



Einwohnergemeinde Gerlafingen

Gestaltungsplan „Parzelle GB Nr. 2935“ mit Sonderbauvorschriften

SO
15.06.2023

Raumplanungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Gestaltungsplan M 1:500
- Sonderbauvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht

Überbauungskonzept und Gestaltungsplan:

wahlruefli Architekten und Raumplaner AG Biel

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
1.1 Herleitung	3
1.2 Baurechtliche Grundlage	3
1.3 Projektorganisation	3
2. Projektentwicklung	4
2.1 Örtliches Inventar	4
2.2 Das räumliche Leitbild	6
2.3 Raumplanerische Beurteilung	7
2.4 Ortsbauliche Varianten	9
3. Überbauungskonzept	10
3.1 Städtebau	10
3.2 Architektur	11
3.3 Umgebung	11
3.4 Flächenberechnung	12
4. Baurechtliche Umsetzung	12
4.1 Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften	12
5. Verfahren	13
5.1 Gemeindebehörde	13
5.2 Mitwirkungsverfahren	13
5.3 Vorprüfung	13
5.4 Gemeindebehörde	13
5.5 öffentliche Auflage	13
5.6 Genehmigung Gemeinderat	13

Anhang

- 1 Baugrunduntersuchung
- 2 Lärmgutachten

1. Ausgangslage

1.1 Herleitung

Das Grundstück Bahnhofstrasse, Parzelle Nr. 2935 in der Gemeinde Gerlafingen ist zum Verkauf gestanden und wurde von der Firma Murtishi Bau GmbH käuflich erworben. Die fragliche Parzelle war Teil des überbauten Grundstücks Nr. 1960 mit den Gebäuden Nrn. 2, 4 und 6.

Nach verschiedenen einfachen Überbauungsstudien und Kontakten mit der Gemeindebehörde hat sich gezeigt, dass zwischenzeitlich das räumliche Leitbild „Zuhause in Gerlafingen“ erarbeitet wurde und das auf dessen Grundlage eine Ortsplanungsrevision entwickelt wird. Die Grundeigentümerin hat sich deshalb entschlossen das Projekt zukunftsfähig anzugehen und eine verdichtete Überbauung mit einer dem Leitbild entsprechenden Qualität zu realisieren. Gleichzeitig zeigt sich die kommunale Behörde bereit für eine verdichtete, qualitätsvolle Überbauung einen Gestaltungsplan zu prüfen und die baurechtliche Grundordnung im Rahmen des Leitbilds und der Entwürfe zur Ortsplanungsrevision anzupassen.

1.2 Baurechtliche Grundlage

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück entlang der Bahnhofstrasse. Die Parzelle Nr. 2935 liegt aktuell in der dreigeschossigen Wohnzone, überlagert mit Ortsbildschutzgebiet und mit Gestaltungsplanpflicht. Mit der Ortsplanungsrevision wird das Gebiet der Kernzone K4 zugeteilt. Damit werden für die fragliche Parzelle folgende baurechtliche Randbedingungen gelten:

- Geschossflächenziffer oberirdisch max. GFZo 0.8, mit Qualitätsverfahren 1.2
- Geschossflächenziffer unterirdisch max. GFZu 1.0
- Geschosszahl min. 3, max. 4
- Gesamthöhe Flachdächer GH 13.50 m
- Grünflächenziffer minimal 25 %
- Bauweise offen
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
- Nutzung gemäss Zonenreglement § 7

Das für die Projektierung der Überbauung auf der Parzelle Nr. 2935 gewählte Gutachterverfahren gilt gemäss dem aktuellen Baureglement der Gemeinde als Qualitätsverfahren im Sinn von § 5 Abs. 1. Damit kann die Gemeinde eine Dichte von 1.2 GFZo zulassen. Davon werden 385 m² als Minderung zugunsten der Stammparzelle 1960 in Abzug gebracht. Da die Abtrennung von der Stammparzelle nicht im Verhältnis zur Nutzung erfolgte, reduzierte sich das Nutzungsmass auf der Parzelle Nr. 2935. Mittels einer privatrechtlichen Vereinbarung verzichtete der Käufer damit auf einen Nutzungsanteil (vgl. Flächenberechnung im Abschnitt 3.4).

1.3 Projektorganisation

Mit Blick auf die neuen Bestimmungen im Raumplanungsgesetz und den Grundlagen aus dem neuen räumlichen Leitbild zeigt sich, wie bereits erwähnt, die Bereitschaft der Gemeindebehörde an der Entwicklung einer verdichteten Überbauung mitzuwirken und auf der Basis eines gemeinsam entwickelten, qualitativ hochstehenden Überbauungskonzepts ein Gestaltungsplanverfahren durchzuführen. Für die Bearbeitung des Projektes wurde deshalb folgende Projektgruppe eingesetzt:

Vorsitz:	Philipp Heri, Gemeindepräsident
Gemeindevertreter:	Erich von Allmen, Mitglied Bau- und Werkkommission Reto Wegmüller, Mitglied Bau- und Werkkommission Ewald Kaiser, Leiter Bauverwalter
Kantonsvertreter:	Markus Schmid, Kantonale Denkmalpflege Corinne Stauffiger, Amt für Raumplanung
Fachberater: Projektentwicklung:	Martin Eggenberger, Planteam S AG, Solothurn Vinzenz Luginbühl, wahlirüefli Architekten und Raumplaner AG, Biel Christoph von Arx, David & von Arx Landschaftsarchitektur GmbH, Solothurn
Gestaltungsplan:	Christian Wahli, wahlirüefli Architekten und Raumplaner AG, Biel

2. Projektentwicklung

2.1 Örtliches Inventar

Gerlafingen ist ein durch die Von Roll'schen Stahlwerke von der Industrialisierung geprägtes Dorf mit urbanen Qualitäten. Durch Autobahn und ÖV, nahe von Solothurn gelegen, ist es bestens erschlossen. Ein multikultureller Einwohnermix und eine Vielfalt aktiver Vereine zeugen von einem lebendigen Umfeld. Angrenzende Wälder und die Nähe zur Emme prägen das attraktive Naherholungsgebiet.

Luftbild der Gemeinde

Die Parzelle Nr. 2935 liegt an der Hauptstrasse/Bahnhofstrasse, resp. der Achse zwischen dem Bahnhof und dem historischen Kern.



Anordnung der Dienstleistungen

Die Übersicht zeigt den Schwerpunkt der Dienstleistungsbetrieb und der öffentlichen Gebäuden im Bereich der Achse zwischen dem Dorfzentrum und dem Bahnhof.

Legende:

- öffentliche Nutzungen
- Mehrfamilienhaus-Quartiere
- Einfamilienhaus-Quartiere
- Gewerbe
- Industrie



Quelle Planteam S Leitbild «Zuhause in Gerlafingen»

Das Rückgrat von Gerlafingen stärken
Gemäss dem Leitbild wird die Parzelle dem Dorfzentrum (Herzraum) zugeteilt.

Legende:

- zentrales Rückgrat mit zentraler Kreuzung
- Dorfzentrum
- Erweitertes Dorfzentrum
- Gebiet Achsenkopf (Bahnhof, Industriegebiet) mit Bahnhof
- Gebiet Zielmatten (Gewerbe, Mischgebiet und Wohnen)
- Einfamilienhaus-Quartiere
- Mehrfamilienhaus-Quartiere
- Entwicklungsgebiete Wohnen



Quelle PlanteamS Leitbild «Zuhause in Gerlafingen»

Mobilität und Verkehr

Das Gebiet ist über die Bahnhof- und die Wilerstrasse erschlossen und liegt in einem sehr guten Bezug zu den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Legende:

-  Einführung Tempo 30 in Zentrumszone (Eisenhammer bis Denner)
-  Hauptachsen
-  Fassadenausrichtung entlang Achse
-  Parzelle
-  Dorfzentrum (Herzraum)
-  Erweitertes Dorfzentrum



Quelle PlanteamS Leitbild «Zuhause in Gerlafingen»

Ensemble

Die Parzelle liegt im Perimeter des Gebietsschutzes. Die direkten Nachbarlichen Gebäude sind schützenswerte Kulturobjekte.

Legende:

-  Schützenswerte Kulturobjekte
-  Erhaltenswerte Kulturobjekte
-  Gebietsschutz
-  Ensemble Fläche



Quelle PlanteamS Leitbild «Zuhause in Gerlafingen»

Parzelle

Es gilt vor allem den Freiraum der bestehenden geschützten Gebäudes möglichst zu bewahren.

Legende:

-  Vorgarten zu schützenswertem Gebäude
-  Hauptachse Bahnhofstrasse
-  Fassadenlinie



Quelle PlanteamS Leitbild «Zuhause in Gerlafingen»

2.2 Das räumliche Leitbild

Mit dem Gemeindeversammlungsbeschluss vom 28. Juni 2017 ist das neue räumliche Leitbild „Zuhause in Gerlafingen“ in Kraft gesetzt worden. Auf der Basis einer sorgfältigen Analyse wurde eine Strategie zur Siedlungsentwicklung und -gestaltung entworfen und mit Handlungsanweisungen für die einzelnen Teilgebiete ergänzt. Für die Projektentwicklung auf der Parzelle Nr. 2395 sind daraus folgende Leitlinien zu beachten: Grundsätzlich soll die heutige Ortsstruktur mit einem qualitativen „Weiter- oder Fertigbauen“ gestärkt und damit die Lebensqualität in der Gemeinde verbessert werden. Dabei wird festgehalten, dass die Ost-West-Achse als

Rückgrat für die Identität von Gerlafingen von grosser Bedeutung ist. Sie bildet den Kernraum und verbindet das Dorfzentrum mit seinen Arbeitszonen. Eine Aufwertung dieses Rückgrats bezüglich der Strassenraumgestaltung, der Nutzung, der Zugänglichkeit und der Ergänzung mit grösseren Bauten (Verdichtung) soll dieses Rückgrat stärken.



Ausschnitt aus dem räumlichen Leitbild 2017 (beispielhafte Darstellung einer möglichen baulichen Entwicklung Planteam S AG,

2.3 Raumplanerische Beurteilung

Entwicklung nach Innen / Verdichtung:

Die Abgrenzung des Baugebiets von Gerlafingen entspricht zu grossen Teilen der Gemeindegrenze. Damit besteht für die Gemeinde die einzige Entwicklungsmöglichkeit mit dem Auffüllen der noch nicht überbauten Bauzonenflächen. Mit dem neuen räumlichen Leitbild „Zuhause in Gerlafingen“ hat sich die Gemeinde der Herausforderung gestellt und ein generelles Konzept zur inneren Verdichtung erarbeitet. Dieses setzt sie nun in der Ortsplanung um. Konzept und Ortsplanungsentwurf bilden die Grundlage für die Entwicklung und die Verdichtung der Überbauung auf der Parzelle Nr. 2395.

Nutzung:

Gemäss dem räumlichen Leitbild und dem Inventar der vorhandenen Dienstleistungsbetriebe längs der Hauptstrasse (vgl. Abschnitt 2.1 Bild Anordnung der Dienstleistungen) wird für die Parzelle 2395 eine gemischte Nutzung vorgesehen; entlang der Bahnhofstrasse vorwiegend Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen, im hinteren Teil vorwiegend Wohnen. Wie der Variantenvergleich gezeigt hat, ist es nicht angezeigt entlang der Bahnhofstrasse ein Volumen für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen anzuordnen. Der rückwärtige Teil der Parzelle liegt bereits etwas abseits der zentralen Achse und soll eher der Wohnnutzung dienen. Auf die Festlegung einer gewerblichen Erdgeschossnutzung kann damit verzichtet werden.

Ensemble:

Der Betrachtungsperimeter umfasst neben dem vorgesehenen Gestaltungsplanperimeter ebenfalls die nachbarlichen Parzellen (vgl. Abschnitt 2.1 Bild Ensemble). Diese sind weitgehend mit

schützens- und erhaltenswerten Gebäuden überbaut. Mit dem vorgesehenen Neubauvolumen wird die klare Längsrichtung der Bauten auf der Ostseite der Wilerstrasse übernommen. Das Ensemble wird damit logisch ergänzt und fertiggebaut. Gegenüber dem angrenzenden Gebäude (Nrn. 2,4 und 6) bleibt ein angemessener Grünraum offen. Ebenfalls soll eine parkartige Umgebungsgestaltung mit kräftigen Bäumen den Grünraum gegen die Bahnhofstrasse stärken und eine Zäsur entlang der verdichteten Achse bilden.

Übergang zur Strasse:

Der traditionelle alte Zaun entlang der Grundstücksgrenze zur Strasse soll erhalten und in die Umgebungsgestaltung integriert werden. Im Bereich der neuen Hauszugänge entlang der Wilerstrasse sind zwei neue Öffnungen vorgesehen. Die noch bestehenden Teile entlang des Schmiedewegs werden, soweit nötig für die Zufahrten abgebrochen. Da der «Park» entlang der Bahnhofstrasse keine öffentliche Funktion erhält bleibt die heute klare Abgrenzung zwischen dem öffentlichen und privaten Raum unverändert.

Verkehr:

Das Areal kann für den motorisierten Individualverkehr ab der Bahnhofstrasse und der Wilerstrasse über den Schmiedeweg erschlossen werden. Im nördlichen Teil der Parzelle wird die Einstellhallenzufahrt angeordnet. Oberirdische Abstellplätze sind auf dem südlichen Parzellenteil vorgesehen. Direkte Zufahrten auf die Bahnhof- und die Wilerstrasse sind nicht nötig. Zweiradabstellplätze finden auf dem Vorplatz gegen die Wilerstrasse Platz.

Strassenabstand:

Grundsätzlich gilt auf der Parzelle ein Strassenabstand von 6.0 m entlang der Bahnhof- und der Wilerstrasse. Das bestehende Nachbargebäude (Wilerstrasse Nr. 9) steht mit einem Abstand von 1.5 m unmittelbar am Gehweg.

Aus der Sicht Integration des Gebäudes in die gegebene Situation soll das geplante Volumen vom Gebäude Nr. 9 deutlich abgesetzt, resp. gestaffelt werden; was einen grösseren Strassenabstand ergibt. Gegenüber dem Gebäude Nr. 2,4 und 6 muss dem gegenüber aber ein grösstmöglicher Grünraum bestehen bleiben. Das Neubauvolumen wird in einem Abstand von 6.00m gegenüber der Wilerstrasse platziert. Aus raumplanerischer Sicht damit die Staffelung gegenüber dem Gebäude Nr. 9 wie auch die Breite des Grünraum zweckmässig.

Lärm:

Für die Parzelle gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ESIII. Für die Überbauung müssen demnach die Immissionsgrenzwerte (IGW), tags 65 dB und nachts 55 dB eingehalten werden. Eine Lärmstudie zeigt, dass diese Grenzwerte entlang der Wilerstrasse im EG und zum Teil im 1.OG leicht überschritten werden. Da die Zimmer an den Gebäudeenden über Eck belüftet werden ist, wird lediglich in einem einzelnen Zimmer im EG der Grenzwert um 1 DB überschritten. Durch die Anordnung von Balkonen kann die Situation weiter verbessert werden. Mit einer Mail vom 29. April 2020 bestätigt Herr Stocker vom Amt für Umwelt des Kantons Solothurn, dass hier eine Ausnahme in Aussicht gestellt werden kann. Vgl. Lärmgutachten im Anhang

Grundwasser:

Da der hohe Grundwasserpegel in der Gemeinde bekannt ist, wurde durch die Firma Geotest AG, eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Neben dieser Untersuchung wurde ebenfalls das Amt für Umwelt (Dr. Claude Müller) kontaktiert. Dabei wurde

festgestellt, dass die tiefst mögliche Einbaukote (UK Bodenplatte Einstellhalle) auf die Kote von 448.00 festgelegt werden kann. In den Sonderbauvorschriften wird die Fundationskote mit 448.00 m.ü.M. festgelegt. Diese darf nur durch einzelne Fundamentverstärkungen überschritten werden.
Vgl. Baugrunduntersuchung im Anhang

Prüfperimeter Bodenabtrag:

Die Parzelle liegt im Prüfperimeter Bodenbelastung (Richtwertzone) des Kantons Solothurn.
Grundsätzlich ist zu beachten, dass der Boden als Ressource behandelt und somit wiederverwendet werden muss. Im Rahmen der Ausführung muss der Boden (ober- und Unterboden) so behandelt werden, dass er keine chemischen oder physikalischen Beeinträchtigungen erleidet.

Bodenbelastungsgebiet Biberist/Gerlafingen

Seit bald 200 Jahren wird am Standort der heutigen Stahl Gerlafingen AG Stahl verarbeitet und seit bald 100 Jahren Stahlschrott geschmolzen und Stahl-Halbzeug gegossen. Bei der Stahlherstellung und -bearbeitung werden Staubpartikel freigesetzt, die mit der Luft fortgetragen werden und sich schliesslich am Boden absetzen. Dadurch haben sich in den Böden in der näheren Umgebung des Stahlwerks während vieler Jahre Schadstoffe angereichert. Diese Bodenbelastung birgt ein potenzielles Risiko für Menschen und Tiere. Dank umfangreichen lufthygienischen Sanierungsmassnahmen werden durch die Anlagen heute viel weniger Schadstoffe freigesetzt. Trotzdem geht der Schadstoffeintrag in die Böden - wenn auch deutlich vermindert - weiter.
In den 1990er Jahren untersuchte das Amt für Umwelt die Böden sowie die Vegetation im Raum Biberist / Gerlafingen umfassend. Die Untersuchungen ermöglichten, das genaue Ausmass der Belastung der Böden zu erkennen, diese räumlich abzugrenzen sowie die Gefährdung von Mensch und Umwelt zu erfassen. Bereiche mit gleicher Schadstoffbelastung wurden - gestützt auf die Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBö) - zu Belastungszonen zusammengefasst. Berücksichtigt wurden dazu nur die Belastungen, die durch den Betrieb des Stahlwerks hervorgerufen wurden. Die für viele Siedlungen typischen Bodenbelastungen, verursacht durch unsachgemässe Gartenbewirtschaftung, Verkehr etc., wurden für die Abgrenzung nicht berücksichtigt.
Quelle Amt für Umwelt Kanton Solothurn

Gestützt auf diese Untersuchungen ist vor Erteilung der Baubewilligung der Boden auf Schadstoffbelastungen zu untersuchen und mit einem entsprechenden Entsorgungskonzept zu ergänzen.

Belastete Standorte:

Im Kataster der belasteten Standorte bestehen für das fragliche Gebiet keine Einträge.

Werkleitungen:

Abwasser	In genügender Kapazität vorhanden
Wasser	In genügender Kapazität vorhanden
Elektrizität	In genügender Kapazität vorhanden

2.4 Ortsbauliche Varianten

Das Grundstück befindet sich gemäss dem aktuellen räumlichen Leitbild der Gemeinde an einem wichtigen Ort im Spannungsfeld zwischen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Anforderungen. Es geht darum eine Kräftigung, Betonung und Mehrgeschossigkeit der Gebäude entlang der Hauptachse mit dem angemessenen Umgang zu den bestehenden, schützenswerten Bauten und Baugruppen in Einklang zu bringen.

Anhand der vorgängig dargestellten Analyse und den baurechtlichen Vorgaben prüften die Architekten auf einem Gipsmodell verschiedene städtebauliche Varianten. Davon schlagen Sie zwei grundsätzlich unterschiedliche Modelle vor:

Gebäude entlang der Wilerstrasse / Gebäude entlang der Bahnhofstrasse

Vorgeschlagen wird die Anordnung eines Gebäudes längs der Wilerstrasse und ein Bauvolumen entlang der Bahnhofstrasse. Während der vorgesehene längliche Baukörper entlang der Wilerstrasse eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Bausubstanz darstellt scheint demgegenüber die Anordnung eines Gebäudes, in welcher Form auch immer, entlang der Bahnhofstrasse unzweckmässig, da der Platz beschränkt ist und die historischen Gebäude und der innere Freiraum damit verdeckt würden.



Gebäude entlang der Wilerstrasse; Park entlang der Bahnhofstrasse

Die Variante sieht vor, neben einem ähnlichen Bauvolumen längs der Wilerstrasse den Bereich gegen die Bahnhofstrasse nicht zu überbauen, sondern eine Art Parkanlage zu gestalten. Damit bleibt der Blick auf die historischen Bauten und den inneren Grünraum frei. Der Park bewirkt eine wohltuende Zäsur entlang der künftig zunehmend verdichteten Hauptachse. Das Volumen längs der Wilerstrasse wird gegenüber dem Gebäude Nr. 9 abgesetzt. Damit entsteht ein besser nutzbarer Vorraum gegen die Strasse und der Blick auf die Hausecke des Gebäudes Nr. 9 bleibt frei. Es entsteht mit Vor- und Rücksprünge ein abwechslungsreicher Strassenraum.



3. Überbauungskonzept

3.1 Situation Städtebau

Die Diskussion mit der Begleitgruppe zeigte klare Argumente für die Variante mit einem Park und einer parkähnlichen Bepflanzung. Infolgedessen wird die städtebauliche Situation auf dieser Basis weiterentwickelt. Das Gebäude längs der Wilerstrasse wird mit seinen Abmessungen und den Abständen zu den Strassen präzisiert.

Aufgrund verschiedener Vergleiche zwischen einer oberirdischen und einer unterirdischen Anordnung der Abstellplätze entschieden sich Architekt und Bauherrschaft eine Einstellhalle vorzusehen. Damit bleibt der innere Grünraum von Anlagen und Unterständen frei. Die Zufahrt erfolgt im nord-östlichen Parzelleteil über den Schmiedeweg. Die Anordnung der Einstellhalle darf aber den Grünraum nicht durch unnatürliche Terrainveränderungen beeinträchtigen. Oberirdische Besucherparkplätze werden im süd-östlichen Parzellenbereich angeordnet.



Situation/Umgebung

3.2 Umgebung

Mit der Umgebungsgestaltung soll der Eindruck entstehen, dass die drei bestehende Gebäude ergänzt mit dem neuen Volumen in einem grossen Garten stehen. Dies entspricht am ehesten der traditionellen Situation. Der bestehende Parzellenabschluss mit Mauer, Postament und Geländer wird erhalten und sichert den privat nutzbaren Spielplatz. Für den Spielplatz wird ein grosses Klettergerät und ein Sandkasten vorgeschlagen. Einheitliche Bäume z.B. Birken sollen dem Aussenraum eine Identität geben. Die Zugänge des Neubaus befinden sich im Vorraum zur Strasse. Dieser wird mineralisch gestaltet und dient zur Parkierung der Zweiräder und für die Entsorgung. Da das Terrain im Querschnitt von der Wilerstrasse zur gegenüber liegenden, östlichen Parzellengrenze etwas abfällt und wieder ansteigt, wird es möglich die Einstellhalle mit einer leichten Anhebung des Terrains unauffällig in den Grünraum zu integrieren.

3.3 Architektur



Es wird ein einfacher, längsrechteckiger Gebäudekörper auf einem Sockel und mit einem Flachdach vorgesehen. Insbesondere die Denkmalpflege lehnt die Anordnung eines Satteldaches ab; dies mit der Begründung, dass sich der Neubau nicht an den Bestand anbieten solle.

Der Gebäudegrundriss wird mit zwei 2 Treppenhäusern, strassenseitigem Zugang und je 4 Wohnungen pro Geschoss (2.5 - 4.5 Zi-Whg.) organisiert. Der vorgesehene, regelmässige Schottenraster orientiert sich an der Struktur der benachbarten Kasernenbauten. Die Wohnungen sind als «Durchwohnen» organisiert und können mittels Schaltzimmer auf den gewünschten Wohnungsmix reagieren.

Die Fassaden werden in verputztem Zweischalen-Mauerwerk erstellt. Mit einer unterschiedlichen Körnung des Fassadenputzes (grob-fein) sollen Gebäudesockel, Friese und Lisenen ablesbar gestaltet werden. Balkonbrüstungen sind fest und ebenfalls verputzt vorzusehen. Anstelle von Lamellenstoren sollen Stoffstoren einen leichten Eindruck erzeugen und mit einer klaren zeitgenössischen Architektursprache soll sich der Neubau vom Bestand unterscheiden.

3.4 Flächenberechnungen und Nutzungsziffern

Grundstücksflächen:	Parzelle Nr. 2395	2'390 m ²
Zulässige Geschossflächenziffer oberirdisch Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften 1.2		2'868 m ²
Abzüglich Minderung vgl. Abschnitt 1.2		385 m ²
Zulässige Geschossfläche oberirdisch		2'483 m ²
Entspricht einer Geschossflächenziffer (GFZo) von gerundet		GFZo 1.0

Die Überbauungsstudien haben gezeigt, dass mit einer maximalen Geschossfläche keine ortsverträgliche Lösung entwickelt werden kann. Das Projekt geht deshalb von einer niedrigeren Nutzung aus.

Geschossfläche aktueller Projektstand:		1'840 m ²
Festlegung in den Sonderbauvorschriften:	maximale Bruttogeschossfläche	1'900 m ²
	minimale Bruttogeschossfläche	1'500 m ²

4. Baurechtliche Umsetzung

4.1 Gestaltungsplan „Parzellen Nr. 688 + 504“ mit Sonderbauvorschriften

Der neu entwickelte Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften beruhen auf der Vorlage des Kantons Solothurn (Gestaltungsplan 06/2004). Inhaltlich dient das Projekt der wahlruefli Architekten SIA als Basis. Mit der Anordnung eines präzisen Baufelds für den Neubau und verschiedenen Festlegungen für unterschiedliche Umgebungsbereiche, inkl. der parkähnlichen Baumpflanzungen sowie der Zufahrt zur Einstellhalle wird die Umsetzung des Projekts mit wenig Spielraum baurechtlich gesichert. Gegenüber der Grundnutzung ergeben sich mit diesem Projekt folgende Änderungen (ausgehend von der heutige gültigen Zone:

Zweck:	Der Zweck des Gestaltungsplans wird mit dem Artikel 1 präzisiert.
Nutzung:	Es wird eine Wohnnutzung festgelegt.
Baugestaltung:	Entsprechend der Situation im Ortsbildschutzgebiet werden die Gestaltungsvorschriften bewusst streng formuliert.
Geschossfläche:	In den Vorschriften wird eine minimale und eine maximale Geschossfläche von 1'600 m ² resp. 1'900 m ² festgelegt. Dies entspricht einer oberirdischen Geschossflächenziffer GFZO von 0.8. Es wird nicht der gesamte Nutzungsbonus ausgeschöpft.
Grünflächenziffer:	Die Grünflächenziffer von 40 % (gemäss den Zonenvorschriften) der Gemeinde muss und kann eingehalten werden.
Geschosszahl:	Es gelten 4 Geschosse ohne Attikaausbau.
Gebäudehöhe:	Die in der Grundordnung festgelegte Gebäudehöhe wird für in den Sonderbauvorschriften übernommen.
Lärmempfindlichkeit:	Im Areal bleibt die Empfindlichkeitsstufe unverändert ES II
Umgebung:	Die Umgebung wird in Bereiche mit unterschiedlichen Qualitäten unterteilt und entsprechend der wichtigen Lage im Ortsbild präzise beschrieben.
Geltungsbereich:	Der Geltungsbereich geht über den Parzellenperimeter hinaus, da die Erstellung der Einstellhalle Abgrabungen ausserhalb der Parzelle bedingt.

5. Verfahren

5.1 Gemeindebehörde

Der Gemeinderat Gerlafingen stimmt den Unterlagen zur Vorprüfung am 20.08.2020 zu.

5.2 Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren wurde in Form einer öffentlichen Auflage vom 14. September 2020 bis am 14. Oktober 2020 durchgeführt. Die Auflageunterlagen wurden verschiedentlich eingesehen. Innerhalb der gegebenen Frist wurde keine Mitwirkungseingabe eingereicht.

5.3 Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht wurde am 01.06.2021 ausgestellt.

Situation Städtebau und Umgebung: Auf Grund des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Wilerstrasse wurde die Städtebauliche Situation, insbesondere der Strassenabstand überarbeitet. Das Gebäude wurde um 50cm gegen den Innenhof verschoben. Städtebaulich gibt es so immer noch einen deutlichen Versatz zum „Hauptbau“, welcher ca. 2.50 m näher an der Wilerstrasse steht. Damit „konkurriert“ der Neubau nicht mit dem „Hauptbau“, steht aber trotzdem in Bezug zu ihm. Ein weiteres nach innen schieben des Baukörpers würde den Innenhof als Ensemble schwächen. Der gemessene Abstand des Zwischenraums Gebäude Trottoir von 3.63 Trottoirrand - Hausfassade ist knapp aber vertretbar.

Einerseits aus ästhetischen/historischen Gründen, aber auch der Privatheit wegen, soll der traditionelle alte Zaun entlang der Grundstücksgrenze zur Strasse wiederhergestellt und in die Umgebungsgestaltung integriert werden. Insbesondere die Sockelmauer muss wahrnehmbar sein und mit einem darauf befestigten Staketenzaun versehen. Die heutigen Beton-Pfeiler können weglassen werden.

5.4 Gemeindebehörde

Der Gemeinderat hat der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans «Parzelle GB Nr. 2935» an seiner Sitzung vom 02.03.2023 zugestimmt.

5.5 Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 24.03.2023 bis am 24.04.2023 statt. Es hat keine Einsprachen gegeben.

5.6 Genehmigung Gemeinderat

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplans «Parzelle GB Nr. 2935» am 14.06.2023 genehmigt.

Anhang

1 Baugrunduntersuchung

2 Lärmgutachten