

Kanton Solothurn
Gemeinde Luterbach

Sonderbauvorschriften
zum kantonalen Gestaltungsplan «Biogen»

Öffentliche Auflage vom 14.09.2015 bis 13.10.2015

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1664 vom 27. Oktober 2015

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt Nr. 44 vom 30.10.2015

Präambel		<p>Biogen will auf dem Attisholz-Areal eine biotechnische Produktionsstätte errichten für die Herstellung von Medikamenten zur Bekämpfung von neurodegenerativen, hämatologischen oder Autoimmunerkrankungen.</p> <p>Auf dem Areal in Luterbach sollen über drei Bauetappen verteilt insgesamt 7 biotechnische Produktionszellen entstehen. Zusätzlich werden dafür notwendige Versorgungseinrichtungen, Lagergebäude und ein Verwaltungsbau mit Labors erstellt.</p>
Allgemeines		
Zweck	§ 1	Der Gestaltungsplan Biogen regelt die Bebauung, Erschliessung und Parkierung einer biotechnischen Produktionsstätte auf dem Areal «Attisholz Süd» in Luterbach.
Wirkungsbereich	§ 2	Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Plan durch eine rot gestrichelte Linie gekennzeichneten Perimeter.
Grundnutzung	§ 3	Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Zonenvorschriften des kantonalen Teilzonen- und Erschliessungsplans «Attisholz Süd» und die einschlägigen kantonalen Vorschriften des Bau- und Planungsrechtes.
Art und Mass der Nutzung		
Massgebendes Terrain	§ 4	Das massgebende Terrain wird aus planerischen, erschliessungs- sowie infrastrukturtechnischen Gründen auf 428 m. ü. M. festgelegt. Eine Abweichung von +/- 50 cm ist zulässig.
Bauetappen	§ 5	<ol style="list-style-type: none"> ¹ Die Überbauung des Gestaltungsplanareals erfolgt gemäss Richtprojekt Biogen in drei Etappen. ² Der Gestaltungsplan «Biogen» ist auf die Realisierung aller drei Etappen dimensioniert. ³ Mit der Etappe 1 werden die Massenfertigungszellen 1 und 2, ein Lagergebäude, das Verwaltungsgebäude und Teile des zentralen Versorgungsgebäudes erstellt, sowie die dafür notwendige Geländeinfrastruktur und Parkieranlagen gebaut.
Baubehörde	§ 6	Zuständige Baubehörde ist gestützt auf § 4 der Zonenvorschriften und § 135 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz das kantonale Bau- und Justizdepartement.
Baubereiche	§ 7	<ol style="list-style-type: none"> ¹ Der Gestaltungsplan ist in verschiedene Baubereiche unterteilt. Bezüglich der zulässigen Nutzung gelten die differenzierten Vorschriften nach §§ 8 – 11. ² Hochbauten sind innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulässig. Die Baubereiche bezeichnen die maximal zulässige Ausdehnung der oberirdischen Bauten. Überschreitungen sind möglich, sofern diese im Interesse einer guten Gesamtlösung angezeigt sind und dadurch keine übergeordneten Vorschriften verletzt werden oder Dritte betroffen sind. ³ Die maximal zulässigen Gebäudehöhen je Baubereich werden durch die im Gestaltungsplan enthaltenen Höhenangaben in Meter über Meer (Mantellinien) festgelegt, sofern in den SBV nichts Abweichendes geregelt ist. Überschreitungen sind möglich, sofern diese im Interesse einer guten Gesamtlösung angezeigt sind und dadurch keine übergeordneten Vorschriften verletzt werden oder Dritte betroffen sind. Zudem sind Überschreitungen auch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für technische Aufbauten (z. B. Kamine, Liftaufbauten, Installationen, etc.) sowie im Zug notwendiger Dachsanierungen zulässig, sofern diese nicht störend in Erscheinung treten. In jedem Fall zulässig sind Anlagen zur solaren Energieerzeugung.
Gemeinsame Bestimmungen		

- ⁴ Die Gestaltung der Bauten und ihrer Fassaden (Materialwahl, Gliederung, Farbgebung) hat erhöhten Ansprüchen zu genügen. Der Baubehörde sind entsprechende Material- und Farbmuster einzureichen.
- ⁵ Die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche definiert. Unterschreitungen der Gebäudeabstände innerhalb der Baubereiche sind möglich und bedürfen keiner beschränkten dinglicher Rechte. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche Anforderungen.
- ⁶ Das Mobilitätsmanagement gemäss § 5 Abs. 4 der kantonalen Zonenvorschriften ist mit Betriebsaufnahme der Etappe 1 einzuführen.

Baubereich Verwaltung § 8

- ¹ Im Baubereich «Verwaltung» sind Bauten und Anlagen zu Zwecken der Verwaltung, Schulung, Repräsentation, Verpflegung und Freizeit sowie Labors zur Unterstützung der Produktion zulässig.
- ² Innerhalb des Baubereichs sind zudem Anlagen für Empfangs- und Zufahrtsflächen zu Haupt- und Nebeneingängen sowie Kurzzeit-, Service- und Veloparkplätze zulässig. Diese Flächen sind ansprechend zu gestalten und zu begrünen.
- ³ Insgesamt ist im Baubereich «Verwaltung» in der Etappe 1 die Realisation eines dreigeschossigen Gebäudes mit maximal 15'000 m² Geschossfläche erlaubt. In den darauffolgenden Ausbaustapen sind weitere 8'500 m² Geschossfläche zulässig. Diese sind in Verlängerung der beiden Flügel des Gebäudes anzuordnen.
- ⁴ Auf dem Dach des Gebäudes ist in der Etappe 1 das Anlegen eines Penthouses für die Unterbringung von technischen Anlagen im Umfang von 2'500 m² zulässig. Im Zuge des Ausbaus können weitere 2'000 m² Geschossfläche erstellt werden, welche der bereits erstellten Gebäudekubuslinie folgen.

Baubereich Produktion und Lager § 9

- ¹ Im Baubereich «Produktion und Lager» sind sämtliche Nutzungen zulässig, welche im Zusammenhang stehen mit den biotechnischen Herstellungsprozessen, der Anlieferung von Inhaltsstoffen, deren Lagerung und Aufbereitung, der Auslieferung von Fertigprodukten und unverwerteten oder entsorgungsbedürftigen Materialien sowie deren Lagerung und die für den Betrieb notwendigen Büroräumlichkeiten und sanitären Anlagen.
- ² Der Einsatz von pathogenen Stoffen oder gentechnisch veränderten Organismen der Gruppen 2, 3 und 4 gemäss Einschliessungsverordnung vom 9. Mai 2012¹ ist in den Produktionsanlagen untersagt.

Baubereich Versorgung § 10

- ¹ Die Gebäude im Baubereich «Versorgung» dienen der Unterbringungen von Geräten und Anlagen für die Produktion und Verteilung von Betriebsmitteln sowie der Lagerung derselben. Für den Betrieb notwendige Büroräumlichkeiten und sanitäre Anlagen sind zulässig.
- ² Alle Installationen, Geräte und Einrichtungen sind innerhalb von geschlossenen Gebäuden zu errichten oder mit einem nach oben offenen Sichtschutz zu umgeben. Ausgenommen davon sind die in diesem Baubereich angeordneten Generatoren.
- ³ Dachaufbauten wie Kamine und Installationen zu Kühlzwecken oder mit Abzugsfunktionen sind zulässig, ebenso Anlagen oder Fassadenelemente zur Schalldämmung. Diese dürfen bei Bedarf die maximale Gebäudehöhe überschreiten.
- ⁴ Ausgehend vom Baubereich «Versorgung» sind oberirdische Leitungsbrücken zur Verteilung der Betriebsmittel und zur Versorgung aller Gebäude auf dem Areal zulässig. Anforderungen an die Linienführung bestehen keine.

¹ Diese Verordnung soll den Menschen, die Tiere und die Umwelt sowie die biologische Vielfalt und deren nachhaltige Nutzung vor Gefährdungen und Beeinträchtigungen durch den Umgang mit Organismen, deren Stoffwechselprodukte und Abfälle in geschlossenen Systemen schützen. (Vgl. Art. 1 ESV)

- Temporäre Nutzungen** § 11
- ¹ In unüberbauten Teilen der Baubereiche sind Installationen von temporären Bauten und Anlagen für den Unterhalt, die Reinigung oder die Sanierung von bestehenden Betriebseinheiten zulässig.
 - ² Erlaubt sind für diese Zwecke eingeschossige Bauten bis zu einer Höhe von 5 m.
 - ³ Die von temporären Nutzungen belegten Flächen sind nach Möglichkeit mit einem durchlässigen Belag zu versehen.

Erschliessung und Parkierung

- Arealanschlüsse** § 12
- ¹ Die Erschliessung des Areals erfolgt über einen Hauptzugang im Osten, welcher von der Attisholzstrasse abzweigt, und über einen Servicezugang im Westen ab dem Anschluss Nordstrasse.
 - ² Der Hauptzugang dient der Zufahrt zum Empfangs- und Parkierungsbereich und der Zufahrt zum Areal für Fussgänger und Radfahrer.
 - ³ Der westliche Arealanschluss (Servicezugang) dient grundsätzlich dem Lieferverkehr bzw. der Zufahrt mittels Liefer- oder Lastwagen. Es ist zulässig, eine Verbindung zum Parkierungsbereich als Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr zu bauen und zu nutzen.

- Bereich Anlieferung** § 13
- ¹ Der Bereich «Anlieferung» dient als Verkehrs- und Rangierfläche bei der Warenan- und -auslieferung. Das temporäre Lagern von Waren oder Materialien im Bereich der Anlieferung, also im Aussenbereich, ist nicht zulässig.
 - ² Die Flächen können den betrieblichen Anforderungen entsprechend mit einem Hartbelag versehen werden.

- Baubereich Parkierung** § 14
- ¹ Der Baubereich «Parkierung» dient der Errichtung von Abstellplätzen und Parkierungsanlagen.
 - ² Innerhalb des Geltungsbereiches sind maximal 1'200 Parkplätze für PKW zulässig. In der ersten Bauetappe dürfen maximal 500 Parkplätze erstellt werden.
 - ³ Ebenerdige Parkplätze sind mit Bäumen zu bepflanzen und die Abstellplätze mit sickerfähigen Oberflächen auszubilden. Die genaue Art und Anordnung der Bepflanzung ist im Baugesuchsverfahren festzulegen.
 - ⁴ Parkhäuser dürfen eine Gesamthöhe von 25 m nicht überschreiten und sind in ihrer Fassadengestaltung mit den übrigen Gebäuden auf dem Areal abzustimmen.

- Veloabstellplätze** § 15
- In möglichst geringer Distanz zu den Gebäudeeingängen sind gedeckte Veloabstellplätze in genügender Anzahl zu realisieren, nach Massgabe der entsprechenden Norm. Die Anzahl und Anordnung der Veloabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

- Private Erschliessung** § 16
- ¹ Die private Erschliessung ermöglicht die Erreichbarkeit von Bauten und Anlagen auf dem Areal für den Individualverkehr (motorisiert und nicht motorisiert) sowie den Lieferverkehr.
 - ² Die im Gestaltungsplan eingetragene Lage ist richtungsweisend. Lage und Gestaltung sind im Baugesuchsverfahren im Detail festzulegen.
 - ³ Die Erschliessungsflächen können, wenn aus betrieblichen Gründen notwendig, mit einem Hartbelag versehen werden. Wenn immer möglich sind durchlässige Beläge vorzuziehen.

Grünbereiche und Umgebungsgestaltung

Grünbereich	§ 17	¹ Der Grünbereich ist nach ökologischen Kriterien zu gestalten und mit einheimischen, regionstypischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Grünbereich ist konsequent naturnah zu gestalten und zu unterhalten.
Umgebungsgestaltungsplan		² Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist mindestens Folgendes festzuhalten: <ul style="list-style-type: none">- Lage, Gestaltung und Materialisierung der Erschliessungsflächen- Lage, Gestaltung und Bepflanzung der Grünflächen- Lage und Dimensionierung der Versickerungsflächen- Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern, etc.
Anlagen zur Wasserfassung		³ Innerhalb des Grünbereichs sind die für private Wasserfassungen notwendigen Anlagen zulässig. Vorbehalten bleibt das Bewilligungsverfahren.
Aussenbereich Kantine		⁴ Das Einrichten von Aussenbereichen für die Kantine im Grünbereich ist zulässig. Die Bereiche sind mit sickerfähigem Material auszugestalten. Bereiche, welche unter den Auskragungen des Verwaltungsgebäudes liegen, dürfen versiegelt werden.
Feuerwehruzufahrt		⁵ Entlang der Arealränder dürfen befestigte, maximal 4 m breite, Wege erstellt werden, welche von der Feuerwehr und dem Werkschutz genutzt werden können sowie der internen Arealerschliessung für Fussgänger und Radfahrer dienen.
Wegenetz		⁶ Das Anlegen eines unversiegelten Wegnetzes für Fuss- und Radwege ist im gesamten Grünbereich zulässig. Weitere Arealzugänge für den Fuss- und Radverkehr als diejenige unter § 12 beschrieben sind zulässig.
Aufenthaltsbereiche		⁷ Das Einrichten von Aufenthaltsbereichen zu Freizeit Zwecken sowie Anlagen, welche der Parknutzung oder dessen Unterhalt dienen, sind ebenfalls zulässig.
Versickerung Entwässerung	§ 18	¹ Regenabwasser (Dach- und Platzwasser) soll soweit als möglich auf dem Areal versickert und über Wassergräben und Retentionsanlagen in die Aare oder den Atel-Kanal abgeleitet werden. Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. ² Innerhalb des Grünbereichs sind natürlich gestaltete Entwässerungsgräben und für die Versickerung voraussichtlich notwendige Versickerungsmulden möglich. Die genaue Lage und Dimensionierung von Entwässerungsgräben und Versickerungsmulden wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

Inkrafttreten / Schlussbestimmungen

Ausnahmen	§ 19	Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplans nicht widersprechen, das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.
Inkrafttreten	§ 20	Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.