

Einwohnergemeinde Schönenwerd

Gestaltungsplan Rüttenenstrasse (GB Nr. 81)

Auflageexemplar



Raumplanungsbericht

Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Schönenwerd
 Oltnerstrasse 7
 5012 Schönenwerd

Auftraggeber

BIGS Fassadenbau AG
 Stipan Gojevic
 Belchenweg 21
 5033 Buchs

Verfasser/in

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
 Isabelle Rösli, Manuel Bugmann
 Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
 Tel. 062 388 38 38
 E-Mail: isabelle.roeoesli@bsb-partner.ch; manuel.bugmann@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Gestaltungsplan Rüttenenstrasse (GB Nr. 81)	22281	36
Koreferat	Datum	Kürzel
Manuel Bugmann	19.10.2023	bug
Ablageort		
K:\Umweltplanung\Schönenwerd\22281 Gestaltungsplan GB Nr. 81\06 Produkte\01 Berichte\Bericht GP Rüttenenstrasse GB-Nr. 81 Auflageexemplar.docx		
Gedruckt	22.05.2025	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Entwurf z.H. Bau- und Planungskommission (PBK)	iro, bug	25.09.2023
002	Vorprüfungsexemplar z.H. Gemeinde, synoptisch	iro, bug	09.02.2024
003	Vorprüfungsexemplar z.H. Kanton	iro, bug	21.03.2024
004	Mitwirkungsexemplar	iro, bug	17.10.2024
005	Auflageexemplar, synoptisch z.H. Gemeinde	iro, bug	26.02.2025
006	Auflageexemplar	iro, bug	22.05.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Planungszweck und Verfahren	4
3	Planerische Ausgangslage	5
3.1	Planungssperimeter und Umgebung	5
3.2	Bauzonenplan	6
3.3	Zonenvorschriften	7
3.4	Verkehrerschliessung	9
3.5	Ausgangslage Grenzabstände	10
3.6	Wasserversorgung und –entsorgung	11
3.7	Störfallvorsorge	11
3.8	Lärm	12
3.9	Boden	13
4	Planungsgegenstand	14
4.1	Vorhaben	14
4.2	Gestaltungsplan mit SBV	17
5	Interessenabwägung	19
5.1	Raumplanungsgesetz	19
5.2	Siedlungsverträglichkeit und Ortsbild	19
5.3	Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	20
5.4	Verkehr, Erschliessung	23
5.5	Störfallvorsorge	24
5.6	Lärm	28
5.7	Wasserversorgung und –entsorgung	29
5.8	Boden	29
5.9	Weitere Umweltaspekte	30
5.10	Fazit Interessenabwägung	31
6	Planungsablauf, Information und Mitwirkung	32
6.1	Zeitlicher Ablauf der Nutzungsplanung	32
6.2	Kantonale Vorprüfung	32
6.3	Mitwirkung der Bevölkerung	33
6.4	Öffentliche Auflage	33
7	Schlusskommentar	34
Anhang		
Anhang I	Mitwirkungsbericht	I
Anhang II	Projektidee, Stand Mai 2025	II

1 Anlass der Planung

Neubau mit Gewerbe- und Wohnnutzungen

Auf dem Grundstück GB Schönenwerd Nr. 81 ist ein Neubau mit Gewerbe- und Wohnnutzungen geplant. Die bestehenden Bauten (Garagen, Unterstände für Fahrzeuge) werden abgebrochen. Die Parzelle liegt gemäss rechtsgültiger Ortsplanung in der gemischten Gewerbezone mit Wohnnutzung mit einem maximalen Wohnanteil von 50%.

Gestaltungsplanpflicht aufgrund Störfallvorsorge

Südlich der Bahnstrasse verläuft die SBB Bahnlinie, über welche jährlich mehr als 1.5 Millionen Tonnen Gefahrgut transportiert wird und welche der Störfallverordnung unterliegt. In der Ortsplanungsrevision (OPR) wurden die Parzellen in der Gewerbezone mit Wohnnutzung nördlich der Bahnstrasse aufgrund der Störfallvorsorge mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Gemäss Zonenreglement sind in den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans entsprechende Schutzbestimmungen zu thematisieren.

2 Planungszweck und Verfahren

Zweck der Nutzungsplanung

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung wird die Gestaltungsplanpflicht gemäss revidierter Ortsplanung umgesetzt und die Rechtsgrundlage für die Bebauung des Grundstücks GB Schönenwerd Nr. 81 geschaffen. Insbesondere wird mit dem Gestaltungsplanverfahren der Zweck verfolgt, das Störfallrisiko zu untersuchen und allfällige Schutzmassnahmen in die Sonderbauvorschriften zu integrieren.

Massgebendes Verfahren

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (SBV) bedingt ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht gemäss §§ 15-21 PBG. Der Plan und die SBV erhalten nach der kantonalen Vorprüfung, der Mitwirkung, der öffentlichen Auflage und nach der Publikation des Regierungsratsbeschlusses (RRB) im Amtsblatt Rechtskraft.

Raumplanungsbericht

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV dient der Berichterstattung gegenüber den kantonalen Behörden. Er hat zum Ziel, die zentralen und kritischen Punkte der Planung zu dokumentieren, den Planungsprozess sowie die Recht- und Zweckmässigkeit der Planung aufzuzeigen.

Planbeständigkeit

Mit Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2023/1123 vom 4. Juli 2023 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung Schönenwerd rechtskräftig. Der Gestaltungsplan orientiert sich an der in der OPR festgelegten Grundnutzung und Gestaltungsplanpflicht. In der vorliegenden Nutzungsplanung erfolgen keine Änderungen der Grundnutzung; die Planbeständigkeit gegenüber der revidierten Ortsplanung wird nicht verletzt.

3 Planerische Ausgangslage

3.1 Planungsperimeter und Umgebung

Planungsperimeter

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst das Grundstück GB Schönenwerd Nr. 81 mit einer Fläche von 1'013 m². Der Perimeter liegt im Nordosten der Gemeinde, nördlich der Bahnstrasse in der zweiten Bautiefe (Abbildung 1, Abbildung 2). Für die angrenzenden Parzellen GB Nrn. 1035, 1040, 1041 und 1089 besteht ebenfalls eine Gestaltungsplanpflicht aufgrund der Störfallvorsorge. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 22. November 2022 dem Antrag von Seiten Bauherrschaft zugestimmt, den Gestaltungsplan für das Teilgebiet GB Nr. 81 zu ermöglichen, ohne Einbezug der übrigen Parzellen innerhalb der Gestaltungsplanpflicht.

Heutige Nutzung und Umgebung

Auf dem Grundstück GB Nr. 81 befinden sich heute ausschliesslich Garagen bzw. ein Unterstand für Fahrzeuge (Wohnwagen). Im Norden und Westen grenzt ein zweigeschossiges Wohnquartier an. Die Parzellen entlang der Bahnstrasse, südlich des Planungsperimeters, liegen ebenfalls in der Gewerbezone mit Wohnnutzung und sind direkt angrenzend an die GB Nr. 81 mit Einfamilienhäusern bebaut.

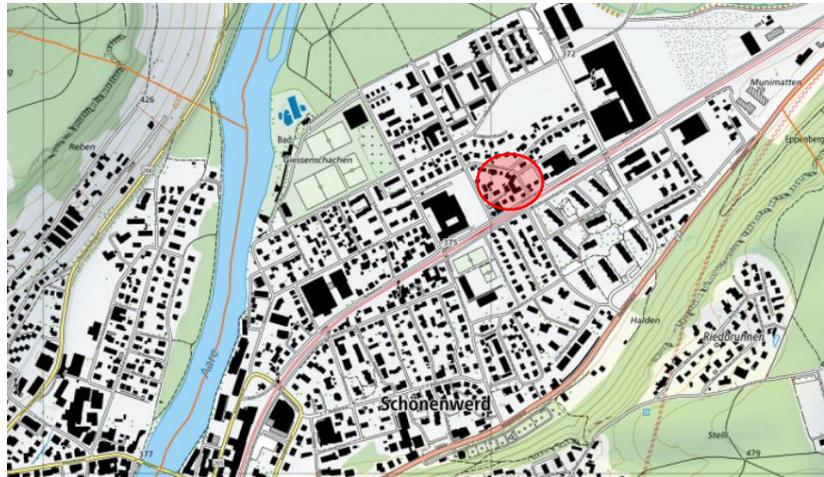


Abbildung 1 Lage des Planungsperimeters in Schönenwerd (roter Kreis; Geoportal Kt. SO, Juni 2023)



Abbildung 2 Perimeter Gestaltungsplan (links: Ausschnitt Amtliche Vermessung; rechts: Luftbild; Geoportal Kt. SO, Juni 2023)

3.2 Bauzonenplan

Rechtsgültiger Bauzonenplan

Die Parzelle GB Nr. 81 sowie das südwestlich und südöstlich angrenzende Gebiet liegen in der gemischten Gewerbezone mit Wohnnutzung (Abbildung 3). Es ist ein Wohnanteil von max. 50% zulässig. Aufgrund des Störfallrisikos, welches von der Bahnlinie ausgeht, wurden die Parzellen in dieser gemischten Zone nördlich der Bahnstrasse in der Ortsplanungsrevision mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Gemäss Zonenreglement sind in den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans entsprechende Schutzbestimmungen zu thematisieren. Nördlich der Gewerbezone mit Wohnnutzung grenzt die zweigeschossige Wohnzone W2+ an, welche mehrheitlich mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

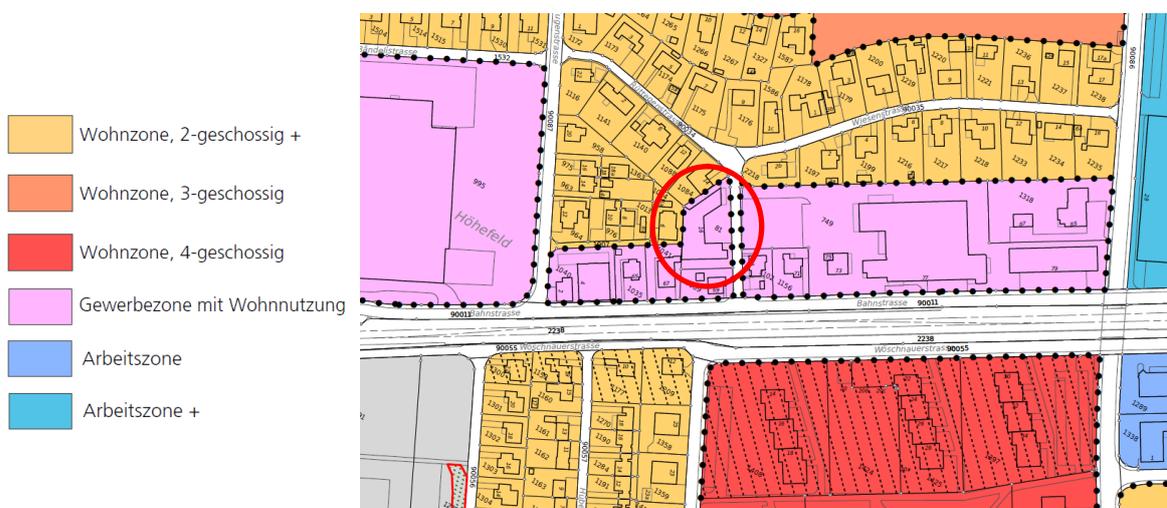


Abbildung 3 Ausschnitt rechtsgültiger Bauzonenplan (RRB Nr. 2023/1123)

3.3 Zonenvorschriften

Für den Planungsperimeter sind folgende Zonenvorschriften relevant:

§ 28 Gewerbezone mit Wohnnutzung GW

<i>Zweck</i>	Die Mischzone dient der Erhaltung und angemessenen Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe.	
<i>Bauweise und Nutzung</i>	Zugelassen sind mässig störende Gewerbebetriebe sowie Wohnnutzung. Nicht zugelassen sind Industriebetriebe und Lagerbauten.	
<i>Anteil Wohnnutzung</i>	Der Anteil Wohnnutzung beträgt maximal 50 %. Reine Gewerbenutzung ist zugelassen.	
<i>Baumasse / Nutzungsziffern (§ 48)</i>	Gestaltungsplanpflicht, § 7	gebietsspezifisch
	Min. Geschosshöhe	2G
	Max. Geschosshöhe	2G
	Zulässigkeit Attikageschoss	Ja
	Max. Fassadenhöhe	7.50 m
	Max. Gesamthöhe	10.50 m
	Max. Gebäudelänge	Nicht festgelegt
	Max. Überbauungsziffer (ÜZ)	
	- Oberirdischer Anteil	50 %
	- Unterniveaubauten	80 %
	Min. Grünflächenziffer, § 6	30 %
	Baumäquivalent, § 6	Max. 25%
	Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III

§ 7 Gestaltungsplan

<i>Zweck</i>	Die Gestaltungsplanpflicht bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten.
<i>Anforderungen</i>	<p>Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind mindestens eine zweckmässige Erschliessung, ein Baukonzept (Bauweise, Nutzung, Aussen-, Frei- und Grünraumgestaltung) und Massnahmen für eine gestalterisch und qualitativ gute Einpassung in die Umgebung festzulegen.</p> <p>Zusätzlich kann verlangt werden (nicht abschliessend):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Angaben zur Nutzung (Wohnformen, Nutzungsmix, Art von Gewerbe/ Dienstleistungen usw.) - Angaben zur Etappierung - Angaben zum Unterhalt der Aussen-, Frei- und Grünräume im Sinne des Gestaltungsplans: Umgebungsplan mit Pflanzliste (Aussen- und Grünraumgestaltung, Spielplätze) sowie Pflegekonzept und Klärung der langfristigen Sicherstellung des Unterhalts durch den Eigentümer. Dieser hat auch erforderliche Terrainveränderungen und Stützmauern aufzuzeigen. - Angaben zur Materialisierung - Energiekonzept (Baustandard, Energieträger usw.) - Mobilitätskonzept <p>Es ist frühzeitig mit der Planungsbehörde Kontakt aufzunehmen.</p>

Raumplanungsbericht

<p><i>Zulässige Abweichungen (Boni)</i></p>	<p>Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 und § 45 PBG). Die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung (vgl. §48, §49 und §50 dieses Reglements) sind zonenspezifisch wie folgt (abschliessend):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung darf um maximal 10 % überschritten werden. Von dieser Regelung ausgenommen ist die Zone W2. Dort darf die Überbauungsziffer auch im Rahmen eines Gestaltungsplans nicht überschritten werden. - Ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Geschoss) ist nicht zulässig. - Die minimale Grünflächenziffer darf bei einer hochwertigen Gestaltung der Aussen-, Frei- und Grünräume um 10% unterschritten werden. - Die definierte maximale Gebäudelänge darf überschritten werden. Das zulässige Mass der Überschreitungen ist im Gestaltungsplan festzulegen. <p>Die zuständige Behörde kann eine Reduktion der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf der Grundlage eines Mobilitätskonzepts und im Rahmen eines Gestaltungsplans bewilligen bzw. verlangen.</p> <p>Es besteht kein Anspruch auf die aufgeführten Boni; diese sind an die Erfüllung der Zweckbestimmungen gebunden.</p>
<p><i>Ausnahme</i></p>	<p>Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind An- und Umbauten bestehender Bauten sowie Ergänzungsbauten (Nebenbauten) in allen Bauzonen, sofern in bereits rechtsgültigen Gestaltungsplänen keine besondere Regelung dafür vorgesehen ist.</p>
<p><i>Störfall</i></p>	<p>Überschneidet sich ein Gestaltungsplanperimeter mit dem Konsultationsbereich gemäss Art. 11a Abs. 2 Störfallverordnung (StFV) der Bahnlinie sind Massnahmen zum Schutz der Nutzenden vor Störfällen zu prüfen und in den Sonderbauvorschriften festzulegen.</p>
<p><i>Gebiete mit besonderen Bestimmungen Störfall</i></p>	<p>Folgende Gebiete wurden hauptsächlich auf Grund ihrer Lage innerhalb des Konsultationsbereichs Störfall mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Sie haben in den Sonderbauvorschriften entsprechende Schutzbestimmungen zu thematisieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - GB Nrn. 1040, 1035, 1041, 1089, 81, 1102, 1156, 749, 1318 - GB Nrn. 632, 2056, 2057, 2058, 1090, 454 und 507

3.4 Verkehrserschliessung

Kommunale Erschliessungsplanung

Die Erschliessung des Planungsperimeters (motorisierter Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr) erfolgt ab der Rüttenenstrasse (öffentliche Erschliessungsstrasse).

Innerhalb der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind im Erschliessungsplan keine Baulinien festgelegt (siehe Abbildung 4). Diese sind im Gestaltungsplanverfahren festzulegen bzw. die Lage der Baufelder im Gestaltungsplan definiert den Abstand zu den Erschliessungsstrassen.



Abbildung 4 Ausschnitt rechtsgültiger Erschliessungsplan (RRB Nr. 2023/1123)

Öffentlicher Verkehr

Der Planungsperimeter liegt in der ÖV-Güteklasse C und ist mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Gehdistanz zu den nächstgelegenen Bushaltestellen Schönenwerd Schachenstrasse und Schönenwerd Schenker Storen beträgt je ca. 250 Meter. Der Bahnhof Schönenwerd ist rund 1 km vom Planungsperimeter entfernt.

3.5 Ausgangslage Grenzabstände

Bestimmungen KBV

Im Baubewilligungsverfahren sind bezüglich Grenzabstände folgende Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (KBV) zu berücksichtigen und deren Einhaltung nachzuweisen:

- Grenzabstände nach § 22 und Anhang II KBV: Wird pro Fassade ermittelt und ist abhängig von der Anzahl Vollgeschosse und der Gebäudelänge und -breite.
- § 24 Abs. 2 KBV: Ist bei der Zonengrenze zwischen der Gewerbezone mit Wohnen und der Wohnzone zu berücksichtigen. Gemäss langjähriger Praxis des Kantons Solothurn gilt der Immissionsabstand von 10 m gegenüber einer anderen Zone jedoch nur ab einer mässig störenden Nutzung. Für eine nicht störende Nutzung gilt der reguläre Grenzabstand nach § 22. Für das vorliegende Projekt heisst dies konkret, dass im Abstand von 10.0 m zur Wohnzone nur nicht störende Nutzungen realisiert werden dürfen.
- Gebäudeabstände nach § 28 KBV: Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände.

Grenzabstand Nordwesten: Dienstbarkeit GB Nr. 1084

Zwischen den beiden Parzellen GB Nrn. 81 und 1084 ist ein Grenzbau-, Überbau- und Näherbaurecht im Grundbuch eingetragen. Im Bereich des bestehenden Gebäudes auf GB Nr. 1084 ist somit ein Zusammenbau bis an die Parzellengrenze möglich. Falls nicht an das Gebäude auf GB Nr. 1084 angebaut wird, gilt der Grenzabstand nach § 22 bzw. § 24 im Fall von mässig störendem Gewerbe. Zu berücksichtigen ist dabei, dass im Bereich des bestehenden Gebäudes auf GB Nr. 1084, welches auf die Grenze gebaut ist, auf der Parzelle GB Nr. 81 der Gebäudeabstand nach § 28 KBV einzuhalten ist (Summe der Grenzabstände).

Grenzabstand Westen

Richtung Westen (GB Nrn. 1014, 1041) gilt der Grenzabstand nach § 22 bzw. § 24 im Fall von mässig störendem Gewerbe sowie der Gebäudeabstand nach § 28. Die Parzelle GB Nr. 81 ist auf der Ostseite länger als auf der Westseite, wodurch auf der Ostseite eine grössere Gebäudelänge realisiert werden kann. Zur Berechnung des Grenzabstands Richtung Westen ist zu beachten, dass die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks eines Gebäudes für die Berechnung des Grenzabstands massgebend ist (§ 21 KBV, Anhang I Figur 8).

Grenzabstand Süden

Richtung Süden gilt der Grenzabstand nach §22 KBV (keine Zonengrenze).

Grenzabstand Osten

Entlang der Rüttenenstrasse gilt grundsätzlich der Abstand zu öffentlichen Verkehrsanlagen gemäss § 46 KBV, bzw. der im Erschliessungsplan festgelegte Abstand. Da im Erschliessungsplan im Bereich der Gestaltungsplanpflicht keine Baulinie festgelegt ist, wird der Abstand zur Rüttenenstrasse im Gestaltungsplan definiert.

3.6 Wasserversorgung und –entsorgung

GEP und GWP

Der Gestaltungsplanperimeter ist im rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP, RRB Nr. 2009/2047) und im Generellen Wasserversorgungsplan (GWP, RRB Nr. 2012/2014) berücksichtigt und gilt als erschlossen (Abbildung 5). Gemäss GEP gilt im Planungsperimeter Versickerungs- und Retentionsprüfungspflicht (grüner Bereich).

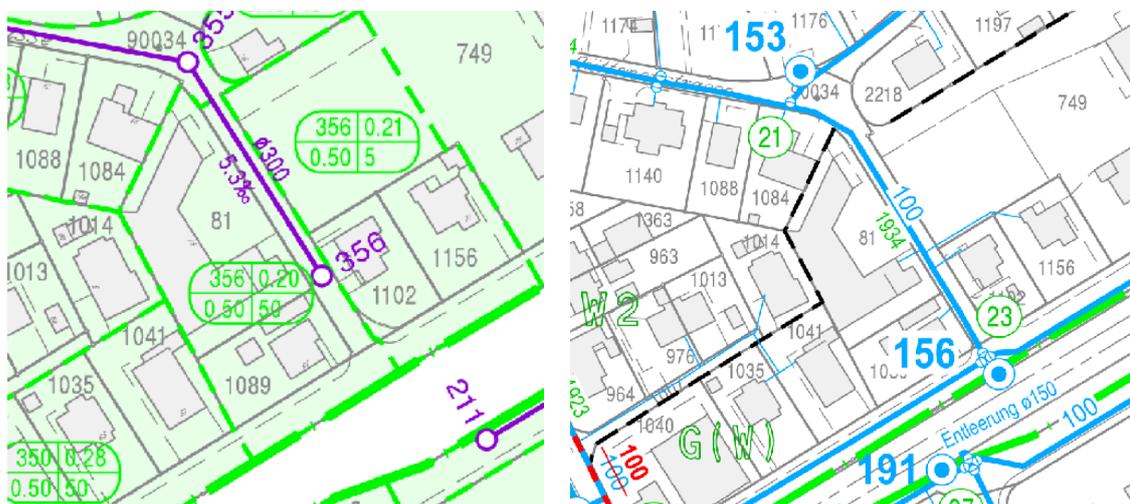


Abbildung 5

Ausschnitt Genereller Entwässerungsplan GEP (links) und Genereller Wasserversorgungsplan (rechts; infogis, Juni 2023)

3.7 Störfallvorsorge

Störfallvorsorge

Störfälle sind ausserordentliche Ereignisse, bei denen gefährliche Chemikalien oder Mikroorganismen aus einem Betrieb, einem Transportmittel oder einer Rohrleitung in die Umwelt austreten und Menschen und Umwelt gefährden können. Die Gefahrenhinweiskarte Störfälle des Kantons (Geoportal Kt. SO) zeigt mögliche Konflikte zwischen Siedlungsentwicklung und Störfallvorsorge auf.

Konsultationsbereich Eisenbahn

Südlich der Bahnstrasse verläuft die SBB Bahnlinie, über welche jährlich mehr als 1.5 Millionen Tonnen Gefahrgut transportiert wird und welche der Störfallverordnung (StFV) unterliegt.

Der Planungsperimeter liegt gemäss Gefahrenhinweiskarte Störfälle vollumfänglich im Konsultationsbereich Eisenbahn (Abbildung 6). Die Breite des Konsultationsbereichs beträgt ab der Bahnlinie beidseitig 100 m. Die Planungsbehörden haben gemäss Störfallverordnung und kantonalem Richtplan die Pflicht, bei Änderung einer Nutzungsplanung die Gefahrenhinweiskarte Störfälle zu berücksichtigen.

Prüfen der Risikorelevanz

Das Vorgehen bei Planungen im Bereich von Konsultationsbereichen richtet sich nach dem Ablaufschema in der Planungshilfe „Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge“ des Bundes (Bundesamt für Raumentwicklung, ARE 2022). Demnach ist bei Planungen innerhalb eines Konsultationsbereichs die Risikorelevanz abzuklären (vgl. Kapitel 5.5). Gemäss Zonenreglement sind mögliche Schutzmassnahmen im Gestaltungsplanverfahren zu prüfen und in den Sonderbauvorschriften festzulegen.



Abbildung 6 Ausschnitt Gefahrenhinweiskarte Störfälle mit Planungsperimeter (Geoportal Kt. SO, Juni 2023)

3.8 Lärm

Lärmvorbelastung durch Bahnlinie

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie Olten-Aarau besteht für den Planungsperimeter eine Lärmvorbelastung. Gemäss Lärmbelastungskataster des Bundesamtes für Verkehr (BAV) betragen die Bahnlärm-Emissionen (festgelegte Emissionen) im massgebenden Streckenabschnitt (KM-Linie Nr. 540) am Tag 80.8 dB(A) und in der Nacht 78.2 dB(A). Die tatsächlichen Emissionen betragen gemäss Kataster 73.7 dB(A) am Tag und 69.0 dB(A) in der Nacht. Gemäss Schreiben des Bundesamts für Verkehr (BAV) vom 12. Juni 2024 kann, wenn die festgelegten Emissionen um mehr als 3 dB(A) höher liegen als die tatsächlichen Emissionen, für Planungen und Baugesuche Emissionen in Höhe der tatsächlichen Emissionen +3 dB(A) für die Berechnung verwendet werden. Somit betragen

die massgebenden Emissionen 76.7 dB(A) am Tag und 72.0 dB(A) in der Nacht bzw. aufgeteilt auf zwei Gleise jeweils 73.7 dB(A) am Tag und 69.0 dB(A) in der Nacht. Bei Neubauten und wesentlichen Änderungen von Gebäuden sind gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) die Immissionsgrenzwerte (IGW) einzuhalten.

In der für die Gewerbezone mit Wohnnutzung geltende Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III betragen die IGW für Wohnnutzungen gegenüber dem Eisenbahnlärm 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht (Anhang 4 LSV). Bei Räumen in Betrieben gelten um 5 dB(A) höhere IGW (Art. 42 LSV).

Industrie- und Gewerbelärm

Ein künftiger Gewerbebetrieb auf der Parzelle GB Nr. 81 wird als neue ortsfeste Anlage nach Art. 7 LSV beurteilt. Dies bedeutet, dass die durch Betrieb verursachten Lärmemissionen nicht zu Überschreitungen der Planungswerte bei den umliegenden lärmempfindlichen Nutzungen führen darf.

3.9 Boden

Mögliche Schadstoffbelastung des Bodens

Gemäss der Karte «Prüfperimeter Bodenabtrag» (Geoportal Kt. Solothurn) ist der Planungsperimeter als Verdachtsflächen für eine Schadstoffbelastung des Bodens ausgewiesen, vgl. Abbildung 7. Böden auf Siedlungsflächen, die länger als 50 Jahre genutzt wurden, sind mit grosser Wahrscheinlichkeit mit Schadstoffen belastet (mögliche Belastungsursache: Asche, Gartenhilfsstoffe, Pflanzenschutzmittel, Dünger, Farb-anstriche, Kompost, Kehrichtkompost und -schlacke).

Massnahmen beim Bodenabtrag: Abgetragener Oberboden (oberste 20 cm) kann ohne Untersuchung am Ort der Entnahme weiterverwendet werden. Ist dies nicht möglich, muss er vor dem Abtransport auf dessen Schadstoffgehalt nach VBBo untersucht werden. Das Untersuchungskonzept und die Verwertung müssen durch das Amt für Umwelt genehmigt werden (§ 136 GWBA). Die Bodenqualität muss gegenüber dem Abnehmer deklariert werden. Bei einer Entsorgung ist der ordentliche Verfahrensweg gemäss der Abfallverordnung (VVEA; 814.600) einzuhalten.

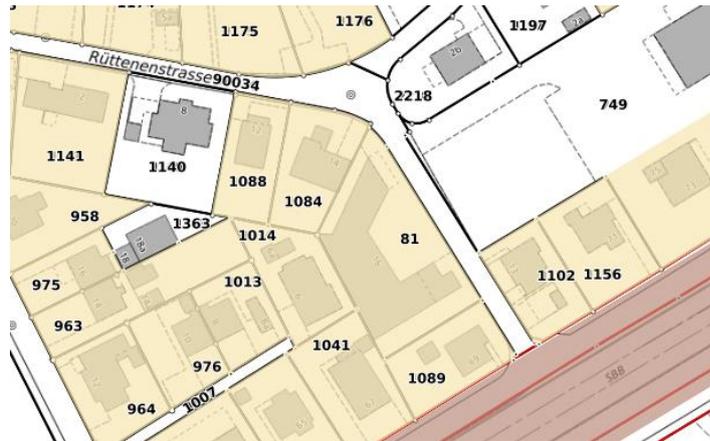


Abbildung 7 Ausschnitt Karte «Prüfperimeter Bodenabtrag»
(Geoportal Kt. SO, Juni 2022)

4 Planungsgegenstand

4.1 Vorhaben

Bauvorhaben und Nutzung

Der Gestaltungsplan basiert auf der Projektidee gemäss Anhang II. Die bestehenden Bauten auf der Parzelle werden abgebrochen und es wird ein Neubau für Gewerbe- und Wohnnutzungen erstellt. Das geplante Gebäude weist zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss mit Flachdach auf.

Die aktuelle Projektidee (Mai 2025) sieht folgende Nutzungen vor:

- Erdgeschoss: Gewerbeflächen, welche vermietet werden können. Die Art des Gewerbes ist noch nicht definiert.
- 1. Obergeschoss: Drei 2½-Zimmerwohnungen, eine 3½-Zimmerwohnung, eine 4½-Zimmerwohnung.
- 2. Obergeschoss (Attika): Eine 1½-Zimmerwohnung, zwei 2½-Zimmerwohnungen, eine 3½-Zimmerwohnung, eine 4½-Zimmerwohnung.
- Untergeschoss: Tiefgarage mit Autoabstellplätzen, Veloabstellplätze und Kellerabteilen.
- Energie: Vorgesehen ist eine Photovoltaikanlage kombiniert mit einer Wärmepumpe

Grünflächen, Spielflächen

Die Grünflächen verteilen sich rund um das Gebäude und befinden sich primär im westlichen Bereich der Parzelle. Die Grünfläche wird als Rasen und Blumenwiese ausgestaltet und es sind Baumpflanzungen vorgesehen. Die Spielflächen sind auf der Westseite des Gebäudes geplant.

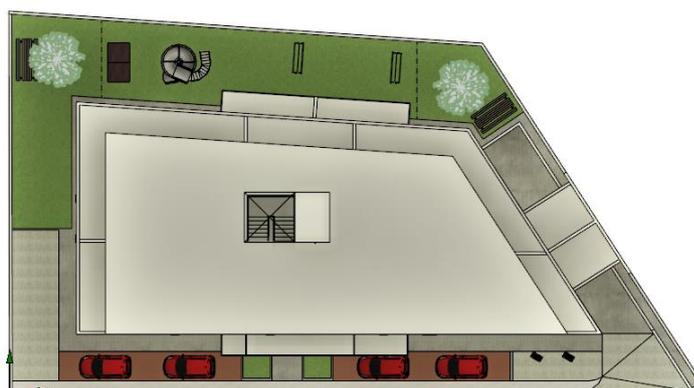


Abbildung 8: Ansicht Gebäude von oben (Visualisierung Stand Februar 2025)

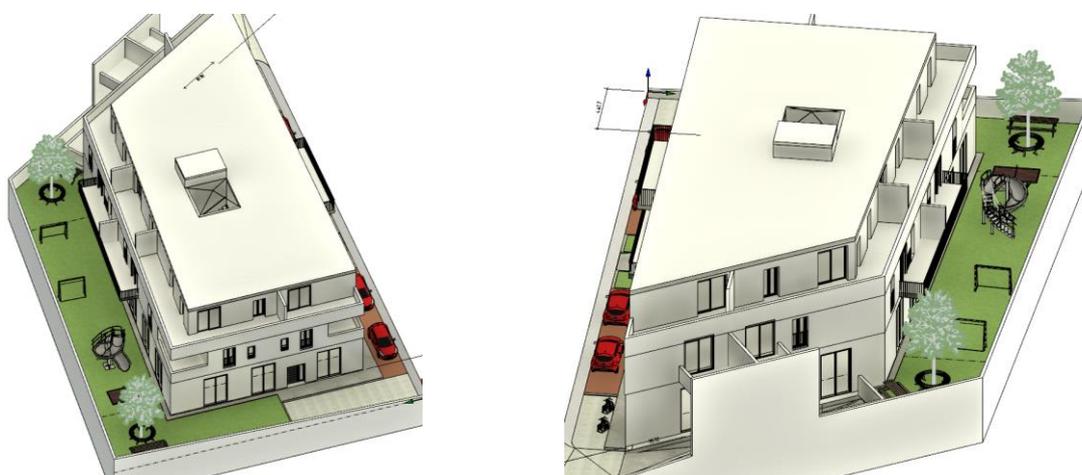


Abbildung 9: Ansicht Gebäude von Süden (links) und Norden (rechts) (Visualisierung Stand Februar 2025))

Erschliessung und Parkierung

Die Verkehrserschliessung und der Zugang zum Gebäude erfolgt ab der Rüttenenstrasse. Die Tiefgarageneinfahrt ist im Norden des Grundstücks, entlang der Grenze zu Parzelle GB Nr. 1084 vorgesehen. Im Bereich des Grenzbaurechts zur GB Nr. 1084 ist eine Überdachung der Tiefgarageneinfahrt vorgesehen.

Für die Parkierung sind in der Tiefgarage 18 bis 20 Abstellplätze für Autos möglich und es ist ein Bereich für die Veloparkierung geplant. Vier oberirdische Besucherparkplätze befinden sich entlang der Rüttenenstrasse.

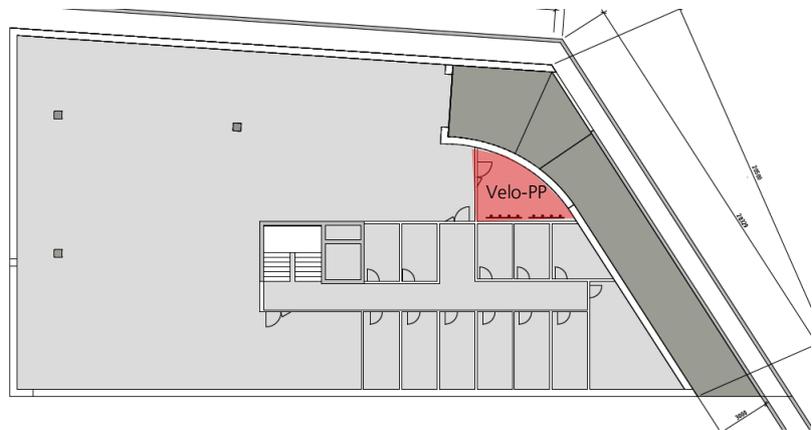


Abbildung 10 Plan Untergeschoss. Rote Fläche: Bereich Veloparkierung

4.2 Gestaltungsplan mit SBV

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften (SBV) regeln zusammengefasst insbesondere folgende verbindlichen Inhalte:

Zweck	Die Planung bezweckt die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht und schafft die Voraussetzung für die Bebauung des Grundstücks GB Schönenwerd Nr. 81.
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans mit SBV umfasst das Grundstück GB Schönenwerd Nr. 81.
Baubereiche und Nutzung	<p>Die Nutzung der Baubereiche richtet sich grundsätzlich nach den geltenden Zonenvorschriften gemäss Zonenreglement Schönenwerd.</p> <p>Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche A und B zu erstellen. Im Bereich Wohnen / stilles Gewerbe sind ausschliesslich nicht störende Nutzungen zulässig. Es handelt sich um den Immissionsabstand von 10 Metern, welcher durch störendes Gewerbe gegenüber der Wohnzone eingehalten werden muss (Zonengrenze).</p> <p>Für die Durchmischung der Nutzung im Sinne von § 44 Abs. 2 PBG fordert der Gemeinderat für den Wohnanteil die Realisierung eines Wohnungsmixes mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen zwischen 1.5 Zimmer und 4.5 Zimmer.</p> <p>Im Baubereich B ist ein Zusammenbau mit dem Gebäude Rüttenenstrasse 14 möglich (bestehendes Näherbau- und Grenzbaurecht). Ausserhalb der Baubereiche dürfen ausschliesslich überdachte Veloabstellplätze und Anlagen zur Abfallentsorgung erstellt werden, solange die Überbauungsziffer eingehalten wird.</p>
Grenz- und Gebäudeabstände	Innerhalb der Baubereiche sind Gebäude und Gebäudeteile so anzuordnen, dass die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken eingehalten sind. Die Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände nach der kantonalen Bauverordnung und die Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) sind im Baubewilligungsverfahren abschliessend nachzuweisen. Gegenüber der Rüttenenstrasse ist ein Abstand von 4.0 m einzuhalten, was mit einer Baulinie festgelegt wird.
Grünfläche, Bäume	Die Grünflächen sind gesamthaft zu begrünen (keine minimale Bepflanzung wie z.B. bei Schotter-/ Steingärten) und vereinzelt mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zur Erreichung der Grünflächenziffer müssen zwei Bäume gepflanzt werden. Diese sind auf der Westseite des Gebäudes vorgesehen. Ebenfalls auf der Westseite wird eine Spielfläche realisiert.

Erschliessung und Parkierung

Die Verkehrserschliessung erfolgt ab der Rüttenenstrasse. Die Verkehrsfläche im Gestaltungsplan dient der Erschliessung auf dem Grundstück und der Erstellung von Besucherparkplätzen und Abstellplätzen für Velos.

Die Parkierung für Bewohnende und vor Ort Arbeitende erfolgt in einer unterirdischen Einstellhalle. Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle befindet sich im Norden des Planungsperimeters.

Als Richtwert für die zu erstellende Anzahl Abstellplätze ist § 42 und Anhang III KBV zu berücksichtigen. Die geometrischen Anforderungen der Abstellplätze richten sich nach der VSS-Norm 40'291 («Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen für Personenwagen und Motorräder»).

Die Lage der Veloabstellplätze wird im Baugesuch abschliessend definiert werden. Betreffend Anzahl, Standortwahl und Ausgestaltung der Veloabstellplätze sind die VSS-Normen 40'065 («Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen») und 40'066 («Projektierung von Veloparkieranlagen») zu berücksichtigen.

Störfallvorsorge

Aufgrund der Ausgangslage bezüglich Störfallvorsorge wurde folgende Bestimmung in die SBV aufgenommen:

- Empfindliche Einrichtungen (Nutzungen mit erschwerter Evakuierbarkeit der Bevölkerung, z.B. Alterswohnungen, Arbeitsplätze für Personen mit eingeschränkter Mobilität, Kindergärten, Schulen, Kindertagesstätten, Baulichtorganisationen, usw.) sind innerhalb des Konsultationsbereichs Störfallvorsorge (Eisenbahn) zu vermeiden. Sollten entsprechende Projekte geplant werden, sind diese als risikorelevant einzustufen und einer entsprechenden Koordination mit der Störfallvorsorge zu unterziehen, gemäss Vorgehen der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" (Bundesamt für Raumentwicklung, ARE 2022).
- Bei der Erarbeitung des Bauprojekts sind Massnahmen am Gebäude zur Senkung des Gefährdungspotentials mindestens zu prüfen, gemäss Anhang 4 der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" (Bundesamt für Raumentwicklung, ARE 2022).

Lärm	Aufgrund der Lärmvorbelastung durch die Bahnlinie ist mit dem Baugesuch ein Lärmgutachten einzureichen. Mit diesem ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bezüglich Eisenbahnlärm und, sofern durch die gewerbliche Nutzung mit massgebenden Lärmemissionen zu rechnen ist, die Einhaltung der Planungswerte bezüglich Industrie- und Gewerbelärm nachzuweisen.
Weitere Themen der SBV	Die SBV enthalten zudem Bestimmungen zu den folgenden Themen: <ul style="list-style-type: none"> - Wasserversorgung und -entsorgung - Schadstoffbelastete Böden - Ausnahmen

5 Interessenabwägung

5.1 Raumplanungsgesetz

Raumplanungsgesetz und kant. Richtplan

Das revidierte Raumplanungsgesetz und der kantonale Richtplan fordern die Siedlungsentwicklung nach innen. Diese hat in erster Linie anhand der Überbauung von bestehenden Baulandreserven und unter Berücksichtigung einer angemessenen Siedlungsqualität zu erfolgen.

Die vorliegende Planung schafft die Grundalge für die Umnutzung und bauliche Verdichtung einer unternutzten Fläche mitten im Siedlungsgebiet und leistet damit einen Beitrag zur Nachverdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen.

Fazit

Der Gestaltungsplan entspricht den Vorgaben zur Siedlungsentwicklung gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz und kantonalem Richtplan.

5.2 Siedlungsverträglichkeit und Ortsbild

Nachverdichtung verträglich

Der Planungssperimeter liegt nicht im Bereich eines schützenswerten Ortsbilds. Gemäss Quartieranalyse, welche im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision erarbeitet wurde (werk1 architekten und planer ag, 2020), weist das Quartier «Schachenmatten» eine eher geringe Homogenität der Quartierstruktur auf. Das Quartier ist dadurch eher robust und tolerant gegenüber einer Nachverdichtung.

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und ist als siedlungsverträglich betrachten:

- Wie in der angrenzenden zweigeschossigen Wohnzone W2+, sind auch in der Gewerbezone mit Wohnen zwei Vollgeschosse plus Attikageschoss zulässig.

- Die aktuelle Nutzung auf der Parzelle ist unattraktiv. Auf dem Grundstück befinden sich nahezu baufälligen Bauten und die Fläche wird primär als Abstellfläche für Wohnwagen genutzt. Durch den Abbruch der bestehenden Bauten und durch die Neubebauung kann eine Aufwertung der Parzelle und des Quartiers erreicht werden.

Fazit

Das Vorhaben ist als siedlungsverträglich zu beurteilen. Die geplante Bebauung hat keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild, sondern führt zu einer Aufwertung des Planungsperimeters.

5.3 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Revidierte Ortsplanung

Der Gestaltungsplan orientiert sich an der Grundnutzung und den Zonenvorschriften der revidierten Ortsplanung Schönenwerd. Diese wurde am 4. Juli 2023 mit RRB Nr. 2023/1123 vom Regierungsrat genehmigt.

Gestaltungsplanpflicht

Im vorliegenden Gestaltungsplan werden die Erschliessung, die Baubereiche, die Nutzung und die Grünflächen aufgezeigt. Für den Planungsperimeter wurde insbesondere aufgrund der Störfallvorsorge eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die Störfallvorsorge wurde in der Planung berücksichtigt und es wurden entsprechende Bestimmungen in die Sonderbauvorschriften aufgenommen. Damit wird die Gestaltungsplanpflicht gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan erfüllt.

Zonenkonformität

Die vorgesehene Nutzung (Wohnen und Gewerbe) ist in der Gewerbezone mit Wohnen zonenkonform. Die Art des Gewerbes ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Innerhalb eines Abstands von 10.0 m zur Wohnzone dürfen ausschliesslich Wohnungen oder stilles Gewerbe angeordnet werden. Dies ist im Gestaltungsplan entsprechend ausgewiesen. Mässig störendes Gewerbe hat gegenüber der Wohnzone einen Immissionsabstand von 10.0 m einzuhalten.

Das Projekt sieht einen Bau mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss vor, was den Vorgaben des Zonenreglements entspricht.

Wohnanteil

Der max. Wohnanteil von 50% gemäss Zonenreglement bezieht sich nach der Praxis der Gemeinde auf die Bruttogeschossfläche gemäss § 34 KBValt (Stand 2012). Gemäss dieser Definition sind Attikageschosse privilegiert und werden in der Berechnung nicht berücksichtigt. Die aktuelle Projektidee sieht vor, den max. Wohnanteil von 50% auszunützen. Vorgesehen ist eine Gewerbenutzung im Erdgeschoss und eine Wohnnutzung im Obergeschoss und Attikageschoss. Die Einhaltung des max. Wohnanteils muss im Baugesuch abschliessend nachgewiesen werden.

Die Sonderbauvorschriften verpflichten zur Realisierung unterschiedlicher Wohnungsgrössen im Sinne einer Durchmischung der Nutzung.

Baubereiche

Die Baubereiche im Gestaltungsplan entsprechen der geplanten Fassadenlinie der aktuellen Projektidee. Die Baubereiche werden nicht grösser ausgeschieden, da ansonsten mit dem Gestaltungsplan die max. Überbauungsziffer und die min. Grünflächenziffern nicht eingehalten werden.

Überbauungsziffer

Das Zonenreglement sieht für die Gewerbezone mit Wohnen (GW) eine maximale Überbauungsziffer (ÜZ) von 50 % vor.

Nach § 7 Zonenreglement darf die max. zulässige ÜZ im Rahmen von Gestaltungsplänen um max. 10% überschritten werden (entspricht 55%). Es besteht jedoch nicht in jedem Fall Anspruch auf den Bonus, dieser ist an die Erfüllung der Zweckbestimmungen für Gestaltungspläne gebunden: Sicherstellung einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten. Im vorliegenden Projekt wird auf einen ÜZ-Bonus verzichtet.

Mit den im Gestaltungsplan festgelegten Baubereichen wird die max. zulässige Überbauungsziffer von 50% eingehalten (49.5 %). Im Baugebrauch ist nachzuweisen, dass die ÜZ auch mit allfälligen zusätzlichen Kleinbauten ausserhalb der Baubereiche (z.B. Bauten für Veloabstellplätze, Abfallentsorgung) eingehalten wird.

Tabelle 1 Berechnung Überbauungsziffer (GP: Gestaltungsplan)

Fläche Grundstück:	1'013 m ²
Max. ÜZ GW:	50 % (max. 506.50 m ²)
Fläche Baubereich A im GP:	469.4 m ²
Fläche Baubereich B im GP:	31.7 m ²
Fläche Total Baubereiche im GP:	501.1 m ²
Erreichte ÜZ mit Baubereichen:	49.5 % (501.1 m²)

Grünflächenziffer

Das Zonenreglement sieht für die Gewerbezone mit Wohnen eine minimale Grünflächenziffer von 30 % vor (entspricht für den Planungspereimeter einer Fläche von mind. 303.9 m²). Gemäss § 6 des Zonenreglements dürfen in den Mischzonen zudem hochstämmige, einheimische, standortgerechte Bäume zu einem Anteil von max. 25 % an die Grünflächenziffer angerechnet werden (pro Baum 40 m²). Im vorliegenden Projekt könnte somit eine Fläche von max. 76 m² durch Baumpflanzungen an die Grünflächenziffer angerechnet werden (entspricht zwei Bäumen).

Mit den im Gestaltungsplan ausgewiesenen Grünflächen inkl. zwei Baumpflanzungen kann die erforderliche Grünflächenziffer eingehalten werden (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2 Berechnung Grünflächenziffer (GP: Gestaltungsplan)

Fläche Grundstück:	1'013 m ²
Erforderliche Grünfläche:	30 % (303.9 m ²)
Zulässiges Baumäquivalent (40 m ² / Baum):	Max. 25% der min. Grünfläche (76 m ² = 2 Bäume)
Grünfläche im GP (ohne Bäume):	253.6 m ² (25 %)
Grünfläche im GP inkl. 2 Bäume:	329.6 m² (253.6 + 76 m²; 32.5%)

Grenzabstände

Die Baubereiche im Gestaltungsplan entsprechen der Fassadenlinie der aktuellen Projektidee. Mit den Baubereichen werden die Grenzabstände nach Anhang II KBV für 2 Vollgeschosse eingehalten. Die aktuelle Projektidee sieht einen Rücksprung des Attikageschosses auf der Nord-, West- und Südseite vor. Die Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände muss im Baugesuch abschliessend nachgewiesen werden.

Grenzabstände nach KBV für 2 Vollgeschosse:

- Nordseite: Massgebende Breite Baufeld = 16.0 m (kurze Seite des flächenkleinsten Rechtecks nach § 21 KBV bzw. Anhang I Figur 8); Grenzabstand für 2 Vollgeschosse (VG) von 3.75 m eingehalten. Im Bereich des Gebäudes Rüttenenstrasse 14 besteht ein Grenzbaurecht.
- Westseite: Massgebende Länge Baufeld = über 34 m (lange Seite des flächenkleinsten Rechtecks nach § 21 KBV bzw. Anhang I Figur 8); Grenzabstand für 2 VG von 6.0 m eingehalten.
- Südseite: Massgebende Breite Baufeld = 16.0 m, Grenzabstand für 2 VG von 3.75 m eingehalten.
- Ostseite (Rüttenenstrasse): Baulinie von 4.0 m massgebend.

Keine Abweichungen von der Grundnutzung

Die Gestaltungspläne und die SBV können nach § 45 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz Kanton Solothurn (PBG) von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen. Die zulässigen Abweichungen sind im Zonenreglement der Einwohnergemeinde Schönenwerd definiert. Im vorliegenden Gestaltungsplan werden keine Abweichungen von der Grundnutzung in Anspruch genommen.

Fazit

Das Vorhaben ist zonenkonform und entspricht der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Schönenwerd und den Vorgaben der revidierten Ortsplanung. Da noch kein detailliertes Richtprojekt vorliegt, ist im Baugesuch nachzuweisen:

- dass der max. Wohnanteil von 50% eingehalten wird,
- dass die minimale Grünflächenziffer vom 30% eingehalten wird,
- dass die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den umliegenden Parzellen sowie der allfällige Immissionsabstand gegenüber der Wohnzone eingehalten werden.

5.4 Verkehr, Erschliessung

Erschliessung sichergestellt

Die Erschliessung ist für den motorisierten Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr sichergestellt.

Verkehrserzeugung

Durch den geplanten Neubau ist mit einem relativ geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Ausgehend von den geplanten 20 Auto-Abstellplätzen und unter Annahme von durchschnittlich 2 bis 4 Fahrten pro Abstellplatz und Tag ist mit einem Fahrtenaufkommen von ca. 40 bis 80 Fahrten pro Tag zu rechnen. Das Fahrtenaufkommen ist als verträglich zu beurteilen. Die Verteilung der Fahrten auf das Strassennetz erfolgt je nach Ziel und führt zu einem geringfügigen Mehrverkehr auf den umliegenden Strassenabschnitten.

Parkierung

Die Parkierung für Bewohnende und vor Ort Arbeitnehmende erfolgt in der unterirdischen Einstellhalle. Im Baugesuch ist die ausreichende Anzahl Abstellplätze nach § 42 bzw. Anhang III KBV auszuweisen. Für die Parkierung sind in der Tiefgarage 18 bis 20 Abstellplätze für Autos geplant. Oberirdisch sind ca. 4 Besucherparkplätze möglich. Der Parkplatznachweis muss im Baugesuch anhand der tatsächlich realisierten Nutzungen und Anzahl Wohnungen erfolgen.

Sichtzonen

Im Bereich der Ein-/Ausfahrt Tiefgarage sind Sichtzonen von 28 m massgebend. Die Sichtzone in südliche Richtung im Bereich des Planungssperimeters kann eingehalten werden. In nördliche Richtung befinden sich Bepflanzungen des Nachbargrundstücks GB-Nr. 1084 (Hecke, Büsche) innerhalb der Sichtzone. Dies ist im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

Öffentlicher Verkehr

Der Planungssperimeter ist für den öffentlichen Verkehr erschlossen und weist die Erschliessungsgüte C auf.

Fazit

Die Erschliessung und Parkierung ist für den Planungssperimeter für den motorisierten Verkehr, den Fuss- und Veloverkehr und den öffentlichen Verkehr ausreichend und zweckmässig sichergestellt.

5.5 Störfallvorsorge

Prüfung Risikorelevanz

Aufgrund des in Kapitel 3.7 erläuterten Störfallrisikos durch die Bahnlinie (Gefahrguttransport) wurde die Risikorelevanz des Vorhabens im Rahmen des Gestaltungsplans geprüft.

Gemäss Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundesamts für Raumentwicklung gilt eine Planung als risikorelevant, wenn eine empfindliche Nutzung oder Einrichtung vorgesehen ist oder die Anzahl Personen, welche im Konsultationsbereich wohnen oder arbeiten einen bestimmten Referenzwert überschreitet.

Eine empfindliche Nutzung oder Einrichtung gemäss Planungshilfe ist innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nicht vorgesehen. Es gilt somit noch zu prüfen, ob die Planung aufgrund der Anzahl Beschäftigter und Einwohner als risikorelevant gilt. Die Risikorelevanz ist dabei nicht gegeben, wenn gilt:

$$P_{\text{Ist}} + P_{\text{Zus}} \leq \text{Ref}_{\text{Bev}}$$

P_{Ist}: Vorhandene Personenbelegung (Ist-Zustand), dabei sind nicht nur die heute vorhandenen Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen, sondern auch die gemäss geltender Nutzungsplanung noch unausgeschöpften baulichen Möglichkeiten miteinzubeziehen.

P_{Zus}: Anzahl Personen die aufgrund der Nutzungsplanung hinzukommen

Ref_{Bev}: Referenzwert, für Eisenbahnanlagen 400 Personen pro Scannerzeile

Zur Prüfung der Risikorelevanz wurde das Gebiet gemäss Abbildung 11 in 6 ha-Elemente unterteilt. Die ha-Elemente A, B, C und D sowie C, D, E und F bilden jeweils eine Scannerzelle, für welche der Referenzwert ausschlaggebend für die Risikorelevanz ist.

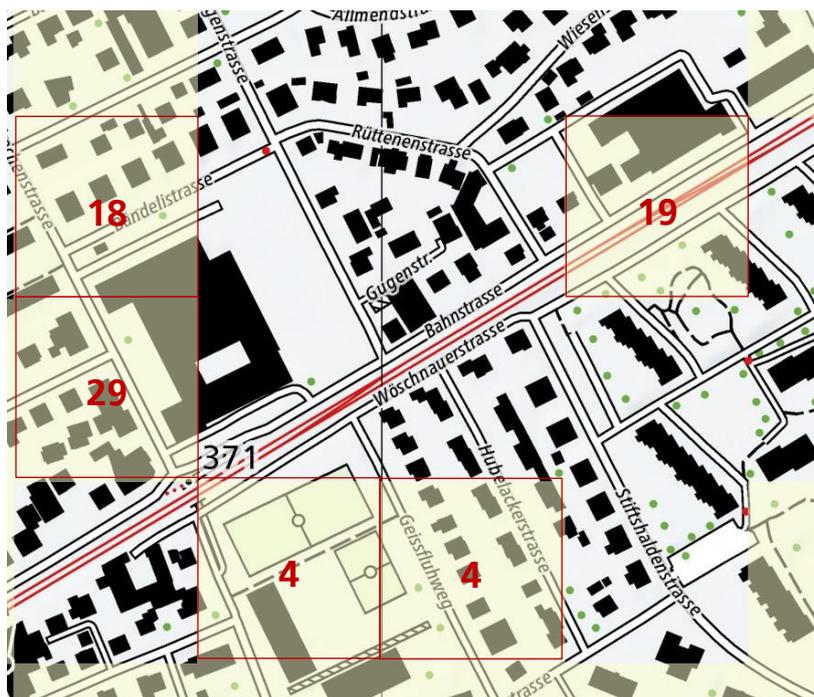


Abbildung 12 Betriebszählung/Unternehmensstatistik 2020: Anzahl Beschäftigte (Vollzeitäquivalent) (Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff: 14.09.2023)

Ermittlung P_{Zus}

Auf der Parzelle GB Schönenwerd Nr. 81 ist eine gemischte Nutzung mit Gewerbeflächen im EG und 1. OG sowie Wohnnutzung 1. OG und Attikageschoss vorgesehen. Gemäss derzeitigem Planungsstand sind insgesamt 8 2-Zimmerwohnungen vorgesehen. Gemäss Bundesamt für Statistik beträgt die durchschnittliche Belegung von 2-Zimmerwohnungen im Kanton Solothurn 1.3 Personen (Stand: 31.12.2021). Unter der Annahme einer durchschnittlichen Belegung kann somit von aufgerundet 11 Personen ausgegangen werden. Es ist noch unklar wie die Gewerbeflächen künftig genutzt werden sollen. Gemäss Auskunft der Bauherrschaft kann jedoch von 6 bis 10 Beschäftigten ausgegangen werden.

Insgesamt gibt es noch relativ grosse Unsicherheiten wie viele Personen künftig auf der Parzelle arbeiten oder wohnen. Es wird daher basierend auf den obigen Ausführungen von einem grosszügig aufgerundeten Wert von 30 zusätzlichen Personen ausgegangen.

Vergleich mit Referenzwert

Aufgrund der obigen Ausführungen kann von folgenden Bevölkerungszahlen ausgegangen werden:

Tabelle 3 Heutige und zusätzliche Bevölkerungszahl in den ha-Elementen A - F

ha-Element	P _{Ist, Bewohner}	P _{Ist, Beschäftigte}	P _{Zus}	P _{Ist} + P _{Zus}
A	12	12	0	24
B	39	2	0	41
C	35	0	30	65
D	102	0	0	102
E	12	19	0	31
F	41	0	0	41

Aus den einzelnen ha-Elementen kann die massgebende Bevölkerungszahl ($P_{Ist} + P_{Zus}$) für die Scannerzellen bestimmt werden:

Scannerzelle 1: $P_{Ist} + P_{Zus} = 232$

Scannerzelle 2: $P_{Ist} + P_{Zus} = 239$

Damit wird der Referenzwert von 400 Personen bei beiden Scannerzellen deutlich unterschritten. Die Planung gilt somit aufgrund der Bevölkerungszahl nicht als risikorelevant.

Massnahmen

Obwohl die Planung nicht als risikorelevant gilt, sollten Massnahmen zur Senkung des Störfallrisikos zumindest geprüft werden, was in den Sonderbauvorschriften entsprechend berücksichtigt ist. Mögliche Massnahmen stützen sich auf Anhang 4 der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" (Bundesamt für Raumentwicklung, ARE 2022) oder auf die Planungshilfe Leitfaden «Schutzmassnahmen StFV, Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Kantons Genfs.

Fazit

Die Planung ist bezüglich Störfallvorsorge recht- und zweckmässig. Das Thema ist in der Planung berücksichtigt.

5.6 Lärm

Eisenbahnlärm

Aufgrund der Nähe zur Eisenbahnlinie wurden die Lärmimmissionen durch den Eisenbahnlärm grob mit der Lärmberechnungssoftware Cad-naA (Version 2024) berechnet. Bestimmt wurden dabei die Immissionen bei den Grenzen des Baubereiches. Gemäss den Lärmberechnungen liegen die maximalen Immissionen bei 56 dB(A) am Tag und 51 dB(A) in der Nacht. Die massgebenden IGW der ES (III) für Wohnnutzungen von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) werden somit deutlich eingehalten.

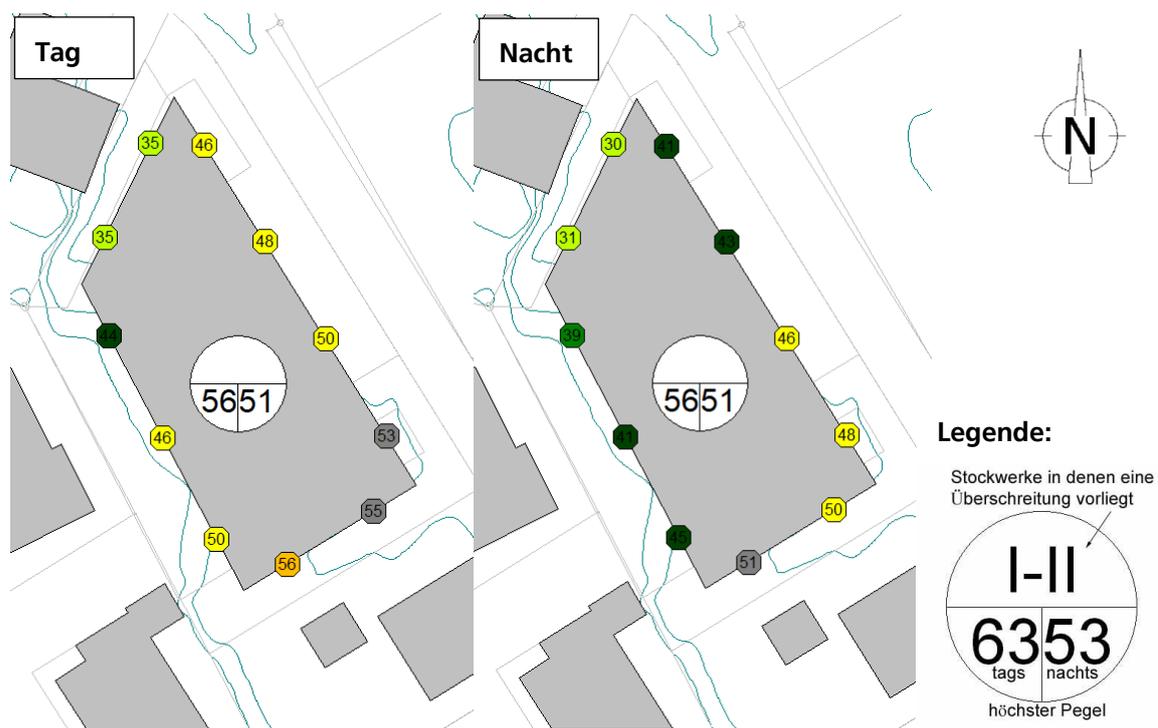


Abbildung 13 Resultate der Hausbeurteilung, Immissionen durch die Eisenbahn

Industrie- und Gewerbelärm

Es ist derzeit noch unklar, durch was für eine Art von Betrieb die Parzelle künftig genutzt wird. Ob mit massgebenden Lärmemissionen zu rechnen ist, kann daher noch nicht bestimmt werden.

Fazit

Die Lärmberechnungen zeigen, dass die massgebenden IGW bezüglich dem Eisenbahnlärm deutlich eingehalten werden. In Abhängigkeit der künftigen Nutzung durch einen Gewerbebetrieb soll bezüglich Industrie- und Gewerbelärm die Einhaltung der PW nachgewiesen werden. Die Planung ist betreffend Lärm recht- und zweckmässig.

5.7 Wasserversorgung und –entsorgung

Wasserversorgung

Der Planungssperimeter gilt gemäss rechtsgültiger Generellen Wasserversorgungsplanung (GWP, RRB Nr. 2012/2014) als erschlossen. In einer Distanz von je ca. 30 – 40 m befinden sich die Hydranten Nrn. 153 und 156.

Feuerwehzufahrten / -stellflächen

Die Zufahrten und Stellflächen für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen wurden mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) geprüft. Gemäss SGV werden die Anforderungen nach der FKS-Richtlinie mit dem Projekt eingehalten.

Wasserentsorgung / Entwässerung

Der Planungssperimeter gilt gemäss rechtsgültigem Generellen Entwässerungsplan (GEP, RRB Nr. 2009/2047) als erschlossen.

Gemäss rechtsgültigen GEP gilt im nördlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters Versickerungs- und Retentionsprüfpflicht. Grundsätzlich ist im gesamten Gestaltungsplanperimeter das unverschmutzte Regenwasser soweit als möglich über die Schulter zu entwässern und in Grünflächen oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Die Entwässerung sowie die Versickerungsmöglichkeiten und allfällige Retentionsmassnahmen sind auf Stufe des Baugesuchs detailliert zu prüfen und nachzuweisen.

Fazit

Die Planung ist betreffend Wasserversorgung und -entsorgung recht- und zweckmässig.

5.8 Boden

Verdachtsfläche für Schadstoffbelastung

Gemäss der Karte «Prüfperimeter Bodenabtarg» (Geoportal Kt. Solothurn) ist der Planungssperimeter als Verdachtsflächen für eine Schadstoffbelastung des Bodens ausgewiesen.

Umgang mit dem Boden

Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, ob und wieviel Ober- und Unterboden abgetragen werden muss und wo dieser Boden wiederverwertet wird. Wird Boden aus dem Projektperimeter weggeführt, ist eine vorgängige Beprobung und Schadstoffuntersuchung des Bodens durch eine qualifizierte Fachperson notwendig. Das Untersuchungskonzept und die Verwertung müssen durch das Amt für Umwelt genehmigt werden (vgl. Kapitel 3.9).

Fazit

Die Planung ist betreffend Boden recht- und zweckmässig. Die Sonderbauvorschriften enthalten entsprechende Bestimmungen zum Bodenschutz.

5.9 Weitere Umweltaspekte

Grundwasserschutz

Der Planungsperimeter liegt im Gewässerschutzbereich A_U. Gemäss der seit dem 01.01.1999 in Kraft getretenen Eidg. Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_U keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel (MGW) liegen. Ausnahmebewilligungen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Zur Erhaltung der ursprünglichen Durchflusskapazität sind bei Bedarf gezielte Massnahmen vorzusehen.

Bei Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel (HGW) ist im Baubewilligungsverfahren beim BJD (Bau- und Justizdepartement) eine wasserrechtliche Bewilligung nach Art. 32 Abs. 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) sowie nach §§ 53/54 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) einzuholen. Die Grundwassermächtigkeit ist im Geoportal Kt. Solothurn mit 10-20 m angegeben.

Die Planung ist betreffend Grundwasserschutz recht- und zweckmässig.

Naturgefahren

Bezüglich Naturgefahren liegt folgende Ausgangslage vor:

- Der Planungsperimeter liegt gemäss Naturgefahrenkarte nicht in einem Gefährdungsbereich.
- Die Naturgefahrenhinweiskarte (Geoportal Kt. SO) zeigt, dass in Extremfällen eine durch die Aare verursachte Überflutung aufgrund des flachen Geländes nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
- Die hinweisende Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt weist nur eine geringe Gefährdung durch Oberflächenabfluss aus (Abbildung 14).

Die Planung ist betreffend Naturgefahren recht- und zweckmässig. Aufgrund der nur geringen Gefährdung durch Oberflächenabfluss, sind keine weitergehenden Massnahmen zu definieren.



Abbildung 14 Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU (Geoportal Kt. SO, Juni 2023)

Energie: Solarpflicht

Zu berücksichtigen ist die seit dem 1. Januar 2023 geltende Solarpflicht: Gestützt auf die Revision des eidgenössischen Energiegesetzes (EnG) 2022 gilt im Kanton Solothurn seit dem 1. Januar 2023 eine Solarpflicht für Neubauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche über 300 m².

In Anlehnung an die MuKE 2014 ist Art. 45a Abs. 1 EnG ist bei Neubauten, die unter die Solarpflicht fallen, eine Solaranlage zu erstellen, die in der Fläche mindestens 20 % der anrechenbaren Gebäudefläche entspricht.

Nicht relevante Umweltaspekte

Folgende Umweltaspekte sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht relevant:

- Wald und Hecken
- Belastete Standorte
- Fliessgewässer
- Flora, Fauna, Lebensräume
- Kulturdenkmäler, Gebäude mit Schutzstatus, geschützte Ortsbilder
- Archäologische Stätten
- Abfälle, umweltgefährdende Stoffe
- Inventar der historischen Verkehrswege (IVS)

5.10 Fazit Interessenabwägung

Keine massgebenden Interessenskonflikte

Die vorangehenden Kapitel haben aufgezeigt, dass für die vorliegende Planung hinsichtlich raumplanerischer, baurechtlicher und umweltrelevanter Themen keine massgebenden Interessenskonflikte bestehen. In der revidierten Ortsplanung wurde für dieses Gebiet ausschliesslich aufgrund der Störfallvorsorge eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, weshalb für die vorliegende Planung nicht so hohe Anforderungen bezüglich Architektur und Umgebungsgestaltung gestellt werden können, wie für andere Gestaltungsplangebiete. Es handelt sich nicht um ein ortsbaulich sensibles Gebiet.

Auf Stufe Baugesuch ist gegenüber der Gemeinde insbesondere die gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung des Immissionsabstands, die Einhaltung des max. Wohnanteils und die ausreichende Anzahl Auto-Abstellplätze sorgfältig nachzuweisen. Der Gestaltungsplan kann insgesamt als recht- und zweckmässig beurteilt werden.

6 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

6.1 Zeitlicher Ablauf der Nutzungsplanung

13. Nov. 2023	Vorstellung Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften in der Bau- und Planungskommission; Freigabe z.H. Gemeinderat
19. März 2024	Verabschiedung im Gemeinderat z.H. kantonale Vorprüfung
April – September 2024	Kantonale Vorprüfung
19.11.2024	Verabschiedung im Gemeinderat zur öffentlichen Mitwirkung
20. Jan bis 13. Feb. 2025	Öffentliche Mitwirkung (4 Wochen)
03. Juni 2025	Verabschiedung im Gemeinderat zur öffentlichen Auflage
Juni / Juli 2025	Öffentliche Auflage (30 Tage)
Juni 2025	Beschluss zur Genehmigung durch Gemeinderat
Juli 2025	Einreichen zur Genehmigung beim Regierungsrat

6.2 Kantonale Vorprüfung

Der Gestaltungsplan mit SBV wurde am 19. März 2024 vom Gemeinderat Schönenwerd zur kantonalen Vorprüfung freigegeben. Das Amt für Raumplanung hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 25. September 2024 zur Planung Stellung genommen. Aus der Vorprüfung resultierte ein geringer Überarbeitungsbedarf.

Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Längsparkplätze entlang der Rüttenenstrasse wurden neu mit einem Sicherheitsabstand von 78 cm zur Strasse angeordnet (Verhinderung von «Dooring-Unfällen»).
- Baubereich A wurde leicht verkleinert
- Ergänzung der SBV bezüglich VSS-Norm 40'291 zur Abmessung und Anordnung bzw. geometrischen Anforderungen der Parkierung.

- Ergänzungen der SBV bezüglich VSS-Normen 40'065 und 40'066 zur Bedarfsermittlung, Standortwahl und Ausgestaltung von Veloabstellplätzen.
- Die Sichtzonen wurden geprüft und im Gestaltungsplan dargestellt
- Abklärung der Feuerwehrezufahrten mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung hat stattgefunden.

6.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 20. Januar bis 13. Februar 2025 statt. Die Bevölkerung wurde über den öffentlichen Anzeiger sowie über die Gemeindefwebseite auf die Mitwirkung aufmerksam gemacht und die Unterlagen waren zu dieser Zeit auf der Gemeindeverwaltung Schönenwerd und der Webseite einsehbar. Zudem wurde die Bevölkerung am 29. Januar 2025 zu einem Informationsanlass eingeladen.

Während der Mitwirkungsfrist wurde eine Mitwirkungseingabe eingereicht. In der Eingabe wurden keine konkreten Anträge für Änderungen am Gestaltungsplan oder den SBV gestellt. Aufgrund der Mitwirkungseingabe erfolgten somit keine Anpassungen.

6.4 Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften an der Gemeinderatssitzung vom 3. Juni 2025 für die öffentliche Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage hat vom 12. Juni bis 16. Juli 2025 stattgefunden.

Ergänzung nach der öffentlichen Auflage

7 Schlusskommentar

Mit der Bebauung der heute unternutzten und teilweise brachliegenden Fläche wird ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet und die inmitten des Quartiers gelegene Fläche nachhaltig aufgewertet.

Der Gemeinderat von Schönenwerd erachtet die vorliegende Nutzungsplanung als sinnvoll und zweckmässig. Wie im Raumplanungsbericht dargelegt, entspricht das Vorhaben den von der Gemeinde angestrebten und in der revidierten Ortsplanung festgelegten Absichten.

Weiter entspricht die vorliegende Planung auch den übergeordneten (gesetzlichen) Grundlagen und Anforderungen von Region, Kanton und Bund.

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG



Isabelle Rösli

Oensingen, 22.05.2025

Anhang I

Mitwirkungsbericht

Gestaltungsplan Rüttenenstrasse (GB Nr. 81), Schönenwerd

Mitwirkungsbericht: Auswertung öffentliche Mitwirkung und Eingaben

Während der Mitwirkungsfrist wurde eine Mitwirkungseingabe eingereicht (Kollektiveingabe, von mehreren Personen unterzeichnet). Die Eingabe betrifft nachfolgende Themen:

Thema des Antrags	Anträge / Begründung	Stellungnahme Bauherrschaft / BSB	Stellungnahme / Beschluss BPK (24.03.2025)	Beschluss Gemeinderat (22.04.2025)
Einleitende Bemerkungen	Feststellung: Da im Titel nur die GB-Nummer und nicht die Adresse des Bauobjekts genannt war, haben die meisten Anwohner keinen Bezug zum Quartier hergestellt und den Informationsanlass verpasst.	Vorschlag: Der Titel des Gestaltungsplans soll angepasst werden in «Gestaltungsplan Rüttenenstrasse (GB Nr. 81)»	Die Kommission begrüsst die Änderung.	Der Gemeinderat begrüsst die Änderung, der Titel des Gestaltungsplans wird angepasst in «Gestaltungsplan Rüttenenstrasse (GB Nr. 81)»
Einleitende Bemerkungen	Feststellung: Es ist nicht klar, was der Bauherr mit dem Kauf des Grundstücks und dem Bauvorhaben bezweckt. Er benötigt für sich selbst weder Wohn- noch Gewerberaum. Mit dem geplanten Bau werden zudem die Bauvorschriften bis zum Maximum ausgereizt.	Es ist grundsätzlich im Ermessen der Bauherrschaft, was sie auf ihrem Grundstück baut – unter Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben. Es erfolgt keine Anpassung am Gestaltungsplan.	Die Kommission stimmt der Stellungnahme der Bauherrschaft / BSB zu.	Der Gemeinderat stimmt der Stellungnahme der Bauherrschaft / BSB zu. Es handelt sich nicht um einen konkreten Änderungsantrag und es erfolgt keine Anpassung am Gestaltungsplan oder den SBV.
Architektur und Gestaltung	Feststellung: Das Gebäude entspricht möglicherweise den Bauvorschriften, passt jedoch stilistisch nicht in das Quartier mit ausschliesslich Ein- und Zweifamilienhäusern und mehrheitlich Satteldächern.	Das Grundstück liegt in der Gewerbezone mit Wohnen. Gewerbebauten unterscheiden sich in der Regel stilistisch und allein von der Körnung her grundsätzlich von Wohnbauten. Die Dachform ist gemäss Zonenreglement frei wählbar, auch in der benachbarten Wohnzone. Das Grundstück befindet sich zudem nicht in einem ortsbaulich sensiblen	Die Kommission stimmt der Stellungnahme der Bauherrschaft / BSB zu.	Der Gemeinderat stimmt der Stellungnahme der Bauherrschaft / BSB zu. Es handelt sich nicht um einen konkreten Änderungsantrag und es erfolgt keine Anpassung am Gestaltungsplan oder den SBV.

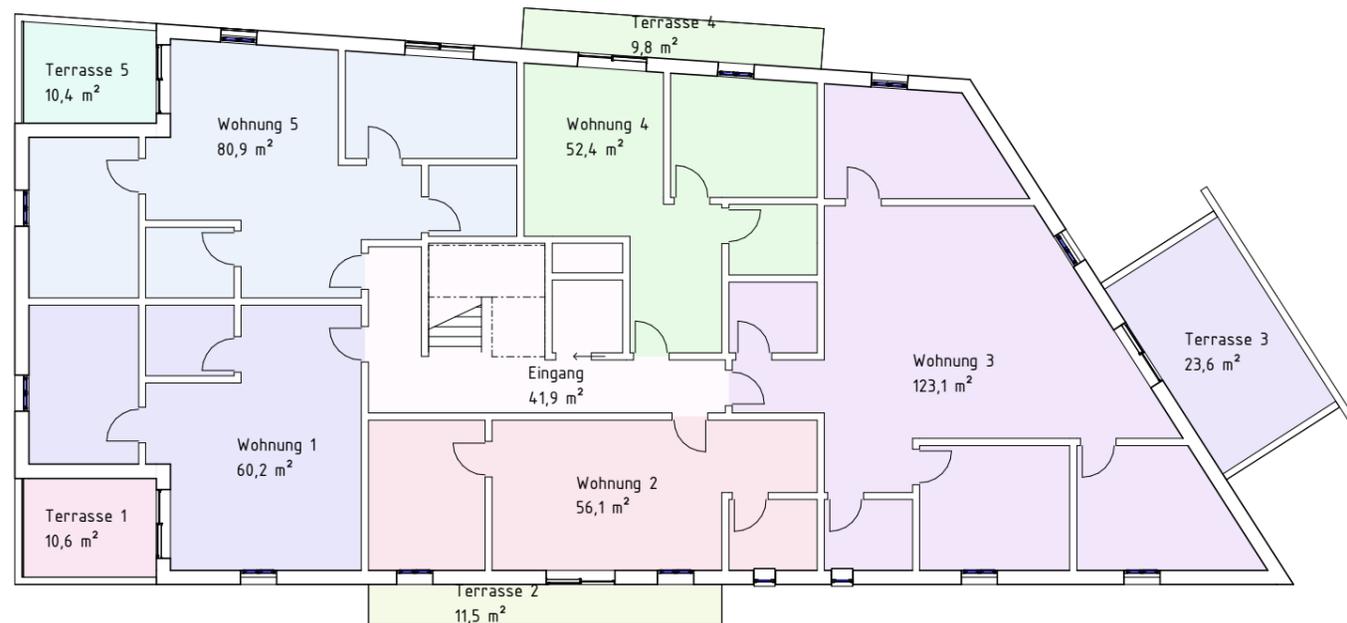
Thema des Antrags	Anträge / Begründung	Stellungnahme Bauherrschaft / BSB	Stellungnahme / Beschluss BPK (24.03.2025)	Beschluss Gemeinderat (22.04.2025)
		<p>Quartier. Es sind keine spezifischen, gestalterischen Vorgaben zu beachten.</p> <p>Es erfolgt keine Anpassung am Gestaltungsplan.</p>		
Nutzung	<p>Antrag:</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass der Wohnanteil die max. erlaubten 50% des Gebäudes auch in Zukunft nicht überschreitet.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Sinn der gemischten Wohn- und Gewerbezone ist es, dem Gewerbe genügend Raum zu geben. Der Bauherr hat noch keine Vorstellung, für welche Art von Gewerbe das Gebäude ausgelegt wird. Erfahrungsgemäss werden bei solch schwammigen Nutzungsvorstellungen irgendwann die Wohnbereiche zu Lasten der Gewerbebereiche ausgedehnt.</p>	<p>Die Einhaltung des Wohnanteils von max. 50% ist im Zonenreglement der Gemeinde Schönenwerd verbindlich festgelegt und muss im Baugesuch nachgewiesen werden. Für Umnutzungen ist jeweils wiederum ein Baugesuch einzureichen. Die Kontrolle, ob der maximale Wohnanteil auch zukünftig eingehalten wird, ist Sache der Baubehörde.</p> <p>Es erfolgt keine Anpassung am Gestaltungsplan.</p>	<p>Die Kommission stimmt der Stellungnahme der Bauherrschaft / BSB zu.</p>	<p>Der Gemeinderat stimmt der Stellungnahme der Bauherrschaft / BSB zu.</p> <p>Der Antrag erfordert keine Anpassung am Gestaltungsplan oder den SBV.</p>
Verkehr	<p>Anträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Verkehr muss auf kürzestem Weg Richtung Hauptverkehrsachsen gelenkt werden: Bahnstrasse in Richtung Schenker Storen, Industriestrasse über Höhefeld- auf die Stauwehrstrasse. - Ein Fahrverbot mit erlaubtem Zubringer für die Wiesen- und Rüttenenstrasse wird als notwendig erachtet. 	<p>Entgegen der Aussage im Schreiben ist im Gestaltungsplan und den SBV keine Verkehrsführung vorgeschrieben. Aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens durch die Überbauung werden Auflagen zum Verkehr nicht als notwendig erachtet. Allfällige Massnahmen zur Verkehrsberuhigung (z.B. Fahrverbote) können nicht im Nutzungsplanverfahren geregelt werden, sondern müssen ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens in Angriff genommen werden.</p>	<p>Die Kommission stimmt der Stellungnahme der Bauherrschaft / BSB bezüglich Verkehrsführung zu. Dies ist im Baugesuch zu regeln.</p> <p>Zum Fahrverbot nimmt die Kommission wie folgt Stellung: Das Fahrverbot ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Das Fahrverbot darf mit separatem Antrag an den Gemeinderat gestellt</p>	<p>Der Gemeinderat stimmt der Stellungnahme der Bauherrschaft / BSB bezüglich Verkehrsführung zu. Dies ist im Baugesuch zu regeln. Ein Fahrverbot ist mit einem Antrag dem Gemeinderat abzugeben.</p>

Thema des Antrags	Anträge / Begründung	Stellungnahme Bauherrschaft / BSB	Stellungnahme / Beschluss BPK (24.03.2025)	Beschluss Gemeinderat (22.04.2025)
	<ul style="list-style-type: none"> - Für die Baustelle sollte der Verkehr ausschliesslich über die Bahnstrasse erfolgen. <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die vorgesehene Verkehrsführung durch die Rüttenenstr. In Richtung Bändelstrasse zeugt von lokaler Unkenntnis. - Die Rüttenen -und Wiesenstrasse leiden heute schon unter massivem Schleichverkehr. Das Kreuzen ist ohne das Ausweichen auf Privatgrundstücke schwierig. 	<p>Ein allfälliges Fahrverbot ist durch die Gemeinde zu diskutieren.</p> <p>Die Verkehrsführung während der Bauphase wird im Baugesuch geregelt.</p> <p>Es erfolgt keine Anpassung am Gestaltungsplan.</p>	<p>werden. Die Rückmeldung an den Planer und Vertreter der Eingabe, soll der Gemeinderat abgeben.</p> <p>Der Antrag erfordert keine Anpassung am Gestaltungsplan oder den SBV.</p>	
Umwelt und Nachhaltigkeit	<p>Antrag:</p> <p>Die Beseitigung von eventuellen Altlasten hat durch legitimierte Unternehmen zu erfolgen.</p> <p>Feststellung / Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist davon auszugehen, dass der Boden aufgrund der bisherigen Nutzung kontaminiert ist. - Einige Gebäude wurden bereits abgebrochen (Bewilligung?). Wir würden gerne wissen, ob die Eternitdächer ordnungsgemäss entsorgt wurden. 	<p>Das Grundstück ist als Verdachtsfläche für eine Schadstoffbelastung des Bodens ausgewiesen. Im Baugesuch ist deshalb aufzuzeigen, ob und wie der Ober- und Unterboden abgetragen und wiederverwertet wird. Allenfalls ist eine Beprobung und Schadstoffuntersuchung erforderlich und ein Untersuchungskonzept einzureichen.</p> <p>Es erfolgt keine Anpassung am Gestaltungsplan.</p> <p>Für den Abbruch der Gebäude liegt eine Bewilligung vor und die Bauabfälle wurden fachgerecht entsorgt. Grundsätzlich ist es nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens, ob die Bauabfälle der Bestandsbauten ordnungsgemäss entsorgt wurden.</p>	<p>Die Kommission stimmt der Stellungnahme der Bauherrschaft / BSB zu.</p>	<p>Der Gemeinderat stimmt der Stellungnahme der Bauherrschaft / BSB zu.</p> <p>Der Antrag erfordert keine Anpassung am Gestaltungsplan oder den SBV.</p>

Thema des Antrags	Anträge / Begründung	Stellungnahme Bauherrschaft / BSB	Stellungnahme / Beschluss BPK (24.03.2025)	Beschluss Gemeinderat (22.04.2025)
Nachbarschaft und Gemeinschaft	<p>Feststellung: Eine Nutzung mit 8 2-Zimmerwohnungen würde den sozialen Charakter des Quartiers beeinträchtigen. Durch die vorgesehene Grösse der Wohnungen werden eher kurzfristige Mietverhältnisse entstehen und die Mieter werden sich eher nicht in der Nachbarschaft integrieren.</p>	<p>Es ist der Bauherrschaft überlassen, wie das Wohnungsangebot ausgestaltet wird. Es erfolgt keine Anpassung am Gestaltungsplan.</p>	<p>Die Kommission stimmt der Stellungnahme der Bauherrschaft / BSB zu.</p>	<p>Der Gemeinderat wünscht einen Wohnungsmix. Es sollen 1.5 bis 4.5-Zimmerwohnungen angeboten werden. Das aktuelle Angebot von nur 1.5 bis 2.5-Zimmerwohnungen wird nicht gutgeheissen. Die Unterlagen sind unter Berücksichtigung des verlangten Wohnungsangebots anzupassen.</p>
Rissprotokoll	<p>Antrag: Für die umliegenden Gebäude sollen Rissprotokoll erstellt werden.</p>	<p>Die Erstellung von Rissprotokollen ist von Seiten der Bauherrschaft vorgesehen.</p>	<p>Die Kommission stimmt der Stellungnahme der Bauherrschaft / BSB zu.</p>	<p>Der Gemeinderat stimmt der Stellungnahme der Bauherrschaft / BSB zu. Der Antrag erfordert keine Anpassung am Gestaltungsplan oder den SBV.</p>

Anhang II

Projektidee, Stand Mai 2025



OG_01_Total_Floor Plan_Area			
Level	Name	Count	Area
OG_01	Eingang	1	41,9 m ²
OG_01	Terrasse 1	1	10,6 m ²
OG_01	Terrasse 2	1	11,5 m ²
OG_01	Terrasse 3	1	23,6 m ²
OG_01	Terrasse 4	1	9,8 m ²
OG_01	Terrasse 5	1	10,4 m ²
OG_01	Wohnung 1	1	60,2 m ²
OG_01	Wohnung 2	1	56,1 m ²
OG_01	Wohnung 3	1	123,1 m ²
OG_01	Wohnung 4	1	52,4 m ²
OG_01	Wohnung 5	1	80,9 m ²
Grand total: 11			480,5 m ²

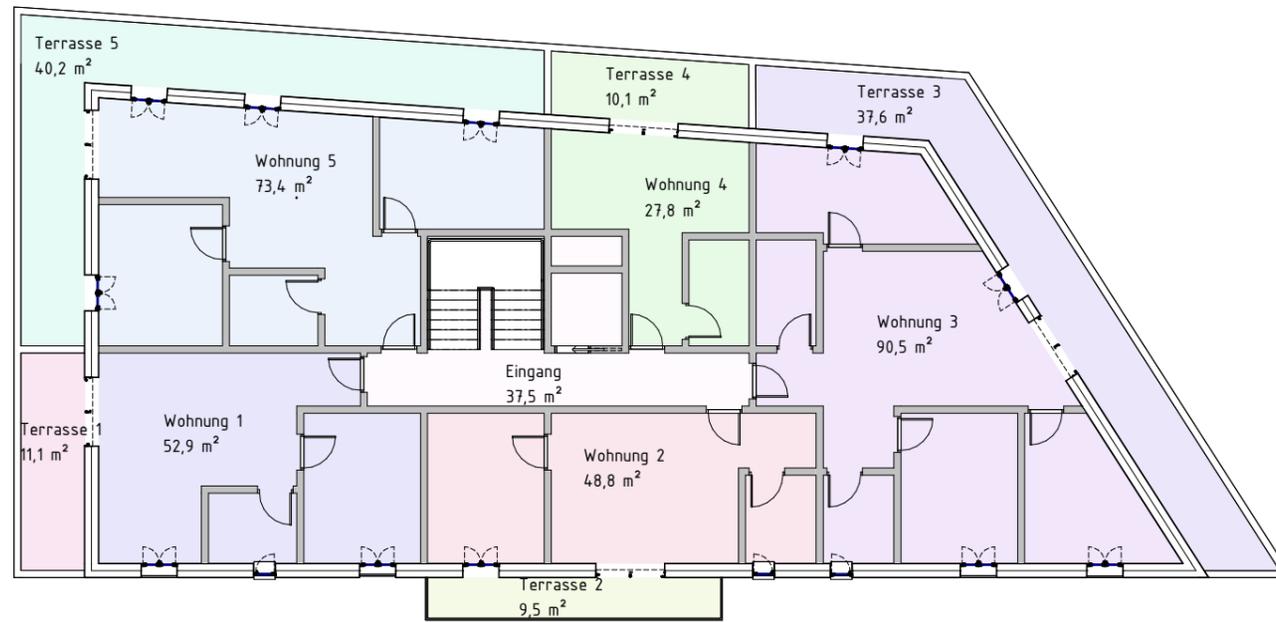
OG_01_Wohnung_Floor Plan_Area			
Level	Name	Count	Area
OG_01	Wohnung 1	1	60,2 m ²
OG_01	Wohnung 2	1	56,1 m ²
OG_01	Wohnung 3	1	123,1 m ²
OG_01	Wohnung 4	1	52,4 m ²
OG_01	Wohnung 5	1	80,9 m ²
Grand total: 5			372,7 m ²

OG_01_Eingang_Floor Plan_Area			
Level	Name	Count	Area
OG_01	Eingang	1	41,9 m ²
Grand total: 1			41,9 m ²

OG_01_Terrasse_Floor Plan_Area			
Level	Name	Count	Area
OG_01	Terrasse 1	1	10,6 m ²
OG_01	Terrasse 2	1	11,5 m ²
OG_01	Terrasse 3	1	23,6 m ²
OG_01	Terrasse 4	1	9,8 m ²
OG_01	Terrasse 5	1	10,4 m ²
Grand total: 5			65,9 m ²



BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
PROJEKTNAMN Schönenwerd Nr. 81 			
A Arkitekt AB		tel. 099-99 99 99	
UPPRORAG NR	RITAD/KONSTR. AV	HANDLÄGGARE	
Projekt nr	Author	Handläggare	
DATUM	ANSVARIG		
PROJEKTTYP Oberfläche_OG_01_Area			
SKALA	NUMMER	BET	
A1 A3	B-01-04-003		



- Eingang
- Terrasse 1
- Terrasse 2
- Terrasse 3
- Terrasse 4
- Terrasse 5
- Wohnung 1
- Wohnung 2
- Wohnung 3
- Wohnung 4
- Wohnung 5

OG_02_Total_Floor Plan_Area			
Level	Name	Count	Area
OG_02_Floor Plan	Eingang	1	37,5 m ²
OG_02_Floor Plan	Terrasse 1	1	11,1 m ²
OG_02_Floor Plan	Terrasse 2	1	9,5 m ²
OG_02_Floor Plan	Terrasse 3	1	37,6 m ²
OG_02_Floor Plan	Terrasse 4	1	10,1 m ²
OG_02_Floor Plan	Terrasse 5	1	40,2 m ²
OG_02_Floor Plan	Wohnung 1	1	52,9 m ²
OG_02_Floor Plan	Wohnung 2	1	48,8 m ²
OG_02_Floor Plan	Wohnung 3	1	90,5 m ²
OG_02_Floor Plan	Wohnung 4	1	27,8 m ²
OG_02_Floor Plan	Wohnung 5	1	73,4 m ²
Grand total: 11			439,4 m ²

OG_02_Wohnung_Floor Plan_Area			
Level	Name	Count	Area
OG_02_Floor Plan	Wohnung 1	1	52,9 m ²
OG_02_Floor Plan	Wohnung 2	1	48,8 m ²
OG_02_Floor Plan	Wohnung 3	1	90,5 m ²
OG_02_Floor Plan	Wohnung 4	1	27,8 m ²
OG_02_Floor Plan	Wohnung 5	1	73,4 m ²
Grand total: 5			293,4 m ²

OG_02_Eingang_Floor Plan_Area			
Level	Name	Count	Area
OG_02_Floor Plan	Eingang	1	37,5 m ²
Grand total: 1			37,5 m ²

OG_02_Terrasse_Floor Plan_Area			
Level	Name	Count	Area
OG_02_Floor Plan	Terrasse 1	1	11,1 m ²
OG_02_Floor Plan	Terrasse 2	1	9,5 m ²
OG_02_Floor Plan	Terrasse 3	1	37,6 m ²
OG_02_Floor Plan	Terrasse 4	1	10,1 m ²
OG_02_Floor Plan	Terrasse 5	1	40,2 m ²
Grand total: 5			108,5 m ²



BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
PROJEKTNAMN Schönenwerd Nr. 81			
A Arkitekt AB		tel. 099-99 99 99	
UPPRORAG NR	RITAD/KONSTR. AV	HANDLÄGGARE	
Projekt nr	Author	Handläggare	
DATUM	ANSVARIG		
PROJEKTTYP Oberfläche_OG_02_Area			
SKALA	NUMMER	BET	
A1 A3	B-01-04-004		



- ▼ +10,500 OG_04
- ▼ +9,400 OG_03_Floor Plan
- ▼ +7,500 OG_0F
- ▼ +6,500 OG_02_Floor Plan
- ▼ +3,900 OG_01_Floor Plan
- ▼ +0,000 EG_00_Floor Plan

2. Fasad Nordseite
1 : 100



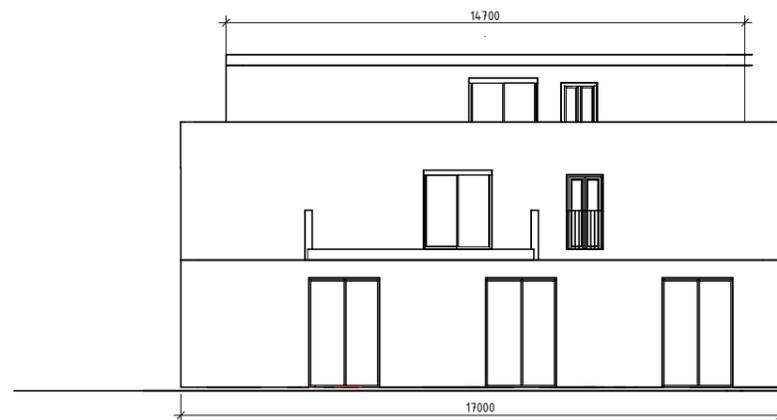
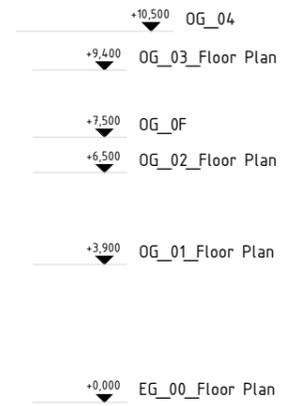
- ▼ +10,500 OG_04
- ▼ +9,400 OG_03_Floor Plan
- ▼ +7,500 OG_0F
- ▼ +6,500 OG_02_Floor Plan
- ▼ +3,900 OG_01_Floor Plan
- ▼ +0,000 EG_00_Floor Plan

1. Fasad Westseite
1 : 100

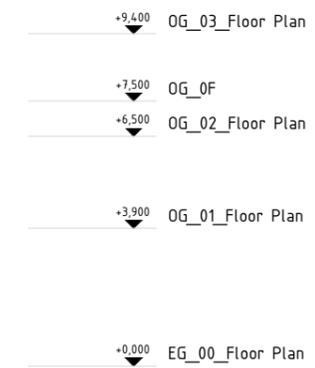
BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
PROJEKTNAMN Schönerwerd Nr. 81			
A Arkitekt AB		tel. 099-99 99 99	
UPPDRAG NR Projekt nr	RITAD/KONSTR. AV Author	HANDLÄGGARE Handläggare	
DATUM	ANSVARSIG		
PROJEKTTYP Fasade __ Noord - West			
SKALA A1 A3	NUMMER B-01-01-008	BET	



1. Fasad Südseite
1 : 100



2. Fasad Österseite
1 : 100



BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
PROJEKTNAMN Schönenwerd Nr. 81			
<input checked="" type="checkbox"/>	A Arkitekt AB	tel. 099-99 99 99	
UPPRORAG NR	RITAD/KONSTR. AV	HANDLÄGGARE	
Projekt nr	Author	Handläggare	
DATUM	ANSVARIG		
PROJEKTTYP Fasade __ Süd - Oost			
SKALA	NUMMER	BET	
A1 A3	B-01-01-009		