

Stand öffentliche Auflage

Gestaltungsplan «Bally Bandfabrik», Schönenwerd

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Simon Nussbaumer

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	4
1.1	Entwicklungsabsicht	4
1.2	Organisation und Beteiligte	5
1.3	Zielsetzung (Arealvision)	5
1.4	Bisherige Planung	6
2	Planerische Grundlagen und Analyse des Areals	8
2.1	Kantonaler Richtplan	8
2.2	Kantonale Vorgaben zum Gestaltungsplan	8
2.3	Regionale Grundlagen	9
2.4	Kommunale Grundlagen	10
2.5	Verkehr	15
2.6	Lärmbelastung	19
2.7	Störfall	19
2.8	ISOS, Ortsbild und Bestandesbau	20
2.9	Sonstige Grundlagen	26
3	Richtprojekt	29
3.1	Städtebau	29
3.2	Etappierung & Bebauung	31
3.3	Freiraum	35
3.4	Nutzung	36
3.5	Umgang mit dem ISOS	37
3.6	Mobilität und Verkehr	38
3.7	Klima, Energie und Versorgung	43
4	Erläuterungen zum Inhalt des Gestaltungsplans	45
4.1	Erläuterung allgemeine Bestimmungen	45
4.2	Erläuterung Nutzung und Gestaltung	45
4.3	Erläuterung Freiraum und Gemeinschaftsanlagen	50
4.4	Erläuterung Erschliessung und Parkierung	51
4.5	Erläuterung Energie, Umwelt, Lärm und Störfall	52
4.6	Erläuterung Anforderungen an die Überbauung	53
5	Information und Mitwirkung	54
6	Planungsverfahren	54
6.1	Kantonale Vorprüfung	55
6.2	Öffentliche Mitwirkung	56
6.3	Öffentliche Auflage und Einwendungsverfahren	57
6.4	Festsetzung	57
6.5	Genehmigung	57
	Beilagen	58

1 Planungsgegenstand

1.1 Entwicklungsabsicht

Ausgangslage

Die Balimo AG ist Eigentümerin der Parzelle GB-Nr. 995 in Schönenwerd mit einer Grundstücksfläche von rund 15'300 m². Auf der Parzelle befindet sich ein Fabrikgebäude, welches von der Bally Band einst als Produktionsstandort für Zierbänder genutzt wurde. Heute befinden sich in der «Bandfabrik» verschiedene gewerbliche Nutzungen, zwei Privatschulen, ein Kindergarten sowie ein kleines Museum (Ballyana). Östlich des Fabrikgebäudes liegt eine unbebaute Innenentwicklungsreserve auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche. Das Areal ist im Westen, Norden und Osten von Wohnquartieren umgeben. Im Süden grenzt das Areal an die Bahnlinie Olten – Aarau. Das Gebiet ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.



Abbildung 1: Planungsgebiet orange umrandet (Quelle: Web GIS Client Kanton Solothurn, 2022)

Planungsabsicht

Die Balimo AG möchte in zwei Schritten die Fläche im Osten des bestehenden Fabrikgebäudes bebauen. Es soll ein attraktives Wohnangebot entstehen. In einem dritten Schritt soll das bestehende Fabrikareal zu einem zeitgemässen Mischnutzungsangebot weiterentwickelt werden. Nebst einzelnen Wohnnutzungen liegt der Fokus hierbei weiterhin auf Gewerbe und Bildungsnutzungen. Um diese Vorhaben umsetzen zu können, führte die Balimo AG ein Workshopverfahren durch. Im Workshopverfahren wurden diverse Entwicklungsansätze durch das Planungsteam erprobt und so schrittweise ein Richtprojekt für die weitere Planung gefunden.

Zweck Gestaltungsplan

Die Gemeinde Schönenwerd steht kurz vor Inkraftsetzung ihrer revidierten Ortsplanung. Gemäss neuem Zonenplan wird das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Ein Gestaltungsplan bezweckt eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung eines Areals (vgl. PBG § 44). Im Gegenzug darf durch die Erarbeitung eines Gestaltungsplans bis zu einem gewissen Mass von der Regelbauweise gemäss Zonenreglement abgewichen und so eine etwas höhere Ausnützung realisiert werden.

1.2 Organisation und Beteiligte

Die Erarbeitung des Gestaltungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde.

Grundeigentümerschaft	Balimo AG , vertreten durch Claudia Bally und Martin Bally
Verfahrensbegleitung und Gestaltungsplan	PLANAR AG für Raumentwicklung , vertreten durch Oliver Tschudin und Simon Nussbaumer
Richtprojekt	Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG , Aarau, vertreten durch Beat Schneider, Thomas Schneider, Florian Stettler und Sarina Kovacs Uniola AG (ehem. Hager Partner AG) , Zürich, vertreten durch Patrick Altermatt
Nutzungskonzeption	Primus Property AG , Aarau, vertreten durch Daniel Thoma All diese Personen nahmen an allen Workshops und Sitzungen im Rahmen des Workshopverfahrens teil. Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans wurden zudem folgende Fachplanungsbüros beigezogen:
Lärmgutachten	Kopitsis Bauphysik AG , Wohlen, vertreten durch Claudia Rehm
Störfallgutachten	ecolet GmbH , Bern, vertreten durch Res Isler und Dr. Luzi Bergamin
Abklärungen Verkehr	TEAMverkehr.zug AG , Cham

1.3 Zielsetzung (Arealvision)

Arealvision
Mit der Realisierung des Projekts will die Balimo AG ihre Arealvision, welche sie zusammen mit der Primus Property AG erarbeitet hat, umsetzen:

- Wohnen auf dem Fabrikgelände der ehemaligen Bally Bandfabrik, welche schon jahrhundertlang das Dorfbild und -leben von Schönenwerd geprägt hat. Entstehen soll ein auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes Wohnangebot, welches moderne und bewusst lebende Menschen mit einem umweltbewussten und innovativen Lebensstil anzieht.
- Das Schaffen eines neuen Wohnraumes mit hoher Lebensqualität, eigenständiger architektonischer Gestaltung und engem Bezug zum natürlichen Freiraum.
- Rücksicht auf die Umwelt und auch auf die Mitmenschen, verbunden mit modernen Grundrissen der Wohnungen sowie hochwertigem Ausbaustandard. Die Bewohner und Bewohnerinnen sollen sich «geborgen» und «wohl» fühlen – im Sinne «Gutes für Umwelt und Mensch».
- Lokale Ressourcen wie Grünraum und eine passende, regional geprägte Zielgruppe, bestehend aus Nestflüchtern, Pendlern, Wohn- /Arbeitenden, DINKS, aber auch Goldies können zusammengeführt werden. Kernattribute sind der Aussenraum, Geborgenheit und Ökologie. Diese drei Attribute definieren gleichzeitig das Wohnangebot wie auch die Architektur, den Bau & Betrieb.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Ziel ist es, ein Gesamtkonzept für ein nachhaltiges Projekt, welches auf die Umwelt, auf den Nutzen für die Bewohner und die Optimierung der Potenziale eines Gebäudes abgestimmt ist, zu entwickeln. Dies solle durch einen integralen Nachhaltigkeitsansatz verfolgt und konkretisiert werden:

Aspekte der Nachhaltigkeit	Strategische Grundsätze und Ziele
Energie und Emissionen	<ul style="list-style-type: none"> – Einsatz erneuerbarer Energiequellen – Minimierung des CO₂-Ausstosses – Verminderung von Lärm- und Lichtemissionen
Ressourcen und Kreislaufwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> – Einsatz schadstoffarmer und erneuerbarer Materialien – Aktives Wasser-, Abwasser- und Abfallmanagement
Aussenraum	<ul style="list-style-type: none"> – Gestaltung von attraktiven Aussenräumen und Aussenflächen
Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> – Umsetzung von zeitgemässen Mobilitätslösungen – Umsetzung einer zeitgemässen Parkierungssituation
Lebenszyklusbetrachtung	<ul style="list-style-type: none"> – Wahl von Baumaterialien mit langfristiger Wirtschaftlichkeit und Lebensdauer – Stetige Überprüfung und Optimierung (Senkung) der Nebenkosten
Wohn-, Arbeits- und Lebensraum	<ul style="list-style-type: none"> – Bau von zukunftsweisenden Lebenswelten (flexibler, modularer Wohnraum mit geringem Flächenverbrauch) – Anpassung an den Klimawandel (Klimatisierung, Beschattung)
Partnerschaftliche Zusammenarbeit	<ul style="list-style-type: none"> – Enger Austausch mit den Behörden – Beitrag zur nachhaltigen Ortsentwicklung

1.4 Bisherige Planung

Die bisherige Planung zur Erarbeitung des Richtprojekts wird hier kurz zusammengefasst. Sie ist ausführlich in den im Anhang enthaltenen Unterlagen dokumentiert. Am Workshopverfahren beteiligt waren die in Kapitel 1.2 beteiligten Personen, mit Ausnahme der Fachpersonen für Verkehr, Lärm und Störfall.

1.4.1 Vorbereitung

Vorbereitung

Das vorliegende Richtprojekt wurde im Rahmen eines Workshopverfahrens erarbeitet. Im Rahmen der Vorbereitung des Workshopverfahrens wurde zunächst das Areal und seine Umgebung analysiert und die Rahmenbedingungen und Ziele für die Entwicklung definiert (vgl. Kapitel 2). Ausserdem erarbeitete die Primus Property AG eine Nutzungskonzeption, die aufzeigte, welche Nutzungen und Zielgruppen für die Entwicklung des Areals vielversprechend sind. Während der Vorbereitung fanden mehrere Vorbesprechungen zwischen der Grundeigentümerschaft, der Primus Property AG und Schneider & Schneider Architekten statt.

1.4.2 Workshopverfahren

Ablauf

Darauf aufbauend wurden erste Entwicklungsvarianten erarbeitet und in einem ersten Workshop besprochen. Die vielversprechenderen Varianten wurden weiter ausgearbeitet und erneut in einem zweiten Workshop diskutiert. Die überzeugendste Variante wurde schlussendlich bei einer Sitzung zur Variantenauswahl (3. Workshop) als Richtprojekt für die weitere Planung ausgewählt.



Abbildung 2: Ablauf Workshopverfahren

Besprechung Richtprojekt

Aufgrund der Hinweise aus der Sitzung zur Variantenauswahl (Workshop 3) fand eine weitere Besprechung zum überarbeiteten Richtprojekt statt. Diskutiert wurden insbesondere die Erkenntnisse für die zur Weiterbearbeitung gewählten Variante 6 in Bezug auf den Städtebau, die Freiräume und die Adressierung. Hierfür wurden drei Untervarianten zur Weiterentwicklung der Bestandesbauten diskutiert. Die Entwicklung dieser Fläche folgt als letzter Schritt und ist zeitlich bis jetzt nicht absehbar. Entsprechend sollten die Untervarianten die Flexibilität bei der Entwicklung dieser letzten Etappe aufzeigen.

Im Zuge der Diskussion wurde ersichtlich, dass die Öffnung der Shedhalle und die Verschränkung des Gewerbes mit einem Teil der Halle reibungslos funktioniert. Wenn eine gute Nutzung für die Halle gefunden wird, kann diese stehen bleiben. Ob dies sinnvoll ist, konnte aber bisher nicht abschliessend geklärt werden. Entsprechend sollte der Gestaltungsplan sowohl den Erhalt als auch den Rückbau ermöglichen, sofern zwingende Gründe für letzteres sprechen würden.

1.4.3 Präsentation Gemeinde

Präsentation Gemeinde

Am 13. März 2022 wurde das Richtprojekt den Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde Schönenwerd vorgestellt. Folgende Personen vertraten die Gemeinde Schönenwerd:

- Charlotte Shah-Wuillemin, Gemeindepräsidentin
- Evelyne Tejada, Bauverwalterin
- Walter Fürst, Ressortleiter Bau / Planung / Werke
- Simon Gassler, Präsident Bau- und Planungskommission
- Jörg Amsler, AG Ortsplanungsrevision

Die Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde empfanden das Projekt und die Analyse als schlüssig. Die aufgezeigte Bebauungsvariante in Etappen sei nachvollziehbar. Zudem wurde die Koordination, mit der zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossenen Ortsplanungsrevision diskutiert. Demnach konnte aus Sicht der Gemeinde nun mit dem Gestaltungsplanverfahren begonnen werden.

2 Planerische Grundlagen und Analyse des Areals

In diesem Kapitel werden die übergeordneten Grundlagen und planerischen Rahmenbedingungen erläutert. Dabei wird auch die Analyse des Areals und seiner Umgebung, welche zu Beginn des Workshopverfahren erarbeitet wurden, vorgestellt.

2.1 Kantonaler Richtplan

Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan im Gebiet für Industrie- und reine Gewerbe- und Arbeitszonen. Es ist jedoch umgeben von Gebieten für Wohn- und Mischnutzungen. Hier gilt es anzumerken, dass der kantonale Richtplan nicht parzellenscharf ist.

Nördlich des Areals liegt eine Anlage für Freizeit und Sport (Freibad und Fussballplatz). Das Ortsbild von Schönenwerd ist von nationaler Bedeutung. Weiter befindet sich beim Ortskern ein Einkaufszentrum (Fashion Fish). Der dortige Bahnhof soll zu einer intermodalen ÖV-Drehscheibe weiterentwickelt werden (Bahnhaltestelle Vorhaben) und das dazugehörige Bahnhofgebiet in Abstimmung mit dem Gesamtprojekt Zentrum Schönenwerd weiterentwickelt werden. Diese südlich des Areals verlaufende Bahnlinie wird auf vier Spuren ausgebaut (Eppenbergtunnel und entsprechende Zufahrten).

Legendenauszug

-  Bahnhaltestelle Vorhaben
-  Bahnhofgebiet Vorhaben
-  Ortsbild v. nat. Bedeutung
-  Einkaufszentrum
-  Anlage für Freizeit u. Sport
-  Bahnlinie Vorhaben
-  Wohnen, Mischnutzung
-  Industrie u. Gewerbezone

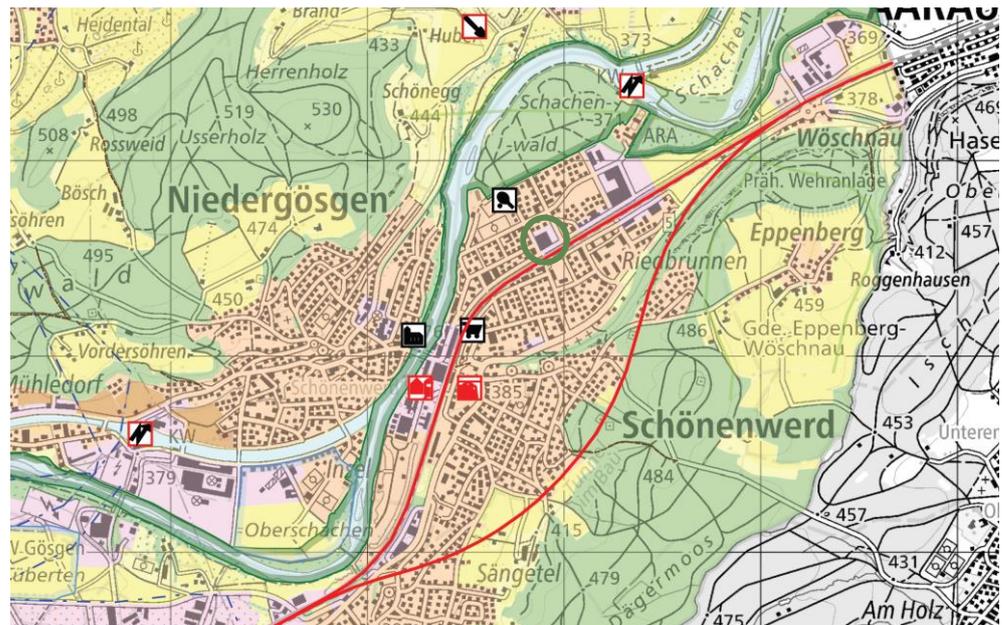


Abbildung 3: Ausschnitt kantonaler Richtplan, Areal grün eingekreist

2.2 Kantonale Vorgaben zum Gestaltungsplan

Kantonale Vorgaben
Gestaltungsplan

Das Instrument des Gestaltungsplans ist in §§ 44–47 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) geregelt. Nach der Zweckbestimmung von § 44 Abs. 1 PBG wahrt der Gestaltungsplan in erster Linie architektonische und wohngyienische Anliegen. Dazu gehören:

- architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung,
- Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen,
- Schutz vor schädlichen Einwirkungen.

Für den Gestaltungsplan gelten grundsätzlich die gleichen formellen Vorschriften wie für alle Nutzungspläne: der Gemeinderat ist die Planungsbehörde, von einem privaten Interesse betroffenen Dritten stehen verschiedene Mitwirkungsmöglichkeiten und Rechtsmittel zur Verfügung. (vgl. Kapitel 0)

Mit einem Gestaltungsplan kann bis zu einem gewissen Mass von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abgewichen werden. Die Gemeinde Schönenwerd lässt aber den Bau eines zusätzlichen Vollgeschosses – anders als viele andere Gemeinden – nicht zu.

Wesentlich für Transparenz und Mitwirkungsmöglichkeit ist, dass die Betroffenen über das Vorhaben umfassend informiert sind. Dies wird einerseits mit dem obligatorischen Raumplanungsbericht, andererseits mit einer Mitwirkung, die dem Vorhaben angepasst ist, gewährleistet.

2.3 Regionale Grundlagen

2.3.1 Regionales Entwicklungskonzept Niederamt

Gemäss regionalem Entwicklungskonzept Niederamt aus dem Jahr 2013 gehört das Gebiet Schönenwerd zum Raum «Urbanes Leben südlich der Aare». Diese Gemeinden sollen mit hoher Qualität einerseits verdichtetes Wohnen und andererseits ein attraktives Arbeitsplatz- und Dienstleistungsangebot in bahnhofnahen Gebieten anbieten.

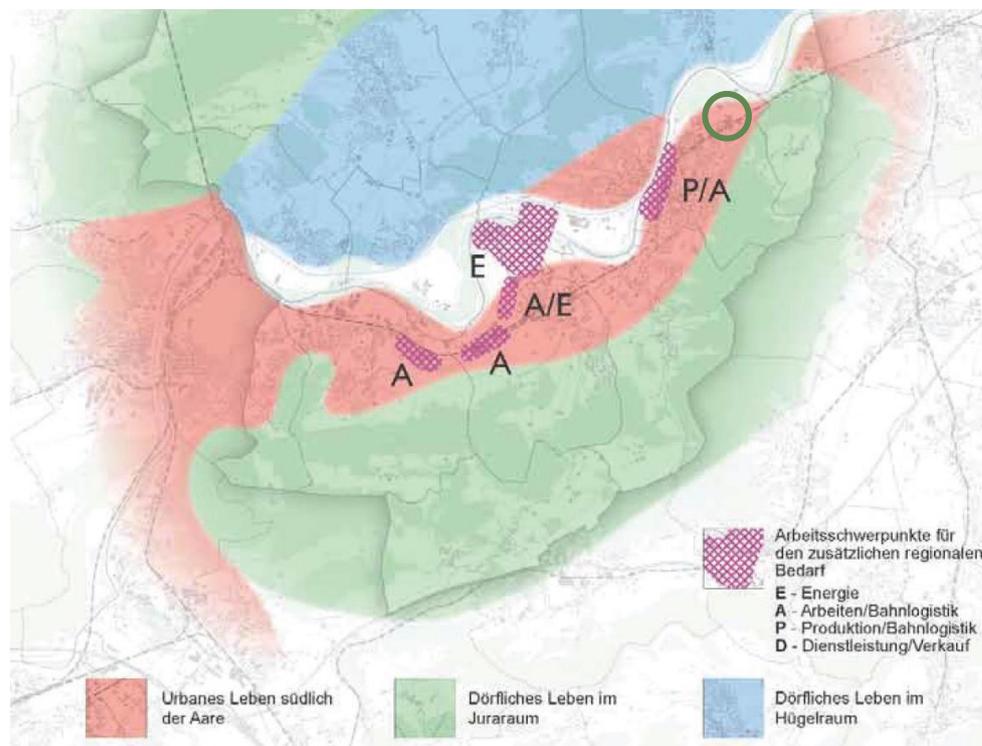


Abbildung 4: Plan Siedlungsentwicklung – Regionales Entwicklungskonzept Niederamt 2013

2.3.2 Agglomerationsprogramm AareLand

Die Gemeinde Schönenwerd gehört zum Perimeter des Agglomerationsprogramms AareLand. Gemäss Zukunftsbild AareLand 2040 gehört der Raum Schönenwerd zum Agglomerationskernraum. Dieser zeichnet sich aus als überdurchschnittlich dichter Siedlungskörper

mit sehr hohem Nutzungsmix und attraktiv gestalteten und vielfältig nutzbaren öffentlichen Freiräumen. Ausserdem weist der Raum eine sehr gute Grob- und Feinerschliessung dank Fernverkehr bzw. S-Bahn und ein darauf abgestimmtes, dichtes Busnetz auf.

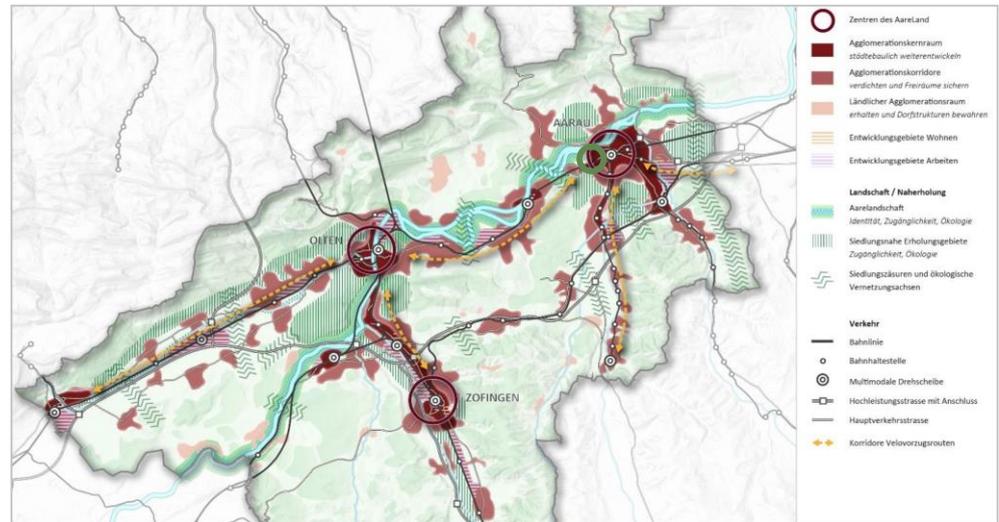


Abbildung 5: Zukunftsbild Agglomerationsprogramm AareLand 2040

2.4 Kommunale Grundlagen

2.4.1 Quartieranalyse & räumliches Leitbild

Die Gemeinde Schönenwerd hat als Grundlage für die kürzlich abgeschlossene Revision der Nutzungsplanung ein räumliches Leitbild sowie eine dazugehörige Quartieranalyse erarbeitet.

Quartieranalyse

Die Quartieranalyse weist das Areal dem Quartier Schachenmatten zu. Im Potenzialplan zur Quartieranalyse wird der östliche Teil der Parzelle GB-Nr. 995 als «Möglichkeit zur Innenentwicklung auf unbebauten Parzellen» bezeichnet.



Abbildung 6: Ausschnitt Potenzialplan Quartieranalyse Schönenwerd; Areal rot umrandet

In der Quartieranalyse wird das Areal «Höhenfeld» genannt und als Entwicklungspotenzial beschrieben:

«Auf der Parzelle GB Nr. 995 (ca. 15'400 m²) kann zur Innenentwicklung des Quartiers ein wesentlicher Beitrag geleistet werden, der in verdichteter Bauweise den Quartiercharakter respektiert und das Quartier qualitativ ergänzt. Der Quartiercharakter wird an dieser Stelle geprägt durch die grossformatige Shedhalle auf der Westseite sowie die klein strukturierte Einfamilienhausbebauung auf der Ostseite. Auf der Südseite schliesst die Bahnlinie das Geviert ab. In Kombination mit der angrenzenden, ehemaligen Werkhalle bietet sich hier die Möglichkeit, eine spezielle Bauungsform, welche auf die unterschiedlichen Nachbarschaften reagiert, ins Quartiergefüge zu integrieren. Eine Kombination von Wohnen, Arbeiten und einer Sportnutzung in Form von einem Sport- oder Pausenplatzes erscheint hier als ein kompaktes Cluster möglich. Durch ein Gestaltungsplan- oder Konkurrenzverfahren kann die notwendige Qualität gesichert werden.» (Quartieranalyse Schönenwerd, S.47)

Räumliches Leitbild

Auch das räumliche Leitbild der Gemeinde Schönenwerd fordert eine konsequente Siedlungsentwicklung nach innen. 1. Priorität genießt demnach für die zukünftige bauliche Entwicklung die Nachverdichtung weitgehend bebauter Bauzonen.



Abbildung 7: Leitbildplan Siedlungsentwicklung, Areal im grünen Kreis

Das Areal der Bally Bandfabrik stellt eine Innenentwicklungsreserve dar. Es wird auch im Leitbildplan Siedlungsentwicklung als «Potenzial Nutzungsdurchmischung» bezeichnet:

«Die in den Wohnquartieren eingelagerten Gewerbeareale bieten bei einer Umstrukturierung die Chance für eine quartierverträgliche Weiterentwicklung und eine Nutzungsdurchmischung, die wiederum zu einer Aufwertung der einzelnen Quartiere führen kann.»

(Leitsatz bebaute Wohnzonen (nach-)verdichten, S. 17 räumliches Leitbild Schönenwerd)

Auf Seite 15 des REL ist folgender Leitsatz zur Nutzungsdurchmischung enthalten:

«Schönenwerd fördert das Nebeneinander unterschiedlicher, miteinander verträglicher Nutzungen. Wir schaffen die dafür nötigen Rahmenbedingungen und ermöglichen eine Durchmischung von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Erholung. Dabei vermeiden wir Inselzonen.»

(räumliches Leitbild, S.15)

Um diese Entwicklung beispielsweise auf der Parzelle GB.-Nr. 995 zu ermöglichen, will die Gemeinde unter anderem eine Gestaltungsplanpflicht für gewisse Areale sowie die Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens prüfen.

2.4.2 Kommunale Nutzungsplanung

Gemäss Bauzonenplan wird das Areal der Gewerbezone mit Wohnnutzungen zugewiesen und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Ausschnitt Legende Zonenplan

- Wohnzone, 2-geschossig +
- Wohnzone, 3-geschossig
- Wohnzone, 4-geschossig
- Gewerbezone mit Wohnnutzung
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

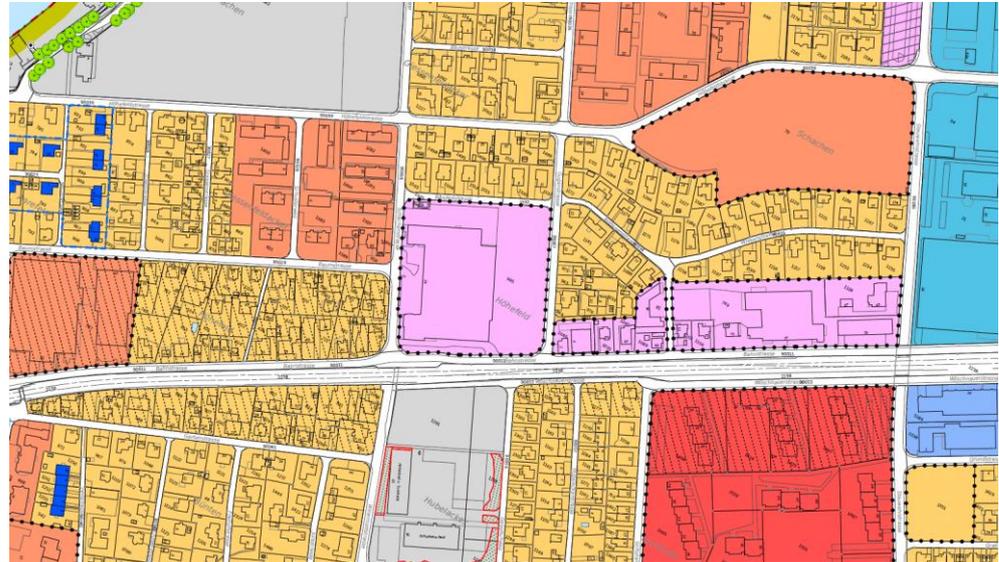


Abbildung 8: Ausschnitt Bauzonenplan Schönenwerd

Zweck und Nutzung

In der Gewerbezone mit Wohnnutzung (GW) gelten gemäss § 29 Zonenreglement folgende Vorschriften, welche die Parzelle GB-Nr. 995 betreffen:

- Die Mischzone dient der Erhaltung und angemessenen Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe.
- Zugelassen sind mässig störende Gewerbebetriebe sowie Wohnnutzung. Nicht zugelassen sind Industriebetriebe und Lagerbauten.

Baumasse

In § 48 ZR werden zudem die zulässigen Baumasse gemäss Regelbauweise definiert.

Bezeichnung	GW	Min./Max. in GP
min. Geschosshöhe [Gmin]:	2	2
max. Geschosshöhe [Gmin]:	2	2
Zulässigkeit Attikageschoss:	Ja	Ja
max. Fassadenhöhe [Fh]:	7.50 m	7.50 m
max. Gesamthöhe [Gh]:	10.50 m	10.50 m
max. Gebäudelänge [G]	frei	frei
max. Überbauungsziffer [ÜZ] oberirdisch	50 %	55 %
max. Überbauungsziffer [ÜZ] Unterniveaubauten	80 %	88 %
min. Grünflächenziffer [GF]	30 %	27 %
Baumäquivalent:	max. 25 %	max. 25 %

Gestaltungsplanpflicht	<p>Das Areal ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Gemäss § 7 Abs.1 Zonenreglement bezweckt die Gestaltungsplanpflicht ergänzend zu § 44 PBG die Sicherstellung einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten. In § 7 Abs.3 Zonenreglement wird klar formuliert, welche Angaben zur Einreichung eines Gestaltungsplans notwendig sind.</p>
Zulässige Abweichungen durch GP	<p>Wie in Kapitel 2.2 erläutert, kann im Rahmen eines Gestaltungsplans von der Regelbauweise abgewichen werden. §7 Abs.4 Zonenreglement schränkt die Möglichkeiten der Abweichung von der Regelbauweise jedoch klar ein.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung darf um maximal 10 % überschritten werden. In der Gewerbezone mit Wohnnutzung (GW) darf die zulässige Überbauungsziffer somit maximal 55 % betragen. Bei der Parzelle GB-Nr. 995 entspricht dies einer anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) von 8'418 m². – Ein Bonus auf der maximalen Geschoszahl (plus 1 Geschoss) ist nicht zulässig. Somit dürfen höchstens zwei Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss errichtet werden. – Die minimale Grünflächenziffer darf bei einer hochwertigen Gestaltung der Aussen-, Frei- und Grünräume um 10 % unterschritten werden. Somit beträgt der minimal zulässige Grünflächenanteil 27 %. – Die definierte maximale Gebäudelänge darf überschritten werden. Da in der Gewerbezone mit Wohnnutzungen die Gebäudelänge ohnehin frei ist, hat dies keinen Einfluss. <p>In § 7 Abs.5 Zonenreglement wird zudem verlangt, dass bei der Erarbeitung von Gestaltungsplänen die Quartieranalyse (werk1 architekten, Mai 2020) zu berücksichtigen sei (vgl. Kapitel 2.4.1).</p>
Berücksichtigung Störfall	<p>Ausserdem wird in § 7 Abs.8 Zonenreglement verlangt, dass im Falle einer Überschneidung des Gestaltungsplanperimeters mit dem Konsultationsbereich gemäss Art. 11a Abs. 2 Störfallverordnung (StFV) der Bahnlinie Massnahmen zum Schutz der Nutzenden vor Störfällen zu prüfen und in den Sonderbauvorschriften festzulegen sind. Die Parzelle GB-Nr. 995 ist davon betroffen (vgl. Kapitel 2.7).</p> <p>2.4.3 Aufgehobener Gestaltungsplan Bahnstrasse/Bändelistrasse</p>
Nicht realisiertes Projekt	<p>Auf der Parzelle GB-Nr. 995 war bis zur Revision der Nutzungsplanung der Gestaltungsplan Bahnstrasse/Bändelistr. Gewerbezentrum Balimo AG (RRB Nr. 1990/4336) in Kraft. Dieser wurde im Zuge der Revision der Nutzungsplanung aufgehoben, weil das Projekt aus dem Jahre 1999, welches ein Gewerbezentrum auf dem Areal vorsah, nach Genehmigung des Gestaltungsplans nicht realisiert wurde (vgl. RPB S. 121). Das Areal ist aber weiterhin mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.</p>

2.4.4 Erschliessungsplan



Abbildung 9: Ausschnitt Erschliessungsplan

Erschliessungsstrassen

Das Areal ist vollständig erschlossen. Alle vier Strassen, welche um das Areal herumführen, sind im Erschliessungsplan als öffentliche Erschliessungsstrasse klassiert. Anzumerken ist, dass die Bündelistrasse (GB Nrn. 1505 und 1532), welche im Norden des Areals verläuft, erst im Zuge der laufenden Revision von einer privaten Erschliessungsstrasse zu einer öffentlichen Erschliessungsstrasse umklassiert wird.

Fehlende Trottoirs

Der Erschliessungsplan sieht nur entlang der Bahnstrasse im Süden, der Gugenstrasse im Osten und dem südlichen Teil der Schachenstrasse öffentliche Trottoirs vor.

2.5 Verkehr

2.5.1 Öffentlicher Verkehr

ÖV - Netz

- Bahnlinie
- Bahnhof
- Buslinie
- Bushaltestelle



Abbildung 10: Erschiessung mit öffentlichem Verkehr (Darstellung Schneider & Schneider, 2021)

Buslinie 3

Im Westen des Areals liegt die Bushaltestelle Schachenstrasse. Von hier fährt von Montag bis Freitag die Buslinie 3 der Bus Aarau (BBA) während den Hauptverkehrszeiten im 15'-Takt zum Bahnhof Aarau (Fahrzeit 15 min) und über das Zentrum von Schönenwerd (Fahrzeit 4 min) bis nach Gretzenbach. Am Samstag und Sonntag sowie zu den Randzeiten verkehrt die Linie 3 im 30'-Takt.

Anbindung Fernverkehr

Ab Aarau und Olten besteht Anschluss an das Fernverkehrsnetz, ab Aarau zudem auch ein Anschluss an das S-Bahnnetz Zürich. Der Bahnhof Schönenwerd ist zu Fuss in 15 Minuten, mit dem Fahrrad in 4–5 Minuten erreichbar. Von hier gelangt man mit der S23 und der S26 in 4 Minuten an den Bahnhof Aarau und in 10 Minuten nach Olten

ÖV-Güteklassen

- Klasse C
- Klasse D1
- Klasse D2
- Klasse E



Abbildung 11: ÖV-Güteklasse, Areal grün eingekreist (Web GIS Kanton Solothurn, 2022)

Das Areal wird der ÖV-Gütekategorie C zugeordnet, was einer durchschnittlichen Erschliessungsqualität entspricht.

2.5.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)



Abbildung 12: Erschliessung MIV, Areal blau umrandet (Darstellung Schneider & Schneider, 2021)

Nähere Umgebung

Mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) ist das Areal gut erreichbar und auf allen vier Seiten von Quartierstrassen umgeben. Auf diesen gilt Tempo 30. Die heutige Zufahrt erfolgt primär über die Schachenstrasse.

Anschluss Kantonsstrasse

Der MIV gelangt entweder über die Bahnstrasse oder über die Gugen-, Allmend- und Stauwehrstrasse auf die Aarauerstrasse (Kantonsstrasse). Die Aarauerstrasse führt nach Aarau inkl. dortiger Autobahnanschlüsse, zum Zentrum von Schönenwerd und weiter nach Olten. Zum Gestaltungsplan für das Areal wurde ein Verkehrsgutachten durch das Büro TEAMverkehr, Zug erarbeitet, in welchem unter anderem aufgezeigt wird, wie die erzeugten Fahrten vom übergeordneten Strassennetz aufgenommen werden können (vgl. Beilage).

Parkierung

Gemäss 7 Abs. 5 Zonenreglement setzt die Baubehörde die erforderliche Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss Anhang III der KBV fest. Diese gibt Richtwerte für die Anzahl Abstellplätze in Abhängigkeit von der Art der Nutzung vor. So sieht Anhang III der KBV beispielsweise für Mehrfamilienhäuser ein Parkfeld pro 100 m² Geschossfläche oder pro Wohnung für Bewohnerinnen und Bewohner vor. Zudem gilt 10 % des Bedarfs für die Bewohnenden als Richtwert für die Anzahl Abstellplätze für Besuchende.

Heute bestehen auf dem Areal 66 Parkfelder im Aussenraum und rund 32 Parkfelder in der Einstellhalle im Bestandsbau (total 98 Parkfelder). Letztere werden als Langzeitabstellplätze genutzt.

Verkehrserzeugung
Ist-Zustand

Die bestehenden Parkfelder erzeugen gemäss Verkehrsgutachten in der Morgenspitzenstunde (MSP) 30 Zu- und Wegfahrten und in der Abendspitzenstunde (ASP) 37 Zu- und Wegfahrten. Hinzu kommen Fahrten durch sogenannte Elterntaxis, welche Kinder in die Privatschulen bringen. Durchschnittlich sind dies 7 Zu- und Wegfahrten in der MSP und 9 Zu- und Wegfahrten in der ASP. Insgesamt ergibt dies in der MSP 37 Zu- und Wegfahrten und in der ASP 46 Zu- und Wegfahrten.

Nutzung	Anzahl Parkfelder	SVP								SVP DTV	
		Morgenspitzenstunde 07.00 - 08.00 Uhr Fahrten/h		Abendspitzenstunde 17.00 - 18.00 Uhr Fahrten/h		Wegfahrten		Zufahrten		SVP Modell	Fahrten
Schule	20.0			0.9	7.1			9.1	2.0		57.0
Lehrer (Annahme)	17	0.05	0.40	0.9	6.8	0.50	0.10	8.5	1.7	3.0	51
Besucher (Annahme)	3	0.00	0.10	0.0	0.3	0.20	0.10	0.6	0.3	2.0	6
Gewerbe	39.0			2.0	18.0			18.3	4.2		133.5
Personal (Annahme)	33	0.05	0.50	1.7	16.5	0.50	0.10	16.5	3.3	3.5	115.5
Besucher (Annahme)	6	0.05	0.25	0.3	1.5	0.30	0.15	1.8	0.9	3.0	18
Wohnen (vermietet)	7.0	0.30	0.05	2.1	0.4	0.10	0.40	0.7	2.8	4.00	28
Langzeit-PP (ESH)	32.0	0.00	0.00	0.0	0.0	0.00	0.00	0.0	0.0	0.20	6.4
Total gerundet	98			5	25			28	9		225
					30				37		
Elterntaxis					7				9		
Total inkl. Elterntaxis					37				46		

Abbildung 13: Verkehrserzeugung Ist-Zustand

2.5.3 Veloverkehr

Velonetz

- nationale Veloroute
- Velowege
- } { Unterführungen

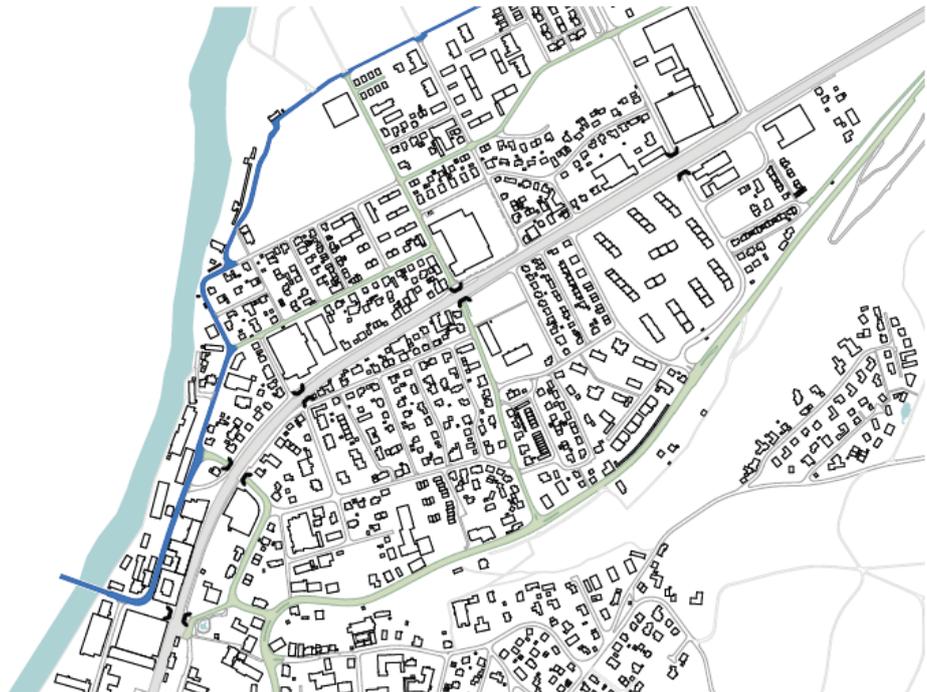


Abbildung 14: Veloverkehrsnetz (Darstellung Schneider & Schneider, 2021)

Das Areal ist gut an das Veloverkehrsnetz der Gemeinde angeschlossen. Entlang der Aare im Norden des Areals verlaufen die nationalen Velorouten Nr. 5 (Mittelland-Route) und Nr. 8 (Aare-Route).

2.5.4 Fussverkehr und Schulwegsicherheit



Abbildung 15: Fusswegnetz (Darstellung Schneider & Schneider, 2021)

Schulwegsicherheit

Das Areal ist gut an das übergeordnete Fussverkehrsnetz angeschlossen. Aufgrund der Nutzung als Standort für zwei Privatschulen und einen Kindergarten ist eine gute und sichere Fussverkehrserschliessung für die Schulwegsicherheit zentral.

Momentan bestehen auf Seite des Areals nur entlang der Bahnstrasse im Süden, der Gugenstrasse im Osten und dem südlichen Teil der Schachenstrasse Trottoirs. Entlang der Bändelistrasse sowie Teilen der Schachenstrasse fehlen arealseitige Trottoirs bzw. sichere Fusswege. In der südwestlichen Ecke des Areals befindet sich eine Fussgängerunterführung, welche das Areal direkt an das Schulgelände südlich der Bahngeleise anbindet.

2.5.5 Skatingroute

Entlang der Bahnstrasse führt die nationale Skatingroute Nr. 3 (Mittelland Skate).

2.6 Lärmbelastung

Das Areal grenzt an die Bahnlinie Olten-Aarau. Die Kopitsis Bauphysik AG hat deshalb einen Bericht zum Umgang mit der Lärmsituation erarbeitet (vgl. Beilage). Genauere Erläuterungen zur Herleitung sind dem Bericht zu entnehmen. Aus dem Bericht wird ersichtlich, dass an den Fassaden der Baubereiche A1 und A2 die Immissionsgrenzwerte (IGW) teilweise oder zeitweise überschritten werden. Das Richtprojekt zeigt auf, dass es durch die Positionierung der Baukörper, die Anordnung der Nutzungen sowie die Ausrichtung der Grundrisse möglich ist, die IGW an den Fenstern lärmempfindlicher Räume einzuhalten.

2.7 Störfall

Die Bahnlinie Olten-Aarau ist in der Gefahrenhinweiskarte Störfälle enthalten, da auf ihr Gefahrgut transportiert wird. Der Konsultationsbereich Eisenbahn überdeckt rund zwei Drittel des Areals. Deshalb wurde der «Bericht Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» durch die ecolot GmbH erarbeitet. Genauere Erläuterungen zum Umgang mit der Störfall-Situation sind dem Bericht zu entnehmen.

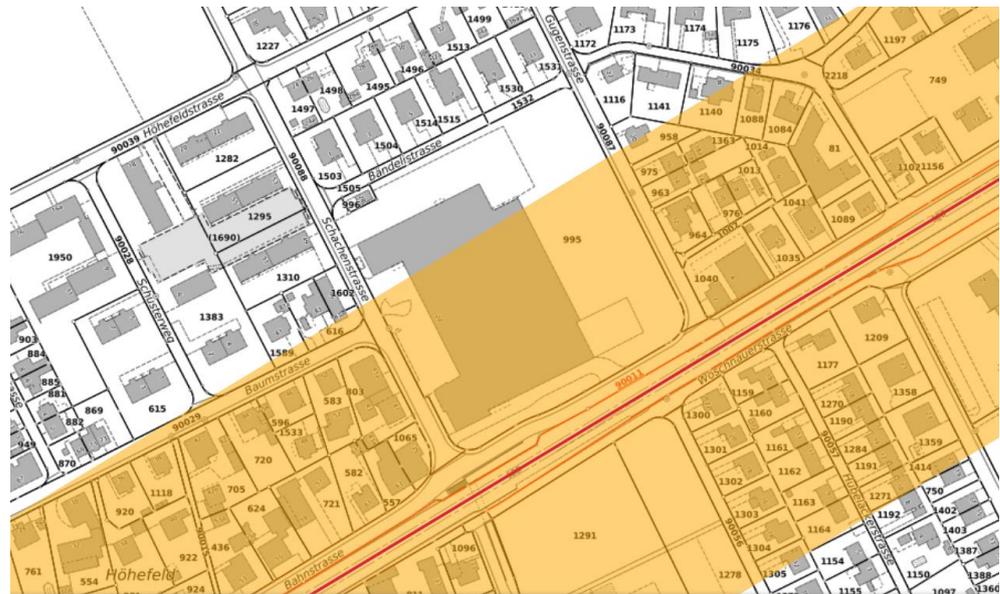


Abbildung 16: Konsultationsbereich Störfall (Quelle: Web GIS-Browser Kanton Solothurn, 2022)

2.8 ISOS, Ortsbild und Bestandesbau

2.8.1 ISOS und weitere Bundesinventare

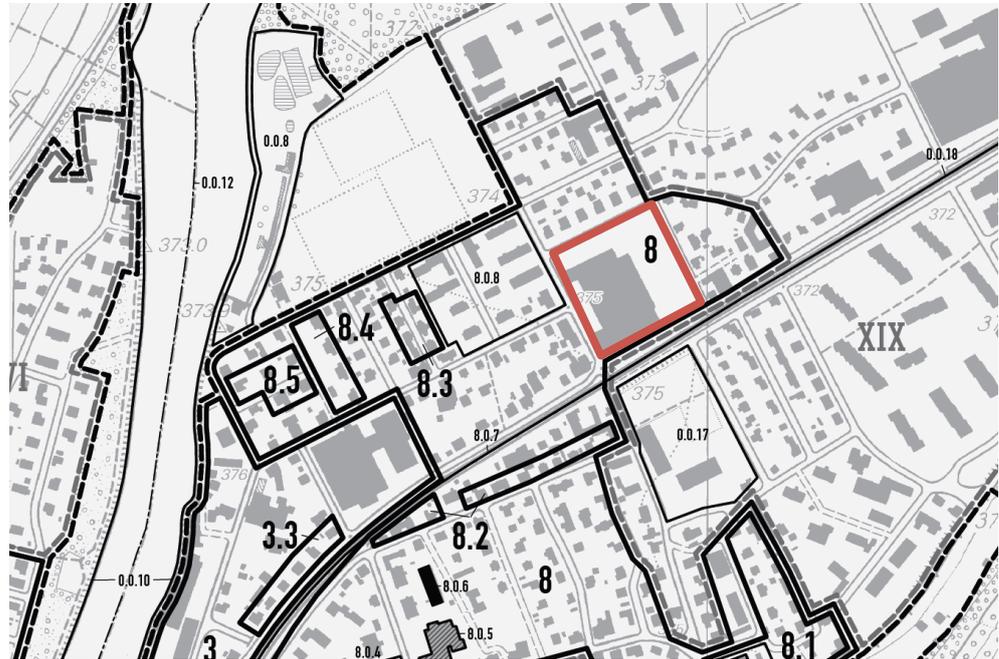


Abbildung 17: Ausschnitt ISOS, Areal rot umrandet

Die Gemeinden Schönenwerd und Niedergösgen sind gemeinsam im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt.

Gebiet 8 «Im Feld»

Das Areal ist Teil des Gebiets 8 «Wohnquartier Im Feld». Dies wird als ausgedehnte, rasterförmig erschlossene Ebene mit Ein- und wenigen Mehrfamilienhaussiedlungen und vereinzelt Gewerbe- und Industriebauten beschrieben. Das Gebiet wurde im Zuge der Entwicklung der Bally-Fabrik erbaut. Gemäss ISOS zeichnen sich die meisten Wohnsiedlungen der Bally-Dynastie-, sowie deren Industriebauten durch eine hervorragende architektonische Gestaltung aus. Dem Gebiet wird folglich auch Erhaltungsziel B zugeschrieben. Gemäss Erläuterungen zum ISOS zielt Erhaltungsziel B auf ein Erhalten der Struktur ab. Demnach sind die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und die Struktur wesentlicher Elemente und Merkmale integral zu erhalten.

Erwähnung Bally-Bandfabrik

Das Gebäude der Bandfabrik ist zwar nicht im Plan des ISOS eingezeichnet, wird aber im Erläuterungstext auf Seite 33 wie folgt erwähnt:

«An manchen Stellen unterbrechen grossflächige Industriebauten die kleinmaschige Bebauung [des Quartiers Im Feld], z. B. die Bally Bandfabrik aus der Mitte des 20. Jahrhunderts.»

Die Einordnung der «Bandfabrik» als Gebäude aus der Mitte des 20. Jahrhunderts ist nur insofern korrekt, als die meisten heute bestehenden Gebäudeteile aus diesem Zeitraum stammen. Die ersten Elemente des Gebäudes entstanden aber bereits Ende des 19. Jahrhunderts.

Weitere Elemente im ISOS

Im Nordwesten werden die Wohnblöcke 8.0.8 der 1950er- und 1960er-Jahre erwähnt, und als Erweiterung der Bally-Einfamilienhaussiedlungen bezeichnet. Das Schulareal Im Feld mit Sportplatz aus den 1970er-Jahren südlich der Bahngleise ist als Hinweis enthalten.

Umgang mit ISOS Die übergeordnete Auseinandersetzung und Interessenabwägung mit dem ISOS erfolgte im Rahmen der erst kürzlich abgeschlossenen Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Schönenwerd und ist im dazugehörigen Planungsbericht ersichtlich. Da das Areal weiterhin Teil der Bauzone ist, kann davon ausgegangen werden, dass grundsätzlich das Interesse einer Entwicklung des Areals als Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen höher zu gewichten ist als der Erhalt der heute unbebauten Freiräume im östlichen Teil des Areals. Da das Areal aber mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert ist, ist dennoch eine besonders gute Gestaltung und damit verbunden auch ein sorgfältiger Umgang mit der bestehenden Struktur auf Ebene des Gestaltungsplans und dem zugrundeliegenden Richtprojekt sicherzustellen (vgl. Kapitel 3.5).

2.8.2 Denkmalschutz

Denkmalschutz Das Bestandesgebäude auf der Parzelle GB-Nr. 995 ist weder als schützenswertes noch als erhaltenswertes Gebäude eingestuft. Auch in der näheren Umgebung des Areals befinden sich keine kommunal oder kantonale geschützte Bauten.

2.8.3 Auseinandersetzung mit Bestandesbau

Obwohl das Bestandesgebäude im ISOS nicht gesondert aufgeführt wird und gemäss Zonenplan auch keine kommunale oder kantonale Schutzeinstufung vorliegt, soll hier eine Betrachtung hinsichtlich des historischen Wertes des Bestandes erfolgen. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf den Analysen von Schneider & Schneider Architekten zu Beginn des Workshopverfahrens.

Umgebung Die Bebauungsstruktur rund um die Parzelle ist allgemein sehr strukturiert. Grösstenteils ist die Umgebung mit Einfamilienhäusern bebaut. Vereinzelt gibt es mehrere grössere Überbauungen mit Wohnnutzung. Industriehallen (grosse Bauten) sind vorwiegend östlich der Parzelle zu finden (z.B. Schenker Storen). Die Einfamilienhausquartiere weisen eine kleine Körnigkeit auf und verfügen über grosszügige Gärten. Das Gebiet ist historisch von Südwesten (Bahnhof) nach Nordosten gewachsen. Dort wird es vom Schachenwald und der Aare begrenzt. Im Osten bilden die grossen Schenker Storen Fabrikhallen den Quartiersabschluss, im Süden ist es die Bahnlinie.

Typologie Typologisch gehört das Bestandesgebäude zu einer Kette von Gewerbe- und Industriebauten entlang der Bahngleise, welche im Zuge der Entwicklung der Ballyfabriken entstanden. Prägend für viele dieser Bauten sind oftmals die Sheddächer. Typischerweise fungiert die bahnseitige Fassade als Gesicht des Areals, welche so zur Identität von Schönenwerd als Industriestandort beiträgt. Die ist auch bei der «Bally Bandfabrik» der Fall.

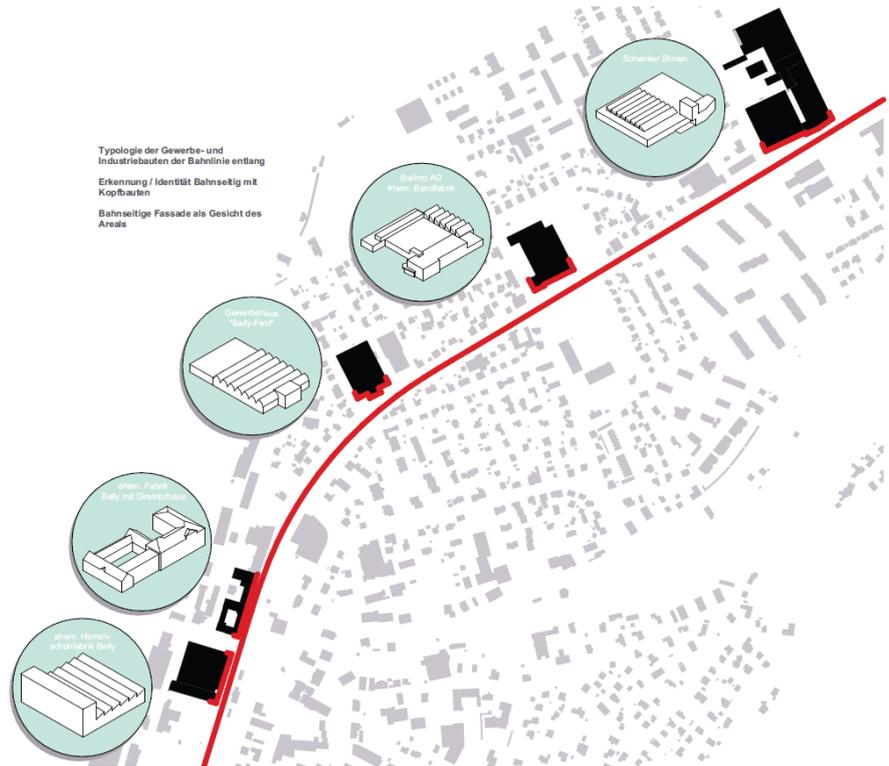
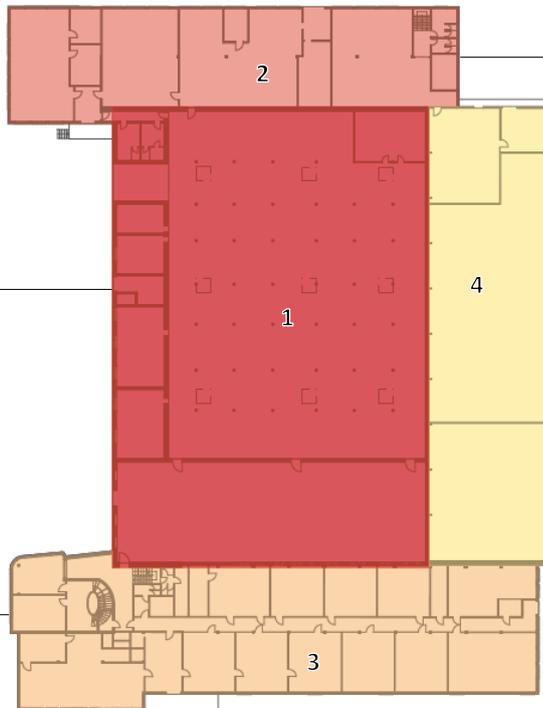


Abbildung 18: Analyse der Typologie (Darstellung Schneider & Schneider, 2021)

Entwicklung des Bestandes

Die ursprüngliche Bandfabrik von 1896 wurde 1948 mit einem Anbau im Norden und 1949 mit einem Anbau im Süden ergänzt. Die östlich angebaute Shedhalle kam 1964 dazu. Die Gebäudegrundfläche beträgt heute 5'890 m².

- 1 Einstellhalle und Büroschicht
- 2 Halle Nord
- 3 Halle Süd
- 4 Halle Ost (Shedhalle)



- 1896
- 1948
- 1949
- 1964

Abbildung 19: Entwicklung Gebäudeteile und heutige Innenansicht

Detaillierte Ausführungen und Abbildungen zur Bausubstanz der einzelnen Gebäudeteile können der beiliegenden Grundlagenerarbeitung von Schneider & Schneider Architekten entnommen werden (vgl. Beilage).

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1 Einstellhalle von 1896 | Die heutige Einstellhalle war einst als Bandfabrik die erste Industriehalle auf diesem Areal, gebaut im Jahr 1896. Vom ursprünglichen Zustand ist nicht mehr viel vorhanden, auch die Fassade wurde verändert. Dadurch, dass die ursprünglichen Oblichtbänder durch einzelne kleine Oblichter ersetzt wurden, ist die Halle kaum belichtet und ausser als Parkfläche schlecht nutzbar. Die Stützen-Träger-Struktur steht offen und ist aus Gusseisen angefertigt. Sie gehören zu den wenigen verbliebenen ursprünglichen Bestandteilen der Fabrik, welche aus der Vorkriegszeit stammen. |
| 2 Halle Nord von 1848 | Der Nordflügel wurde im Jahr 1948 an die bereits bestehende Industriehalle (heutige Einstellhalle) angebaut. Das Gebäude hat eine Stützen- und Unterzugstruktur aus Stahlbeton. Die innere Trennstruktur besteht aus Leichtbauteilen. Die Räume im Erdgeschoss wie im Untergeschoss verfügen über eine natürliche Belichtung, wobei diese ausschliesslich über Norden erfolgt. |
| 3 Halle Süd von 1949 | Das südlich auf dem Grundstück stehende Gebäude, welches parallel zur Bahnlinie verläuft, wurde 1949 gebaut. Es bildet den identitätsstiftenden Kopfbau des Areals. Es weist ein natürlich belichtetes Untergeschoss sowie zwei Vollgeschosse auf. Dem Gebäude liegt eine Tragstruktur aus Stahlbetonstützen und Unterzügen zugrunde. Die Erschliessung startet mit einer eleganten halbrunden Treppe und verläuft über einen klassischen Mittelgang, an welchen beidseitig die belichteten Räume angrenzen. Die inneren Trennwände wurden in Leichtbau ausgeführt, was eine hohe Flexibilität bietet. Durch den hohen Fensteranteil und die entsprechend optimale Südbelichtung, eignet sich das Gebäude für Büro- und Schulnutzung /Kindergarten. |
| 4 Shedhalle Ost 1964 | Die Shedhalle bildet den jüngsten Teil des Industriehallen-Quartetts und kam 1964 dazu. Trotzdem ist die Halle durch das Sheddach ein quartierprägendes und identitätsstiftendes Element, wie es in Schönenwerd an der Bahn entlang immer wieder vorkommt. Die Halle hat im Erdgeschoss wie auch im Untergeschoss einen flexiblen Grundriss. Obwohl die Ostfassade im Erdgeschoss kaum Fenster aufweist, ist die Halle durch das Sheddach optimal belichtet. |
| Erkenntnis Auseinandersetzung Bestand | Aus Sicht des Planungsteams ist das erhaltenswerteste Gebäude das heutige Schulgebäude entlang der Bahnstrasse (Gebäudeteil 3). Dies, weil das Gebäude eine architektonische Qualität sowie einen lokalhistorisch bedeutsamen Ausdruck für das Areal hat. Die Shedhalle (Gebäudeteil 4) kann zwar ebenfalls als identitätsstiftender Bau beitragen, bringt mit seiner Lage und Ausdehnung aber viele Nachteile für die Arealentwicklung mit sich. Der älteste Gebäudeteil 1 weist kaum noch ursprüngliche Bausubstanz auf und ist schlecht belichtet. Die nördliche Halle (Gebäudeteil 2) ist nur nach Norden ausgerichtet und weist keine ausserordentlich bauliche Substanz auf. Bei den Gebäudeteilen 1 und 2 liegt der Fokus deshalb auf einem Ersatzneubau. |



Abbildung 20: Bestandesbau im Modell

Heutige Nutzung

Das Areal wird heute durch diverse Mieterinnen und Mieter genutzt. Im südlichen Gebäudeteil 3 sind zwei Privatschulen sowie ein Kindergarten untergebracht. Das Untergeschoss ist jedoch grösstenteils nicht vermietet und steht leer. Das Untergeschoss der Sheddachhalle (Gebäudeteil 4) wird durch die Aschwanden AG (Dach- und Fassadenbau) genutzt. Das Erdgeschoss dient der Stiftung Ballyana als Ausstellungsraum. Der älteste Gebäudeteil 1 wird heute als Einstellhalle genutzt. Die westlich angrenzenden Räume werden durch Bally Labels genutzt. Der nördliche Gebäudeteil (2) wird durch die Aschwanden AG sowie die mediaSYS AG (Gebäudetechnik) genutzt. Hier befinden sich zudem ein Tanzraum, die Heizung sowie kleinere Büroräumlichkeiten.

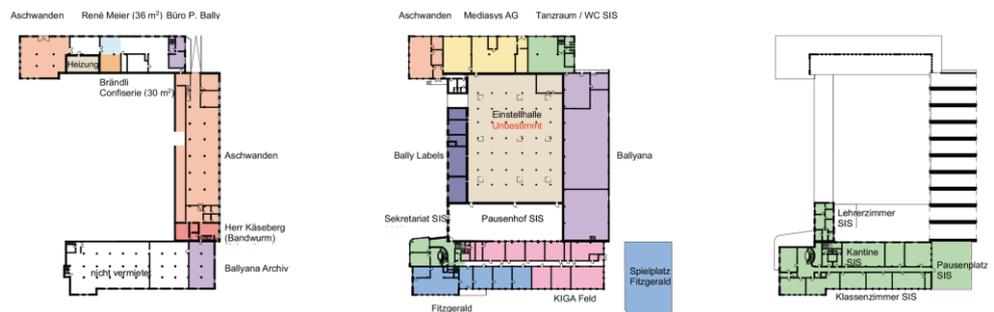


Abbildung 21: Nutzungen Untergeschoss (links), Erdgeschoss (Mitte) und Obergeschoss (rechts)

Geschichte der Bandfabrikation

Die nachfolgenden Ausführungen entstammen der Webseite der Stiftung Ballyana. Bis in die 1920er-Jahre gehörte die Bandindustrie zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen der Nordwestschweiz. Die Geschichte der Bandfabrikation ist über 200 Jahre alt, denn bis ins Jahr 2005 wurden in Schönenwerd noch Bänder hergestellt.

Ursprünglich war die Familie Bally als Händler für Bänder und Ähnlichem tätig, stiegen aber ab ca. 1815 selbst in die Produktion von Zierbändern ein. Vermutlich aus der Liquidation des Meyer'schen Betriebs in Aarau erwarb die Familie Bally Bandwebstühle und liess auf

diesen selbst Bänder herstellen. Damit war die Grundlage für ein stetes Wachstum und letztlich für die gesamte Schönenwerder Industrie gelegt. Ursprünglich lag der Produktionsort im Zentrum von Schönenwerd. 1896 wurde mit dem Bau der ältesten Bestandteile des Gebäudes auf der Parzelle GB-Nr. 995 die Bandproduktion an den damaligen Siedlungsrand ausgelagert. Damit fand auch eine räumliche Trennung vom Hauptwerk, welches primär Schuhe produzierte, statt.

Die Bandfabrik fabrizierte allerlei Bänder, die als Verzierung von Hüten, Kleidern sowie als Zierband für Verpackungen verwendet wurden. Die Fabrik arbeitete mit Seide, Baumwolle und später auch mit Elastikprodukten.



Abbildung 22: Bandfabrik 1949, Eingang beim Gebäudeteil 3

2.9 Sonstige Grundlagen

2.9.1 Naturgefahren

Die synoptische Gefahrenkarte zeigt keine Gefährdung durch Naturgefahren auf dem Areal. Allerdings ist auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss ersichtlich, sodass an einigen Stellen bei seltenen bis sehr seltenen Starkregenereignissen potenziell eine Fliesstiefe von über 25 cm erreicht werden könnte. Dies ist insbesondere an Stellen, bei welchen das Gelände zur besseren Belichtung der Untergeschosse abgegraben wurde, der Fall.

Oberflächenabfluss

Gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss ist im heutigen Zustand bei sehr seltenen Ereignissen an einigen Stellen ein Oberflächenabfluss mit einer Fliesstiefe von über 25 cm zu erwarten. Im Rahmen des Baugesuchverfahren wird der Umgang mit der Gefährdung durch Oberflächenabfluss abzuklären sein.

- 0 < h ≤ 0.1 Fliesstiefe in [m]
- 0.1 < h ≤ 0.25 Fliesstiefe in [m]
- 0.25 ≤ h Fliesstiefe in [m]

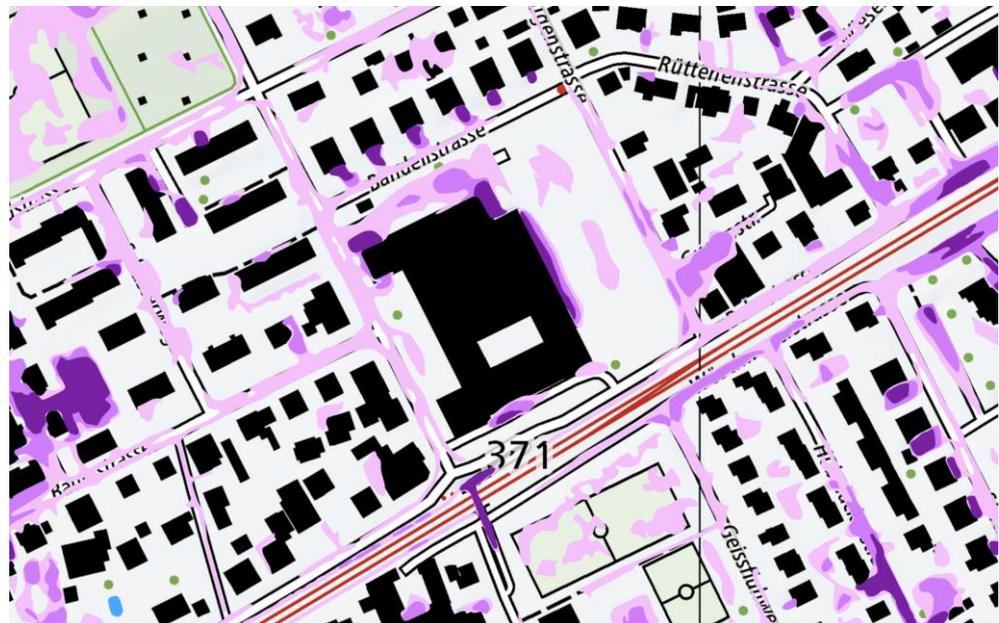


Abbildung 23: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (map.geo.admin.ch, 2022)

2.9.2 Grundwasser

Sodbrunnen

An der südwestlichen Ecke des Areals befindet sich ein Sodbrunnen, welcher Grundwasser fasst. Er weist keine Schutzzone auf.

Gewässerschutzbereich Au

Das Areal befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss Anhang 4 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Der Grundwasser-Mittelstand (MGW) liegt auf dem Areal auf dem Niveau zwischen 368 -369 m.ü.M. Der Grundwasser-Höchststand (HGW) befindet sich auf dem Niveau 372–373 m.ü.M. Das gewachsene Terrain befindet sich zwischen 374 und 375 m.ü.M. und liegt somit ca. 6 Meter über dem Grundwasser-Mittelstand. Solange nur ein Untergeschoss gebaut wird, dürften somit keine besonderen Massnahmen aufgrund der Lage im Gewässerschutzbereich Au notwendig sein.

- Grundwasser-Isohypsen (MGW)
- Grundwasser-Isohypsen (MGW)
- Grundwasser-Ausdehnung (MGW)
- /// Grundwasser-Ausdehnung (MGW)
- Grundwasser-Isohypsen (HGW)
- Grundwasser-Isohypsen (HGW)
- Grundwasser-Ausdehnung (HGW)
- Grundwasser-Ausdehnung (HGW)
- Grundwasserfassungen (Gewässerschutz)
- Fassung ohne Schutzzone
- Gewässerschutzbereiche (Gewässerschutz)
- Au: Schutzbereich Grundwasser
- Ü: übrige Bereiche Grundwasser

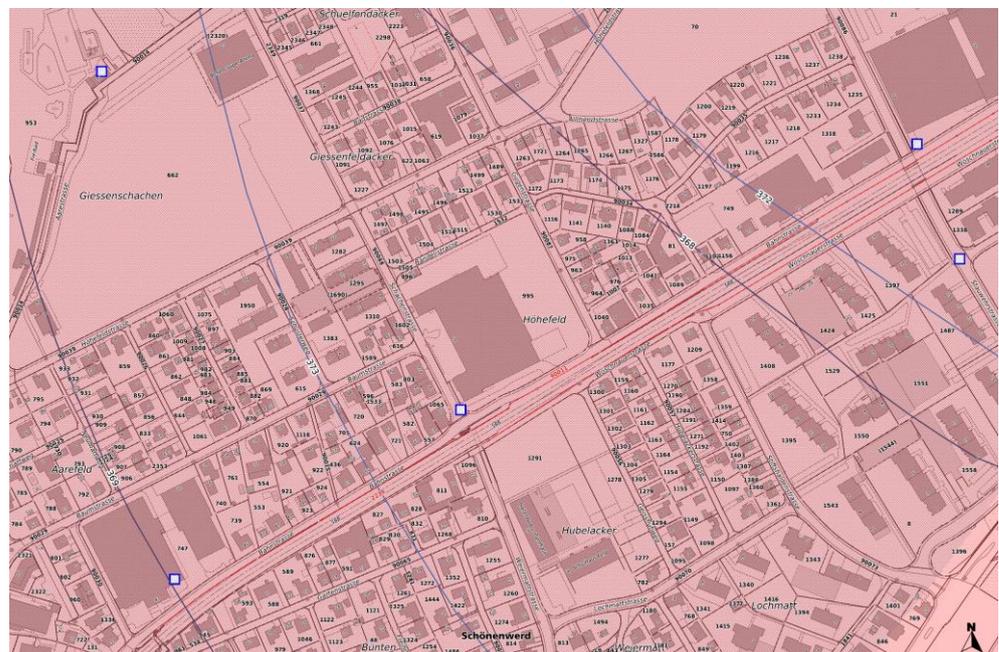


Abbildung 24: Grundwasser (Quelle: Web GIS-Browser Kanton Solothurn, 2022)

2.9.3 Genereller Entwässerungsplan (GEP) und Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP)

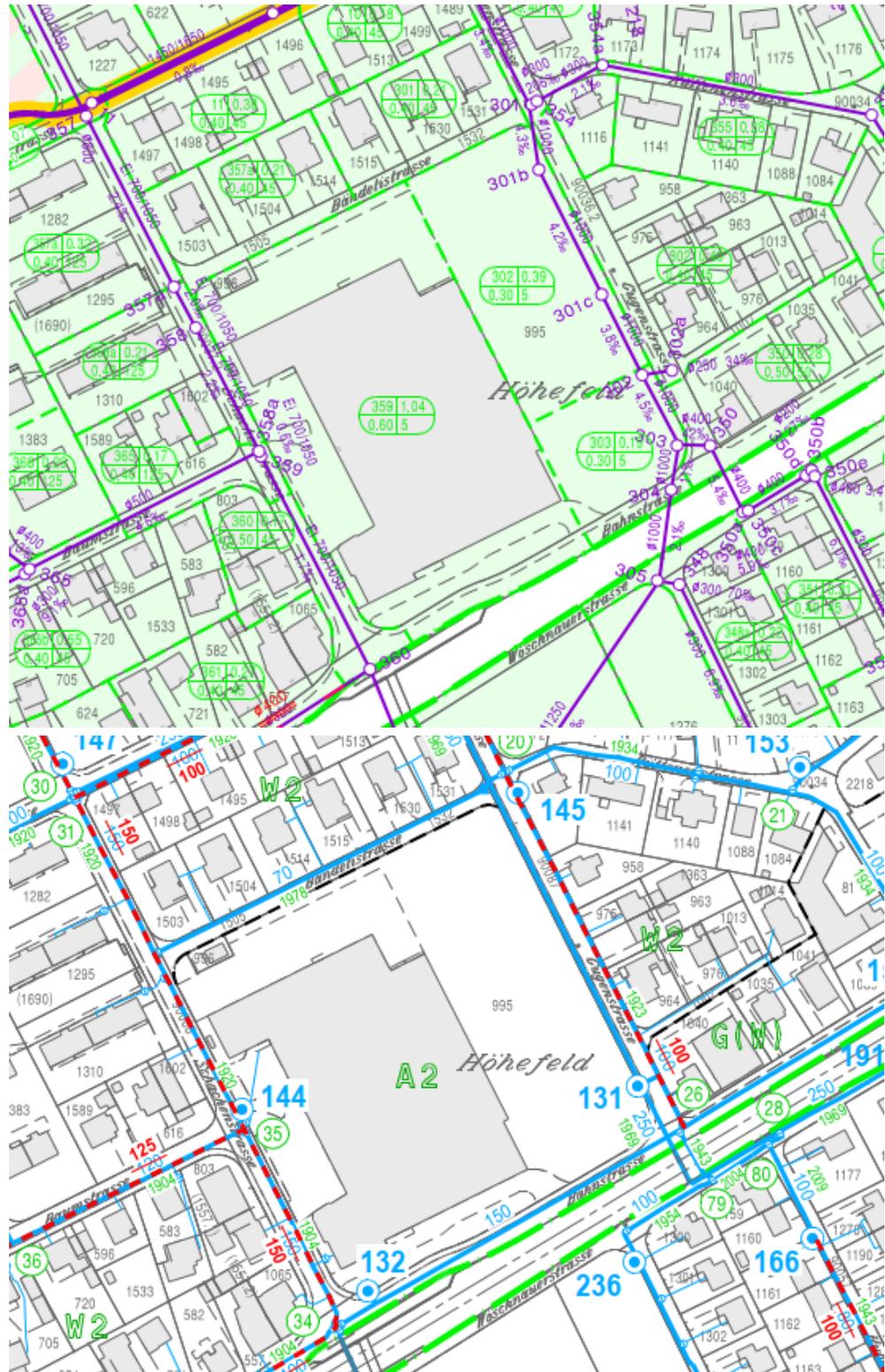


Abbildung 25: Ausschnitt GEP oben und GWP unten (Quelle: KFB Pfister, 2023)

Das Areal ist vollumfänglich an das übergeordnete Siedlungsentwässerungs- und Wasser-versorgungsnetz angeschlossen.

3 Richtprojekt

In diesem Kapitel wird das Richtprojekt von Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, Aarau und der Uniola AG (ehem. Hager Partner AG), Zürich genauer erläutert.

3.1 Städtebau



Abbildung 26: Modell Richtprojekt Architektur Endausbau

Das südliche Gebäude, welches heute durch eine Privatschule und einen Kindergarten genutzt wird, bleibt dabei erhalten. Ob die bestehende Sheddachhalle im Zentrum des Areals erhalten bleiben wird, ist im Rahmen der Entwicklung der dritten Bauetappe vertieft zu klären. Bei allen anderen Bestandesbauten ist ein Rück- bzw. Ersatzneubau möglich.

Städtebau Endausbau

Hier soll dennoch kurz auf die Grundtypologie im Endausbau eingegangen werden. Der weiterentwickelte Bestand im Zentrum des Areals wird mit mehreren zweigeschossigen Bauten, die jeweils ein Attikageschoss aufweisen, umfasst. Mehr als zwei Vollgeschosse sind gemäss Zonenreglement nicht zulässig (vgl. Kapitel 2.4.2). Es entsteht somit eine niedriggeschossige, aufgelockerte Hofrandbebauung bestehend aus mehreren Flachdachbauten. Die Länge der Fassaden wird durch Versätze in den Bauten, sowie Lücken, die Zugänge zum Arealinnern formen, jeweils aufgebrochen. Da bis auf die Gebäude im Süden an der Bahnstrasse sämtliche Bauten ihre Hauszugänge strassenseitig anordnen, ist das Projekt trotz der langen Fassaden nicht introvertiert. Vielmehr formen die vielen Hauszugänge mit grosszügigen Vorbereichen ein vielfältiges Gegenüber zu den umgebenden Wohnbauten. Die Bauten formen durch ihre Setzung unterschiedlich beispielbare Freiräume im Innern des Areals.

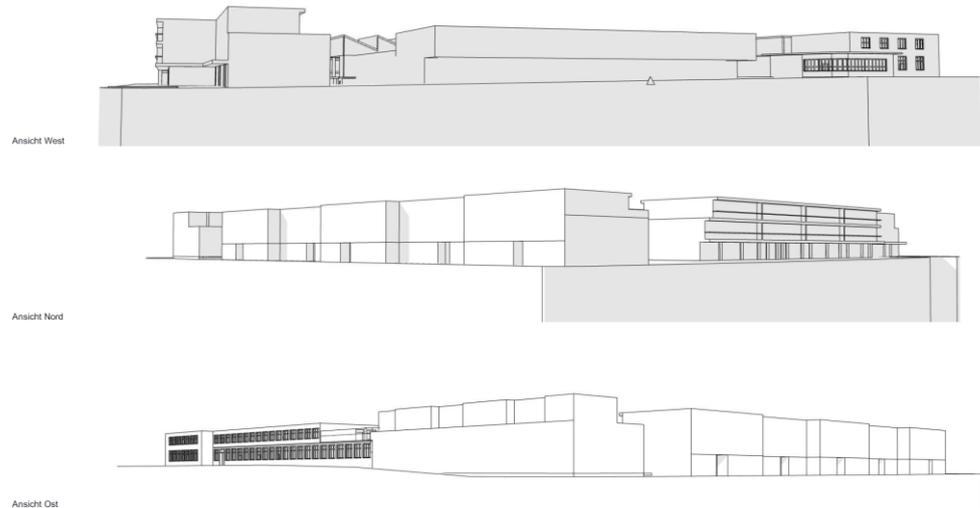


Abbildung 27: Ansicht West, Nord und Ost

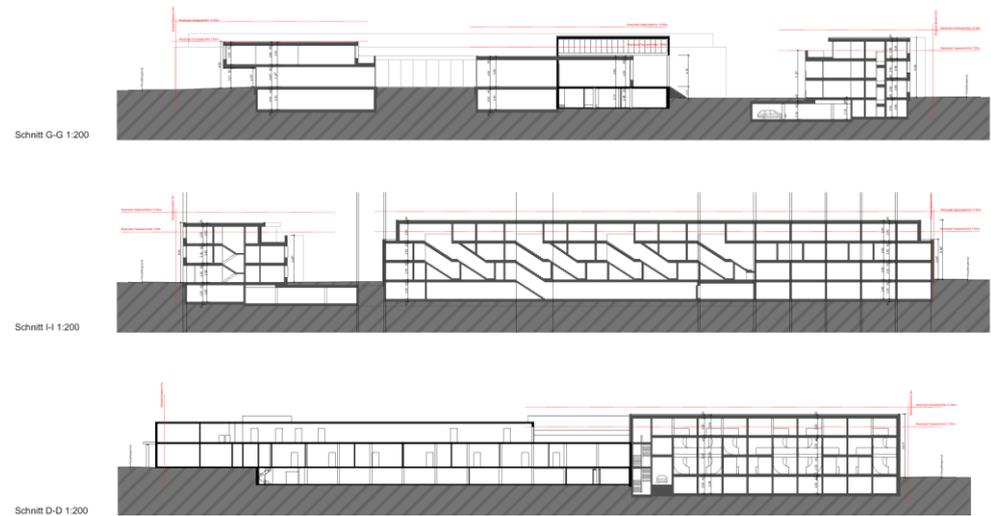


Abbildung 28: Schnitte

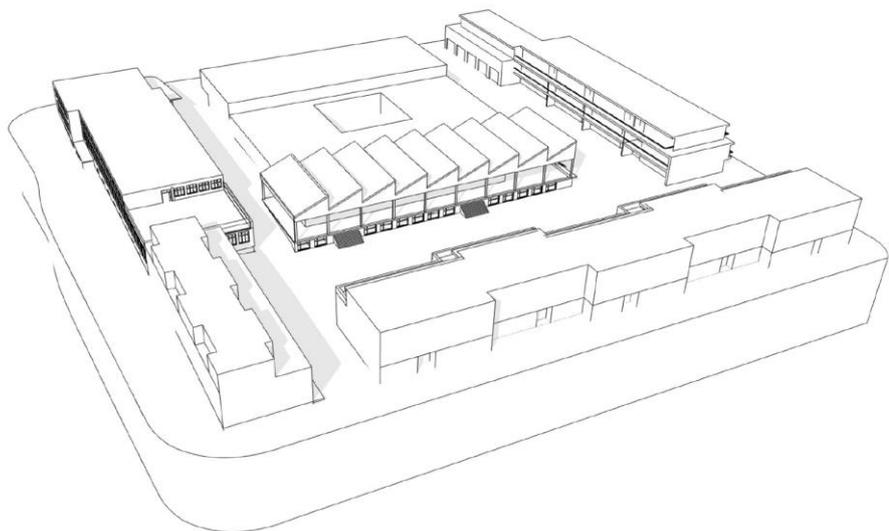


Abbildung 29: Perspektive

3.2 Etappierung & Bebauung

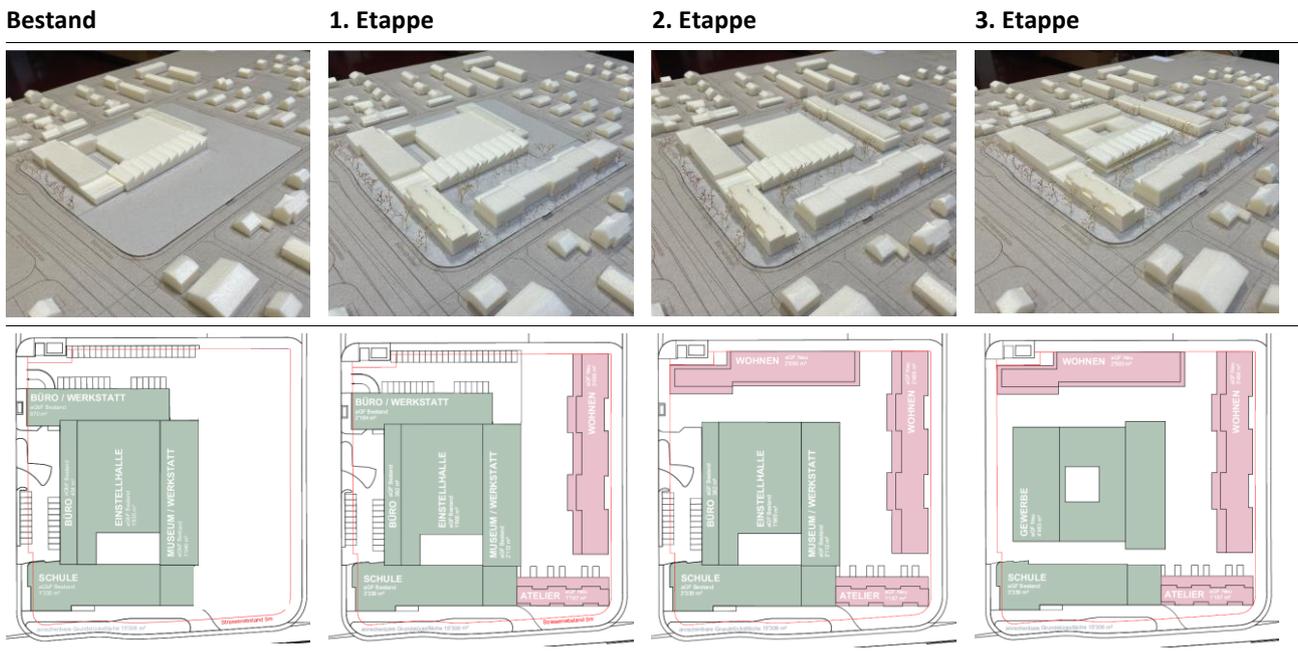


Abbildung 30: Etappierung

Das Richtprojekt sieht eine schrittweise Entwicklung in drei Bauetappen vor. Deshalb wird der Aufbau und die Funktion der einzelnen Gebäude pro Bauetappe erläutert werden.

1. Etappe: Ateliers

Als 1. Etappe wird der Bestand (Gebäudeteil 1) im Süden des Areals mit einem Anbau ergänzt. Im Anbau sind zehn Atelierwohnungen untergebracht. Die Atelierwohnungen sind sowohl über den Innenhof als auch die Rangierfläche an der Bahnstrasse zugänglich. Die einzelnen Wohnungen erstrecken sich über mehrere Geschosse (Duplexwohnungen). Dadurch wird es den Nutzerinnen und Nutzern möglich, im Erdgeschoss zu arbeiten und in den Obergeschossen zu wohnen. Im Erdgeschoss wird auch die Einfahrt zur Einstellhalle untergebracht.

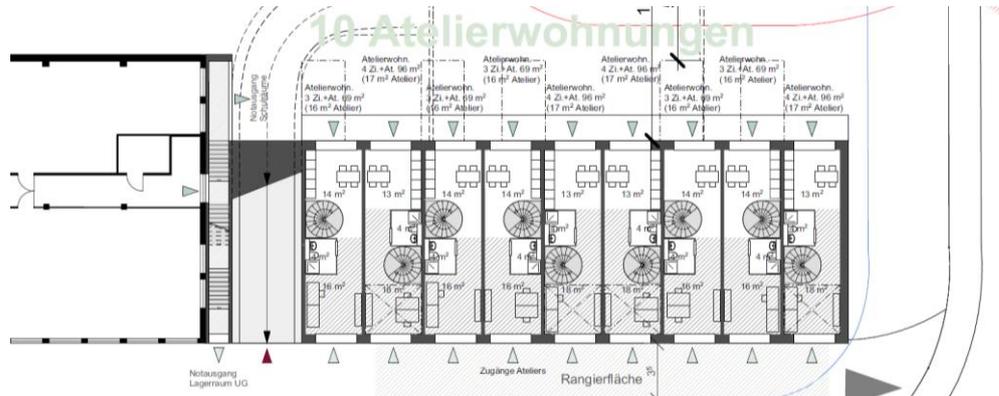


Abbildung 31: Grundriss Erdgeschoss Atelierwohnungen im Baubereich A1

1. Etappe:
Mietwohnungen

In der 1. Bauetappe entsteht zudem auf der Freifläche im östlichen Bereich des Areals ein Wohngebäude mit insgesamt 34 Mietwohnungen. Dieses umfasst 1.5-Zimmer- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen. Der Eingang zu den Gebäuden ist auf die Gugenstrasse ausgerichtet. Pro Eingang werden je Geschoss jeweils zwei oder drei Wohnungen erschlossen. Die einzelnen Treppeneinheiten sind dabei jeweils rund 2.5 m zueinander versetzt. Dadurch weisen die Längsfassaden Versätze auf, was die Längenwirkung der Fassaden brechen soll. Somit entsteht nicht ein langer «Wohnriegel», sondern ein Bau bestehend aus fünf zusammengebauten Teilbauten. Mit einer Länge von 18 m sind die einzelnen Teilbauten in etwa gleich lang wie die grösseren der umliegenden Einfamilienhausbauten. Das Attikageschoss ist auf der Strassenseite fassadenbündig angeordnet. Die Wohnungen im Attikageschoss verfügen dadurch über eine grosszügige, zum ruhigen Innenhof ausgerichtete Aussenterrasse mit viel Abendsonne.



Abbildung 32: Grundriss Erdgeschoss Mietwohnungen im Baubereich A2

Die Balimo AG möchte die erste Bauetappe möglichst umgehend nach Inkrafttreten des Gestaltungsplans realisieren.

2. Etappe:
Eigentumswohnungen

In einer zweiten Etappe, welche in rund 5 Jahren realisiert werden soll, entstehen im nördlichen Bereich des Areals Eigentumswohnungen in einem Bau mit zwei Voll- sowie einem Attikageschoss. Jede der insgesamt 17 Wohnungen verfügt über einen eigenen Hauszugang, der jeweils auf die Bändelistrasse ausgerichtet ist. Die Ess- und Wohnbereiche der Wohnungen sind nach Süden orientiert. Das Gebäude weist einen Versatz von 7 m auf. Dieser ist der Einhaltung des Grenzabstandes zur Parzelle GB-Nr. 996 geschuldet, auf welcher eine Trafostation steht. Damit wird zudem die Fassadenlänge gebrochen. Das Attikageschoss der Baute ist auf der Strassenseite fassadenbündig angeordnet.



Abbildung 33: Grundriss Erdgeschoss Eigentumswohnungen im Baubereich A3

3. Etappe:
Gewerbe + evtl. Wohnen

Wann die letzte Etappe realisiert werden soll, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht klar. Ziel ist eine schrittweise Transformation des Bestandes. Da aufgrund der Vorgaben der Nutzungsplanung der Wohnanteil auf dem Areal beschränkt ist, wird der Fokus bei der 3. Baustappe auf Gewerbe- und Bildungsnutzungen liegen. Dabei soll, sofern wirtschaftlich möglich und bautechnisch tragbar, gegebenenfalls auch ein Teil des Bestandes erhalten werden.

Das Richtprojekt sieht den Rückbau der nördlichen Halle (Gebäudeteil 2) und der Einstellhalle im Zentrum des Gebäudes (Gebäudeteil 1) vor. Das Sheddach (Gebäudeteil 4) bleibt grösstenteils erhalten. Dieses ist zwar der jüngste Gebäudeteil des Bestandes, dank seiner speziellen Dachform aber prägend für den Industriecharakter des Areals. Durch den Abbruch der Seitenwände der Sheddachhalle kann ein gedeckter Aussenraum für die Bewohnenden und Nutzenden des Areals entstehen. In einen Teil der Fläche kann zudem das eingeschossige Erdgeschoss der 3. Baustappe ragen. Das Erdgeschoss weist einen Innenhof auf, damit die umgebenden Räume ausreichend belichtet werden können. Im westlichen Bereich wird dem Erdgeschoss ein Obergeschoss aufgesetzt. In diesem können nebst Gewerbe- und Bildungsnutzungen gegebenenfalls auch Wohnungen angeordnet werden. Das Obergeschoss ragt ca. 4.50 m über die Fassade des Erdgeschosses hinaus. Dadurch entsteht ein gedeckter Vorbereich, welcher zum Beispiel für die Anlieferung genutzt werden kann. Die Dachfläche des Erdgeschosses, auf welchem kein Obergeschoss angeordnet wird, kann als Dachterrasse genutzt werden.

Das Richtprojekt sieht den Rückbau des südlichsten Elements des Sheddaches vor. Dadurch entsteht ein direkter Zugang zum heute allseits umschlossenen Innenhof. Auch im Westen wird der zweigeschossige Verbindungsbau zwischen Einstellhalle und dem südlichen Gebäudeteil 3 (heutige Privatschule) rückgebaut. Dadurch entsteht eine durchgehende Fusswegverbindung im südlichen Teil des Areals. Das Areal ist dadurch in Ost-West-Richtung wesentlich besser durchquerbar.

In der nordwestlichen Ecke der 3. Etappe wird eine zusätzliche Einfahrt in die Einstellhalle angeordnet.



Abbildung 34: Links: Erdgeschoss 3. Etappe, rechts: 1. Obergeschoss 3. Etappe

Flexibilität 3. Etappe

Ob das Richtprojekt wie vorgesehen umsetzbar ist, kann aus heutiger Sicht noch nicht abschliessend beurteilt werden. Im Laufe des Workshopverfahrens wurden deshalb auch andere Gestaltungsmöglichkeiten für die 3. Bauetappe erprobt. So ist es beispielsweise auch denkbar, dass auf den Erhalt des Sheddachs verzichtet wird, sofern dies aus bautechnischen, wirtschaftlichen oder anderen zwingenden Gründen nicht tragbar ist. Der vorgeschlagene Hofbau könnte in ähnlicher Form dennoch funktionieren. Denkbar ist auch, dass anstelle eines Hofbaus ein u-förmiges Gebäude entsteht. Damit wären die Räume besser belichtet und es entstünde ein grosszügiger Freiraum.

Allen Varianten gemeinsam ist die ungefähre äussere Ausdehnung. Keine der Varianten sieht mehr als zwei Vollgeschosse vor. Die Gestaltung der Aussenräume sowie das äussere Erscheinungsbild bleiben somit bei allen Varianten ähnlich. Damit die Umsetzung verschiedener Bebauungsansätze möglich bleibt, wird der Gestaltungsplan bzw. die Sonderbauvorschriften in diesem Bereich flexibel ausformuliert werden müssen. Zugleich ist aufgrund der noch unsicheren Form der Weiterentwicklung eine ausreichende Qualitätssicherung durch die SBV notwendig.



Abbildung 35: Varianten Weiterentwicklung 3. Etappe

3.3 Freiraum

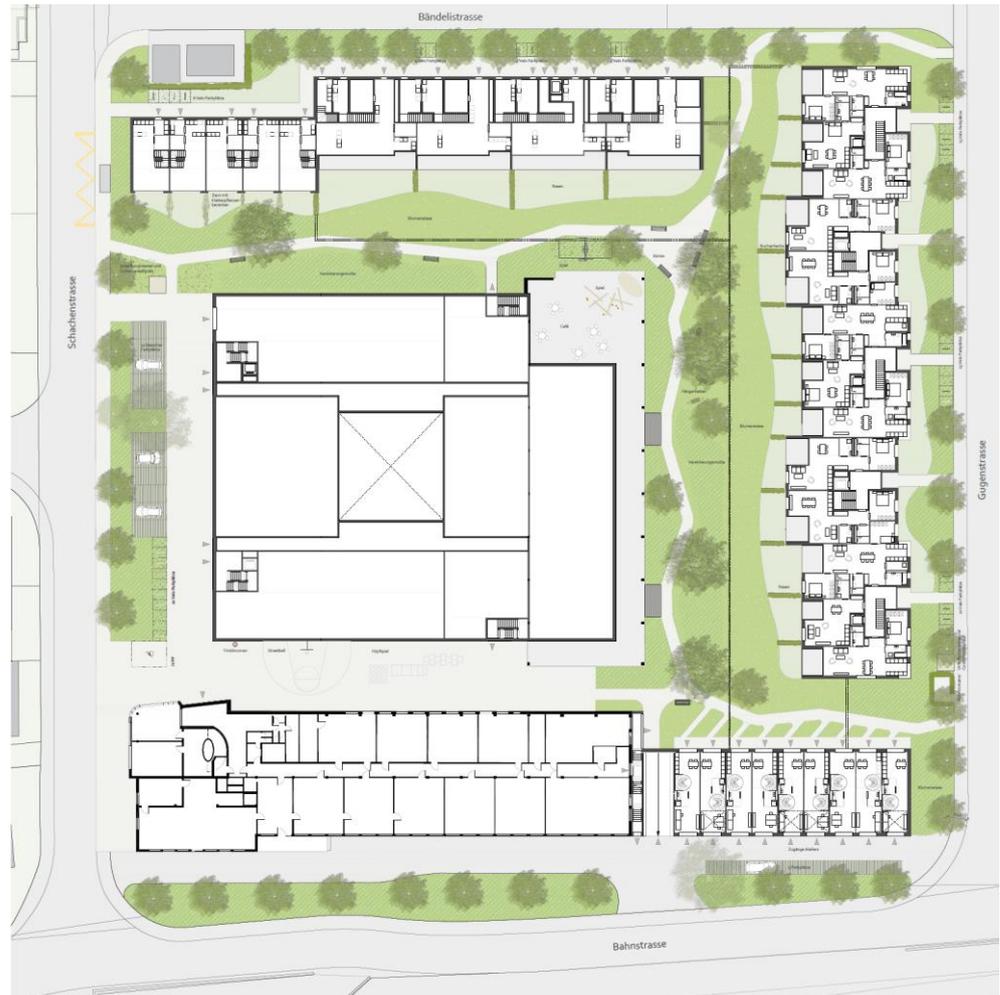


Abbildung 36: Richtprojekt Umgebung

Vorbereich als Rahmen

Das Richtprojekt Umgebung der Uniola AG (ehem. Hager Partner AG), Zürich sieht eine differenzierte Aussenraumgestaltung vor. Das Areal wird, ausser entlang der Bändelstrasse, allseitig von einem Trottoir mit begleitendem Baumreigen umfasst. An diesen Rahmen schliessen sich die Hauszugänge an. Dadurch erhalten die Wohnbauten an der Gugenstrasse und an der Bändelstrasse einen grosszügigen Vorbereich, in welchem sich auch Veloabstellplätze und durch Hecken eingefasste Entsorgungsstellen sowie Unterflurcontainer befinden. An der Bahnstrasse und einem Teil der Schachenstrasse wird der Vorbereich durch den MIV befahrbar sein, da über die beiden Strassen die Anlieferung für die Gewerbenutzungen bzw. der Zugang zur Einstellhalle erfolgt. Hier werden deshalb auch einige Besucherparkfelder angeordnet. Die Parkfelder wie auch die Veloabstellplätze werden versickerungsfähig ausgestaltet.

Gemeinschaftlicher Freiraum

Zwischen den Gebäuden spannen sich im Arealinnern gemeinschaftlich nutzbare Freiräume auf. Bis auf die Fusswege und den Pausenplatz sind diese Flächen als unversiegelte, baumbestandene Blumenwiesen geplant. Die Lage der Bäume ist dabei weitestgehend auf die Anordnung der unterirdischen Einstellhalle abgestimmt. Zentrum des gemeinschaftlichen Freiraums bildet der kleine Platz am Kreuzungspunkt der Fusswege, welche in Nord-Süd

bzw. West-Ost-Richtung durch das Areal führen. Hier werden auch Spielgeräte und Sitzmöglichkeiten angeordnet. Sollte im Zuge der Realisierung der 3. Bauetappe das Sheddach erhalten, aber die Wände der Sheddachhalle rückgebaut werden, kann zudem ein gedeckter Aussenraum entstehen, an welchem sich die Bewohnenden und Nutzenden des Areals auch bei schlechtem Wetter treffen können.

Pausenplatz

Das Richtprojekt Umgebung sieht den Erhalt des bestehenden Pausenplatzes vor. Dieser wird allerdings nicht mehr allseitig durch Gebäude eingefasst. Dadurch wird der Pausenraum vielfältiger nutzbar.

Private Gärten

Die Erdgeschosswohnungen in den beiden Wohnbauten im Norden und Osten des Areals verfügen über grosszügige private Gärten, welche auf den gemeinschaftlichen Aussenraum hin ausgerichtet sind. Zur Abtrennung zwischen den Gärten ist das Pflanzen von Buchenhecken vorgesehen. Auf die Anordnung von hohen Gartenzäunen und ähnlichen Abschränkungen soll verzichtet werden, um einen Bezug zwischen gemeinschaftlichem und privatem Aussenraum zu ermöglichen. Damit soll der Austausch zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern des Areals gefördert werden.

Dachterrassen, Balkone und Innenhof

Die Wohnungen in den Obergeschossen der Neubauten verfügen alle über einen Balkon. Bei der Realisierung der 3. Bauetappe ist es zudem vorgesehen, besondere Freiräume anzuordnen. Dies kann etwa ein Innenhof, eine Dachterrasse auf einem eingeschossigen Bau oder ein gedeckter Freiraum unter dem Sheddach sein. Diese Freiräume sollen zum Erhalt des Industriecharakters des Areals beitragen.

Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer beträgt 27 % und erfüllt somit auch ohne Anrechnung von Baumäquivalenten den erforderlichen Minimalanteil.

3.4 Nutzung

Das Areal soll weiterhin zu einem wesentlichen Teil durch Gewerbe und Bildungseinrichtungen genutzt werden. Daneben werden neu auch Wohnnutzungen auf dem Areal angeordnet. Dadurch besteht hier das Potenzial, wie gemäss Quartieranalyse der Gemeinde Schönenwerd gefordert (vgl. 2.4.1), eine spezielle Bebauungsform ins Quartiergefüge zu integrieren. Der vielfältige Nutzungsmix soll zur gegenseitigen Belebung beitragen.

Nutzungsmix

Im Detail sieht das Richtprojekt im Endzustand folgende Nutzungen vor:

- Erhalt Schulnutzung im Bestand an der Bahnstrasse (Süden)
- 10 Ateliers in Anbau an Bahnstrasse (Süden)
- 34 Mietwohnungen in Neubau an Gugenstrasse (Osten)
- 17 Eigentumswohnungen an der Bändelistrasse (Norden)
- Gewerbe- oder Schulnutzungen an Schachenstrasse (West) – Definition im Rahmen 3. Etappe
- Evtl. Wohnnutzungen an Schachenstrasse (West) – Definition im Rahmen 3. Etappe

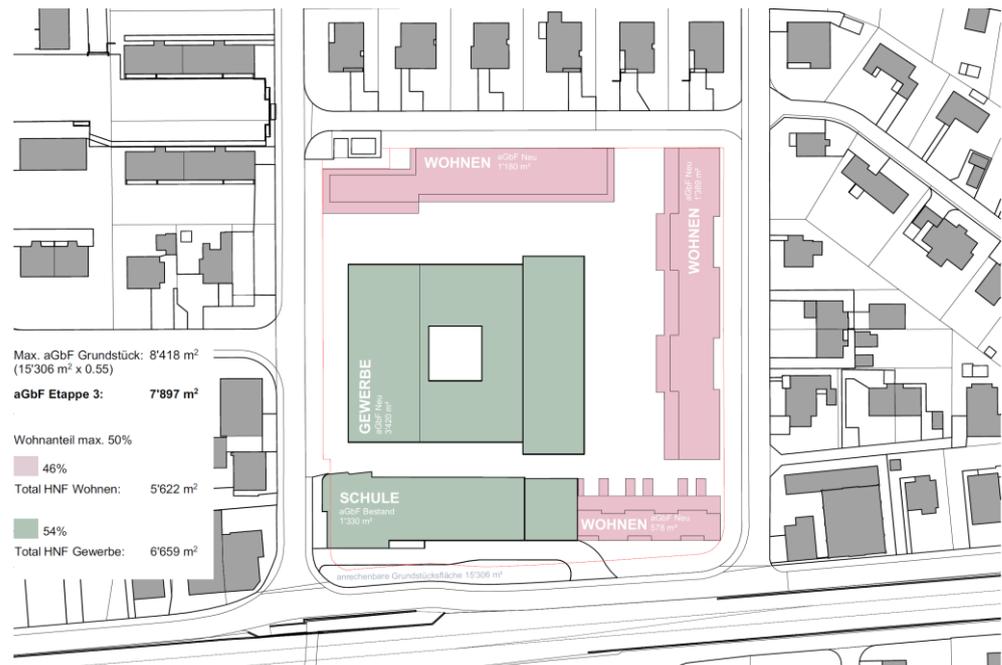


Abbildung 37: Nutzungsverteilung

3.5 Umgang mit dem ISOS

Umgang mit ISOS

An dieser Stelle soll auf den Umgang mit den Erhaltungszielen des ISOS (vgl. 2.8.1) im Richtprojekt eingegangen werden. Das Gebiet 8 «Feld» mit Erhaltungsziel B ist in seiner Struktur zu erhalten. Wesentliches Merkmal der Struktur ist die rasterförmige Anordnung von Ein- und Mehrfamilienhaussiedlungen mit vereinzelt Gewerbe- und Industriebauten.

Das vorliegende Projekt ergänzt die Struktur mit weiteren Mehrfamilienhäusern, wobei sich diese durch ihre Orientierung entlang der Strassen in die Rasterstruktur einordnen. Westlich des Areals bestehen Wohnblöcke aus den 1950er- und 1960er-Jahren (Nummer 8.0.8), welche gemäss ISOS Erweiterungen der noch weiter westlich gelegenen Bally-Einfamilienhaussiedlungen sind. In diesem Sinne können die neuen Mehrfamilienhäuser als weiterer Schritt in der Entwicklung von Bally-Wohnliegenschaften gelesen werden, welche zwar eine zeitgemässe dichtere Struktur aufweisen, sich aber dennoch in die vorherrschende rasterartige Struktur eingliedern. Da die Bauten zudem jeweils nur 2 Vollgeschosse und ein zusätzliches Attikageschosse aufweisen, ordnen sie sich auch bezüglich Höhe in die bestehende Struktur ein.

Die bestehenden Bauten sind Beispiele für die «vereinzelt Industriebauten». Das vorliegende Richtprojekt sieht vor, einen Teil der bestehenden Industriebauten zu erhalten. Ein anderer Teil soll durch ein neues Industrie- oder Schulgebäude ersetzt werden. Die Industriebauten zeichnen sich durch ihre Gebäudelänge und den grossen Fussabdruck aus, was die Ersatzneubauten ebenfalls aufgreifen können. Die für das Ortsbild von Schönenwerd typische Durchsetzung von Wohnquartieren mit einzelnen markanten industriell geprägten Bauten bleibt damit erhalten.

Mit dem Erhalt des Sheddachs könnte gegebenenfalls ein weiteres markantes bauliches Element des industriellen Erbes erhalten werden. Dazu soll jedoch eine genauere Auseinandersetzung und Abwägung mit sonstigen Interessen im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erfolgen.

3.6 Mobilität und Verkehr

MIV

Für den MIV können weiterhin die beiden bestehenden Arealzufahrten an der Schachenstrasse und der Bahnstrasse genutzt werden. Die Zufahrt an der Schachenstrasse sowie die dortigen Parkfelder stehen bis zur Realisierung der dritten Bauetappe weiterhin den Gewerbenutzungen in den Bestandesbauten zur Verfügung. Im Zuge der Realisierung der dritten Bauetappe werden die Aussenparkfelder an der Schachenstrasse neu angeordnet und ihre Anzahl leicht reduziert. Im Rahmen der 3. Bauetappe wird eine Zufahrtsrampe in eine unterirdische Einstellhalle erstellt. Die Einfahrt für die Gewerbenutzung erfolgt weiterhin über die bestehende Zufahrt nördlich der Verzweigung Baumstrasse /Schachenstrasse (vgl. Abbildung 38). Die Ausfahrt ist wegen eingeschränkter Sicht durch die Bushaltestelle nicht möglich, weswegen die Ausfahrt südlich davon angeordnet wird. Damit verkehrt der MIV für die Gewerbenutzung hier im Einbahnverkehr. Die Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle wird durch eine Lichtsignalanlage gesteuert; der entsprechende Warteraum ist vorhanden.

Für die neuen Wohn- und Ateliernutzungen ist die Zufahrt über die Bahnstrasse im Süden vorgesehen. Hier führt eine zweite Rampe, welche in den Neubau integriert ist, direkt in die unterirdische Einstellhalle. Die Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle wird ebenfalls mittels einer Lichtsignalanlage gesteuert. Die Ausfahrt für die Bewohnerinnen und Bewohner erfolgt über die Bahnstrasse. Die Ausfahrt für die fünf Besucherparkplätze ganz im Süden des Areals erfolgt auf die Schachenstrasse.

Somit verläuft der Gewerbeverkehr weiterhin unabhängig vom Wohnverkehr. Der grösste Teil des Areals wird vom MIV nicht befahren.

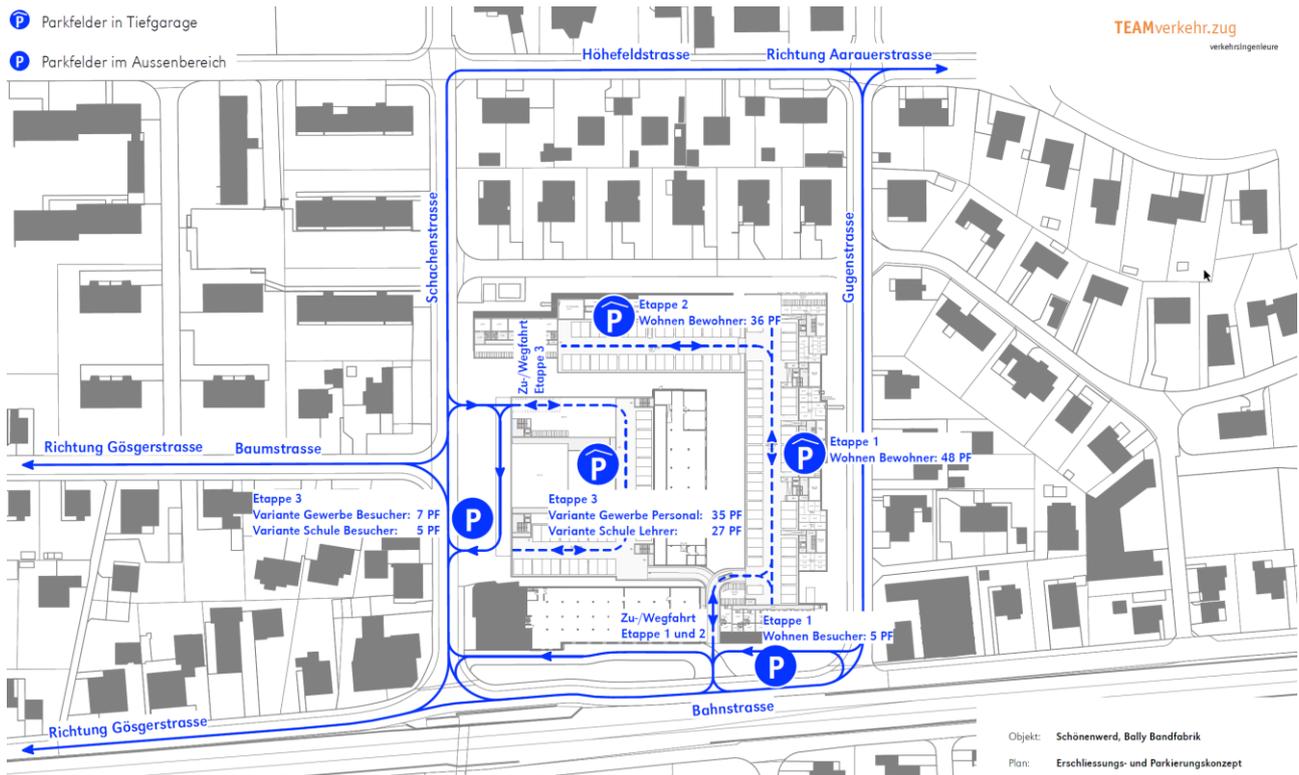


Abbildung 38: Erschliessungs- und Parkierungskonzept Endausbau (Quelle: TEAMverkehr.zug, 2024)

Parkierung MIV

Heute bestehen auf dem Areal 66 Parkfelder im Aussenraum und ca. 32 Parkfelder in der Einstellhalle im Bestandesbau (total 98 Parkfelder). Letztere werden teilweise als Langzeitabstellplätze genutzt. Im Zuge der Realisierung des Projekts werden all diese Parkfelder aufgehoben oder neu angeordnet.

Das Richtprojekt sieht, je nach Nutzung der dritten Etappe, 111 bis 119 Parkfelder in der unterirdischen Einstellhalle und 10 bis 12 Besucher- und Kundenparkfelder im Aussenraum vor. Insgesamt sind somit 121 bis 131 Parkfelder eingeplant. Dies sind 23 bis 33 Parkfelder mehr als heute bereits bestehen.

Nebst der Anzahl Parkfelder ist aber auch die Anzahl Fahrten pro Tag je Parkfeld wichtig für die verkehrlichen Auswirkungen.¹ Hier ist entscheidend, für welche Nutzungen die Parkfelder zur Verfügung stehen. Für die ersten beiden Etappen wird von 84 Parkfeldern für Wohnnutzungen und 5 oberirdischen Parkfeldern für die Besucherinnen und Besucher ausgegangen. Für die Nutzungen im bestehenden Gebäude sowie für die Nutzungen der 3. Etappe kann von zwei unterschiedlichen Nutzungsvarianten ausgegangen werden:

Verkehrserzeugung Variante «Gewerbe»

Bei der Variante «Gewerbe» wird davon ausgegangen, dass die Bauten der 3. Etappe als Gewerbenutzungen verwendet werden. Die gesamthaft 131 Parkfelder der Nutzungen Wohnen und Gewerbe erzeugen in der Morgenspitzenstunde 51 Zu- und Wegfahrten und in der Abendspitzenstunde 68 Zu- und Wegfahrten. Hinzu kommen je sieben Fahrten durch

¹ Die TEAMverkehr.zug AG wertete nur die Verkehrsströme im «Endzustand», d.h. nach Fertigstellung der 3. Etappe aus, da dann die höchste Verkehrsbelastung zu erwarten ist.

Elterntaxi in der Morgenspitzenstunde (MSP) sowie neun Elterntaxifahrten in der Abendspitzenstunde (ASP). Gegenüber dem Ist-Zustand ist in der MSP somit 21 zusätzliche Fahrten zu rechnen, in der ASP beträgt die Zunahme 31 Fahrten.

Im durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) sind etwa 500 Fahrten pro Tag zu erwarten, womit gegenüber dem Ist-Zustand mit 275 zusätzlichen Fahrten zu rechnen ist.

Nutzung	Anzahl Parkfelder	SVP								SVP DTV	
		Morgenspitzenstunde 07.00 - 08.00 Uhr Fahrten/h				Abendspitzenstunde 17.00 - 18.00 Uhr Fahrten/h				SVP Modell	Fahrten
		Wegfahrten	Zufahrten	Wegfahrten	Zufahrten	Wegfahrten	Zufahrten	Wegfahrten	Zufahrten		
Wohnen	89.0			25.5	4.5			9.4	34.6		356.0
Bewohner	84.0	0.30	0.05	25.2	4.2	0.10	0.40	8.4	33.6	4.0	336
Besucher	5.0	0.05	0.05	0.3	0.3	0.20	0.20	1.0	1.0	4.0	20
Gewerbe	42.0			2.1	19.3			19.6	4.6		143.5
Personal	35.0	0.05	0.50	1.8	17.5	0.50	0.10	17.5	3.5	3.5	122.5
Besucher	7.0	0.05	0.25	0.4	1.8	0.30	0.15	2.1	1.1	3.0	21
Total gerundet	131			28	24			29	39		500
				51				68			
Elterntaxi				7				9			
Total inkl. Elterntaxi				58				77			

Abbildung 39: Verkehrsbelastung Variante „Gewerbe“ (Quelle: TEAMverkehr.zug, 2023)

Verkehrserzeugung Variante «Schule»

Bei der Variante «Schule» wird davon ausgegangen, dass die Bauten der 3. Etappe als Schule genutzt werden. Die gesamthaft 121 Parkfelder der Nutzungen Wohnen und Schule erzeugen etwas weniger Fahrten. In der Morgenspitzenstunde erzeugen sie 43 Zu- und Wegfahrten, und in der Abendspitzenstunde 62 Zu- und Wegfahrten. Hinzu kommen noch die Fahrten durch Elterntaxi (MSP 11, ASP 14), wobei deren Zahl gegenüber heute leicht zunimmt, da mehr Schulnutzungen geplant sind. Gegenüber dem Ist-Zustand fallen in der MSP somit 17 zusätzliche Fahrten an, in der ABP beträgt die Zunahme 30 Fahrten.

Im durchschnittlichen Tagesverkehr sind im Szenario «Schule» 420 Fahrten zu erwarten, was einer Zunahme um 222 Fahrten entspricht.

Nutzung	Anzahl Parkfelder	SVP								SVP DTV	
		Morgenspitzenstunde 07.00 - 08.00 Uhr Fahrten/h				Abendspitzenstunde 17.00 - 18.00 Uhr Fahrten/h				SVP Modell	Fahrten
		Wegfahrten	Zufahrten	Wegfahrten	Zufahrten	Wegfahrten	Zufahrten	Wegfahrten	Zufahrten		
Wohnen	89.0			25.5	4.5			9.4	34.6		356.0
Bewohner	84.0	0.30	0.05	25.2	4.2	0.10	0.40	8.4	33.6	4.0	336
Besucher	5.0	0.05	0.05	0.3	0.3	0.20	0.20	1.0	1.0	4.0	20
Schule	32.0			1.4	11.3			14.5	3.2		91.0
Lehrer	27.0	0.05	0.40	1.4	10.8	0.50	0.10	13.5	2.7	3.0	81
Besucher	5.0	0.00	0.10	0.0	0.5	0.20	0.10	1.0	0.5	2.0	10
Total gerundet	121			27	16			24	38		447
				43				62			
Elterntaxi				11				14			
Total inkl. Elterntaxi				54				76			

Abbildung 40: Verkehrsbelastung Variante „Schule“ (Quelle: TEAMverkehr.zug, 2023)

Kapazität direkt angrenzendes Verkehrsnetz

Zu beachten ist, dass die Ein- und Ausfahrten für die Wohnnutzung über die Bahnstrasse erfolgen, diejenigen für die Gewerbe bzw. Schulnutzungen über die Schachenstrasse (vgl. Abbildung 38). Ein wesentlicher Teil der Fahrten (356) gehen auf die neuen Wohnnutzungen zurück und werden über die Bahnstrasse erfolgen. Das direkt umgebende kommunale Strassennetz verfügt über ausreichend Kapazität, um den durch das Projekt gegenüber dem

heutigen Zustand zusätzlich erzeugten Verkehr aufnehmen zu können. Detaillierte Erläuterungen können dem Verkehrsgutachten von TEAMVerkehr, Zug entnommen werden (vgl. Beilage).

Belastung Anbindung
Kantonsstrassen

Aufgrund der Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung wurden durch TEAMVerkehr die Knoten Gösger- / Baumstrasse und Gösger- / Bahnstrasse untersucht, die sich westlich der geplanten Bebauung befinden. Es wird davon ausgegangen, dass rund 70 % des Mehrverkehrs über diese Knoten verkehren wird. Das Verkehrsgutachten (vgl. Beilage) zeigt, dass der erzeugte Mehrverkehr im Netz nicht spürbar sein wird. Gegenüber der Bestandssituation kommt es zu keiner merklichen Verschlechterung in den Spitzenstunden. Dies trifft sowohl auf die Variante Gewerbe und als auch auf die Variante Schule zu. Die Werte der mittleren Wartezeit verändern sich nur geringfügig um höchstens eine Sekunde. Dies wird als in der Benutzung kaum spürbar bewertet. Der prognostizierte Mehrverkehr durch die Bebauung ist daher als verträglich für die betrachteten Knoten und das Strassennetz einzustufen.

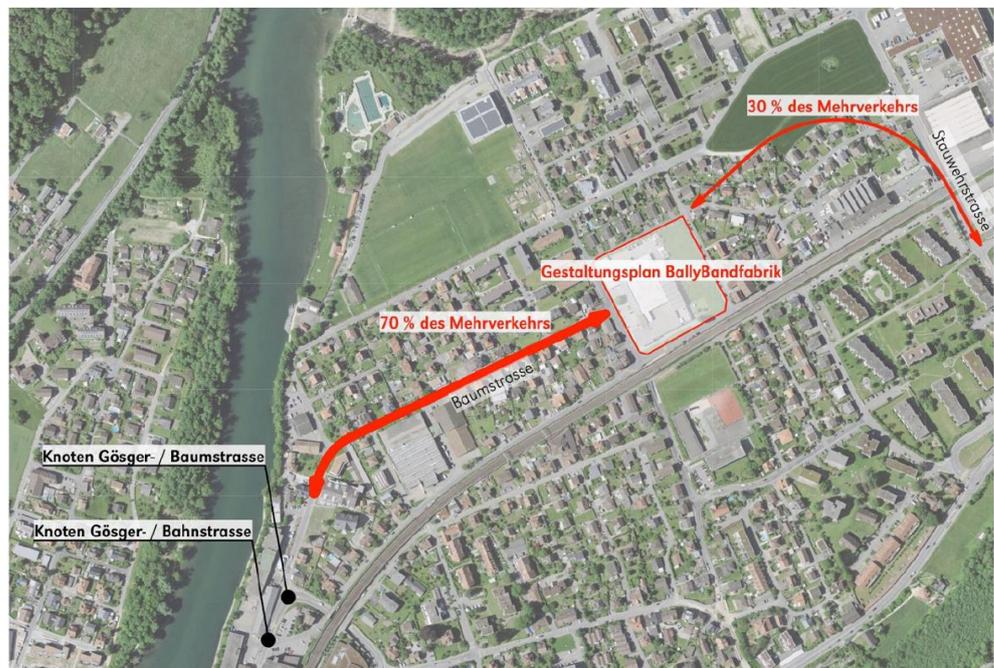


Abbildung 41: Angenommene Verteilung des Mehrverkehrs (Quelle: TEAMVerkehr, 2024)

Veloverkehr

Das Areal ist umgeben von Tempo 30 Strassen und somit optimal an das kommunale Veloverkehrsnetz angebunden. Für die Bewohnenden und Nutzenden werden in zwei Veloräumen in der Einstellhalle (79 Veloabstellplätze) und auf mehreren Aussenabstellplätzen (total 76 Veloabstellplätze) unterschiedliche Arten von gut erreichbaren Veloabstellplätzen angeboten.

Fussverkehr

Rund um den Projektperimeter verlaufen Fusswege, entlang der Bündelistrasse ein arealinterner Fussweg. Das Richtprojekt sieht mehrere Fusswege durch das Innere des Areals vor. Dadurch wird das Fusswegnetz gegenüber dem heutigen Zustand wesentlich feingliederiger. Der grösste Teil des Areals ist durch den MIV nicht befahrbar, sodass die Fusswege sicher sind und auch als Aufenthaltsort dienen können.

Umschlag Anlieferung (Onlinehandel)

Um der zunehmenden Bedeutung des Onlinehandels Rechnung zu tragen, wurde folgende Möglichkeiten für das Halten von Anlieferungsfahrzeugen untersucht.

Die Vorfahrt vor dem Baubereich A1 ist im Einbahnregime (Guggenstrasse – Bahnstrasse) befahrbar. Anlieferungsfahrzeuge können entweder auf den Längsparkfelder oder in der Fahrbahn anhalten.

Die Vorfahrt vor dem Baubereich B2.1 ist ebenfalls im Einbahnregime (Nord – Süd) befahrbar. Die Fahrbahn ist ausreichend breit, sodass ein Anlieferungsfahrzeug in der Fahrgasse anhalten kann und Fahrzeuge passieren können.

Da sich die Eingänge zu den Wohngebäuden entlang der Guggenstrasse (Baubereiche A2) verteilen, ist ein zentraler Anlieferungsstandort dort nicht sinnvoll. Die Eingänge sind jeweils auf die Strasse ausgerichtet, weshalb es Sinn ergibt, dass die Anlieferungsfahrzeuge dort anhalten. Die Durchfahrt für weitere Fahrzeuge ist weiterhin gewährleistet, weswegen diese Lösung vertretbar ist. Die Anlieferung für den Baubereich A3 kann von den Haltepositionen auf der Guggenstrasse oder auf der Vorfahrt vor Baubereich B2.1 aus erfolgen.



Abbildung 42: Anlieferungsmöglichkeiten (Quelle: TEAMVerkehr, 2024)

Baustellenverkehr

Das Thema Baustellenverkehr wird in Kapitel 6 des Verkehrsgutachten behandelt. Darin wurden mehrere Erschliessungsvarianten verglichen. Es wird empfohlen, das Verkehrsregime der Baustellenerschliessung ab der Stauwehrstrasse in einem Einbahnregime zu regeln. Die Zufahrt erfolgt über die Erschliessung Höhenfeldtrasse und die Wegfahrt über die Bahnstrasse und weiter zur Industriestrasse (oder umgekehrt). Die Begegnung von zwei Lastwagen kann so auf der Höhenfeldtrasse und der Bahnstrasse und das etwaige Ausweichen auf das Trottoir verhindert werden. Die Lastwagen würden lediglich dem Bus auf der Höhenfeld und Stauwehrstrasse begegnen. Das Wohngebiet rund um die Baumstrasse wird so vom Baustellenverkehr freigehalten.

Entsprechende Regelungen können im Rahmen des Baugesuchverfahrens verankert werden.

3.7 Klima, Energie und Versorgung

Energie	<p>Sämtliche Dachflächen von Neubauten werden mit Solaranlagen bestückt. Zudem ist die Bauherrin bemüht, ein energetisch vorbildliches Projekt zu realisieren. Ausserdem sind momentan Abklärungen im Gange für den Anschluss an ein im Aufbau befindliches Fernwärmenetz. Sollte dies nicht möglich sein, beabsichtigt die Bauherrin die Erstellung einer nachhaltigen, zentralen Energieversorgung mit erneuerbaren Energien. Positiv auf die Energiebilanz des Projekts wirkt sich zudem aus, dass das bestehende Gebäude an der Bahnstrasse erhalten bleibt. Die darin enthaltene «graue Energie» wird nicht wieder freigesetzt.</p> <p>Unabhängig von der laufenden Planung beabsichtigt die Grundeigentümerschaft die bestehenden Dachflächen auf dem Areal demnächst mit Photovoltaikpanels auszustatten. Die Anlagen werden so geplant, dass sie einfach demontierbar sind und gegebenenfalls auf allfälligen Ersatzneubauten im Baubereich B2 wiederverwendet werden könnten.</p>
Klimaanpassung	<p>Das Richtprojekt sieht grosszügige Freiräume vor, die weitgehend unversiegelt sind. Zudem ist eine Begrünung der Dachflächen vorgesehen. Dadurch erhitzen sich die Flächen im Sommer weniger stark. Ausserdem kann auf diese Weise auch eine gute Retention der anfallenden Regenwassermengen gewährleistet und die Gefahr durch Oberflächenabfluss reduziert werden.</p> <p>Die beiden bestehenden, grossen Bäume auf dem Areal werden ebenfalls erhalten. Zusätzlich sieht das Richtprojekt die Pflanzung von rund 50 neuen Bäumen vor. Ihr Schatten schafft ein angenehmes Mikroklima. Das Projekt unterstützt insgesamt eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung.</p>
Versickerung/Retention	<p>Für das Areal gilt eine Versickerungsprüfpflicht. Gemäss GEP-Ingenieur Werner Berger von KFP-Pfister, ist von den umliegenden Bauten ableitbar, dass eine Versickerung möglich sein wird. Die Versickerung kann bspw. über die Schulter, über Sickermulden, oder eine Sicker-galerie erfolgen. Durch die geplante Dachbegrünung wird die Versickerungslast zusätzlich reduziert.</p> <p>Die im Richtprojekt Landschaft ersichtlichen versickerungsfähigen Umgebungsflächen sind gemäss Werner Berger plausibel und können so weitergeplant werden.</p>
(Ab-)Wasserversorgung	<p>Gemäss Absprache mit dem GEP-Ingenieur Werner Berger können die Neubauten über die Schachenstrasse, und/oder die Gugenstrasse an das bestehende Kanalisationsnetz angeschlossen werden. Ein Anschluss an die Wasserversorgung ist allseitig um das Grundstück möglich.</p>
Feuerwehr	<p>Sämtliche geplanten Bauten gelten gemäss FKS-Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen als Gebäude geringer Höhe, da die Gesamthöhe unter 11 m liegt. Entsprechend sind lediglich Bewegungsfläche für ein Löschfahrzeug von min. 6 m Breite und 11 m Länge vorzusehen. Entsprechende Stellflächen stehen auf den Strassen rund um das Areal zur Verfügung. Die abgewinkelte Schlauchlänge vom Löschfahrzeug bis zum Gebäudeeingang darf max. 80 m betragen. Abbildung 43 zeigt, dass dies bei sämtlichen Gebäuden gewährleistet ist. Rund um das Grundstück sind zudem fünf Hydranten vorhanden.</p> <p>Das vorliegende Löschkonzept wurde mit der SGVSO, Abteilung Feuerwehr abgesprochen und als geeignet beurteilt (Mail vom 08.02.2024).</p>

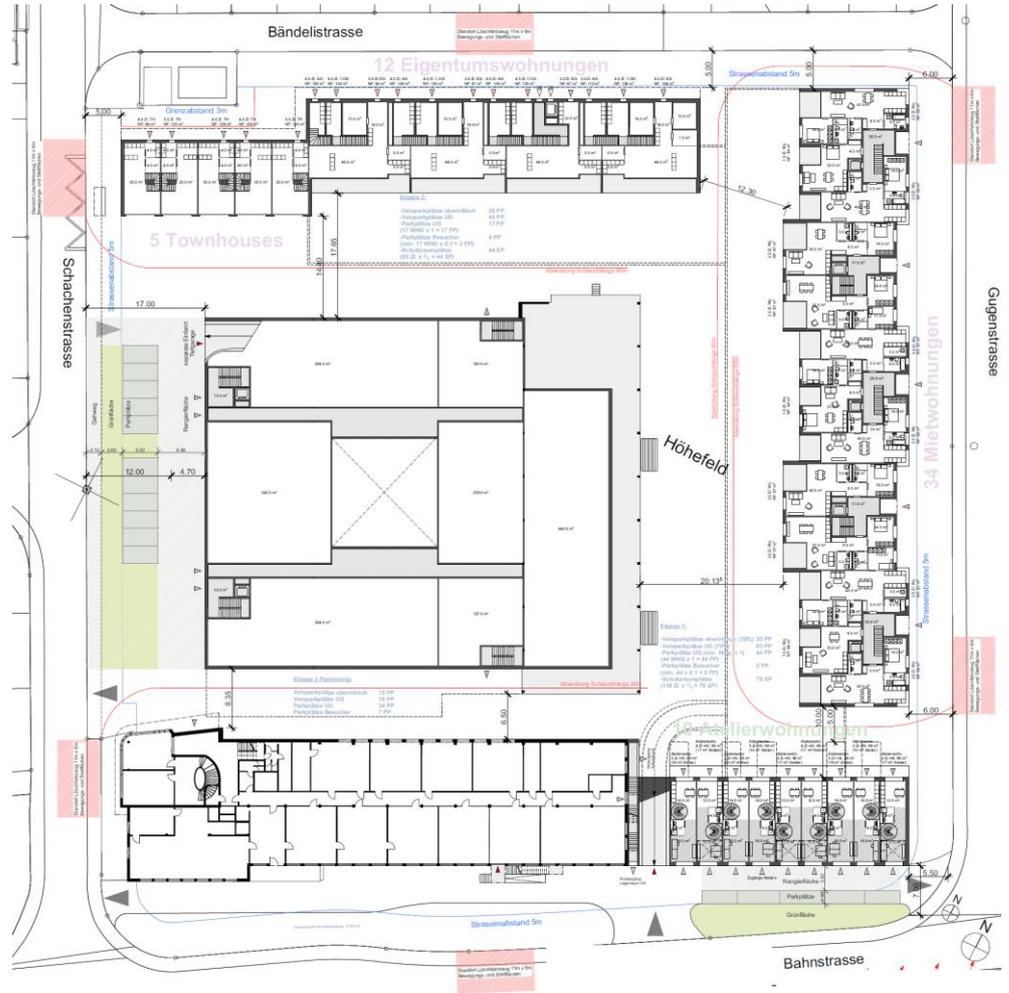


Abbildung 43: Stellflächen und Schlauchabwicklung

4 Erläuterungen zum Inhalt des Gestaltungsplans

In diesem Kapitel werden die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans (Situation 1:500) wo notwendig erläutert.

4.1 Erläuterung allgemeine Bestimmungen

Zweck
§ 1 SBV

Das Areal der ehemaligen «Bally Bandfabrik» befindet sich bereits in einem Transformationsprozess, weg von einem klassischen Industrieareal, hin zu einem Mischnutzareal. Mit der Ergänzung von Bildungs- und Dienstleistungsbetrieben sowie den Ausstellungsräumen der Ballyana ist ein erster Schritt bereits erfolgt. Der Gestaltungsplan schafft nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um eine weitere Transformation hin zu einem Mischnutzquartier durch die Ergänzung von Wohnnutzungen zu ermöglichen. Damit soll sich das Areal zukunftsfähig entwickeln können und auf diese Weise auch einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung von Schönenwerd leisten. Die in § 1 Abs. 2 SBV aufgeführten Zwecke leiten sich zu einem wesentlichen Teil aus der Arealvision der Primus Property AG (vgl. Kapitel 1.3), den Erkenntnissen aus dem Workshopverfahren (vgl. Kapitel 1.4.2) und den in der Quartieranalyse der Gemeinde Schönenwerd erläuterten Entwicklungspotenziale für die Parzelle Kat-Nr. 995 ab (vgl. Kapitel 2.4.1).

Bestandteile
§ 2 SBV

Die öffentlich-rechtlichen Bestandteile des Gestaltungsplans umfassen den eigentlichen Gestaltungsplan (Situationsplan im Massstab 1:500) sowie die Sonderbauvorschriften (SBV). Letztere werden im hier vorliegenden Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV erläutert. Zudem werden das Richtprojekt Architektur und das Richtprojekt Landschaftsarchitektur als wegleitende Beurteilungsgrundlagen im Baubewilligungsverfahren verankert. Das heisst nicht, dass die effektiv realisierten Gebäude und Freiräume vollumfänglich dem Richtprojekt entsprechen müssen, sie sollten aber hinsichtlich ihrer ortsbaulichen Qualität mindestens gleichwertig sein.

Perimeter
§ 3 SBV

Der Gestaltungsplanperimeter entspricht, wie im Zonenplan eingezeichnet, der Fläche der Parzelle GB-Nr. 995.

4.2 Erläuterung Nutzung und Gestaltung

Oberirdische Baubereiche
§ 5 SBV

Die Baubereiche orientieren sich in ihrer Dimensionierung am Richtprojekt Architektur. Wo möglich wurde ein Gestaltungsspielraum von 1.00 m gewährleistet, um so die notwendige Flexibilität (bspw. bei der Grundrissgestaltung) in der weiteren Planung sicherzustellen. Kein Spielraum konnte an den Fassaden der Baubereiche A1, A2 und A3 entlang der Bahn-, Gugen- und Bändelistrasse gewährt werden, da hier der Abstand von 5.00 m gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden muss (vgl. § 46 Abs. 1 KBV).

Das Baufeld A1 ist an der Nordwestfassade rund 5.00 m breiter als die Fassade des Richtprojekts, damit die Balkone vollumfänglich innerhalb des Baufeldes angeordnet werden können. Durch die Festlegung einer Pflichtbaulinie an der Fassade und die Limitierung der maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) auf 650 m² wird das Gebäude zwangsläufig ähnlich wie dasjenige des Richtprojekts angeordnet werden müssen. Der Abstand zum Baubereich A2 beträgt 5.00 m und ist somit ausreichend breit.

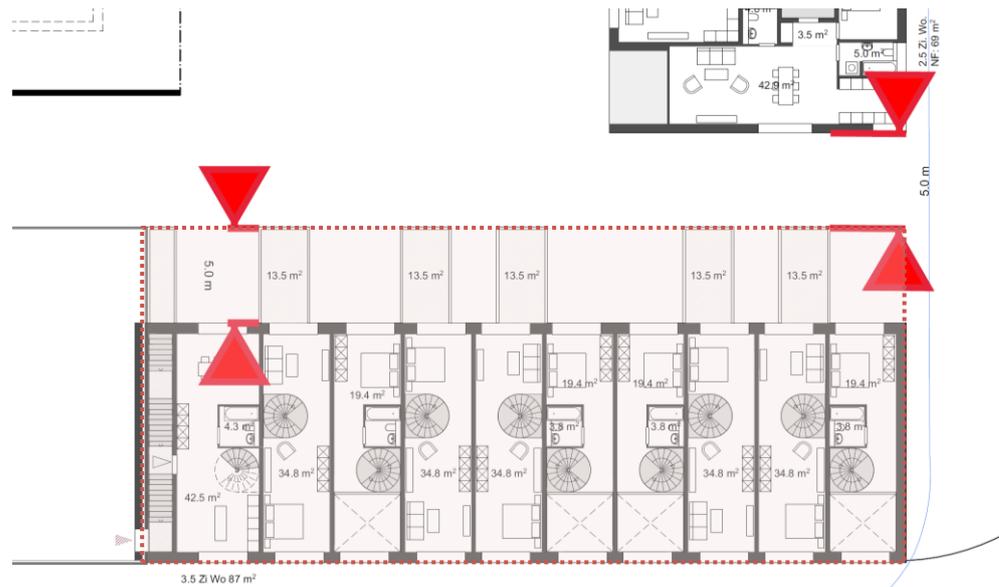


Abbildung 44: Auskragende Balkone im Baubereich A1 (rot) gemäss Richtprojekt

Die Fläche des Baubereichs A2 folgt nicht vollumfänglich der Fassadenlinie des Richtprojekts. Dadurch kann ein Spielraum bei der Anordnung der Vor- und Rücksprünge bei der weiteren Projektierung gewährt werden.

Der Baubereich B1 entspricht in seiner Ausdehnung dem Bestandesgebäude. Der Baubereich B2 ist in Nord-Südrichtung so breit wie die bestehende Sheddachhalle im Teilbaubereich B2.2. Dadurch entsteht genügend Spielraum bei der Anordnung der Ersatzneubauten in Baufeld B2.1 im Rahmen der letzten Bauetappe. Der südlichste Teil der Sheddachhalle in Baubereich B2.2. kann abgerissen und zur Schaffung eines Durchgangs in den Pausenhof genutzt werden kann.

Nebengebäude wie Veloständer oder ein Pavillon können auch ausserhalb der Baufelder angeordnet werden, sofern sie einen gemeinschaftlichen Zweck erfüllen und sich gut in die Überbauung integrieren.

Die Dimensionierung des Baubereichs Einstellhalle entspricht weitestgehend der Ausdehnung der Einstellhalle gemäss Richtprojekt. Er reicht ebenfalls unter die oberirdischen Baubereiche. An einzelnen Stellen wird der Baubereich grösser ausgeschieden, um Optimierungsspielraum bei der Anordnung der Parkplätze zu erhalten. Zwischen den Baubereichen B2 und A3 wurde der Baubereich Einstellhalle durchgehend eingezeichnet, um eine einfache Erstellung der Einstellhalle bei einer zeitgleichen Entwicklung der beiden anderen Baubereiche zu ermöglichen. Damit soll den Planenden ausreichend Spielraum für eine optimierte Anordnung der Einstellhalle gewährt werden, welche gegebenenfalls auch auf die zukünftige Entwicklung im Baubereich B2 reagieren kann. Um sicherzustellen, dass die Einstellhalle nicht übermässig vergrössert, und damit der Freiraum beeinträchtigt wird, wird Folgendes festgelegt:

- In § 5 Abs. 6 SBV wird festgehalten, dass die Fläche der Einstellhallen und Nebenräume, welche ausserhalb der oberirdischen Baubereiche bzw. Bauten liegt, in etwa gleich gross sein muss, wie es beim Richtprojekt der Fall ist. Die Fläche kann allerdings anders als im Richtprojekt vorgesehen, angeordnet werden, sofern sie innerhalb des «Baubereich Einstellhalle» liegen.

Baubereich Einstellhalle
§ 5 Abs. 5 und 6 SBV

- In § 14 Abs. 2 SBV wird verlangt, dass die genaue Lage der Einzelbäume mit der Lage der Tiefgarage bestmöglich abzustimmen ist.
- In § 23 Abs. 3 SBV wird die maximal zulässige Anzahl Parkfelder limitiert, welche in den Baubereichen A1, A2 und A3 erstellt werden dürfen.

Ein Grossteil der Bäume liegt ohnehin ausserhalb des Baubereichs Einstellhalle, sodass ausreichend Wurzelraum zur Verfügung steht. Die Fläche des Baubereichs Einstellhalle umfasst eine Fläche von ca. 10'750 m², was einer Überbauungsziffer für Unterniveaubauten von ca. 70 % entspricht. Dieser Wert liegt klar unterhalb des gemäss Regelbauweise maximal zulässigen Werts von 80% (vgl. § 48 ZR). Das massgebende Terrain darf um maximal 1.00 m überragt werden, damit Treppenaufgänge inkl. Brüstung für Notausgänge etc. errichtet werden können.

Nutzung
§ 6 SBV

Die Nutzung weicht nicht von den Bestimmungen gemäss § 28 Abs. 2 Zonenreglement ab. Gemäss Zonenreglement beträgt der zulässige Anteil Wohnnutzung maximal 50 % (§ 28 Abs. 4 ZR). Es wird aber nicht definiert, auf welches Mass sich dieser Anteil abstützt. Auch in der kantonalen Bauverordnung (KBV) ist keine entsprechende Vorgabe enthalten. In § 6 Abs. 2 wird deshalb definiert, dass maximal die Hälfte der Hauptnutzfläche gemäss SIA-Norm 416 zum Wohnen verwendet werden kann. Was unter Hauptnutzflächen zu verstehen ist, ist in der SIA-Norm 416 (2003) eindeutig definiert. Als Hauptnutzflächen gilt derjenige Teil der Nutzfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

Damit sind Nebennutzflächen, wie etwa Kellerräume und Einstellhallen, welche nicht immer klar einer Nutzung (Wohnen oder Gewerbe) zugewiesen werden können, von der Berechnung ausgeschlossen. Zugleich ist sichergestellt, dass mindestens die Hälfte der effektiv durch Menschen im Alltag genutzten Fläche weiterhin für nicht Wohnnutzungen wie Gewerbe (inkl. Bildung) zur Verfügung stehen. Somit wird auch die vorgesehene Nutzungsweise gemäss der Grundnutzung als «Gewerbezone mit Wohnnutzung» nicht sinnentleert.

Der maximale Wohnnutzungsanteil (berechnet über die HNF), wird bei Umsetzung des Richtprojekts eingehalten (vgl. beigelegte Pläne im Anhang und Abbildung 30).

Richtprojekt	HNF Wohnen	HNF Gewerbe	HNF total
Etappe 1	3'460 m ² (31 %)	7'848 m ² (69 %)	11'308 m ²
Etappe 2	5'622 m ² (48 %)	6'180 m ² (52 %)	11'802 m ²
Etappe 3	5'622 m ² (46 %)	6'659 m ² (54 %)	12'281 m ²

Nutzungs-mass
§ 7 SBV

Das maximal zulässige Nutzungs-mass wird für die Baubereiche A1, A2 und A3 abschliessend definiert. Die Angaben ergeben sich aus der anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) gemäss Richtprojekt Architektur. Die Werte wurden jeweils auf die nächsthöhere Hunderterzahl aufgerundet, um einen gewissen Spielraum bei der weiteren Projektierung zu gewährleisten. Ein Transfer von nicht konsumierter anrechenbarer Gebäudefläche (aGbF) zwischen den Baubereichen A1 bis A3 ist möglich, wird aber auf max. 10 % limitiert, damit der Bezug zum Richtprojekt Architektur erhalten bleibt.

Für Baubereich B1 wird das Nutzungs-mass auf den heutigen Bestand limitiert.

Im Baubereich B2, welcher in einer letzten Etappe entwickelt wird, kann noch kein abschliessendes Nutzungsmass definiert werden. Welches Nutzungsmass hier ortsbaulich verträglich ist, muss erst im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erprobt werden. In § 7 Abs. 4 Zonenreglement ist festgehalten, dass die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung im Rahmen eines Gestaltungsplans um maximal 10 % überschritten werden darf. In der Gewerbezone mit Wohnnutzung (GW) darf die zulässige Überbauungsziffer somit maximal 55 % betragen. Bei der Parzelle GB-Nr. 995 entspricht dies einer anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) von 8'418 m². Somit darf im Baubereich B2 noch maximal so viel anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) realisiert werden, wie nach Abzug der realisierten Gebäudefläche in den Baubereichen A1, A2, A3 und B1 noch verbleibt. Vorausgesetzt wird jedoch, dass durch ein qualitätssicherndes Verfahren gezeigt wird, dass dies ortsbaulich verträglich ist. Wenn die maximal zulässige anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) in den Baubereichen A1, A2, A3 und B1 vollumfänglich realisiert würde, verblieben für den Baubereich B2 noch maximal ca. 3'700 m² anrechenbare Gebäudefläche (aGbF). Dies entspricht in etwa der Grundfläche des Baubereichs B2.

Entwicklung Baubereich B2 § 8 SBV

Die Entwicklung des Baubereichs B2 erfolgt in der letzten Etappe. Da zum heutigen Zeitpunkt die genaue Art der Nutzung und somit die geeignete Gebäudeform und Freiraumgestaltung noch nicht abschliessend planbar ist, ermöglicht der Gestaltungsplan und die SBV eine hohe Flexibilität.

Kleinere Anpassungen an der Bausubstanz sollen möglich sein, sofern das Ausmass der bestehenden Baumasse nicht verändert und die heutige Gewerbenutzung nicht durch Wohnnutzungen ersetzt wird.

Wenn grössere Anpassungen an der Bausubstanz (beispielsweise in Form eines Ersatzneubaus) umgesetzt werden sollen, die auch mit einer Nutzungsänderung einhergehen, muss zunächst ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden. Damit wird sichergestellt, dass dem Bauprojekt ein hochwertiges Richtprojekt zugrunde liegt, welches die an ein Gestaltungsplangebiet gestellten erhöhten Anforderungen erfüllen. Als qualitätssicherndes Verfahren gelten Projektwettbewerbe oder Studienaufträge nach oder in Anlehnung an die SIA-Normen 142 oder 143 sowie Workshopverfahren oder ähnliche Prozesse, welche sicherstellen, dass ein oder mehrere Architekturbüros verschiedene Ansätze zur Entwicklung des Baubereichs erproben. Ein solches Verfahren ist durch ausgewiesene Fachleute aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur sowie bei Bedarf weiteren Fachpersonen (beispielsweise aus den Bereichen Verkehr, Energie, Nachhaltigkeit etc.) zu begleiten.

§ 8 Abs. 3 SBV definiert, welche Punkte im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu klären sind. Diese Liste kann als Grundlage für das Programm des qualitätssichernden Verfahrens beigezogen werden. Sie ist jedoch gegebenenfalls zu ergänzen und auf die zukünftigen Rahmenbedingungen anzupassen.

Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens ist auch zu klären, wie mit dem charakteristischen Sheddach im Teilbaubereich B2.2 umgegangen werden soll. Falls ein Abbruch vorgesehen ist, wird eine nachvollziehbare Begründung benötigt. Entsprechend sollte ein Erhalt der Sheddachhalle zumindest geprüft werden.

Höhe der Bauten
§ 9 SBV

Da das Richtprojekt die zulässige Fassaden- und Gesamthöhe gemäss § 48 Zonenreglement klar unterschreitet und ein zusätzliche Vollgeschoss im Rahmen eines Gestaltungsplan gemäss § 7 Abs. 4 Zonenreglement nicht zulässig ist, wird auf die Festlegung abweichender Höhenmasse verzichtet.

Für die benachbarten Bauten geht aufgrund der Einhaltung der Höhenmasse gemäss Regelbauweise und der Einhaltung sämtlicher Strassenabstände keine wesentliche Beeinträchtigung aufgrund der Höhe der Bauten einher.

Fassadengestaltung
§ 10 SBV

§ 10 SBV bezweckt eine hochwertige Gestaltung der Fassaden. Für deren Beurteilung ist dem Baugesuch ein Material-, Farb- und Fassadenkonzept beizulegen. Die strassenseitige Fassade des Gebäudes im Baufeld A2 kann eine Länge von bis zu 88.00 m aufweisen. Um dennoch eine gute Integration in die feinkörnige Umgebung zu gewährleisten, muss die strassenseitige Fassade mittels Versätzen, einer vertikalen Gliederung oder ähnlicher Massnahmen eine Rhythmisierung aufweisen und so die Längenwirkung abfedern.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde zur Erfüllung der Anforderungen im Handlungsfeld 9 der Strategie Natur und Landschaft 2030+ empfohlen, bei der Fassadengestaltung gebäudebewohnende Tierarten (Fledermäuse, Mauersegler, in Halbhöhlen brütende Singvögel) mittels geeigneter Nischen in oder an Fassaden zu fördern. Heute bestehen bereits Nistkästen an der Ostfassade der Sheddachhalle in Baubereich B2.2 (vgl. Abbildung 45). § 10 Abs. 3 SBV regelt daher, dass diese ersetzt werden müssen, wenn dies aufgrund baulicher Massnahmen, wie etwa ein (Teil-)Rückbau der Sheddachhalle notwendig ist.



Abbildung 45: Bestehende Nistkästen an Sheddachhalle (Quelle: Google Street View, 2021)

Anschlussbereich Attika
§ 11 SBV

Das Attikageschoss des Gebäudes im Baufeld A2 ist strassenseitig anzuordnen, um eine ausreichende Belichtung des Freiraumes im Arealinnern, und die Entstehung von hochwertigen Dachterrassen zu garantieren. Deswegen wird hier eine Anschlussbereich Attika definiert.

Dachgestaltung
§ 12 SBV

Die bestehenden Bauten auf dem Areal weisen alle Flach- oder Sheddächer auf. Um den Bezug zur bestehenden Dachgestaltung sicherzustellen, wird dieselbe Dachform für Hauptbauten vorgeschrieben.

Flachdächer sind ausserdem gemäss den erhöhten Anforderungen nach SN 564 312 «Begrünung von Dächern» (Ausgabe 2013) zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, nicht aber Flächen, welche zur Energiegewinnung genutzt werden. Eine Kombination von extensiven Dachbegrünungen und Solaranlagen leistet einen wichtigen Beitrag zu einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung, fördert die Biodiversität und erhöht die Effizienz der Solaranlagen dank tieferer Umgebungstemperaturen.²

Die Flachdächer der Hauptbauten sind für die Energiegewinnung zu nutzen. Dadurch soll ein möglichst hoher Grad an Eigenenergieversorgung erreicht und das Konzept einer energetisch nachhaltigen Wohnsiedlung umgesetzt werden.

Zudem werden Vorschriften zur Anordnung und Gestaltung von Dachaufbauten (Lüftungsanlagen, Liftaufbauten etc.) formuliert. Die Dachaufbauten sollen vom Freiraum aus möglichst nicht in Erscheinung treten.

4.3 Erläuterung Freiraum und Gemeinschaftsanlagen

Ökologischer Ausgleich
§ 13 SBV

§ 13 SBV verankert das Richtprojekt Freiraum als gestalterischen Massstab zur Beurteilung der Freiräume im Rahmen des Baugesuchverfahrens. Ausserdem wird in Absatz 3 vorgegeben, dass Flächen und Mulden für die Versickerung und die Retention von Regenwasser im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnahe zu gestalten sind. Dank dieser Regelung wird entsprechend dem Schwammstadtkonzept die lokale Versickerung/Verdunstung des Regenwassers und damit auch ein angenehmes Mikroklima gefördert.

Gemeinschaftlicher Freiraum
§ 14 SBV

Im gemeinschaftlichen Freiraum sind standortgerechte und vorzugsweise einheimische Arten zu verwenden. Ziel ist eine ökologisch wertvolle Durchgrünung mit Blumenwiesen, Bäumen und Sträuchern. Die Bäume müssen nicht zwingend genau an der im Gestaltungsplan vorgesehenen Stelle gepflanzt werden, die Anzahl soll aber in etwa der Anzahl Bäume aus dem Richtprojekt Landschaftsarchitektur entsprechen. Ihre Lage sollte auf die schlussendliche Dimensionierung der Einstellhalle sowie der Werkleitungen abgestimmt werden. Wenn die Anpflanzung einzelner Bäume über der Einstellhalle dennoch nötig wird, muss mittels Geländemodellierung und der Wahl der Baumart sichergestellt werden, dass der Wurzelraum ausreicht, um die Bäume langfristig gedeihen und wachsen zu lassen.

Spiel- und Aufenthaltsflächen
§ 15 SBV

Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner sind zweigeteilt. Einerseits sollen beim Quartierplatz hochwertige Spielgeräte umgeben von Sitzgelegenheiten angeordnet werden. Im Rahmen der Entwicklung des Teilbaubereichs B2.2 soll zudem ein weiterer Spiel- und Aufenthaltsbereich entstehen, welcher auch bei schlechter Witterung nutzbar ist. Dieser kann entweder unter einem Teil des bestehenden Sheddachs angeordnet oder in einen allfälligen Ersatzneubau integriert werden. Hier sollen sich die Bewohnerinnen und Bewohner beispielsweise für kleinere Feste treffen können.

² Vgl. bspw. Broschüre Dachbegrünung und Solaranlagen, 2021 herausgegeben durch Gebäudehülle Schweiz, Holzbau Schweiz, Jardin Suisse, schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung, Suissetec, Swissolar

Quartierplatz § 16 SBV	Der eigentliche Kern des Freiraumes bildet der Quartierplatz. Als zentraler Begegnungsraum an der Kreuzung der Fusswegachsen muss er besonders gut gestaltet sein, um zum Verweilen einzuladen. Wichtig ist auch eine gute Beschattung.
Pausenplatz § 17 SBV	Da vorderhand weiterhin Privatschulen und Kindergärten auf dem Areal sein werden, muss für sie ein ausreichend grosser und gut gestalteter Pausenplatz zur Verfügung stehen. Dieser sollte mindestens so gross sein, wie der heute schon bestehende Pausenplatz. Um Gefahrensituationen zu vermeiden, ist der Pausenplatz von Autos freizuhalten.
Private Freiräume § 18 SBV	Die Wohnungen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) in den Baubereichen A2 und A3 verfügen über grosszügige, private Gärten. Die Wohnungen in den Obergeschossen weisen allesamt Balkone auf, deren Fläche mindestens 6 m ² beträgt. Die privaten Gärten müssen nicht wie im Gestaltungsplan (Situation 1:500) eingezeichnet alle gleich gross sein. Eine geschwungene Anordnung wie im Richtprojekt Landschaftsarchitektur ist möglich. Es gilt jedoch sicherzustellen, dass die Gärten weiterhin einen Bezug zum gemeinschaftlichen Freiraum bzw. der Strassenvorzone aufweisen. Eine Abtrennung durch niedrigwachsende, einheimische Sträucher etc. ist möglich. Nicht erwünscht sind dagegen hohe Abschränkungen oder Gartenzäune sowie hochaufwachsende, dichte Thujahecken etc.
Strassenvorzone § 19 SBV	Das ganze Areal wird von einer Strassenvorzone umgeben, welche mit Hochstammbäumen zu bepflanzen ist. Die Bäume sorgen nicht nur für ein angenehmes Mikroklima und fördern die Biodiversität, sondern stellen auch eine gute Integration der Gesamtüberbauung in die umgebenden Quartiere sicher. Die hier angeordneten Besucherparkplätze sind versickerungsfähig auszugestalten. Dies reduziert insbesondere bei den Parkfeldern entlang der Bahnlinie auch die Gefahr von Störfall.
Entwässerung § 20 SBV	§ 20 SBV regelt die Entwässerung, welche über die belebten Bodenschichten vor Ort erfolgen soll. Dank der lokalen Versickerung wird ein Beitrag zur Kühlung des Lokalklima geleistet und die vorzusehenden Sickermulden fördern zugleich wertvoll für die Biodiversität.
Umgebungsplan § 21 SBV	Wie von der Gemeinde Schönenwerd in § 7 Abs. 3 Zonenreglement gefordert, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan für die jeweilige Etappe einzureichen. § 20 SBV definiert, welche Inhalte darin aufzuzeigen sind.

4.4 Erläuterung Erschliessung und Parkierung

Erschliessungsfläche § 22 SBV	Die Erschliessungsfläche ist ein durch den MIV befahrbare Fläche, auf welcher Besucherinnen und Besucher, Kundinnen und Kunden und teilweise Personal parkieren können. Auch der Fuss- und Veloverkehr verkehrt hier. Daher ist diese Fläche die Adresse des Areals, welche entsprechend gut gestaltet werden muss. Zugleich ist darauf zu achten, dass möglichst keine Konflikte zwischen Fahrzeugen und spielenden Schulkindern entstehen.
Parkierung MIV § 23 SBV	Sämtliche Parkflächen für Bewohnerinnen und Bewohner sind in der Einstellhalle unterzubringen. Besucherinnen und Besucher sowie Kundinnen und Kunden können die oberirdischen Parkfelder benutzen. Heute stehen den Beschäftigten die Parkfelder an der Schachenstrasse zur Verfügung. Diese Parkfelder sollen weiterhin bestehen bleiben und durch das Personal genutzt werden dürfen. Bedarf es für das Personal mehr als 25 Parkfelder, so sind diese in der Einstellhalle unterzubringen.

§ 42 bzw. Anhang III KBV regelt den Normbedarf an Parkfeldern. Demnach ist beispielsweise für Wohnnutzung pro 100 m² Geschossfläche oder pro Wohnung ein Parkfeld zu erstellen. Zusätzlich ist 10 % des Bedarfs an Parkfeldern für Besucherinnen und Besucher zur Verfügung zu stellen. Das Richtprojekt sieht für die Baubereiche A1 und A2 48 Parkfelder für Bewohnerinnen und Bewohner vor. Das sind vier Parkfelder mehr als gemäss Anhang III KBV benötigt werden (Berechnung über Anzahl Wohnungen). Beim Baubereich A3 werden 36 Parkfelder vorgesehen. Dies sind 17 Parkfelder mehr als gemäss Anhang III KBV minimal benötigt werden. Hierbei gilt es zu bedenken, dass es sich bei den Angaben aus Anhang III KBV um Richtwerte handelt. Deshalb werden für die Baubereiche A1, A2 und A3 insgesamt 84 Parkfelder als Maximum festgelegt. Ohne Mobilitätsgutachten muss mindestens die gemäss § 42 bzw. Anhang III KBV erforderliche Anzahl an Parkfeldern errichtet werden (61 Parkfelder).

Für die Baubereiche B1 und B2 ist die Anzahl an benötigten Parkfeldern erst definierbar, wenn die genaue Nutzung bekannt ist. Im Sinne einer nachhaltigen Mobilitätslösung wird deshalb als Maximum der Richtwert gemäss § 42 bzw. Anhang III KBV definiert.

Wie viele Parkfelder in Zukunft insgesamt tatsächlich benötigt werden, hängt nebst der zukünftigen Nutzung auch von der Entwicklung des Mobilitätsverhalten ab. Um darauf flexibel reagieren zu können, soll deshalb eine Unterschreitung des Normbedarfs gemäss § 42 bzw. Anhang III KBV ermöglicht werden. Angesichts der Bestrebung der Balimo AG, nachhaltige Mobilitätslösungen für das Areal anzubieten und eine zeitgemässe Parkierungssituation zu ermöglichen (vgl. Kapitel 1.3), sowie der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV-Gütekategorie C) und dem Fuss- und Veloverkehr, scheint dies angebracht. Voraussetzung hierfür ist, dass je Teiletappe durch ein Mobilitätsgutachten der Nachweis erbracht wird, dass dank geeigneter Massnahmen (bspw. Car-Sharing, Cargobikes, Information der Anwohnerschaft über ÖV-Angebot etc.) weniger Parkfelder erforderlich sind.

Für Veloabstellplätze sind ausreichend Veloparkfelder zur Verfügung zu stellen. Die VSS-Norm SN 40 065 sieht u. a. ein Veloabstellplatz pro Zimmer vor. Im gesamten Gestaltungsplanperimeter sind Veloabstellplätze in verschiedener Form (oberirdisch bei den Gebäudeeingängen und innerhalb der Gebäude) zur Verfügung zu stellen. Durch die Vielfalt an Möglichkeiten zum Abstellen von Velos wird auf die unterschiedlichen Anforderungen der Bewohnenden reagiert. «Alltagsvelos», welche beispielsweise für die Fahrt zum Bahnhof genutzt werden, können an optimal zugänglichen Stellen im Aussenraum nahe den Hauseingängen abgestellt werden. «Freizeitfahrräder» für Sport- und Freizeitaktivitäten können vor der Witterung geschützt in abschliessbaren Räumlichkeiten untergebracht werden.

4.5 Erläuterung Energie, Umwelt, Lärm und Störfall

Im Bereich «Energie, Umwelt, Lärm und Störfall» (§ 27–32 SBV) werden Vorgaben zur Entsorgung, zum Energie-Standard, zur Bauökologie, zum Lärmschutz und zum Umgang mit Störfall gemacht. Die Überbauung soll eine möglichst geringe Umweltbelastung und einen sparsamen Energieverbrauch erreichen.

Für die Neu- und Ersatzbauten gelten erhöhte Anforderungen an energieeffizientes Bauen. Für die Erstellung der Neubauten kann zwischen unterschiedlichen Standards wie dem SIA-Effizienzpfad (inkl. graue Energie und Mobilität), Minergie und einem reduzierten Grenz-

Parkierung Velo
§ 24 SBV

Energie
§ 28 SBV

wert der geltenden Energiegesetze gewählt werden. In dem mehrere, in etwa vergleichbare Standards zur Wahl stehen, sind die Planenden nicht darauf angewiesen, eine besondere Anforderung eines bestimmten Standards (bspw. Komfortlüftung bei Minergie) zwangsläufig umzusetzen, auch wenn dies aus gesamtheitlicher Perspektive nicht nachhaltig ist.

Des Weiteren muss, wie gemäss § 7 Abs. 3 Zonenreglement erforderlich, ein Energiekonzept für die jeweilige Bauetappe eingereicht werden.

Bauökologie
§ 29 SBV

Zu einer nachhaltigen Planung gehört auch, dass Baustoffe aus gesundheitlich unbedenklichen Materialien verwendet werden. Zudem soll die Erstellung und Nutzung der Gebäude möglichst ressourcenschonend ausgeführt werden.

Lärm
§ 31 SBV

Die Anforderungen an die Lärmbelastung basieren auf den Empfehlungen des Lärmgutachtens von «Bericht Machbarkeit Lärmschutz» der Kopitsis Bauphysik AG. Genauere Erläuterungen zur Herleitung sind dem Bericht zu entnehmen.

Störfall
§ 32 SBV

Die Anforderungen im Umgang mit der Störfallvorsorge basieren auf den Empfehlungen des «Bericht Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» der ecolot GmbH. Genauere Erläuterungen zur Herleitung sind dem Bericht zu entnehmen. § 32 SBV entspricht weitgehend dem im Bericht in Kapitel 9 «Massnahmenkatalog für die weitere Planung» empfohlenen Massnahmen.

Aussenbeleuchtung
§ 33 SBV

§ 33 regelt die Aussenbeleuchtung, welche so auszugestalten ist, dass keine übermässigen störenden Lichtemissionen entstehen.

4.6 Erläuterung Anforderungen an die Überbauung

Etappierung
§ 34 SBV

§ 34 SBV ermöglicht die Entwicklung des Areals in mehreren Teiletappen. Wichtig ist, dass dabei auch die Umgebungsgestaltung im Umfeld der Teiletappe umgesetzt wird. Hierfür ist ein Gesamtkonzept über die Umgebungsplanung abzugeben.

Da die maximal zulässige anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) im Baubereich B2 von der realisierten anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) in den Baubereichen A1, A2 und A3 abhängig ist, muss aufgezeigt werden, wie viel aGbF in diesen Baubereichen beansprucht wird. Zudem ist erst nach Realisierung der Bauten in den Baubereichen A1, A2 und frühestens zeitgleich mit der Eingabe des Baugesuches für den Baubereich A3 eine über den Bestand hinausreichende Weiterentwicklung im Baubereich B2 (Bestand) möglich.

Zudem muss pro Bauetappe ein Nachweis (Plan) abgeben werden, welcher aufzeigt, wie viel der Hauptnutzfläche (HNF) durch Wohnnutzungen beansprucht wird. Damit soll sichergestellt werden, dass der maximal zulässige Wohnanteil von 50 % nicht überschritten wird (vgl. Kapitel 4.2).

Gestalterische Anforderungen
§ 35 SBV

Wann genau die dritte Bauetappe realisiert wird, ist bisher nicht klar. Entsprechend wichtig ist deshalb die Qualitätssicherung, insbesondere wenn das Projekt aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen wesentlich weiterentwickelt würde. § 35 SBV bezeichnet deshalb klare gestalterische Anforderungen, deren Erfüllung im Rahmen des Baugesuchverfahrens aufzuzeigen ist.

5 Information und Mitwirkung

Informationsanlass	<p>Am 3.11.2022 fand eine Informationsveranstaltung für die heutigen Mieterinnen und Mieter sowie die Nachbarinnen und Nachbarn statt. Der Einladung folgten rund 20 Personen. An diesem Anlass wurde den Anwesenden das Richtprojekt vorgestellt. Ausserdem erhielten sie die Gelegenheit der anwesenden Grundeigentümerschaft und den Architekten Fragen zu stellen. Grundsätzlich stiess das Projekt auf Anklang, kritisch hinterfragt wurde das zu diesem Zeitpunkt noch vorgesehene Trottoir entlang der Bändelistrasse, welche momentan noch eine Privatstrasse ist (vgl. Kapitel 2.4.4). Daraufhin wurde die Fusswegführung in diesem Bereich auf das Arealinnere verlegt.</p>
Informationsveranstaltung 15.5.2024	<p>Am 15. Mai 2024 fand eine Informationsveranstaltung statt, zu welcher die Anwohnerinnen und Anwohner der umliegenden Liegenschaften auf dem Postweg eingeladen wurden. Ausserdem informierte die Gemeinde Schönenwerd die Bevölkerung über die Informationsveranstaltung und die öffentliche Mitwirkung im Niederämter Anzeiger und auf ihrer Webseite. An der Veranstaltung nahmen rund 25 interessierte Anwohnerinnen und Anwohner sowie Mitglieder Bau- und Planungskommission teil.</p> <p>Den Anwesenden wurden das Richtprojekt sowie die wesentlichen Inhalte des Gestaltungsplans vorgestellt. Anschliessend bestand die Gelegenheit Fragen zu stellen, was rege genutzt wurde.</p>
Mitwirkung	<p>Die Mitwirkung zum Gestaltungsplan dauerte vom 13. Mai bis 13. Juni 2024. Es gingen zwei schriftliche Mitwirkungsangaben ein. Der Umgang damit wird in Kapitel 6.3 erläutert.</p>

6 Planungsverfahren

6.1 1. Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf des Gestaltungsplans «Bally Bandfabrik» wurde im April 2023 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 11. Dezember 2023 lag der 1. Vorprüfungsbericht vor. Die dem Projekt zugrundeliegende Analyse wurde als vorbildlich beurteilt. Die Arealvi-sion, strategischen Grundsätze und Ziele erachtet das Amt für Raumplanung als nachvoll-ziehbar. Anerkannt wurde auch, dass das Thema Nachhaltigkeit im Projekt eine zentrale Rolle einnimmt.

Anpassungen Gestaltungsplan
und SNV

Bei einigen Themen bestand Anpassungsbedarf, welche zu folgenden wesentlichen Anpas-sungen am Gestaltungsplan führten:

- Die Vorgaben zur Interessenabwägung zum Umgang mit der bestehenden Sheddach-hale in Baubereich B2.2 wurde präzisiert.
- Zum Verkehrsgutachten wurden diverse Anmerkungen vorgebracht (siehe unten)
- Die SBV wurden mit Vorgaben zur Veloparkierung ergänzt.
- In den SBV wurden die Vorgaben zum Umgang mit der Lärmbelastung präzisiert.
- In den SBV wurde ergänzt, dass die oberflächliche Entwässerung des anfallenden Re-genwassers über die belebte Bodenschicht bzw. Versickerungsmulden zu erfolgen hat.
- In den SBV wurde verankert, dass im Rahmen des Bauprojekts ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten ist.
- Die Vorgaben zur naturnahen Gestaltung und Förderung der Biodiversität wurden prä-zisiert.
- Die Feuerwehzufahrten, und die Anordnung der Bewegungs- und Stellflächen wurden mit der SGVSO, Abteilung Feuerwehr koordiniert, was entsprechend im Planungsbe-richt erläutert wurde.

Ergänzungen
Verkehrsgutachten

Zum Verkehrsgutachten wurden diverse Anmerkungen vorgebracht. Das Verkehrsgutach-ten wurde wie folgt ergänzt:

- Der Berechnung des zukünftigen Verkehrsaufkommens wurde mit einer Berechnung der heutigen Situation ergänzt.
- Es wurden zusätzliche Messungen sowie Berechnungen zur Leistungsfähigkeit der Gös-ger- / Baumstrasse und Gösger- / Bahnstrasse ergänzt.
- Das Thema Anlieferung (Onlinehandel) und Baustellenverkehr wurde im Verkehrsgut-achten sowie im Planungsbericht ergänzt.
- Das Einbahnregime für die Besucherparkfelder südlich des Baubereich A1/B1 wurde angepasst, um eine übersichtliche und sichere Ausfahrt auf die umliegenden Strassen sicherzustellen. Der Gestaltungsplan wurde ebenfalls entsprechend angepasst.

Nicht umgesetzte
Anpassungen

Weitere Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, sind jedoch stufengerecht im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu regeln. Dazu gehören unter anderem der Baustellenverkehr, der Kollisionsschutz für Vögel bei grösseren Fensterflächen und die genaue Anordnung der Attikageschosse im Baubereich A2.

6.2 2. Kantonale Vorprüfung

Nach erfolgter Überarbeitung aufgrund der 1. Vorprüfung machte die Gemeinde Schönenwerd freiwillig von Möglichkeit einer zweiten Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung Gebrauch. Mit Datum vom 25. Juli 2024 lag der Vorprüfungsbericht vor.

Recht- und Zweckmässig

Insgesamt beurteilte das ARP den Gestaltungsplan «Bally-Bandfabrik» unter Vorbehalt einer anderslautenden Beurteilung in einem allfälligen Beschwerdeverfahren als recht- und zweckmässig. Das Amt für Raumplanung stellte erfreut fest, dass der Grossteil unserer Empfehlungen aus der 1. Vorprüfung übernommen wurde. Der Gestaltungsplan kann gemäss ARP daher öffentlich aufgelegt werden.

Untergeordneter Weiterbearbeitungsbedarf

Kleinerer Anpassungsbedarf bestand noch bei der Anordnung der Attika gemäss Richtprojekt, wobei dies im Rahmen des Baugesuchverfahren erfolgen kann. Das ARP stellte fest, dass eine solche Anpassung hin zu einem rechtskonformen Attikageschoss gegenüber den nichtbeteiligten, aussenliegenden Grundstücken keine wahrnehmbaren Auswirkungen zur Folge hat.

Ausserdem wurde angeregt die Anordnung der Behindertenparkfelder im Gestaltungsplan festzuhalten. Die Festlegung der Lage der erforderlichen Behindertenparkfelder im Gestaltungsplan wird jedoch als nicht stufengerecht erachtet. Die genaue Planung erfolgt im Rahmen des Baugesuchverfahren.

Keine Mehrwertabschöpfung

Weiter stellte das ARP fest, dass weder auf kommunaler Stufe (PAR) noch auf kantonaler Stufe (PAG) die Voraussetzungen für eine Abschöpfung des Mehrwertes, der sich aus dem mit dem Gestaltungsplan gewährten Bonus ergibt, gegeben sind.

6.3 Mitwirkung

Die Mitwirkung zum Gestaltungsplan dauerte vom 13. Mai bis 13. Juni 2024. Es gingen zwei schriftliche Mitwirkungseingaben ein.

Mitwirkungseingabe VCS

Die Sektion Solothurn des Verkehrsclubs der Schweiz regte als beschwerdeberechtigte Umweltorganisation gemäss Art. 55 USG Verbesserungen zum Velo- und Fussverkehrsinfrastruktur an. Auf den Grossteil der Anregungen wurde eingegangen und die SNV entsprechend ergänzt:

- In § 24 Abs. 1 SBV wurde verankert, dass die Veloräume mit einer automatischen Lichtanlage ausgestattet werden und das Abstellplätze für Spezialvelos (Cargobikes etc.) und Veloanhänger vorgesehen werden müssen.
- In § 24 SBV wurde zudem verankert, dass 10 % der Veloabstellplätze mit Steckdosen ausgestattet werden, damit E-Bikes aufgeladen werden können.
- In § 26 SBV wurde eine Mindestbreite von 2 m für das öffentliche Trottoir an der westlichen Parzellengrenze verankert.
- In §33 SBV wurden Vorgaben zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen wurde ergänzt, obwohl bereits in § 17 des Zonenreglement der Gemeinde Schönenwerd eine entsprechende Regelung enthalten ist.

Nicht eingegangen wurde jedoch auf den Antrag auch an den Fassaden und Balkonbrüstungen Photovoltaikanlagen vorzuschreiben, soweit dies ökologisch, betrieblich und wirtschaftlich sinnvoll sei und dem keine weiteren schützenswerten Interessen entgegenstehen. Die

Eigentümerin hat kürzlich eine neue PV-Anlage mit einer Fläche von 2'000 m² und 425'000 kWh Jahresleistung auf den bestehenden Gebäuden in Betrieb genommen. Davon werden aktuell rund 10% für den Eigenbedarf genützt, 90 % werden ins Netz eingespiesen. Zudem gilt § 12 Abs. 3 SBV, wonach Flachdächer auf allen neu erstellten Hauptbauten für Energiegewinnung genutzt werden müssen. Eine zusätzliche weitere Pflicht zur Ausstattung der Fassaden mit PV-Anlagen wird als nicht stufengerecht erachtet. Im Rahmen der weiteren Projektierung kann dies jedoch freiwillig geprüft werden.

Mitwirkungseingabe
Privatpartei

Eine Privatpartei wollte sichergestellt haben, das insbesondere durch das Gebäude A1 «keine Nachteile bezüglich Lärm und Schall» für ihre Liegenschaft entsteht. Die Liegenschaft der Mitwirkenden liegt auf der gegenüberliegenden, südlichen Seite der Bahnanlage, welche beidseitig durch bestehende Lärmschutzwände abgeschirmt wird. Daher wird davon ausgegangen, dass keine merkliche Verschlechterung der Lärmbelastung für die betroffene Parzelle zu erwarten ist. Das Projekt muss jedoch die geltenden gesetzlichen Anforderungen gemäss Lärmschutz-Verordnung erfüllen (LSV). Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahren zu erbringen (vgl. § 31 Abs. SBV).

Da die Mitwirkungseingabe kein konkreter Antrag für Anpassungen am Gestaltungsplan oder den SBV enthielt, wurden keine weiteren Anpassungen vorgenommen.

6.4 Öffentliche Auflage und Einwendungsverfahren

Wird ergänzt

6.5 Festsetzung

Wird ergänzt

6.6 Genehmigung

Wird ergänzt

Beilagen

1. Richtprojekt Architektur von Schneider&Schneider Architekten vom Februar 2024
2. Richtprojekt Landschaftsarchitektur von Uniola AG vom Februar 2024
3. Präsentation Gemeindevertreter Voranfrage Richtprojekt vom 12. April 2022
4. Prozessdokumentation Workshopverfahren vom 9. September 2022
5. Flächenschema HNF Wohnen / HNF Gewerbe von Schneider&Schneider Architekten vom Januar 2023
6. Störfallgutachten von ecolot GmbH vom Februar 2023
7. Lärmgutachten Kopitsis Bauphysik AG vom 5. September 2022
8. Verkehrsgutachten zum Gestaltungsplan TEAMverkehr vom Februar 2024
9. Beilage (Berechnungen) zum Verkehrsgutachten TEAMverkehr vom Februar 2024
 - a. Erschliessungs- und Parkierungskonzept
 - b. Berechnung Verkehrserzeugung
10. Bestätigung KFP Pfister Machbarkeit Siedlungsentwässerung vom Januar 2023
11. Bestätigung Solothurnische Gebäudeversicherung Machbarkeit Lösenschutz/Feuerwehrezufahrt/Stellflächen vom 8. Februar 2024