

### SONDERBAUVORSCHRIFTEN

**S1 Zweck**  
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung von vier Neubauten und dadurch eine Nachverdichtung des Areals zwischen Hauptstrasse, Poststrasse und Zentrumweg mit einer Mischung aus stillem Gewerbe, Verkauf, Dienstleistung und Wohnen. Die projektierte Gebäudestellung schafft einen öffentlich nutzbaren Ort im Zentrum des Ensembles. Die Nutzungen im Erdgeschoss sind grösstenteils öffentlich, so dass der öffentliche Charakter des Aussenraums unterstützt wird.

**S2 Geltungsbereich**  
Die nachstehenden Vorschriften beziehen sich auf das im Gestaltungsplan umrandete Gebiet zwischen Hauptstrasse, Poststrasse und Zentrumweg gemäss rechtsültigem Erschliessungsplan. Die Fusswege der Strassenparzellen sind auch im Geltungsbereich enthalten. Für die Berechnungen von Geschosflächenziffern und Bebauungsziffern werden nur die Flächen der Parzellen 254, 255, 1304 zu Grunde gelegt. Bis zum Baubewilligungsverfahren werden die Parzellen 254, 255, 1304 zu einer Parzelle mutiert.

**S3 Stellung zur Grundordnung**  
Soweit die nachfolgenden Sonderbauvorschriften nichts Anderweitiges bestimmen, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Biberist sowie die kantonalen Vorschriften.

**S4 Baubereiche**  
Hauptbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zugelassen. Ausragende Bauteile dürfen in den gekennzeichneten Bereichen max. 2.00 m über die Baufeldgrenze ragen, Balkone jedoch nur in den für vorspringende Balkone gekennzeichneten Bereichen. Das Untergeschoss einschliesslich Tiefgarage dehnt sich über alle Bauparzellen und darf sich an die Hauptstrasse 6 m, die Poststrasse 5 m und den Zentrumweg auf 1.35 m (Unterschreitung der Strassenbaulinie) anlehnen, jedoch nur im gekennzeichneten Bereich. Gebäude- und Grenzabstände gelten gemäss der Baufelder. Die Fassadenabstände gemäss VKF sind einzuhalten. Die Bauten in allen Baufeldern werden mit Flachdach erstellt. Für die Masse der einzelnen Baufelder gelten die Angaben im Plan und wie nachfolgend beschrieben. Attikageschosse sind nicht zulässig. Darüber hinaus gelten nachfolgende Masse für den Bereich der Parzellen 254, 255 und 1304:  
Parzellenfläche gesamt: 5'876 m<sup>2</sup>  
max. Bruttogeschosfläche: 11'020 m<sup>2</sup> max. Ausnutzungsziffer: 1.88  
min. Bruttogeschosfläche: 10'200 m<sup>2</sup> min. Ausnutzungsziffer: 1.74  
Die Überbauungsziffer wird als Schnittfläche der anrechenbaren Bruttogeschosfläche des Erdgeschosses der Baufelder A-D mit dem Terrain definiert. Massgebend sind die Überbauungsziffern der einzelnen Baufelder. Nach Erstellung aller Baufelder soll die Überbauung wie folgt aussehen:  
max. Überbauung: 2'380 m<sup>2</sup> max. Überbauungsziffer 0.405  
min. Überbauung: 2'280 m<sup>2</sup> min. Überbauungsziffer 0.388

**Baufeld A:**  
5 Vollgeschosse  
Stilles Gewerbe, Dienstleistungs- oder Verkaufsnutzung im EG zulässig. Wohnanteil min. 4 Geschosse. Wohnnutzung und stilles Gewerbe (z.B. Arztpraxen, Anwaltskanzleien o.ä.) in allen oberirdischen Geschossen zulässig.  
max. Gebäudehöhe 16.50 m Überbaute Fläche (UZ): 1'800 m<sup>2</sup>  
GF max. 1'800 m<sup>2</sup> min. 360 m<sup>2</sup> - max. 380 m<sup>2</sup>  
GF min. 1'600 m<sup>2</sup>

**Baufeld B:**  
5 Vollgeschosse  
Stilles Gewerbe, Dienstleistungs- oder Verkaufsnutzung im EG zulässig. Wohnanteil min. 4 Geschosse. Wohnnutzung und stilles Gewerbe (z.B. Arztpraxen, Anwaltskanzleien o.ä.) in allen oberirdischen Geschossen zulässig.  
max. Gebäudehöhe 16.50 m Überbaute Fläche (UZ): 1'800 m<sup>2</sup>  
GF max. 1'800 m<sup>2</sup> min. 360 m<sup>2</sup> - max. 380 m<sup>2</sup>  
GF min. 1'600 m<sup>2</sup>

**Baufeld C:**  
4 - 5 Vollgeschosse gemäss markierten Bereichen (siehe Plan)  
Stilles Gewerbe, Dienstleistungs- oder Verkaufsnutzung im EG zulässig. Wohnnutzung und stilles Gewerbe (z.B. Arztpraxen, Anwaltskanzleien o.ä.) in allen oberirdischen Geschossen zulässig.  
Nord: max. Gebäudehöhe 4 geschossiger Gebäudeteil 13.50 m Wohnanteil min. 3 Geschosse.  
Süd: max. Gebäudehöhe 5 geschossiger Gebäudeteil 16.50 m Wohnanteil min. 4 Geschosse.  
GF max. 3'820 m<sup>2</sup> Überbaute Fläche (UZ): 3'600 m<sup>2</sup>  
GF min. 3'600 m<sup>2</sup> min. 840 m<sup>2</sup> - max. 860 m<sup>2</sup>

**Baufeld D:**  
5 - 6 Vollgeschosse gemäss markierten Bereichen (siehe Plan)  
Stilles Gewerbe, Dienstleistungs- oder Verkaufsnutzung im EG zulässig. Im 1. OG ist auch Dienstleistungsnutzung zulässig. Wohnnutzung und stilles Gewerbe (z.B. Arztpraxen, Anwaltskanzleien o.ä.) in allen oberirdischen Geschossen zulässig.  
Ost: max. Gebäudehöhe 5 geschossiger Gebäudeteil 16.50 m Wohnanteil min. 3 Geschosse.  
West: max. Gebäudehöhe 6 geschossiger Gebäudeteil 19.50 m Wohnanteil min. 4 Geschosse.  
GF max. 3'600 m<sup>2</sup> Überbaute Fläche (UZ): 3'400 m<sup>2</sup>  
GF min. 3'400 m<sup>2</sup> min. 720 m<sup>2</sup> - max. 760 m<sup>2</sup>

**S5 Gestaltung**  
Die neue Überbauung wird wesentlicher Teil eines neuen Zentrums in Biberist. Dies soll auch in der hochwertigen Architektur zum Ausdruck kommen. Setzung und Proportionen der Öffnungen sowie die Materialisierung müssen der Zentralität des Ortes gerecht werden, vor allem im Erdgeschossbereich. Vor Eingabe eines Baugesuchs sind zur Qualitätssicherung des Projekts Planunterlagen der äusseren Gestaltung (Umgebungsplan, Fassadenschnitten, Material- und Farbkonzept) der Bau- und Werkkommission zur Beurteilung einzureichen. Die Unterlagen sind gemeinsam zu erarbeiten.

**S6 Basierschliessung**  
Die Basierschliessung (PW, Anlieferung) erfolgt über die im Plan dargestellten Bereiche im Zentrumweg. Die Fussgängerschliessung erfolgt über den öffentlichen Platz/Hof/Gehweg. Erschliessung mit Velo auf die Parzellen erfolgt über die Fussgängerbereiche, jedoch muss das Velo dort geschoben werden.

**S7 Öffentlicher Fussweg**  
Der öffentliche Fussweg/Trottoir entlang der Haupt- und Poststrasse dient mitunter der Erschliessung des öffentlich nutzbaren Hofes zwischen den Gebäuden. Eine Durchsetzung mit Grünflächen ist zulässig, eine Mindestbreite von 2m ist einzuhalten. Die definitive Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Veloverkehr ist auf den öffentlichen Erschliessungswegen nicht vorgesehen.

**S8 Parkierung**  
Für alle Baufelder ist bis zur abschliessenden Erstellung aller Baufelder eine gemeinsame unterirdische Tiefgarage mit 75-90 Autoabstellplätzen zu erstellen. Oberirdisch sind mindestens 12 Besucher- und Kundenparkplätze zu erstellen, 18 sind maximal zugelassen entlang des Zentrumwegs.

**S9 Entwässerung**  
Die Dächer der Baufelder sind begrünt. Regenabwasser der Baufelder B-C sollen nach Möglichkeit in den Dorfbach eingeleitet, die der Baufelder A & D nach Möglichkeit versickert werden. Die Entwässerung der Tiefgaragedecke darf situativ an die Entwässerung der Baufelder angeschlossen oder über die Schulter entwässert werden. Vorplätze, Abstellplätze und Gehwege mit befestigten Belägen dürfen über die Schulter entwässert werden. Die definitive Entwässerung der einzelnen Bereiche wird im Baubewilligungsverfahren definiert.

**S10 Aufenthaltsräume**  
Im Erdgeschoss wird ein Aufenthaltsraum als "Quartiertreff" erstellt. Die Fläche dieser Räumlichkeiten muss mindestens 70 m<sup>2</sup> betragen. Die Nutzung ist nicht ausschliesslich den Bewohnern vorbehalten, die Räumlichkeiten können auch von Externen/Dritten angemietet werden.

**S11 Spielplätze**  
Im Bereich des öffentlichen Hofes und seiner Zugänge sowie im Bereich nördlich des Baufelds C werden Spielflächen angeordnet. Die Spielflächen müssen zusammengerechnet mindestens 100 m<sup>2</sup> ausmachen, können jedoch auf mehrere Felder verteilt werden.

**S12 Uferschutzzone Dorfbach**  
In der Uferschutzzone des Dorfbaches wird ein öffentlich nutzbarer Weg mit wasserdurchlässigem Naturbelag erstellt. Sitzstufen im Uferbereich sind zugelassen, jedoch nicht aufgesetzt und dem Böschungsverlauf angegliedert zu realisieren. Auffällige Stufen müssen aus grösseren Steinblöcken vorgesehen werden, ein Geländer ist nicht zulässig. Die definitive Lage und Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

**S13 Gewässerschutz**  
Die Parzellen befinden sich im Gewässerschutzbereich Au. Im Gewässerschutzbereich Au dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt gemäss Gutachten der Wasser AG Solothurn auf 342.50 m. Massnahmen gegen Wassergefahren sind mit objektspezifischen Massnahmen zu berücksichtigen.

**S14 Öffentlicher Hof / Platz**  
Der öffentlich nutzbare Hof im inneren der Überbauung zwischen den Baufeldern A, B, C, D ist eine Fussgängersonne. Grünflächen sind gefordert. Anlieferungen sind zulässig, dazu muss zwischen den Baufeldern eine ausreichende Durchfahrtsbreite gewährleistet werden. Die im Plan dargestellten Grünelemente (Pflanzbereiche, Grünflächen für Bepflanzungen, Baum- und Heckenpflanzungen) sowie die Velostellplätze sind sinngemäss verbindlich. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

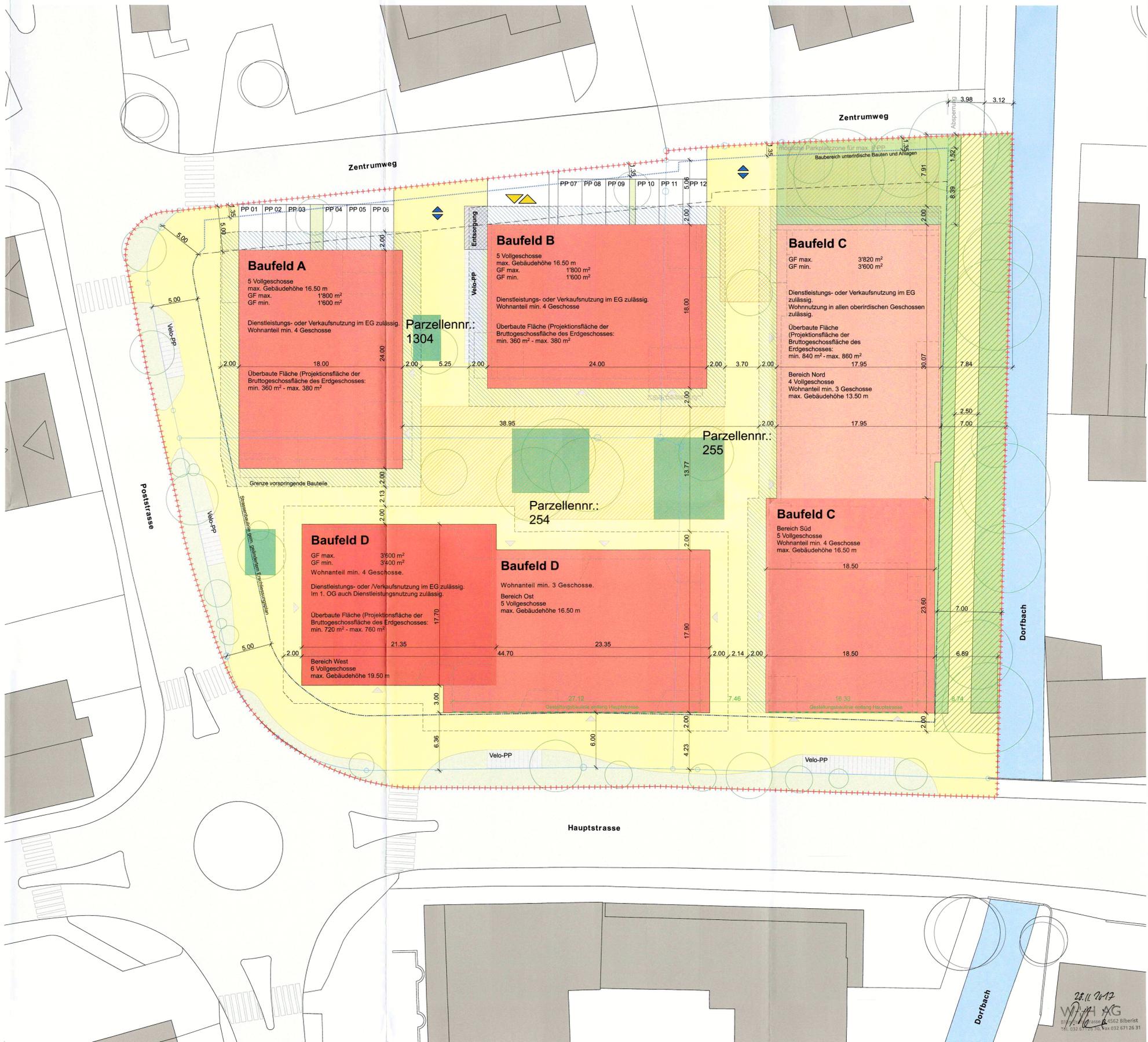
**S15 Umgebung**  
Die Grünflächenziffer im Bereich der Parzellen 254, 255, 1304 muss min. 20% betragen. Überdeckte Bereiche der Einstellhalle mit durchlässigem Belag werden auch der Grünfläche angerechnet. Gleiches gilt für Spielplätze. Die definitive Gestaltung wie Lage, Grösse, Abgrenzung und Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

**S16 Lärmschutz**  
Die Lärmgrenzwerte werden gemäss Gutachten (BSB+Partner, 24.10.2016) entlang der Kantonsstrasse überschritten. Im Baubewilligungsverfahren ist dem Amt für Umwelt ein Gesuch für die Ausnahmebewilligung einzureichen. Voraussetzung für die Erteilung ist eine Optimierung der Grundrisse (Lüftungsmöglichkeit an der lärmabgewandten Fassade oder ein ruhiges Schlafzimmer pro Wohnung), der Einbau einer kontrollierten Lüftung bei allen lärmempfindlichen Räumen mit Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes sowie der Einbau von Schallschutzfenstern.

**S17 Erstellung und Unterhalt der öffentlich nutzbaren Bereiche**  
Zwischen Gemeinde und Grundeigentümer der Parzellen 254, 255, 1304 wird ein Vertrag erstellt, welcher die Erstellung, den Unterhalt und die Bewirtschaftung der öffentlich nutzbaren Bereiche regelt.

**S18 Abweichungen**  
Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtsameren nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

**S19 Inkrafttreten**  
Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.



### GENEHMIGUNGSINHALT:

- ++++ Geltungsbereich
- Baubereich Neubauten 4 Vollgeschosse, ohne Attika, Flachdach, max. Gebäudehöhe: 13.50 m
- Baubereich Neubauten 5 Vollgeschosse, ohne Attika, Flachdach, max. Gebäudehöhe: 16.50 m
- Baubereich Neubauten 6 Vollgeschosse, ohne Attika, Flachdach, max. Gebäudehöhe: 19.50 m
- Bereich für vorspringende Gebäudeteile und Vorbauten (ohne Balkone)
- Bereich vorspringende Balkone
- Bereiche für mögliche Spielflächen
- Uferschutzzone
- oberirdische Parkierung
- Veloparkplatz
- Ein- / Ausfahrt Tiefgarage
- Zu- / Wegfahrt Anlieferung
- öffentlicher Platz / Hof / Gehweg
- unterirdischer Baubereich
- Grünbereich, sickerfähig
- Gestaltungsbaulinie entlang Hauptstrasse
- Pflanzbereiche
- Grünflächen für Bepflanzungen auf der Tiefgarage/im Fussweg
- Baum- und Heckenpflanzung

### ORIENTIERUNGSINHALT:

- Referenzprojekt
- Parzellengrenzen
- Strassenbaulinie gem. geändertem Erschliessungsplan
- Zugänge/Anlieferung
- bestehender Baum

Gemeinde Biberist Kanton Solothurn

## Gestaltungsplan Zentrum Post mit Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage vom 24.09.2017 bis 25.09.2017  
Beschlissen vom Gemeinderat am 19.09.2017

Der Gemeindepräsident: [Signature]  
Der Leiter Zentrale Dienste: [Signature]

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 228 vom 27.08.2018  
Publiziert im Amtsblatt Nr. 20 vom 27.08.2018

Der Staatsschreiber: [Signature]

Architekt: **BACHELARD WAGNER ARCHITEKTEN BSA SIA**  
Kirschgartenstrasse 7  
CH - 4051 Basel  
T +41 61 556 33 30  
F +41 61 556 33 33  
info@bachelard-wagner.ch

Projektentwicklung: **UNIQUE REAL AG**  
Dorfstrasse 38  
CH - 6341 Baar  
T +41 41 226 04 04  
F +41 41 226 04 05  
info@uniquerreal.ch

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Parzellennr.: | 254, 255, 1304      |
| Basiszote:    | ± 0.00 = 445 m ü.M. |
| Masstab:      | 1:200               |
| Format:       | 105 / 59.4          |
| gez.:         | ab                  |
| Datum:        | 24.11.17            |
| Index:        | b                   |

24.11.17  
W. W. AG  
Biberist  
18.03.17