

# SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

## «Neubau SLB»

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Lütterswil-Gächliwil folgende, mit dem Gestaltungsplan «Neubau SLB» verbundenen Sonderbauvorschriften:

### I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

#### § 1 Zweck und Ziele

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Neubau SLB» schafft die Voraussetzung für den nachhaltigen und qualitätsvollen Bau des neuen Hauptsitzes der Spar- und Leihkasse Bucheggberg AG (SLB).
- <sup>2</sup> Der von der Spar- und Leihkasse Bucheggberg AG durchgeführte Ideenwettbewerb «Neubau Hauptsitz SLB 2020» ist wegleitend für die Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften «Neubau SLB» sowie das anschliessende Baubewilligungsverfahren. Im Vordergrund steht dabei die Neuinterpretation bäuerlicher Tradition, welche dem Projekt architektonisch Ausdruck verleiht. Das Gewinnerprojekt der ssm architekten ag (September 2020) ist insbesondere bezüglich Volumetrie, Gestaltung von Gebäude und Umgebung richtungsweisend.
- <sup>3</sup> Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften verfolgt folgende Ziele:
  - Die verbindliche Umsetzung der erwünschten Entwicklung gemäss Ideenwettbewerb.
  - Ein qualitativ hochwertiger Neubau, angelehnt an die gewachsenen Strukturen und historischen Gegebenheiten des Bucheggbergs.
  - Eine optimale Einbettung des Neubaus in die ländliche, bäuerlich gestaltete Umgebung mit einer adaptierten Aussenraumgestaltung.
  - Ein attraktiver Dorfeingang bzw. -ausgang.
  - Eine optimierte Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr sowie für den öffentlichen Verkehr.
  - Erlangen der Planungssicherheit und Schaffen der Rechtsgrundlage für die geplante Entwicklung und Erschliessung, in Koordination mit den kantonalen Fachstellen bzw. im Abgleich mit der kantonalen Erschliessungsplanung.

#### § 2 Geltungsbereich und Bestandteile

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).
- <sup>2</sup> Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Gestaltungsplan sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

Der Schnitt auf dem Gestaltungsplan, die auf dem Gestaltungsplan dargestellten kantonalen Variantenstudien Umgestaltung Hauptstrasse und der Raumplanungsbericht sind orientierend.

- <sup>3</sup> Parallel zur Gestaltungsplanung erfolgt die kantonale Erschliessungsplanung, welche die fussläuferische Erschliessung, ein Strassenquerschnitt mit Velostreifen, eine allfällige Bushaltestelle (Fahrbahnhaltestelle) und eine Strassenquerung verbindlich festlegt. Die kantonale Erschliessungsplanung ist eine wesentliche Voraussetzung für die erwünschte Entwicklung gemäss vorliegendem Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften.

### **§ 3 Stellung zur Grundordnung**

- <sup>1</sup> Soweit in den Sonderbauvorschriften nichts anders bestimmt ist, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Lüterswil-Gächliwil sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

## **II. ART UND MASS DER NUTZUNG**

### **§ 4 Art der Nutzungen**

- <sup>1</sup> Im Geltungsbereich ist ausschliesslich eine Gewerbe- bzw. Dienstleistungsnutzung zulässig. Auf einen Wohnanteil wird verzichtet.

### **§ 5 Mass der Nutzungen**

- <sup>1</sup> Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus dem definierten Baufeld (Gebäuelänge max. 45.0 m) und der zulässigen Geschosshöhe. Ausserhalb der Baufeldgrenze sind keine Bauten / Nebenbauten zulässig. Ausnahme: im Wartebereich Bushaltestelle Süd).

Die Baufeldgrenze gilt auch für privilegierte Bauteile nach § 48 KBV. Ausnahme: Vordächer dürfen im Erdgeschoss bis 1.5 m über die Baufeldgrenze hinausragen.

- <sup>2</sup> Für das Baufeld gilt folgende Geschosshöhe: minimal zwei, maximal drei Vollgeschosse.
- <sup>3</sup> Die Fassadenhöhe beträgt maximal 10.5 m, die Gesamthöhe maximal 16.0 m, gemessen ab bestehendem Terrain.
- <sup>4</sup> Das Ausmass an Grünflächen beträgt mindestens 20 %.

### **§ 6 Untergeschosse und Unterniveaubauten**

- <sup>1</sup> Untergeschosse und Unterniveaubauten sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Eine Unterbauung der Grünflächen ist zulässig, bedingt aber einer Überdeckung von mindestens 1.0 m im Bepflanzungsbereich (Ausnahmen sind z.B. für Oberlichter oder technisch bedingte Bauten und Anlagen zulässig). Unterniveaubauten und unterirdische Bauten sind im Bereich des Fuss- und Fahrwegrechts (zugunsten GB Lüterswil Nr. 39) für Auto / landwirtschaftliche Fahrzeuge befahrbar zu dimensionieren bzw. auszubilden.

### **§ 7 Abstände**

- <sup>1</sup> Der Grenzabstand ist durch das Baufeld festgelegt und beträgt mind. 7.6 m.
- <sup>2</sup> Die Einhaltung des Grenzabstandes für die Ein-/Ausfahrt Tiefgarage ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen.

### III. GESTALTUNG

#### **§ 8 Terrainveränderungen**

- <sup>1</sup> Die Höhe des gestalteten Terrains ist in den Bereichen «Verkehrsfläche» und «Parkierungsfläche» auf das Strassenniveau der Hauptstrasse anzupassen.
- <sup>2</sup> Terrainveränderungen im Bereich der Grünflächen bleiben zur Gestaltung gleichmässiger Übergänge des Neubaus zur Umgebung zulässig. Das Terrain entlang der östlichen/südlichen/westlichen Perimetergrenzen (Geltungsbereich) bleibt unverändert; der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist beizubehalten (von Böschungen bzw. Aufschüttungen im Bereich der Perimetergrenze ist abzusehen).

#### **§ 9 Baufeld: Architektur / Materialisierung**

- <sup>1</sup> Der Neubau (Erd-, Ober-, Dachgeschoss) ist primär in Holzbauweise auszubilden. Das Untergeschoss / Unterniveaubauten / unterirdische Bauten und der Erschliessungskern erfolgen in Massivbauweise.
- <sup>2</sup> Im Baufeld ist ausschliesslich ein gekapptes Giebeldach mit einer Dachneigung von 15 - 40° zugelassen. Technische Aufbauten, insbesondere Solaranlagen, bleiben zulässig.
- <sup>3</sup> Die Dachöffnung im flachen Teil des asymmetrischen Daches darf 1/7 der Dachfläche überschreiten.

#### **§ 10 Bereich Vorgarten**

- <sup>1</sup> Die Lage und ungefähre Grösse des Vorgartens ist durch den entsprechenden Bereich im Situationsplan verbindlich festgelegt.
- <sup>2</sup> Der Vorgartenbereich ist als moderner Bauerngarten zu gestalten und zu unterhalten. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 0.5 m zulässig. Der Vorgarten darf eine Möblierung aufweisen (z.B. Brunnen, Skulptur); die Sichtzonen sind einzuhalten (vgl. § 18 dieser Vorschriften).

#### **§ 11 Verkehrs- und Parkierungsflächen**

- <sup>1</sup> Die Verkehrs- und Parkierungsflächen dienen der Erschliessung des Neubaus. Die Lage und Dimensionierung der Anlagen sind im Situationsplan verbindlich festgelegt.
- <sup>2</sup> Die Verkehrsflächen sind einheitlich mit einem Natursteinbelag zu gestalten. Die Parkierungsfläche (versickerungsfähig ausgestaltet) darf von der Materialisierung der Verkehrsflächen abweichen.

## **§ 12 Grünflächen**

- <sup>1</sup> Die Grünflächen sind hinsichtlich ihrer Bepflanzung so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine zusammenhängende und mit der bestehenden Umgebung gute Gesamtwirkung entsteht. Baumpflanzungen in Gruppen im Sinne einer Obst-Hostett sind erwünscht.
- <sup>2</sup> Der projektierte Baum ist in der Lage festgelegt; die Baumpflanzung ist verbindlich.
- <sup>3</sup> Private Nutzungen (z.B. Sitzplatzbereiche, Sitzelemente) und Wege sind in untergeordneter Ausführung zugelassen. Bauten und weitere Anlagen (Kinderspielanlagen, Veloabstellplätze, Pavillon, Überdachungen) sowie künstliche Einfriedungen sind nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Die Absturzsicherung der Rampe der Ein-/Ausfahrt Tiefgarage erfolgt normgemäss.

## **§ 13 Wartebereich Bushaltestelle Süd**

- <sup>1</sup> Der Wartebereich Bushaltestelle Süd sichert den Platzbedarf für eine allfällige Bushaltestelle.
- <sup>2</sup> Die Gestaltung der Bushaltestelle hat sich an der Bebauung / Gestaltung im Geltungsbereich zu orientieren. Eine Überdachung sowie weitere notwendige Bauten / Anlagen bleiben zulässig.

# **IV. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG**

## **§ 14 Erschliessung Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

- <sup>1</sup> Die MIV-Erschliessung erfolgt gemäss Situationsplan ab der «Hauptstrasse» über die ausgewiesenen zwei Ein- und Ausfahrten für die oberirdische Parkierung bzw. Tiefgarage.
- <sup>2</sup> Für den Fuss- und Zweiradverkehr ist der im Situationsplan ausgewiesene Zugang massgebend. Eine Erschliessung für den MIV ist über den Bereich Zugang Fuss- und Zweiradverkehr nicht zulässig.
- <sup>3</sup> Die Erschliessung der oberirdischen Parkierung erfolgt über die Ein-/Ausfahrt im Nordwesten des Geltungsbereichs. Die Ein-/Ausfahrt ist doppelspurig und mit einer Breite von 6.0 m auszubilden. Die Lage ist verbindlich im Situationsplan festgelegt.
- <sup>4</sup> Die unterirdische Parkierung (Tiefgarage) für Mitarbeitende sowie für die Anlieferung mit grösseren Fahrzeugen ist über die nordöstliche Ein-/Ausfahrt erschlossen. Die genaue Lage und Ausdehnung der Ein-/Ausfahrt MIV Tiefgarage (ungedeckt bzw. gedeckt) ist auf dem Gestaltungsplan richtungsweisend dargestellt. Diese ist inkl. Einlenkradien und Sichtzonen im Baubewilligungsverfahren konkret festzulegen. Bei einspuriger Ausgestaltung der Ein-/Ausfahrt ist im Einmündungsbereich in die Hauptstrasse ein adäquater Wartebereich für das Kreuzen zweier Fahrzeuge sicherzustellen.

## **§ 15 Abstellplätze**

- <sup>1</sup> Die Anzahl und Lage der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach der im Situationsplan ausgewiesenen Parkierungsfläche und ist im Baubewilligungsverfahren abschliessend festzulegen.
- <sup>2</sup> In den ausgewiesenen oberirdischen Parkierungsflächen sind ausschliesslich Besucherparkplätze und Kurzzeitparkplätze zulässig.
- <sup>3</sup> Im Untergeschoss sind maximal 22 Abstellplätze für Mitarbeitende (davon 1 Abstellplatz für Invalide) zulässig. Von diesen ist ein Drittel für Elektrofahrzeuge vorzubereiten.
- <sup>4</sup> Die Parkierung von Zweirädern erfolgt im auf dem Gestaltungsplan ausgewiesenen Bereich. Die Anzahl an Abstellplätzen ist im Baugesuchverfahren nach den Normen SN 40 065 und SN 40 066 festzulegen. Es ist mindestens eine Ladestation für E-Bikes zu installieren.

## **§ 16 Fussverkehr (FV) und öffentlicher Verkehr (öV)**

- <sup>1</sup> Die Erschliessung für den Fussverkehr erfolgt über den im Situationsplan verbindlich ausgewiesenen öffentlichen Fussweg (gemäss Entwurf kantonalen Erschliessungsplan). Der Fussweg ist in einem separaten kantonalen Erschliessungsplan zu projektieren und gilt nur bei der Umsetzung der Fussweg-Variante Süd.
- <sup>2</sup> Der Wartebereich der Bushaltestelle Süd ist im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt (gemäss Entwurf kantonalen Erschliessungsplan). Die Querung der Hauptstrasse ist ebenfalls im kantonalen Erschliessungsplan verbindlich zu regeln.
- <sup>3</sup> Ergibt sich auf Grund des definitiven kantonalen Erschliessungsplanes ein grösserer Flächenbedarf für die Bushaltestelle und/oder den Fussweg als im Gestaltungsplan eingezeichnet, dürfen diese Anlagen auch über die eingezeichneten Bereiche hinaus erstellt werden.

## **§ 17 Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten GB Lüterswil Nr. 39**

- <sup>1</sup> Das bestehende Fuss- und Fahrwegrecht (Erschliessung der bestehenden Bauten auf GB Lüterswil Nr. 39) entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs wird verbindlich im Situationsplan ausgewiesen.

## **§ 18 Sichtzonen**

- <sup>1</sup> In den im Situationsplan ausgewiesenen Sichtzonen darf die freie Sicht in der Höhe zwischen 0.5 m und 3.0 m durch Anlagen / Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden. Die Bepflanzung innerhalb der Sichtzonen ist unter der Schere zu halten.

## **§ 19 Feuerwehruzufahrten und -stellflächen**

- <sup>1</sup> Die Feuerwehruzufahrten und -stellflächen sind gemäss den Richtlinien der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) und in Absprache mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) zu planen und auszuführen.

## **§ 20 Löschwasserversorgung**

- <sup>1</sup> Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens zusammen mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) zu klären.

## **V. UMWELT**

### **§ 21 Energie**

- <sup>1</sup> Das Gebäude wird an die Fernwärme (Wärmeverbund Lüterswil-Gächliwil AG) angeschlossen.
- <sup>2</sup> Solaranlagen auf dem Dach sind zulässig. Nicht zulässig sind Solaranlagen an Fassaden sowie freistehende Anlagen.

### **§ 22 Entsorgung**

- <sup>1</sup> Die Entsorgung des Kehrichts erfolgt via Sammelstelle im Untergeschoss.

### **§ 23 Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser**

- <sup>1</sup> Parallel zum vorliegenden Gestaltungsplanverfahren läuft das Verfahren zur Entwässerungsplanung. Der Gestaltungsplanperimeter ist im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzabwasser ist in die neue Kanalisation der Gemeinde anzuschliessen und das Regenabwasser ist grossflächig mittels Oberbodenpassage versickern zu lassen. Das gesammelte Regenabwasser wird in Versickerungsbecken versickert, wobei ein Überlauf in die Bachleitung möglich ist.
- <sup>2</sup> Die Lage der Versickerungsbecken ist innerhalb der Grünflächen frei wählbar.

## **VI. VERFAHREN**

### **§ 24 Abweichungen**

- <sup>1</sup> Die Baubehörde der Einwohnergemeinde Lüterswil-Gächliwil kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohnhygienischen oder funktionalen Lösung im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens Abweichungen vom Gestaltungsplan oder von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, sofern die Änderungen dem Zweck der Überbauung (siehe § 1 SBV) entsprechen, keine zwingenden kantonalen oder kommunalen Bestimmungen verletzt werden und keine öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

### **§ 25 Inkrafttreten und Aufhebung des bestehenden Rechts**

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

## VII. GENEHMIGUNG

Öffentliche Auflage vom 25. Mai bis 27. Juni 2022

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Lüterswil-Gächliwil

Lüterswil-Gächliwil, 18. Mai 2022

Die Gemeindepräsidentin:

*S. Sack*



Der Gemeindeverwalter:

*Brunner*

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. **1526** vom **24. OKT. 2022**

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. **47** vom **25. NOV. 2022**

Der Staatsschreiber:

*A. F.*

