

Gemeinde Niedergösgen

Änderung Bauzonenplan Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

20. Februar 2020

Am 25. Februar 2020 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Mitwirkung verabschiedet.

Auftrag	Änderung Bauzonenplan Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten
Auftraggeberschaft	Gemeinde Niedergösgen, Hauptstrasse 50, 5013 Niedergösgen
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn 032 622 42 44, solothurn@planteam.ch
Projektbearbeitung	Barbara Wittmer, 031 311 44 00, barbara.wittmer@planteam.ch Tobias Sonderegger, 041 469 44 46, tobias.sonderegger@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999

Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht über die Grundlagen	1
2.	Grundlagen	2
2.1	Ausgangslage und Zielsetzung	2
2.2	Vision Altersheim	2
2.3	Perimeter	3
2.4	Finanzielle Tragbarkeit und Zielsetzung	3
3.	Planungsablauf	4
3.1	Zusammenfassung kantonalen Vorprüfungsbericht.....	4
3.2	Planungsablauf	4
4.	Bezug zur übergeordneten Planung	5
4.1	Übergeordnete Ziele der Raumplanung, RPG	5
4.2	Raumkonzept / Kantonaler Richtplan.....	5
4.3	Bauzonenplan und Zonenreglement	6
5.	Weitere relevante Sachthemen	7
5.1	Denkmalpflege / ISOS	7
5.2	Naturgefahren	8
5.3	Grundwasserschutz	8
5.4	Altlasten	8
5.5	Verkehr	8
6.	Teiländerung des Bauzonenplans und Zonenreglements	10
6.1	Teiländerung des Bauzonenplans.....	10
6.2	Ergänzung des Zonenreglements	10

1. Übersicht über die Grundlagen

Öffentlich aufgelegt werden

1. Änderung Bauzonenplan Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten
1:1000

Zur Orientierung liegen vor

2. Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
3. Vorprüfungsbericht Amt für Raumplanung 2. April 2019

2. Grundlagen

2.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Das Betreuungs- und Pflegezentrums (BPZ) in der Gemeinde Niedergösgen ist eine öffentlich-rechtliche Institution mit einem Zweckverband als Trägerschaft bestehend aus den Einwohnergemeinden Lostorf, Niedergösgen, Rohr und Stüsslingen sowie der Bürgergemeinde Niedergösgen.

Das Zentrum wurde im Jahr 1988 eröffnet und auf zwei Abteilungen werden max. 68 pflegebedürftige Personen in 42 Einzel- sowie 12 Zweibettzimmer und zwei möblierte Zimmer betreut und gepflegt.

Bereits im Jahr 2014 wurde beim Kanton Solothurn die Absicht zur Auflösung der bestehenden Zweibettzimmer sowie dem Bau einer Demenzwohngruppe eingegeben. Nach diversen Vorgesprächen wurde im Frühjahr 2016 eine Vorstudie zur Erweiterung des BPZ Schlossgarten auf dem bestehenden Areal (GB Nr. 1738) erarbeitet. Im selben Jahr bekundeten die damaligen Eigentümer der Liegenschaft Neufeldstrasse 10 (GB Nr. 795) Verkaufsabsichten, wobei der Vorstand, die Delegierten wie auch alle Zweckverbandsgemeinden dem Kauf Ende 2016 zustimmten. Nach dem Kauf der Liegenschaft Neufeldstrasse 10 (GB Nr. 795) im Frühjahr 2017 konnte der Zweckverband des Betreuungs- und Pflegezentrums (BPZ) Schlossgarten auch die Liegenschaft Neufeldstrasse 6 (GB Nr. 794) im August 2018 erwerben.

Durch den Erwerb der beiden Liegenschaften kann das Dienstleistungsangebot des BPZ Schlossgarten erweitert werden. Das bestehende Betreuungs- und Pflegezentrum, welches sich auf der gegenüberliegenden Seite der Neufeldstrasse befindet, liegt gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan der Gemeinde Niedergösgen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA). Die neu erworbenen Liegenschaften (GB Nr. 794 und 795) befinden sich hingegen in der 2-geschossigen Wohnzone (W2). Eine Erweiterung des BPZ als öffentliche Nutzung ist somit nicht zonenkonform.

Mit der vorliegenden Änderung des Bauzonenplans sollen die beiden Liegenschaften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) zugewiesen werden, damit die Voraussetzungen für die Planung und Realisierung eines Neubaus geschaffen werden können.

2.2 Vision Altersheim

Um die Konkurrenzfähigkeit gegenüber neu konzipierten Betreuungsinstitutionen zu erhalten und um die Zukunft des Betreuungs- und Pflegezentrums (BPZ) zu sichern, ist eine Erweiterung des Angebots mit vor- und/oder nachgelagerten Dienstleistungen für pflegebedürftige und ältere Menschen unabdingbar. Dadurch soll gewährleistet werden können, dass die heutige und künftige Bevölkerung der Zweckverbandsgemeinden auch bei komplexen Erkrankungen, wie Demenz oder Multimorbidität in ihrer bekannten und etablierten Region bleiben kann. Die Erweiterung bzw. der Ausbau der bestehenden Infrastruktur soll den wachsenden Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner sowie ihren Angehörigen auch in Zukunft gerecht werden. Des Weiteren soll der Erhalt von Arbeitsplätzen in der Region gesichert werden.

2.3 Perimeter

Der Perimeter der Bauzonenplanänderung Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten in Niedergösgen umfasst die Parzellen Nrn. 794 (760 m²) und 795 (1'448 m²), welche westlich der Neufeldstrasse liegen. Die gesamte Fläche der beiden Parzellen beträgt 2'208 m².



Abb. Perimeter Änderung Bauzonenplan, Quelle: GoogleEarth

2.4 Finanzielle Tragbarkeit und Zielsetzung

Das Betreuungs- und Pflegezentrums (BPZ) hat zur Prüfung der finanziellen Tragbarkeit einen Business- und Finanzplan in Auftrag gegen¹

Gemäss Fazit wird die finanzielle Machbarkeit für das Erweiterungsprojekt auf der Basis der ermittelten Kennzahlen und im Quervergleich zu Referenzprojekten als «klar gegeben» erachtet. Abschreibungen, Zinskosten und Amortisation werden ohne Fremdkapital erwirtschaftet werden können.

¹ Business- und Finanzplan zum Erweiterungsprojekt, Betreuungs- und Pflegezentrum Schlossgarten Niedergösgen, erstellt von pro ressource im Auftrag vom Betreuungszentrum Schlossgarten, Präsentation an der Delegiertenversammlung, 6. September 2016, vertrauliches Dokument.

3. Planungsablauf

3.1 Zusammenfassung kantonaler Vorprüfungsbericht

Gemäss Vorprüfungsbericht erachtet das Amt für Raumplanung die Erweiterung des bestehenden Alterszentrums an dieser zentralen Lage als sinnvoll. Zudem ist es gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Im Vorprüfungsbericht wird der Gemeinde empfohlen, sich Überlegungen zur Qualitätssicherung zu machen und diese entsprechend einzufordern bzw. umzusetzen (Gestaltungsplan, Wettbewerb etc. das Gebiet mit einer Gestaltungsplan). Die Gemeinde ist sich der sensiblen Lage am Fuss des Schlosshügels bewusst. Es sieht aber von einer Gestaltungsplanpflicht ab, da öffentliche Einrichtungen dem Gesetz über öffentliche Beschaffungen (Submissionsgesetz) unterstellt sind. Die notwendige Qualität kann dadurch sichergestellt werden.

3.2 Planungsablauf

Bisherige Planungsschritte:

1)	Erarbeitung Änderung Bauzonenplan	Januar 2019
2)	Verabschiedung Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung	26. Februar 2020
3)	Kantonale Vorprüfung	Frühjahr 2019
4)	Vorprüfungsbericht Amt für Raumplanung	2. April 2019

Kommende Planungsschritte:

5)	Verabschiedung Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage und Mitwirkung	25. Februar 2019
6)	Publikation im Niederämter Anzeiger	5. März 2020
7)	Öffentliche Auflage und Mitwirkung (30 Tage)	6. März bis 6. April 2020
8)	Ev. Einspracheverhandlungen	
9)	Beschluss Gemeinderat	
10)	Genehmigung Regierungsrat	
11)	Publikation Amtsblatt	

4. Bezug zur übergeordneten Planung

4.1 Übergeordnete Ziele der Raumplanung, RPG

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG), welches im März 2013 von der schweizerischen Bevölkerung angenommen und per 1. Mai 2014 in Kraft trat, soll die Zersiedlung der Schweiz gestoppt, der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Schaffung von kompakten Siedlungen konsequent umgesetzt werden. Durch eine verdichtete Bauweise und die bessere Ausnützung der bereits bebauten oder brachliegenden Flächen soll die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und der Verbrauch von wertvollem Kulturland minimiert werden. Dadurch können zusätzlich auch Kosten für die Erschliessung mit Strassen, Wasser, Abwasser und Strom gespart werden.

Die vorliegende Planung widerspricht den übergeordneten bundesrechtlichen Ziele der Raumplanung nicht.

4.2 Raumkonzept / Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan ist behördenverbindlich und koordiniert die raumwirksamen Tätigkeiten des Kantons mittels Beschlüssen. Dabei bildet er das zentrale Instrument zur Steuerung der räumlichen Entwicklung des Kantons. Der Regierungsrat beschloss den kantonalen Richtplan am 12. September 2017, woraufhin der Bundesrat das Instrument am 24. Oktober 2018 genehmigte.

Gemäss Raumkonzept und kantonalem Richtplan wird die Gemeinde Niedergösgen dem urbanen Handlungsraum zugeordnet. «In diesem Raum erfolgt die Hauptentwicklung des Kantons und ist geprägt durch attraktive Zentrumsfunktionen, gut erschlossenen Arbeitsplatzgebieten und Wohnstandorten mit hoher Qualität. Die Nutzungen sind stark durchmischt und die Erschliessung ist sehr gut. Die weitere Siedlungsentwicklung und verkehrsintensive Einrichtungen sind auf diesen Raum zu konzentrieren. Der urbane Raum ist der eigentliche Wirtschaftsmotor des Kantons. Die Siedlungen sind urban und dicht zu gestalten. Um eine hohe Siedlungsqualität zu erreichen, sind die Potenziale der Frei- und Grünräume innerhalb und ausserhalb der Siedlungen auszuschöpfen bzw. zu fördern.»

Das «Ampelsystem» der kantonalen Siedlungsstrategie macht Aussagen zum Bauzonenbedarf der Solothurner Gemeinden. Die Gemeinde weist einen mittleren Anteil an unbebauten Bauzonen auf und die Dichte ist besser als der Medianwert des Kantons. Die Bauzonen sind eher zu gross und die Gemeinde hat zu prüfen, ob die Bauzonen dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen und die Arbeitszonen eine zweckmässige Grösse aufweisen.

Die Bereinigung der Bauzonengrösse ist Gegenstand der parallellaufenden Gesamtrevision der Ortsplanung. Mit dieser Teilrevision wird eine Fläche von 2'208 m² von einer Wohnzone in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Es findet somit keine Vergrösserung der Bauzone statt.

4.3 Bauzonenplan und Zonenreglement

Die Gemeinde Niedergösgen vollzieht zurzeit eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Die Parzellen GB Nr. 794 und 795 liegen im rechtskräftigen Zonenplan, welcher am 24. März 1991 resp. 20. Februar 1995 vom Regierungsrat genehmigt wurde, in der 2-geschossigen Wohnzone mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe ES 2. Für diese Zonen gelten folgende Bestimmungen:

¹ in der Wohnzone W2 zugelassen sind: Freistehende oder zusammengebaute Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sofern sie die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

² Zulässige maximale Grundmasse:

	Freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser	Zusammengebaute Ein- und Mehrfamilienhäuser
Ausnutzungsziffer	0.40	0.45
Vollgeschosse	2	2
Gebäudelänge	Frei	Frei
Gebäudehöhe	7.50 m	7.50 m

³ Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 II, sofern im Zonenplan nicht speziell III festgelegt ist.



Abb. Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan 1:2000, Quelle: Gemeinde Niedergösgen

5. Weitere relevante Sachthemen

5.1 Denkmalpflege / ISOS

Die bestehenden Bauten und Anlagen auf den Parzellen GB. Nr. 794 und 795 sind nicht im kantonalen Schutzverzeichnis aufgeführt und sind somit nicht denkmalpflegerisch schützenswert.

Die Gemeinde Niedergösgen ist zusammen mit der Gemeinde Schönenwerd im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragen. Darin werden die beiden Gemeinden als Schwesternorte an der Aare beschrieben, die durch eine Brücke miteinander verbunden ist. Dabei wird der Sichtbezug der erhöht gelegenen Stiftskirche Schönenwerd und des Schlosses Niedergösgen hervorgehoben. Auch weisen die Orte eine wichtige industrie-geschichtliche Vergangenheit mit der Bally-Schuhfabrik und -Park sowie beispielhafte Wohnquartiere für Arbeiter und Angestellte auf.

Während die Parzellen GB Nr. 795 nicht im ISOS-Perimeter liegt, ist die Parzelle 794 innerhalb einer Baugruppe mit Erhaltungsziel A lokalisiert. Im ISOS wird die Baugruppe 4.4 als Wohn- und Geschäftshäuser an zentraler Verzweigung, versetzt gegenüber dem Schloss und als gleichartige Bauten vom Anfang des 20. Jahrhunderts beschrieben. Aufgrund der Lage der Parzelle GB Nr. 794 am Rand der Baugruppe und der unklaren Abgrenzung wird nicht ersichtlich, ob das bestehende Gebäude auf dieser Parzelle zu dieser Baugruppe gehört oder nicht. Das Gebäude auf Parzelle GB Nr. 795 wurde bereits abgerissen.

Wegen der Nähe zum ISOS-Perimeter ist bei der weiteren Planung und einer baulichen Umsetzung auf das Inventar und insbesondere die Baugruppe Rücksicht zu nehmen.

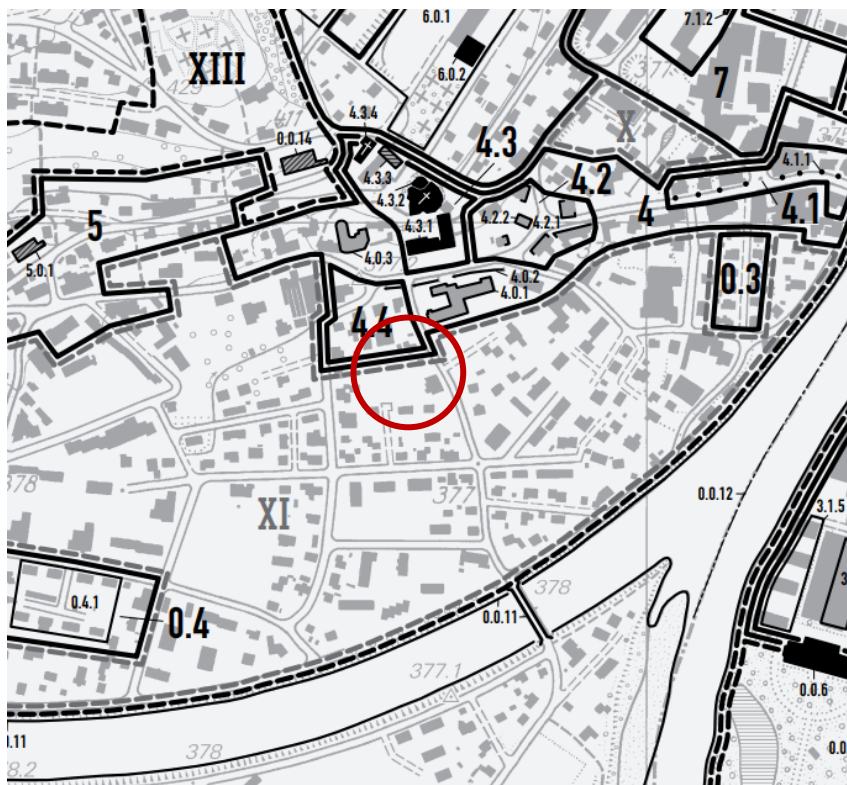


Abb. Ausschnitt ISOS, Quelle: map.geo.admin.ch (download: 30.1.2019)

5.2 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte ist das Gebiet nicht von Naturgefahren wie Überschwemmungen oder Rutschungen betroffen.

5.3 Grundwasserschutz

Der Planungsgebiet liegt gemäss Grundwasserschutzkarte, welcher dem planerischen Schutz des Trinkwasservorkommens dient, innerhalb des Gewässerbereichs A_u. Dieser Bereich umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

Es besteht diesbezüglich kein zusätzlicher Handlungsbedarf.

5.4 Altlasten

Die beiden Parzellen sind nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen und weisen somit keine Altlasten auf.

5.5 Verkehr

Öffentlicher Verkehr

An der Hauptstrasse unmittelbar nördlich der Parzellen GB Nr. 794 und 795 befindet sich die Bushaltestelle Falkenstein, welche von der Buslinie 501 ganz-tägig im Halbstundentakt und der Buslinie 507 von 20 bis 24 Uhr stündlich bedient wird. Mit den Buslinien ist man in rund 20 Minuten am Bahnhof Olten bzw. in 5 Minuten am Bahnhof Schönenwerd, wo vielfältige Umsteigemöglichkeiten auf den Nah- und Fernverkehr bestehen.

Das Planungsgebiet wird der ÖV-Erschliessungsgüteklasse D1, welche sich nach Taktdichte, Entfernung zur nächsten Haltestelle und der Art des ÖV ermittelt wird, zugewiesen. Die Klassifizierung D1 ergibt sich bei einer Entfernung der Bushaltestelle von 300 bis 500 m und einer Taktdichte 10-19 Minuten.

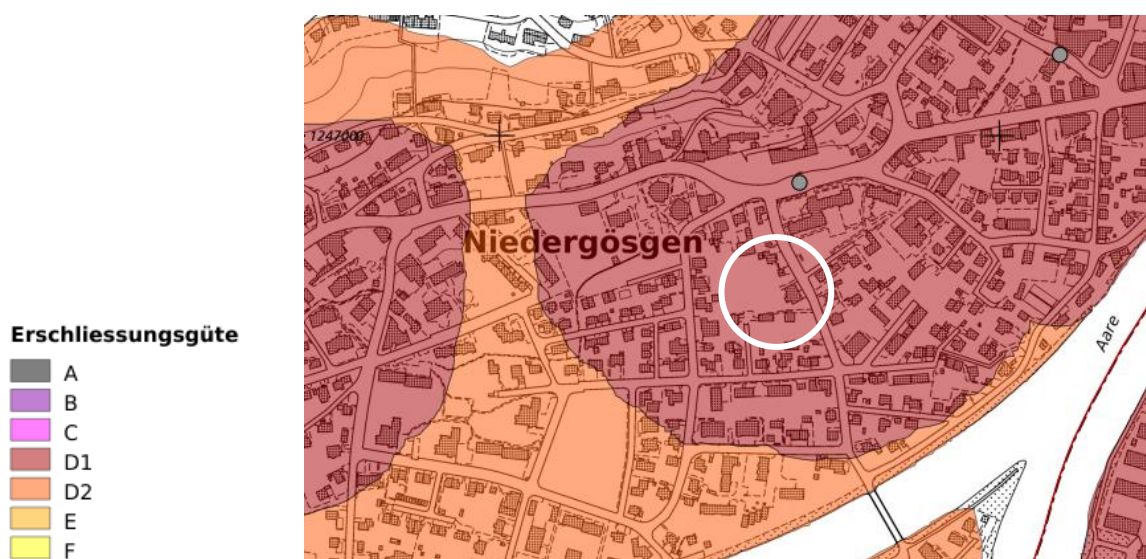


Abb. Ausschnitt ÖV-Güteklasse, Quelle: geoweb.so.ch/map/oev_guete (download: 30.1.2019)

Motorisierter
Individualverkehr

Für den motorisierten Individualverkehr sind die Parzellen über die Neufeldstrasse (30 km/h) und die Hauptstrasse (50 km/h) erschlossen. Gemäss Gesamtverkehrsmodell 2010 weist die Neufeldstrasse eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 128 Fahrzeugen auf und ist keinen hohen Verkehrsbelastungen ausgesetzt. Die Hauptstrasse, welche als Durchgangs- und überörtliche Verbindungsstrasse fungiert, weist hingegen mit rund 5'519 Fahrzeugen ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen auf. Hinsichtlich vergleichbarer Durchgangsstrasse in der Region ist dieser Wert jedoch unterdurchschnittlich. Die nächsten Autobahnanschlüsse der A1 befinden sich in Oftringen, Rothrist und Aarau West.

6. Teiländerung des Bauzonenplans und Zonenreglements

6.1 Teiländerung des Bauzonenplans

Mit der Teiländerung des Bauzonenplans werden die Parzellen GB Nr. 794 und 795 von der 2-geschossigen Wohnzone, ES II in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, ES III umgezont.

Änderung Bauzonenplan
(Genehmigungsinhalt)



Geänderter Bauzonenplan
(orientierend)

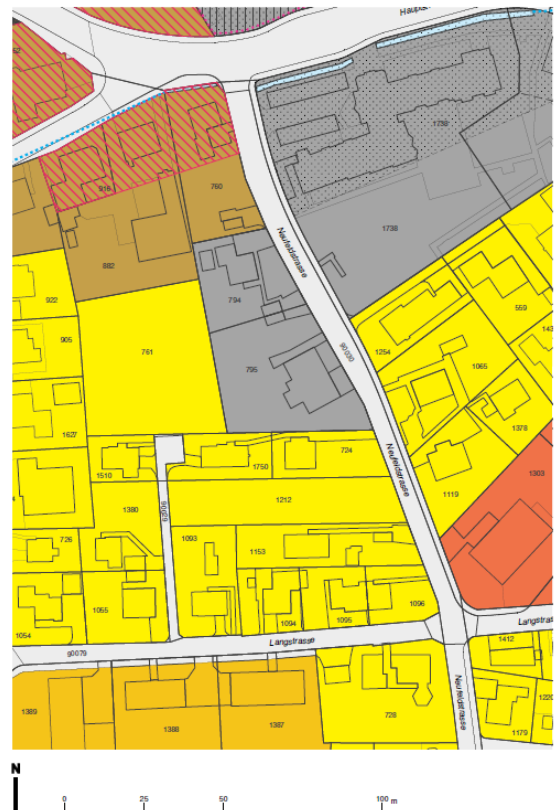


Abb. Änderung Bauzonenplan, Quelle: Planteam S AG

6.2 Ergänzung des Zonenreglements

Mit der vorliegenden Teiländerung des Bauzonenplans werden keine Änderungen am Zonenreglement vorgenommen.