

Asperger Städtebau und Raumplanung, Cuno Amiet-Strasse 7, 4500 Solothurn

W+H AG, Blümlisalpstrasse 6, 4562 Biberist

Egli Rohr Partner AG, Husmatt 9, 5405 Baden-Dättwil

Hager Partner AG, Bergstrasse 50, 8032 Zürich

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Biberist: Genehmigung Änderung Gesamtplan, Änderung Bauzonenplan mit Zonenvorschriften sowie Gestaltungsplan „Schöngrün“ mit Sonderbauvorschriften)