

Regierungsratsbeschluss

vom 5. April 2011

Nr. 2011/719

Feldbrunnen-St. Niklaus: Gestaltungsplan „Feldbrunnen Zentrum“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Feldbrunnen Zentrum“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die Genossenschaft „bonacasa Feldbrunnen Zentrum“ beabsichtigt, auf den Parzellen GB Nrn. 319, 326 und 327 und mit einer Fläche von insgesamt 5'530 m² eine Wohnüberbauung zu realisieren. Die Grundstücke wurden mit RRB Nr. 2008/723 vom 29. April 2008 aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Wohnzone W2b mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt. Zur Sicherstellung einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen Bebauung wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, aus dem das Projekt „à deux c'est mieux“ als Sieger hervorging. Zu dessen Umsetzung wurde der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften erarbeitet. Das Überbauungskonzept sieht entlang der Mattenstrasse drei Doppeleinfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem anrechenbaren Attikageschoss vor. Parallel zur Längackerstrasse sind zwei 2-geschossige Wohnbauten mit jeweils einem nicht anrechenbaren Attikageschoss geplant. Mit dem Gestaltungsplan wird eine Ausnützungsziffer von 0.54 beansprucht, die um 20 % gegenüber der in den Zonenvorschriften festgelegten Ausnützungsziffer (0.45) abweicht. Die Parkplätze für die Bewohner werden unterirdisch erstellt und durch die Längackerstrasse erschlossen. Die oberirdischen Parkplätze sind für Besucher vorgesehen. In den Sonderbauvorschriften sind nähere Bestimmungen, insbesondere zu den Bauvorschriften, Umgebungsflächen sowie zur Erschliessung und Parkierung, enthalten.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 1. Oktober 2009 bis zum 2. November 2009. Innerhalb der Auflagefrist gingen zehn Einsprachen ein. Die Einspracheverhandlungen zwischen der Gemeinde und den Einsprechern führten zu zahlreichen Anpassungen im Gestaltungsplan und in den Sonderbauvorschriften. Dritte wurden von diesen Änderungen nicht betroffen (§ 19 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978, PBG; BGS 711.1). Der Gemeinderat hat in mehreren Sitzungen über den Gestaltungsplan „Feldbrunnen Zentrum“ mit Sonderbauvorschriften beraten und entschieden, letztmals am 12. November 2010. Die daraufhin beim Bau- und Justizdepartement erhobene Beschwerde wurde mit Verfügung vom 4. März 2011 infolge Beschwerderückzug von der Geschäftskontrolle abgeschrieben.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (3) (Bi/Ca), mit Akten und 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

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

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan und Sonderbauvorschriften (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Plan und Sonderbauvorschriften (später)

Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus, 4532 Feldbrunnen, mit 1 gen. Plan und Sonderbauvorschriften (später) (mit Belastung im Kontokorrent)

Baukommission Feldbrunnen-St. Niklaus, 4532 Feldbrunnen

Kistler und Vogt Architekten ETH/SIA/BSA, Gurzelenstrasse 3, 2502 Biel

Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus: Genehmigung Gestaltungsplan „Feldbrunnen Zentrum“ mit Sonderbauvorschriften)

Gestaltungsplan „Feldbrunnen Zentrum“

mit Sonderbauvorschriften



Sonderbauvorschriften

vom 28. Juli 2009, rev. 1. März 2010, rev. gemäss Gemeinderatsentscheid vom 6. April 2010

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet am 21.09.2009

Öffentliche Auflage vom 01.10.2009 bis 02.11.2009

Beschlossen vom Gemeinderat am 12.04.2010

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

H. M. M. M.

[Signature]

Genehmigt vom Regierungsrat

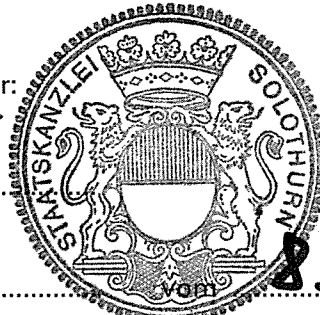
am 5.4.2011 mit RRB Nr. 719

Der Staatsschreiber:

[Signature]

Publikation RRB im Amtsblatt

Nr. 14 vom 8.4.11



I. Einleitende Bestimmungen

§ 1 Zweck (grundsätzliche Idee des (Bebauungs-)Konzepts)

Der Gestaltungsplan „Feldbrunnen Zentrum“ setzt das Siegerprojekt „à deux, c'est mieux“ des Projektwettbewerbs um. Er verfolgt folgende Ziele:

- Eine gute Integration ins Orts- und Landschaftsbild
- Eine Überbauung von überdurchschnittlicher architektonischer Qualität
- Ein hohes Mass an Privatsphäre
- Eine optimale Besonnung, Belichtung und Aussicht für sämtliche Wohnungen
- Flexibilität, um auf Anforderungen und Bedürfnisse der Kunden zu reagieren.

§ 2 Geltungsbereich (Perimeter / Parzellen)

¹ Der Gestaltungsplan und die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Situationsplan gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich; rot punktierte Linie) und umfasst die Parzellen GB Feldbrunnen Nr. 319, 326 und 327 mit einer Landfläche von total 5'530 m².

² Soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Feldbrunnen und die einschlägigen, übergeordneten Bestimmungen.

§ 3 Bestandteile (Genehmigungsinhalt und orientierender Inhalt) / Grundlagen

¹ Bestandteile des Gestaltungsplans mit Genehmigungsinhalt sind der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften.

² Als Grundlagen mit orientierendem Charakter dienen der Jurybericht vom 17. Dezember 2008 zum Projektwettbewerbsverfahren, der Raumplanungsbericht und das überarbeitete Wettbewerbsprojekt (inkl. Modell).

II. Bauvorschriften

§ 4 Nutzung

¹ Die zulässigen Nutzungen entsprechen der „2-geschossigen Wohnzone B“ (W2B).

² Die im Gestaltungsplanperimeter zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 2'986 m². Die Bruttogeschossfläche (BGF) wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

- Baubereich A1	587 m ² BGF
- Baubereich A2	587 m ² BGF
- Baubereich A3	587 m ² BGF
- Baubereich B1	612.5 m ² BGF
- Baubereich B2	<u>612.5 m² BGF</u>
Total Bruttogeschossflächen der Baubereiche A und B	2'986 m ² BGF

§ 5 Baumasse der Baubereiche

¹ Es sind Bauten mit zwei Normalgeschossen und einem Attika oder Attika-ähnlichem Geschoss zulässig. Die maximalen Baumasse der einzelnen Baubereiche sind

	(Grösse im Plan)	OK Erdgeschoss (ersetzt § 7 Abs.4 ZR)	OK Gebäude (höchster Punkte)
- Baubereich A1	13.60 x 17.40 m	454.50 m.ü.M	463.63 m.ü.M
- Baubereich A2	13.60 x 17.40 m	454.00 m.ü.M	463.30 m.ü.M
- Baubereich A3	13.60 x 17.40 m	453.50 m.ü.M	462.62 m.ü.M
- Baubereich B1	13.90 x 23.90 m	454.50 m.ü.M	463.50 m.ü.M
- Baubereich B2	13.90 x 23.90 m	453.84 m.ü.M	462.62 m.ü.M

² Die Rücksprünge des Attikageschosses der Gebäude B1 und B2 haben gegenüber der Längackerstrasse zu erfolgen.

³ Die Baubehörde kann Abweichungen von den Baubereichen bis maximal +/- 50 cm zulassen.

⁴ Technische Aufbauten wie Kamine, Liftschächte, Hausinstallationen usw. sind auf das Minimum zu beschränken. Technische Aufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Sonnenkollektoren) dürfen die maximalen Höhen der Baubereiche bis 1.50 m überschreiten; sie dürfen nicht näher an der Fassade stehen, als sie höher sind, als diese.

⁵ Unterirdisch ist nur ein Geschoss zulässig.

§ 6 Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Ausserhalb der Baubereiche kann die Baubehörde eingeschossige Nebenbauten bis maximal 20 m² Grundfläche sowie Garten- / Freizeitanlagen bewilligen.

§ 7 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht im Gestaltungsplan einbezogenen Parzellen sind gemäss § 22 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) einzuhalten. Vorbehalten bleiben privatrechtlich, grundbuchlich eingetragene Vereinbarungen gegenüber Nachbargrundstücken.

² Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters dürfen unterschritten werden. Vorbehalten bleiben Auflagen und Bedingungen der Gebäudeversicherung. Innerhalb der Baubereiche gilt die Anbaupflicht / geschlossene Bauweise.

³ Unterirdische Bauten können gemäss § 22 Abs. 6 KBV bis an die Grenze erstellt werden.

§ 8 Gestaltung

¹ Die Bauten sind in Volumetrie, Gestaltung und Formgebung auf die bestehende Baustruktur und Umgebung abzustimmen und haben eine hohe Qualität aufzuweisen. Dies gilt sinngemäss auch für die Umgebungsgestaltung.

² Pro Baubereich sind die Bauten in ihrer Erscheinung einheitlich zu gestalten.

³ Alle Bauten und Anlagen sind behindertengerecht auszuführen.

§ 9 Dachgestaltung

Es sind nur Bauten mit extensiv begrünten Flachdächern zulässig.

§ 10 Energie - Minergie

¹ Die Bauten haben den Standard und die Anforderungen des Minergie - Labels zu erfüllen.

III. Umgebungsflächen**§ 11 Gestaltung Aussenbereiche**

¹ Die Aussenraumgestaltung und Bepflanzung hat mit standortgerechten, standortheimischen Pflanzen und Materialien zu erfolgen.

² Die im Gestaltungsplan dargestellten Aussenbereiche sind als Grünflächen zu gestalten. Wegverbindungen für den Langsamverkehr (Fussgänger und Velo) sind innerhalb der Grünflächen erlaubt.

§ 12 Frei- und Spielflächen

Die Gestaltung der im Gestaltungsplan ausgewiesenen Frei- und Spielflächen wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 13 Bepflanzung

¹ Die Standorte und die Anzahl der im Situationsplan eingezeichneten hochstämmigen Bäume sowie die Sichthecken haben orientierenden Charakter. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Bepflanzung definitiv festgelegt. Die bestehenden eingezeichneten Bäume auf der Längackerstrasse werden belassen.

² Für die Anpflanzungen gelten im Weiteren die Bestimmungen gemäss EG ZGB.

§ 14 Umgebungsplan

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit einem separaten Umgebungs- und Begrünungsplan die definitive Gestaltung der Umgebung festzulegen.

IV. Erschliessung und Parkierung

§ 15 Erschliessung, inkl. Wegverbindung

¹ Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle erfolgt über die Längackerstrasse.

² Die Wegverbindungen sind privat und haben die internen, oberirdischen Verbindungen für den Langsamverkehr im Gestaltungsplanperimeter sicherzustellen. Sie sind als Privatwege zu bezeichnen.

³ Die Wegverbindung im Kreuzungsbereich Längackerstrasse - Rötistrasse ist befahrbar zu gestalten und hat sich optisch vom Strassenraum abzuheben.

§ 16 Parkplätze

¹ Die Parkplätze für die Bewohner sind unterirdisch zu erstellen.

² Für die Besucher sind die im Plan dargestellten oberirdischen Plätze zulässig.

³ Die Lage und Anzahl Parkplätze der ca. 52 Parkplätze für Bewohner und Besucher werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abschliessend festgelegt.

VI. Abweichungen

§ 17 Abweichungen

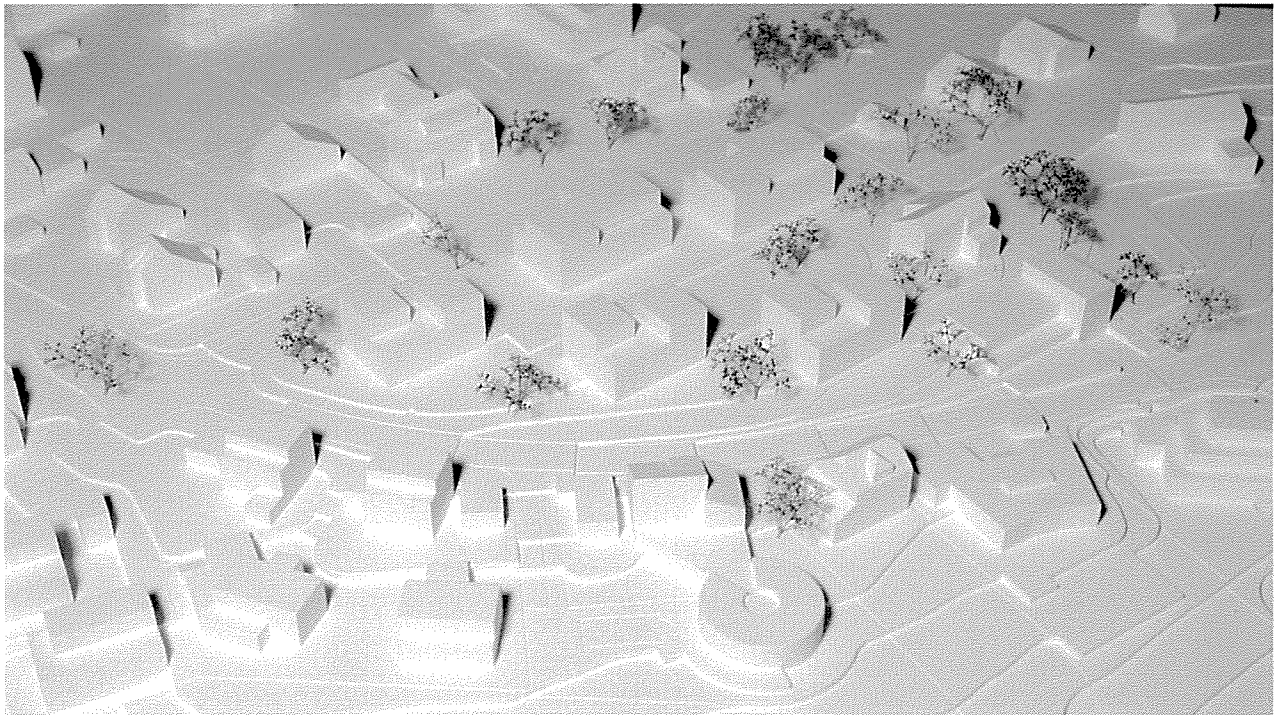
Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen sind möglich, wenn dadurch wertvollere Lösungen ermöglicht werden. Die Baubehörde kann diese Abweichungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplans entsprechen und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

VII. Inkrafttreten und Genehmigung

§ 18 Inkrafttreten, Genehmigung

Der Gestaltungsplan „Feldbrunnen Zentrum“ mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Anhang: Wettbewerbsmodell / Richtmodell



Blick von Süd-Westen auf das Wettbewerbsmodell „à deux, c’est mieux“



Blick von Nord-Osten auf das Modell des Richtmodell „Feldbrunnen Zentrum“