

Einwohnergemeinde Oensingen

Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften «Gassfeld»

Sonderbauvorschriften

Stand: Öffentliche Auflage

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet am 25. März 2024

Öffentliche Auflage vom 16. Mai bis 14. Juni 2024

Vom Gemeinderat beschlossen am 21. Oktober 2024

Der Gemeindepräsident

Die Leiterin Verwaltung


.....
Fabian Gloor




.....
Gerda Graber

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB ^{2025/851} vom 27. Mai 2025

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt vom 27. Juni 2025

Der Staatsschreiber


.....

Andreas Eng



Inhaltsverzeichnis

1.	Grundsätze	Seite
§ 1	Zweck	3
§ 2	Geltungsbereich	3
§ 3	Bestandteile	3
§ 4	Übergeordnete Rechtsgrundlage	3
2.	Baubereiche	
§ 5	Bauvolumen	3
§ 6	Nutzung	4
§ 7	Ausnützung	4
§ 8	Grenzabstände	4
§ 9	Baulinien	4
§ 10	Anlagen und Bauteile ausserhalb der Baubereiche	4
§ 11	Höhenkoten	5
§ 12	Gestaltung der Baukörper	5
§ 13	Umgebungsgestaltung	5
§ 14	Platzgestaltung	6
§ 15	Aufenthalts- Spielbereich	6
§ 16	Gemeinschaftsraum	6
3.	Umwelt	
§ 17	Lärmimmissionen	7
§ 18	Lichtemissionen	7
§ 19	Bodenschutz	7
§ 20	Energie	7
§ 21	Störfallvorsorge	7
§ 22	Wassergefahren	8
4.	Verkehr	
§ 23	Erschliessung	8
§ 24	Mobilität / Abstellplätze	9
§ 25	Fussweg	9
§ 26	Kanalisation	10
5.	Ausführung	
§ 27	Rissprotokoll	10
§ 28	Etappierung	10
6.	Schlussbestimmungen	
§ 29	Abweichungen	10
§ 30	Inkrafttreten	10

1. Grundsätze

§ 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan «Gassfeld» regelt die Bebauung des sich in der Geschäftszone Gs5 befindenden Planungssperimeters.

² Der Gestaltungsplan bezweckt eine architektonisch und wohnhygienisch gute, auf die örtliche Situation abgestimmte Bebauung. Neben der Hauptnutzung Wohnen sollen im Erdgeschoss Gewerbenutzungen möglich sein. Die den Gewerbenutzungen vorgelagerten Plätze müssen für Bewohner, aber auch für das Gewerbe attraktive und halb-öffentliche Aussenräume bilden. Die Parkierung für BewohnerInnen und Angestellte hat unterirdisch zu erfolgen. Die oberirdisch angeordneten Parkplätze sollen als Gewerbe- und Besucherparkplätze dienen.

§ 2 Geltungsbereich

¹ Der Geltungsbereich bezieht sich auf den im Plan mit einer schwarz gestrichelten Linie festgelegten Perimeter.

§ 3 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind

- Gestaltungsplan, Plan Nr. 2019-073-01
- Sonderbauvorschriften

² Richtungsweisende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind

- Richtprojekt Della Giacoma & Krummenacher Architekten AG vom 30.3.2021

³ Erläuternder Bestandteil des Gestaltungsplanes ist

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

§ 4 Übergeordnete Rechtsgrundlage

¹ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Oensingen, sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

2. Baubereiche

§ 5 Bauvolumen

¹ Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan eingetragenen Baubereiche errichtet werden. Ausnahmen siehe § 10.

² Die maximale Geschosshöhe ist innerhalb der Baubereiche definiert. In den Baubereichen A und B sind jeweils max. 4 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss zulässig.

In den Baubereichen C und D sind jeweils max. 6 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss zulässig.

³ Die maximale Fassadenhöhe inkl. Attikazuschlag ist innerhalb der Baubereiche geregelt, sie beträgt in den Baubereichen A und B jeweils 15.0 m, in den Baubereichen C und D jeweils 21.0 m ab massgebendem Terrain und darf gemäss § 18 Abs. 2 KBV die zulässige Fassadenhöhe in keinem Punkt überschreiten.

⁴ Die Erdgeschosskoten sind in den Baubereichen eingezeichnet und haben nur richtungsweisenden Charakter.

⁵ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb des entsprechenden Baubereiches, gem. den kantonalen Vorschriften zulässig. Projektbedingte Abweichungen sind zulässig, solange gesetzliche Grenzabstände eingehalten werden.

§ 6 Nutzung

¹ In den Baubereichen A – D sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Im Baubereich B (südlicher Bereich) und C (südlicher und östlicher Bereich) sind im Erdgeschoss nur dienstleistende oder gewerbliche Nutzungen zulässig.

§ 7 Ausnützung

¹ Die Geschossflächenziffer über den gesamten Gestaltungsplanperimeter beträgt oberirdisch inkl. 20% Bonus 1.5. Dies ergibt bei einer gesamthaften Grundstückfläche von 9553 m² eine maximal zulässige BGF von 14'329 m².

Unterirdisch beträgt die max. Geschossflächenziffer inkl. 20% Bonus 0.96 verteilt auf maximal zwei Untergeschosse.

² Die Bruttogeschossfläche kann unter den Baubereichen aufgeteilt werden.

³ Dabei darf die zulässige Geschossflächenziffer auf die einzelnen Grundstücke und deren Baubereiche bezogen überschritten werden, solange die gesamthaft zulässige BGF von 14'329 m² nicht überschritten wird.

§ 8 Grenzabstände

¹ Gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

§ 9 Baulinien

¹ Im Strassenbaulinienbereich sind Anlagen für die Abfallentsorgung zulässig.

§ 10 Anlagen und Bauteile ausserhalb der Baubereiche

¹ Ausserhalb der Baubereiche sind Anlagen der Infrastruktur wie z. B. Erschliessung, Aussenraumgestaltung (Bepflanzung), Entwässerung, Fuss- und Velowege, arealinernes Fusswegnetz, Stützmauern, gedeckte Gemeinschaftsräume, Fluchttreppen, Containerabstellplätze, etc. zulässig.

² Im Bereich der Attikageschosse sind Vordächer über das gesetzliche Mass hinaus zulässig, solange deren Rücksprung vom Terrassenrand min. 1.4 m beträgt.

§ 11 Höhenkoten

¹ Die im Gestaltungsplan angegebenen Höhenkoten haben rein informellen Charakter und sind mit Ausnahme der max. Höhenkoten der Baubereiche nicht bindend.

² Im Bereich der gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses ist eine Geschosshöhe (OK Boden EG bis OK Boden 1.OG) von min. 3.5 m einzuhalten.

§ 12 Gestaltung der Bauten

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass ein gutes Gesamtbild entsteht. Das Richtprojekt ist dabei richtungsweisend. Weiter ist auf eine strukturierte Fassadengestaltung zu achten (Vergleich Richtprojekt).

² Das Richtprojekt der Überbauung ist für die Beurteilung des Bauvorhabens massgebend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

³ Der Baubehörde ist im Bewilligungsverfahren ein Farb- und Materialkonzept mit Materialbemusterung der Bauten einzureichen. Eine Beurteilung im Rahmen eines durch die Gemeinde zu bestimmenden Fachgutachters bleibt vorbehalten.

⁴ Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1.5 m überragen und sind, wo möglich, zusammengefasst und um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt anzuordnen.

⁵ Gestattet sind ausschliesslich Flachdächer. Diese sind extensiv zu begrünen. Massgebend sind die erhöhten Anforderungen der SIA Norm 312 (Ziffer 2.7.2) „Begrünung von Flachdächer“. Als Ausnahme können Flachdächer von eingeschossigen Nebengebäuden auch nur bekiest werden.

⁶ Die an die Plätze angrenzenden Fassaden der Gebäude der Baubereiche B, C und D müssen im Erdgeschoss eine arkadenartige Gestaltung aufweisen.

⁷ Sämtliche Logos und Schriftzüge sind durch die kommunale Baubehörde zu bewilligen.

§ 13 Umgebungsgestaltung / Grünflächenziffer

¹ Das Umgebungskonzept des Richtprojektes vom 30.3.2021 ist für die Beurteilung der Umgebungsgestaltung richtungsweisend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird. Eine Beurteilung im Rahmen eines durch die Gemeinde zu bestimmenden Fachgutachters bleibt vorbehalten.

³ Die Bäume gemäss Gestaltungsplan sind in Ihrer Anzahl richtungsweisend. Es sind standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Wurzelbereiche der Bäume ist mittels offenen Baumscheiben von mindestens 6 m² zu schützen.

⁴ Die Überdeckung der unterirdischen Einstellhalle hat mit der, für die im Umgebungsplan vorgesehene Bepflanzung, notwendigen Höhe zu erfolgen.

⁵ Im Baugesuchsverfahren ist ein Gesamtkonzept mit der Angabe der Anzahl, Lage und Art der Bepflanzung, der Entsorgungseinrichtungen und der Materialisierung der Erschliessungsflächen einzureichen. Der langfristige Erhalt der Bepflanzung wird mit einem Pflegekonzept sichergestellt. Weiter sind im Umgebungsplan folgende Siedlungsinfrastrukturen zu konkretisieren.

- Lage und Gestaltung der oberirdischen Besucherparkplätze
- Lage und Beschaffenheit der Notzufahrten
- Lage und Gestaltung der oberirdischen Abstellplätze für Fahrräder
- Lage, Dimensionierung und Gestaltung der zentralen Entsorgungsstellen
- Ausgestaltung und Einpassung der Tiefgaragenzufahrt
- Anlieferung für Waren und Onlinehandel

⁶ Die Bepflanzung des Aussenraumes (Bäume, Sträucher, Stauden, Natur- und Blumenrasen) ist ausschliesslich mit einheimischen und standortgerechten Arten umzusetzen. Es ist eine naturnahe Gestaltung sowie ein ökologischer Unterhalt vorzusehen.

⁷ Die minimale Grünflächenziffer beträgt im gesamten Planungsperimeter 0.3

§ 14 Platzgestaltung

¹ Der Platz vor den Baubereichen B und C hat einen öffentlichen Charakter und hat zu einer Aufwertung des Quartieres beizutragen.

§ 15 Aufenthalts- und Spielplatz

¹ Im Bereich allgemeine Spielflächen ist ein für Bewohner der Überbauung zugänglicher naturnaher Aufenthalts- und Spielplatz mit angemessener Grösse zu erstellen. Die Beläge sind naturnah und versickerungsfähig zu gestalten. Zulässig sind Spielgeräte, Sitzbänke und dergleichen sowie ein gedeckter eingeschossiger Gemeinschaftsraum bis max. 50 m² Fläche.

§ 16 Gemeinschaftsraum

¹ Innerhalb eines Baubereiches im Geltungsbereichs ist ein Gemeinschaftsraum für BewohnerInnen der Überbauung «Gassfeld» zu erstellen. Dieser hat die minimale Grösse von 30 m² aufzuweisen und ist separat ab Aussenraum zu erschliessen. Der Gemeinschaftsraum soll im Erdgeschoss liegen und ist ausreichend natürlich zu belichten.

3. Umwelt

§ 17 Lärmimmissionen

¹ Rahmen des Baugesuchsverfahrens sind die Massnahmen zum Lärmschutz nachzuweisen. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist zu gewährleisten.

§ 18 Lichtemissionen

¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ist der Leitfaden «Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen (Amt für Umwelt Kanton Solothurn 2011) sowie das Dokument SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» anzuwenden. Aussenleuchten mit einer höheren Farbtemperatur als 3000 Kelvin sind nicht zulässig.

² Mit Hilfe eines Beleuchtungskonzeptes (gem. SIA Norm 491) sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum nachzuweisen.

³ Negative Auswirkungen von Lichtemissionen sind zu minimieren und künstliche Beleuchtung nur dort einzusetzen, wo diese sinnvoll und notwendig ist.

§ 19 Bodenschutz

¹ Übergeordnet für alle Baubereiche ist durch eine qualifizierte Fachperson ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten. Dieses muss vor Erteilung der Baubewilligung vom Amt für Umwelt genehmigt werden.

² Das Bodenschutzkonzept ist Bestandteil der Submission der Bauarbeiten. Alle Erdarbeiten sind durch eine fachlich qualifizierte, weisungsbefugte, bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu begleiten.

§ 20 Energie

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, welchem eine möglichst geringe Umweltbelastung und eine sparsame Energieverwendung zu Grunde liegt.

² Der zulässige gewichtete Energiebedarf pro Jahr für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung liegt bei 25 kWh/m² Energiebezugsfläche (nicht Bruttogeschossfläche) für Wohnen.

³ Dachflächen müssen so weit als möglich für Solarenergie- Gewinnungsanlagen genutzt werden.

⁴ Die Überbauung ist zwingend an das bestehende Fernwärmenetz anzuschliessen.

§ 21 Störfallvorsorge

¹ Um die Schutzinteressen der zukünftigen Nutzenden zu wahren, sind Massnahmen zur Senkung des Gefährdungspotentials gemäss der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" (Bundesamt für Raumentwicklung, ARE 2022) vorzusehen. Folgende konkreten Massnahmen sind bei der Projektierung zu beachten:

- Empfindliche Einrichtungen wie z. B. eine Kindertagesstätte sind ausserhalb des Konsultationsbereichs im Baubereich A oder im Norden des Baubereichs B anzuordnen.
- Bei der Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle ist mit geeigneten baulichen Massnahmen das Eindringen von unfallbedingten Brennstoffen zu verhindern.
- Die Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten sind soweit möglich abgewandt von der Eisenbahnanlage sowie möglichst hoch über dem Boden zu platzieren.
- Im Baubereich C sollten die Gebäudefassaden einen genügenden Widerstand gegen kurzzeitige Hitzestrahlungseinwirkungen aufweisen und aus nicht brennbaren Materialien bestehen. Es ist dazu ein geeignetes Dämmmaterial zu verwenden und auf Verkleidungen aus Plastik oder Holz zu verzichten.
- Im Baubereich C sind Fenster inkl. Rahmen einzubauen, die Personen bei einem Wärmestrom von 12 kW/m² schützen.

§ 22 Wassergefahren

¹ Das Bauvorhaben kommt in der gelben Gefahrenzone der Dünnern zu liegen. In der gelben Zone (Hinweisbereich) ist die Erstellung von Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Oensingen zulässig. Durch die geplante Überbauung kann sich die Gefährdung der umliegenden Liegenschaften aufgrund neuer Fliesswege verändern. Im Rahmen des Baugesuches muss daher mit einem Objekt-schutzgutachten aufgezeigt werden, dass keine Mehrgefährdung der umliegenden Liegenschaften entsteht und in wie weit die Überbauung geschützt werden muss.

² Die Entwässerung hat gemäss dem rechtsgültigen generellen Entwässerungskonzept (GEP) der Einwohnergemeinde zu erfolgen.

³ Die Planung der Entwässerung hat gemäss den aktuellen Normen (SN) und den Richtlinien (VSA) zu erfolgen. Die Bauherrschaft hat entsprechend im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Entwässerungskonzept einzureichen.

4. Verkehr

§ 23 Erschliessung

¹ Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage für alle Baubereiche erfolgt ab der Bittertenstrasse und ist im Baubereich C in das Gebäude zu integrieren.

² Die Ein- und Ausfahrt aus der Einstellhalle ist so zu konzipieren, dass ein Linksabbiegen Richtung Bahnhof erschwert bzw. verhindert werden kann (z.B. mittels Stellriemen, Bodenbelag, Signalisation, subtile Verkehrslenkung, Ruderalfläche). Der entsprechende Nachweis der Schleppkurven / Sichtzonen ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Die Ein- und Ausfahrt bzw. notwendige Verkehrslenkung steht in Abhängigkeit zur Realisierung des Gesamtverkehrskonzeptes (Lebensader) bzw. Konzeptplanung Bahnhof.

³ Besucherparkplätze sind in den dafür vorgesehenen Bereichen oder unterirdisch anzuordnen.

⁴ Im Bereich der Sichtzone sind die Bestimmungen «Sichtverhältnisse in Knoten» des Amts für Verkehr und Tiefbau einzuhalten. Im Bereich der Sichtzone dürfen keine Mauern und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 50cm erstellt werden.

Notzufahrten sind für Fahrzeuge des Rettungsdienstes auf einer Breite von 3.5 m zu befestigen. Notzufahrten können über Fussgängerverbindungen oder Plätze geführt werden, die Mehrbreite kann begrünbar befestigt werden.

§ 24 Mobilität / Abstellplätze

¹ Der Bauherrschaft von GB Nr. 2304 wird die Finanzierung eines Mobilityfahrzeuges am Bahnhof auferlegt.

² Die erforderlichen Parkplätze werden im Baugesuchsverfahren nach § 42 KBV festgelegt. Die Parkierung für BewohnerInnen und Angestellte erfolgt ausschliesslich unterirdisch. Im Endausbau dürfen nicht mehr als 153 Parkplätze (inkl. Besucher) realisiert werden.

³ Sämtliche unterirdischen Parkplätze müssen mit einer Flachbandinstallation für Elektrofahrzeuge ausgerüstet werden, damit bei Bedarf für jedes Parkfeld entsprechende Ladestationen installiert werden können.

⁴ Es sind gedeckte Velo- und Mofa-Abstellplätze zu erstellen. Die Zahl und Ausgestaltung richtet sich gesamthaft nach den VSS Normen 40065 und 40066. Abstellplätze sind sowohl im Untergeschoss als auch oberirdisch anzuordnen. Die oberirdischen Veloparkierungsanlagen sind mit einer automatischen Lichanlage auszurüsten.

⁵ Es sind zusätzlich Abstellplätze für Spezial- und Cargo-Velos vorzusehen.

⁶ Erschliessungsflächen, Plätze und Gehwege sind aus versickerungsfähigem Material zu erstellen. Als Ausnahme können Besucherparkplätze und Trottoirs auch, sofern sie dem Gesamtkonzept der Umgebungsgestaltung entsprechen, asphaltiert und mittels Einlaufschächten in die Strassenkanalisation entwässert werden.

§ 25 Fuss- und Veloweg

¹ Die im Gestaltungsplan eingetragenen Fuss- und Velowege sind mit einer Breite von 2.0 m – 2.5 m auszuführen.

§ 26 Kanalisation

¹ Ein Teil des Dachregenwassers ist, wenn möglich mit Retentionsmassnahmen über eine zentrale Versickerungsanlage (Versickerungsmulde) oder Anlage pro Baueinheit mit eventueller Einplanung eines oberflächigen Überlaufes in die Mischwasserkanalisation zu entwässern. Regenwasser von Plätzen und Wegen soll über die Schulter über eine biologisch, aktive Bodenpassage versickern. Ebenso ist eine oberflächige Versickerung über Rasengittersteine und / oder Rasenfugen mit Humusanteil möglich.

5. Ausführung

§ 27 Rissprotokoll

Vor Baubeginn ist der Baubehörde ein Zustandsprotokoll der angrenzenden Gebäude einzureichen.

§ 28 Etappierung

¹ Eine Etappierung der Überbauung ist möglich. Sie richtet sich nach der technischen Realisierbarkeit der Tiefgarage und den Bedürfnissen des Investors.

² In jeder Etappierung der Überbauung hat die Umgebungsgestaltung als abgeschlossene Einheit zu erfolgen.

6. Schlussbestimmungen

§ 29 Abweichungen

¹ Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das Konzept der Überbauung und der Umgebungsgestaltung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonale Bestimmungen sowie keine öffentliche und private Interessen verletzt werden.

§ 30 Inkrafttreten und Aufhebung

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft und ersetzt den bestehenden Gestaltungsplan vom 9.7. 1991 (RRB 2139) im entsprechenden Geltungsbereich.