

GESTALTUNGSPLAN NABHOLZ-AREAL

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Mitwirkungsexemplar

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Schönenwerd

Schönenwerd,

Die Gemeindepräsidentin:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt vom

Der Staatsschreiber:

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Gestützt auf die §§ 14 und 44 - 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Schönenwerd folgende, mit dem Gestaltungsplan Nabholz-Areal verbundenen Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften schafft die Voraussetzung für die qualitativ hochwertige Entwicklung des Nabholz-Areals als verdichtetes,utzungsdurchmishtes Gebiet mit hoher Aufenthaltsqualität.
- ² Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sichern sinngemäss die Planungsvorstellungen auf der Grundlage des Richtprojekts von Husistein & Partner AG.

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

- ¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).
- ² Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Gestaltungsplan sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften. Der Raumplanungsbericht und die übrigen Beilagen sind erläuternd (orientierend).

§ 3 Stellung zur Grundordnung

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

§ 4 Etappierung

- ¹ Eine Überbauung in Etappen ist zulässig, solange die Folgeetappen nicht beeinträchtigt werden. Mit jeder einzelnen Etappe sind zugehörige Erschliessungs- / Aussen- / Grünräume zu realisieren.

II. NUTZUNG UND BAUBEREICHE

§ 5 Art der Nutzungen

- ¹ In den Baubereichen A sind Wohnnutzungen sowie untergeordnet nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Gewerbliche Nutzungen sind in den Erdgeschossen anzusiedeln.
- ² Die Baubereiche B dienen primär der gewerblichen Nutzung. Folgende Nutzungen sind zulässig:
B1, B2, B3: Nicht bis mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen (ESIII).
B4: Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen (ESII) und untergeordnet Wohnnutzungen.
Eine Umnutzung von heutigen Gewerbeflächen zu Wohnungen ist in den Obergeschossen zulässig.
- ³ Die Baubereiche C dienen einer gemischten Nutzung zwischen Gewerbe- und Wohnen. Es sind nicht bis mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig, welche primär in den Erdgeschossen anzusiedeln sind.
- ⁴ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters hat der Anteil der Gewerbenutzungen insgesamt (bei Betrachtung aller Baubereiche zusammen) mind. 25 % der realisierten Geschossfläche zu betragen.

§ 6 Massvorschriften

- ¹ Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den nachfolgend pro Baubereich festgelegten Baumassen:
- A1: max. 4 Vollgeschosse (VG), max. Fassadenhöhe: 13.50 m, zusätzliches Attikageschoss bei 4VG unzulässig.
 - A2 bis A5: max. 5 VG, max. Fassadenhöhe: 16.50 m, zusätzliches Attikageschoss bei 5 VG unzulässig.
 - A6: min. / max. 2 Vollgeschosse, zusätzliches Attikageschoss zulässig.
 - B1: Für das Gebäude gilt bezüglich Lage, Fassaden-/Gesamthöhe, Dachform usw. der heutige Bestand. Aus Gründen des Ortsbilds ist die heutige Lage an der Kantonsstrasse zu erhalten, was durch die Gestaltungsbau-
linie sichergestellt wird.
 - B2: Für das Gebäude gilt bezüglich Lage, Fassaden-/Gesamthöhe, Dachform usw. der heutige Bestand.
 - B3, B4: Für die Gebäude gilt bezüglich Lage, Fassaden-/Gesamthöhe, Dachform usw. grundsätzlich der heu-
tige Bestand.
 - Die Gebäude B3 und B4 können im Bereich «Mögliche Erweiterung» baulich erweitert werden. Allfällige
bauliche Erweiterungen dürfen sich bezüglich Höhe dem Bestand anpassen. Dabei ist sicherzustellen, dass die
Zufahrt zu den oberirdischen Parkplätzen sowie die Platzverhältnisse für die Anlieferung (Schleppkurven) nach
wie vor gewährleistet sind.
 - C1, C2, C3: max. 3 VG, max. Fassadenhöhe: 10.50 m, zusätzliches Attikageschoss bei 3 VG unzulässig.
 - Für die GB Nrn. 208 und 1390 gilt der heutige Bestand. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind keine
Veränderungen vorgesehen. Allfällige Sanierungen des Gebäudes sind zulässig.
- ² Die obersten Vollgeschosse dürfen als Attikageschoss ausgestaltet werden. Diese sind in diesem Fall als Vollge-
schoss anzurechnen.
- ³ Bereich Rücksprung Geschossigkeit: Entlang der Probstmattstrasse sind die Baukörper um ein Vollgeschoss zu
reduzieren. Der Rücksprung hat auf einer Tiefe von mindestens 7.0 m zu erfolgen.
- ⁴ Wo Balkone nicht mit dem entsprechenden Baubereich abgedeckt sind, dürfen diese max. 1.20 m über den
Baubereich ragen.
- ⁵ Für den gesamten Geltungsbereich gilt eine einheitliche maximale Überbauungsziffer von 40 %.
- ⁶ Über den gesamten Geltungsbereich ist eine minimale Grünflächenziffer von mind. 30 % einzuhalten.

§ 7 Bauten und Anlagen ausserhalb Baubereiche

- ¹ Einzelne gemeinschaftlich genutzte untergeordnete Bauten sowie bauliche Anlagen (z.B. überdachte Veloabstell-
plätze, Anlagen zur Abfallentsorgung) sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die Lage dieser Bauten ist im
Baugesuch festzulegen.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstände

- ¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereichs sind durch die Baubereiche festgelegt. Bei
Unterschreitung gesetzlicher Abstände innerhalb des Geltungsbereichs sind keine dinglichen Rechte notwendig.
Die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sowie die Einhaltung der Vor-
schriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- ² Die Abstände für Bauten zu öffentlichen Erschliessungsstrassen sind mit Baulinien festgelegt.

III. GESTALTUNG

§ 9 Architektur und Dachgestaltung

- ¹ Die Bauten müssen eine hohe architektonische Qualität und einen zeitgemässen architektonischen Ausdruck sowie je nach Teilbereich / Bauetappe eine einheitliche Architektursprache und Materialisierung aufweisen. Die definitive Ausgestaltung der Baukörper und Fassaden ist im Baugesuch der jeweiligen Etappe auszuweisen. Fassadenbegrünungen sind zulässig.
- ² Mit der Gestaltung und Materialisierung der Fassaden ist die wahrgenommene Gebäudelänge und –höhe zu brechen. Die Fassaden sind in den Baubereichen A und C mindestens auf einer Längsfassade mit einem horizontalen Gebäudeversatz zu brechen.
- ³ Für sämtliche Bauten der Baubereiche A, B und C sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Für die Bestandsbauten auf den GB Schönenwerd Nrn. 208 und 1390 sind auch Satteldächer zulässig bzw. die bestehende Dachform darf erhalten bleiben.
- ⁴ Die Dachflächen der Baubereiche A, B und C sind grundsätzlich extensiv zu begrünen. Im Bereich von Solar- und Photovoltaikanlagen ist eine Ausgestaltung mit Kies zulässig.

§ 10 Aussenräume und Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Umgebungsgestaltung der Baubereiche ist durch eine ausgewiesene Fachperson im Bereich Landschaftsarchitektur oder Gartenbau zu erarbeiten und im Baubewilligungsverfahren im Umgebungs- und Bepflanzungsplan aufzuzeigen (ausgenommen GB Nrn. 208 und 1390). Dabei sind eine gute Einordnung in das Siedlungsbild und eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität sicherzustellen und die wesentlichen Gestaltungselemente aufzuzeigen. Die Aussenräume sind zeitgleich zum dazugehörigem Baubereich bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.
- ² Die als Grünflächen bezeichneten Bereiche bilden die begrüneten Flächen um die Baubereiche und um die Verkehrs- und Parkieranlagen. Es ist eine stark durchgrünte, vielfältige und naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren, welche zur Förderung der Biodiversität beiträgt. Die Flächen sind abwechslungsreich und mit einheimischer, standortgerechter Bepflanzung zu begrünen (Rasenflächen, Naturwiesenbereiche, Strauchgruppen, Bäume usw.). Zulässig sind private Grünflächen (Gärten), Terrassen, Fusswegverbindungen und Hauszugänge, Sitzelemente und Kleinkinderspielanlagen.
- ³ Im Bereich der Grünflächen mit gemeinschaftlichen Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsflächen sind abwechslungsreiche Spiel- und Aufenthaltsflächen zu schaffen. Zulässig sind zudem Fusswegverbindungen.
- ⁴ Der Bereich Quartierplatz ist als attraktiver Quartiertreffpunkt auszugestalten. Es sind Angebote zu schaffen, welche zur Belebung des Platzes beitragen (z.B. Sitzgelegenheiten, Spielflächen, Aufenthaltsflächen, Brunnen, Tischtennistisch, Boccia-Fläche usw.). Weiter sind Schattenplätze zu schaffen und nach Möglichkeit verschiedene Bodenflächen auszugestalten (z.B. Kiesflächen, Pflastersteine, begrünte Flächen, usw.). Die Beläge sind nach Möglichkeit versickerungsfähig auszubilden. Die definitive Ausgestaltung ist im Baugesuch aufzuzeigen.
- ⁵ Entlang der öffentlichen Erschliessungstrassen und der Kantonsstrasse sind, unter Berücksichtigung der Sichtzonen, raumbildende Bepflanzungen (Büsche, Bäume) vorzunehmen, welche die Strassenräume strukturieren.
- ⁶ Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen neuen Heckenflächen sind als artenreiche, strukturierte und ökologisch wertvolle Hecke auszugestalten.

IV. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 11 Verkehrserschliessung

- ¹ Die Verkehrs- und Parkierungsflächen dienen der Erschliessung des Geltungsbereichs für den motorisierten Verkehr sowie für den Fuss- und Veloverkehr, der Notzufahrt, der Zufahrt zu den Tiefgaragen, der Anlieferung und der Schaffung von oberirdischen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Velos. Anlagen zur Gestaltung dieser Flächen sind erwünscht, aber nur zulässig, wenn sie dem Zweck nicht hinderlich sind (z.B. Bepflanzungen).
- ² Die Erschliessung der Baubereiche für den motorisierten Verkehr ist wie folgt. Das Erschliessungs- und Parkierungskonzept zeigt orientierend die zukünftige Situation auf (Schema 1):
 - Baubereiche A1 bis A5: ab der Probstmattstrasse
 - Baubereich A6: ab der C. F. Ballystrasse
 - Baubereiche B und C3, inkl. Anlieferung: ab der C. F. Ballystrasse und der Aarauerstrasse (nur Einfahrt für Rechtsabbieger, Ausfahrt erfolgt an C. F. Ballystrasse).
 - Baubereiche C1 und C2: ab der Aarauerstrasse
- ³ Mit der Realisierung der Baubereiche C1 und C2 sind die zwei heute bestehenden Ein- und Ausfahrten an der Kantonsstrasse in diesem Bereich zu einer Ein- und Ausfahrt zusammenzufassen.

§ 12 Fuss- und Veloverkehr

- ¹ Die Quartiersvernetzung innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt durch ein Netz von Wegen für den Fuss- und Veloverkehr und ist im Baubewilligungsverfahren definitiv aufzuzeigen. Die Durchwegung für den Fussverkehr ist in die Gestaltung der Grünflächen zu integrieren.

§ 13 Abstellplätze

- ¹ Die definitive Anzahl und Anordnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Als Richtwert für die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gilt § 42 bzw. Anhang III Kantonale Bauverordnung (KBV).
- ² Die Autoabstellplätze für Bewohner/-innen und Angestellte in den Baubereichen A, B und C sind primär in unterirdischen Tiefgaragen anzuordnen. Oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze sowie einzelne Abstellplätze für Angestellte sind zulässig. Die «Bereiche für Ein- und Ausfahrt Tiefgarage» kennzeichnen die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrten. Die definitive Lage der Tiefgaragen inkl. der Ein- und Ausfahrten sind abschliessend im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.
- ³ In den Tiefgaragen der Baubereiche A5, A6 und C3 sind Autoabstellplätze für Angestellte und Kunden der Gewerbenutzungen des Teilbereichs B vorzusehen.
- ⁴ Die oberirdischen Autoabstellplätze der Teilbereiche A und C sind versickerungsfähig auszugestalten.
- ⁵ Abstellplätze für Velos für Bewohner- und Besucher/-innen der Baubereichen A, B und C sind in genügender Anzahl gemäss der jeweils gültigen VSS Norm 40'065 («Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen») oberirdisch, integriert in die Hochbauten oder in Nebenbauten anzuordnen. Betreffend Ausgestaltung der Veloabstellplätze ist zudem die VSS-Normen 40'066 («Projektierung von Veloparkierungsanlagen») zu berücksichtigen. Dabei ist auch ausreichend Platz für Spezialvelos (z.B. Cargobikes) und Veloanhänger einzuplanen. Es sind Lademöglichkeiten für E-Bikes bereitzustellen (ausgenommen GB Nrn. 208 und 1390).
- ⁶ Mindestens 5 % aller unterirdischen Abstellplätze sind von Beginn an mit Elektroladestationen auszurüsten (ausgenommen GB Nrn. 208 und 1390). Das Nachrüsten der restlichen unterirdischen Abstellplätze mit Elektroladestationen ist mit geeigneten Massnahmen vorzubereiten (z.B. erforderliche Leitungen und Leitungsquerschnitte), wobei eine nutzerbezogene Stromabrechnung ermöglicht werden muss.

§ 14 Lärmschutz

- ¹ Bei der Erarbeitung des Bauprojekts haben die Nutzung der Gebäude, die Gebäudeanordnung, Gebäudeform und Grundrissgestaltung der Lärmproblematik Rechnung zu tragen. Die lärmempfindlichen Räume sind grundsätzlich so anzuordnen, dass sie über ein Fenster an einer lärmabgewandten Fassade mit eingehaltenen Immissionsgrenzwerte (IGW) verfügen.
- ² Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein detailliertes Lärmgutachten für sämtliche Neubauten entlang der Aarau-Strasse unter Berücksichtigung der umgesetzten Massnahmen und der aktuellsten Verkehrszahlen zu erbringen.

§ 15 Belastete Standorte

- ¹ Auf GB Schönenwerd Nr. 719 befindet sich der im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragene Standort Nr. 22.094.0175B (Nabholz AG), bei welchem es sich um einen belasteten Standort im Sinne von Art. 2 Altlasten-Verordnung (AltIV; SR 814.680) handelt. Dieser ist im kantonalen Kataster als «untersuchungsbedürftiger» belasteter Standort verzeichnet. Ein altlastenrechtlicher Sanierungsbedarf ist für den Standort beim heutigen Kenntnisstand nicht auszuschliessen.
- ² Vor Einreichen einer Baubewilligung muss die Grundeigentümerin auf den belasteten Flächen gemäss KbS eine Altlasten-Voruntersuchung durchführen lassen und diese dem Amt für Umwelt zur Beurteilung einreichen.
- ³ Das Amt für Umwelt beurteilt das Bauvorhaben nach Art. 3 AltIV und § 136 GWBA.

§ 16 Bodenschutz

- ¹ Für mehrere Flächen innerhalb des Geltungsbereichs besteht ein Verdacht auf eine Schadstoffbelastung des Bodens («Prüfperimeter Bodenabtrag»). Abgetragener Boden kann ohne Untersuchung am Ort der Entnahme weiterverwendet werden. Ist dies nicht möglich, muss er fachgerecht gemäss der Abfallverordnung (VVEA, SR 814.600) entsorgt werden. Für alle weiteren Verwertungen muss der Boden vorgängig durch eine qualifizierte Fachperson untersucht und die Weiterverwendung vom Amt für Umwelt genehmigt werden.
- ² Für Bauvorhaben, die eine Fläche von mehr als 5'000 m² betreffen, ist nach der Vollzugspraxis des Kantons Solothurn ein Bodenschutzkonzept erforderlich. Im Rahmen des Bauprojektes ist für den Geltungsbereich durch eine qualifizierte Fachperson ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten. Dieses ist vor Erteilung der ersten Baubewilligung dem Amt für Umwelt zu unterbreiten. Das Bodenschutzkonzept ist Bestandteil der Submission der Bauarbeiten.

§ 17 Energie

- ¹ Die Neubauten haben eine möglichst hohe Energieeffizienz aufzuweisen und die Energieversorgung hat möglichst nachhaltig zu erfolgen. Der Energiebedarf ist soweit möglich durch erneuerbare Energien zu decken.
- ² Die Dachflächen sind soweit möglich mit Photovoltaikanlagen und / oder thermischen Solaranlagen zu nutzen.
- ³ Photovoltaik und / oder thermische Solaranlagen sollen zu einem guten Erscheinungsbild des Gebäudes beitragen und so ausgebildet und installiert werden, dass negative Einflüsse (u.a. Blendwirkung) auf die Nachbarschaft vermieden werden.

§ 18 Entsorgung

- ¹ Die Entsorgung des Haushaltkehrbims hat an einzelnen Sammelstellen zu erfolgen. Die Standorte der Sammelstellen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

§ 19 Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

- ¹ Die Entwässerung (Schmutzwasser) richtet sich nach dem rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Einwohnergemeinde Schönenwerd (RRB Nr. 2009/2047).
- ² Das unverschmutzte Regenwasser ist soweit als möglich über die Schulter zu entwässern und in Grünflächen oberflächlich zur Versickerung zu bringen.
- ³ Die Entwässerung sowie Versickerungsmöglichkeiten und allfällige Retentionsmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen und nachzuweisen.
- ⁴ Für oberirdische Versickerungsanlagen ist im Baubewilligungsverfahren ein Gesuch bei der kommunalen Baubehörde Schönenwerd einzureichen.

§ 20 Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung

- ¹ Die Erschliessung des Perimeters mit Trink-, Brauch- und Löschwasser richtet sich nach der rechtsgültigen GWP der Einwohnergemeinde Schönenwerd (RRB Nr. 2012/2014).
- ² Die Themen Löschwasser und Löschleistung sind im Baubewilligungsverfahren zu behandeln und mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) frühzeitig abzusprechen.

§ 21 Grundwasser

- ¹ Für Einbauten ins Grundwasser sind im Baubewilligungsverfahren beim Amt für Umwelt die erforderlichen wasser- und gewässerschutzrechtlichen Bewilligungen einzuholen.
- ² Der mittlere Grundwasserspiegel (MGW) von ca. 369.00 m ü. M. darf für den Keller / Tiefgarage-Bau (Unterkante Bodenplatte) nicht unterschritten werden.

§ 22 Naturgefahren, Oberflächenabfluss

- ¹ Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt (BAFU) zeigt potenziell gefährdete Gebiete durch Oberflächenabfluss auf. Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen.
- ² Gebäudeöffnungen (Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten, Lichtschächte usw.) sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten. Durch allfällige Schutzmassnahmen darf das Risiko nicht auf benachbarte Parzellen verlagert werden.

§ 23 Lichtemissionen

- ¹ Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU 2021) anzuwenden.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 24 Ausnahmen / Abweichungen

- ¹ Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohngygienischen oder funktionalen Lösung im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens Abweichungen vom Gestaltungsplan oder von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, sofern die Änderungen dem Zweck der Überbauung sowie der Grundnutzung entsprechen, keine zwingenden kantonalen oder kommunalen Bestimmungen verletzt werden und keine öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen

§ 25 Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts

- ¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.