
DERENDINGEN

Tierklinik Sonnenhof | Bedarfsnachweis Erweiterung

Entwurf 6
Stand 09. Januar 2024



INHALT

1	EINLEITUNG	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Planungsgegenstand	2
1.3	Ziele des Bedarfsnachweises	2
2	UNTERNEHMEN	4
2.1	Geschichte und Bedeutung	4
2.2	Regionale Bedeutung für Angestellte und Patienten	5
2.3	Nutzen der Erweiterung der Tierklinik für die Gemeinde und die Region	5
2.4	Erweiterungsbedarf	6
2.5	Standortgebundenheit / Alternativstandorte	6
3	PROJEKT	8
3.1	Variantenstudium	8
3.2	Variante Erweiterung Ost / Best-Variante	11
4	ÜBEREINSTIMMUNG RICHTPLAN	16
4.1	Kantonales Raumkonzept	16
4.2	Regionale Abstimmung	18
4.6	Nachweis Verkehrsqualitätsstufe Ein- und Ausfahrt	20
4.7	Fruchtfolgeflächen	21
4.8	Planungsausgleich	21
4.9	Zustimmung Landeigentümer	21
5	BEILAGEN	22
6	IMPRESSUM	23

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Die Tierklinik Sonnenhof in Derendingen ist mit ihren bestehenden Räumlichkeiten voll ausgelastet und benötigt für die zeitgemässe Betreuung und Behandlung von Tieren in näherer Zukunft neue Räumlichkeiten.

Auf dem bestehenden Areal sind die Kapazitäten voll ausgeschöpft, eine Erweiterung ist nur möglich, wenn weiteres Land zur Verfügung steht.

1.2 Planungsgegenstand

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung Derendingen wurde von Seite der Betreiber der Gemeinde der Antrag auf Einzonung von angrenzendem Land gestellt.

Die Einwohnergemeinde Derendingen will der Tierklinik Sonnenhof grundsätzlich die Betriebserweiterung ermöglichen und eine Fläche zur Einzonung ist vorgesehen.

Im Rahmen der Vorprüfung des Entwurfs der Ortsplanung wurden vom kantonalen Amt für Raumplanung diverse zusätzliche Unterlagen, Pläne und Abklärungen als Bedarfsnachweis für eine mögliche Einzonung im Bereich des heutigen Standortes der Tierklinik gefordert.

1.3 Ziele des Bedarfsnachweises

Mit dem vorliegenden Bericht soll der Nachweis für den Erweiterungsbedarf der Tierklinik Sonnenhof am heutigen Standort aufgezeigt werden.

Der Bedarfsnachweis soll als Grundlage für die Einzonung von Land für die Erweiterung der Tierklinik dienen.

Ziele:

- Nachweis des Erweiterungsbedarfs der Tierklinik Sonnenhof
- Grundlage für die Einzonung des dafür notwendigen Landes am heutigen Standort

1.4 Lage der Tierklinik Sonnenhof

Die Tierklinik Sonnenhof liegt am östlichen Ortsrand von Derendingen, das zum Wasseramt und der südlichen Agglomeration Solothurn zählt.

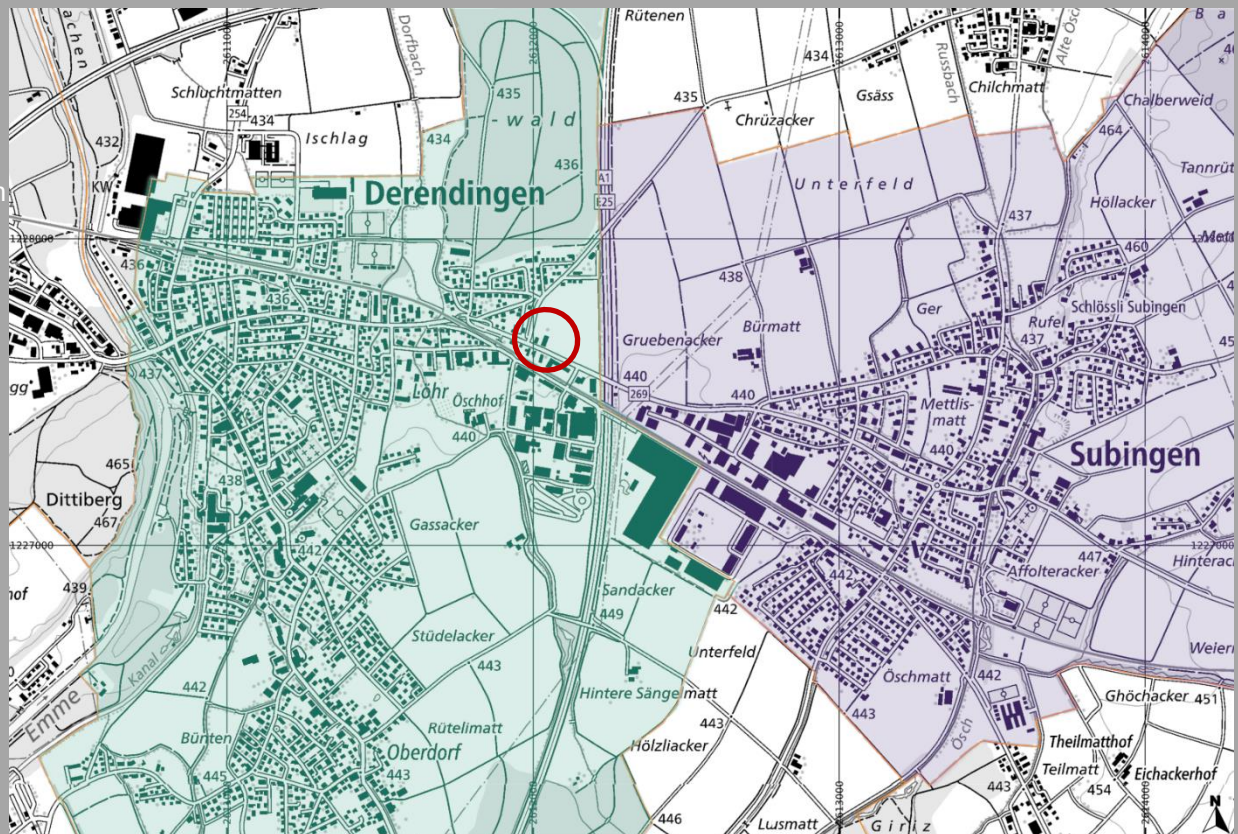
Die Nähe zur Autobahn und die Lage an der Luzernstrasse sind für die Tierklinik optimal, da keine Wohngebiete vom Motorfahrzeugverkehr betroffen sind.

Der Boxenraum für die Hunde liegt so, dass keine direkt angrenzenden Nachbarn vom Hundegebell in der Nacht gestört werden.

Das Areal grenzt im Norden und Osten an das Landwirtschaftsgebiet im Affolteracker.

Lage der Tierklinik Sonnenhof

-  Areal Tierklinik
-  Gemeinde Derendingen
-  Gemeinde Subingen



2 UNTERNEHMEN

2.1 Geschichte und Bedeutung

Die Tierklinik Sonnenhof AG ist ein Kompetenzzentrum für Kleintiere in der Region Solothurn. Ziel ist die fachkompetente und bedürfnisorientierte medizinische Betreuung von Kleintieren. Die Tierklinik Sonnenhof AG ist eine Überweisungsklinik für andere Tierärzte und bietet einen 24 Stunden Notfalldienst.

Im Jahr 1996 wurde die Tierklinik Sonnenhof AG gegründet. Gestartet wurde mit einem Team von drei Personen. Aktuell arbeiten 38 Mitarbeitende mit unterschiedlichen Pensen in der Tierklinik Sonnenhof AG. Ausserdem werden 7 Lernende zu Tiermedizinischen Praxisassistentinnen ausgebildet.

Die Aktien der Tierklinik Sonnenhof AG gehören zu gleichen Teilen Dr. med. vet. FVH Thomas Baumgartner und Dr. med. vet. FVH Thomas Schneider,

die auch Gründungsmitglieder der Klinik sind. Seit 2009 gehört die Kleintierpraxis Altstadt in Solothurn zur Tierklinik Sonnenhof AG. Baulich wurde die Klinik fortlaufend erweitert und den Bedürfnissen angepasst.

Die Herausforderung bei der Weiterentwicklung der Klinik ist die richtige Balance zwischen Innovation und Konstanz und die Anpassung von Diagnostik und Therapie an die steigenden Erwartungen der Tierhalter.

Die Tierklinik Sonnenhof ist die grösste auf Kleintiere spezialisierte Tierklinik im Mittelland zwischen Zofingen und Bern. Der 24-Stunden Notfalldienst befriedigt ein sehr grosses Bedürfnis der Bevölkerung in der oben genannten Region.

Aktuelles Team

17 Tierärztinnen und -ärzte
11 Tiermedizinische Praxisassistentinnen
1 Tierpflegerin
1 Mitarbeiterin Administration
7 Lernende
1 Reinigungskraft

Aktuelle Dienstleistungen

Chirurgie	Akupunktur
Dermatologie	Zahnbehandlung
Innere Medizin	Labordiagnostik
Kardiologie	Physiotherapie
Ultraschall	Allgemeine Sprechstunden
Radiologie	Notfalldienst

2.2 Regionale Bedeutung für Angestellte und Patienten

Angestellte aus der ganzen Region

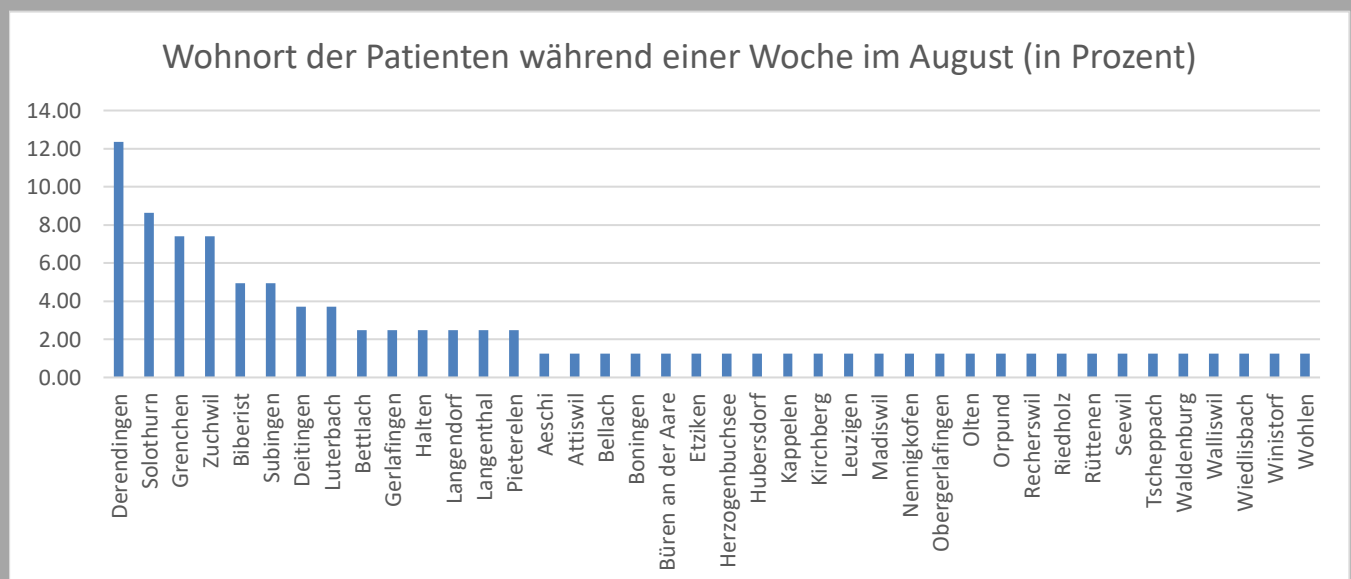
Die Tierklinik Sonnenhof bietet 38 Arbeitsplätze für diverse Berufsgruppen aus der ganzen Region. Zudem leistet sie mit der Ausbildung von aktuell 7 Lernenden einen wichtigen Beitrag an die Entwicklungsmöglichkeiten und Zukunftschancen von Jugendlichen und jungen Erwachsenen.

Patienten aus grossem Einzugsgebiet

Die Patienten und ihre Halter kommen aus einem weiten Einzugsgebiet in die Tierpraxis Sonnenhof.

Während einer Woche im August wurde die Wohngemeinde der Patienten erfasst (siehe unten). Dabei ist festzustellen, dass die meisten Patienten aus Derendingen kommen, das Einzugsgebiet aber weit über die Kantonsgrenze hinausreicht.

Einzugsgebiet der Patienten



2.3 Nutzen der Erweiterung der Tierklinik für die Gemeinde und die Region

Die Bevölkerung von Derendingen und der ganzen Region profitiert von einem umfassenden Dienstleistungsangebot für ihre Haustiere. Zudem bietet die Tierklinik attraktive gut erreichbare Arbeitsplätze.

Dank den attraktiven Arbeitsplätzen besteht auch die Möglichkeit des Zuzugs von Angestellten in die Standortgemeinde und nähere Region.

Die Standortgemeinde Derendingen profitiert von der Tierklinik Sonnenhof zudem direkt über die Steuereinnahmen.

2.4 Erweiterungsbedarf

Das Bedürfnis nach tierärztlichen Leistungen hat seit der Gründung der Tierklinik Sonnenhof vor 25 Jahren stark zugenommen. Die Sprechstunde ist inzwischen so ausgebucht, dass kranke Tiere zum Teil abgewiesen werden müssen, weil zu wenig Räume vorhanden sind. Das ist unbefriedigend für die tierischen Patienten, für die Tierhalter und auch für das Team der Tierklinik Sonnenhof.

Der Spezialisierungsgrad im Kleintierbereich hat sich stark entwickelt. Tierärztliche Spezialistinnen für Ophthalmologie, Zootiermedizin, Onkologie, Neurologie und andere medizinische Spezialdisziplinen werden in der Region Solothurn sehr vermisst. Sie könnten ihr Wissen im Dienst von Mensch und Tier in der Tierklinik Sonnenhof anbieten, wenn mehr Platz vorhanden wäre. Ein Raum für ein Computertomogramm wäre zwingend nötig.

Das Bedürfnis, kranke Tiere stationär zu behandeln hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Das widerspiegelt sich in der Anstellung von einer Tierpflegerin und einer lernenden Tier-

pflegerin in der Tierklinik Sonnenhof. Leider reichen die vorhandenen Tierboxen nicht mehr und eine Erweiterung vom Boxenraum ist unumgänglich.

Um das grössere Dienstleistungsangebot organisatorisch abzudecken, werden mehr Logistik, Administrations- und Büroräumlichkeiten benötigt.

Für die optimale Diagnose und Behandlung von Hunden ist zudem neu ein Physioparcour geplant. Dieser ermöglicht einerseits zu erkennen, ob der Hund einen sicheren Gang und eine stabile Hüfte hat. Vor allem dient er aber dazu, nach Behandlungen oder Operationen die Muskulatur wieder aufzubauen, sowie die Beweglichkeit und die Koordination zu verbessern.

Damit die Tiere auch während eines stationären Aufenthaltes tiergerecht gehalten werden können, ist in unmittelbarer Nähe zu den Boxen ein Auslauf notwendig.

2.5 Standortgebundenheit / Alternativstandorte

Standortgebundenheit

Die Tierklinik Sonnenhof ist ein Gebäude, das den spezifischen Bedürfnissen einer modernen Tierklinik entspricht. Seit Inbetriebnahme wurde der Bau laufend in Stand gehalten, modernisiert und mit diversen kostspieligen und spezialisierten Einrichtungen, wie Operationssälen und Röntgenapparaten, Labors, Tierboxen etc. ausgestattet. Zudem wurde ein aufwändiges und nutzungsspezifisches Leitungssystem mit Druckluft etc. in den Baukörper integriert.

An einem neuen Standort müssten alle diese Einrichtungen neu errichtet werden, da viele Apparate kaum oder nur mit sehr grossem technischem

Aufwand ab- und am neuen Standort wieder aufgebaut werden könnten. Zudem müsste dieser neue Standort ebenfalls über eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen und privaten Verkehr verfügen und genügend gross sein, um die heutigen und zukünftigen Nutzungen aufzunehmen.

In der heutigen Form ist der bestehende Bau so auf die aktuelle Nutzung zugeschnitten, dass er für eine andere Nutzung nur nach massiven Um- und Rückbauten nutzbar wäre.

Eine Verlegung des Standortes macht daher weder aus wirtschaftlicher, noch aus raumplanerischer Sicht Sinn.

Alternativstandorte

Alternativstandorte für die Erweiterung der heutigen Tierklinik sind auf Grund der Standortgebundenheit nur in unmittelbarer Nachbarschaft realistisch. Grundsätzlich ist eine Erweiterung nach Osten, Norden oder Westen denkbar.

Bei jeder Variante ist Landwirtschaftsland betroffen. Bei den Varianten Ost und Nord ist eine Weiterentwicklung in weiterer Zukunft grundsätzlich möglich, bei der Variante West sind die Entwicklungsmöglichkeiten durch die Deitingenstrasse allerdings eingeschränkt.

Alternativstandorte

Erweiterung West
Bestand EFH

Erweiterung West

Erweiterung Nord

Erweiterung Ost



3 PROJEKT

3.1 Variantenstudium

Für die unter 2.5 erwähnten Alternativstandorte wurden Erweiterungsvarianten studiert und die Vor- und Nachteile der jeweiligen Variante ermittelt.

Die unter 3.1 und 3.2 dargestellten Varianten sind das Resultat einer Grobstudie als Grundlage für die Ermittlung des Flächenbedarfs. Diese werden im weiteren Verlauf weiterbearbeitet, verfeinert und vertieft. Die Andordnung und Geometrie der Räumlichkeiten ist somit zum jetzigen Zeitpunkt noch unverbindlich.

Variante Erweiterung West Bestand EFH

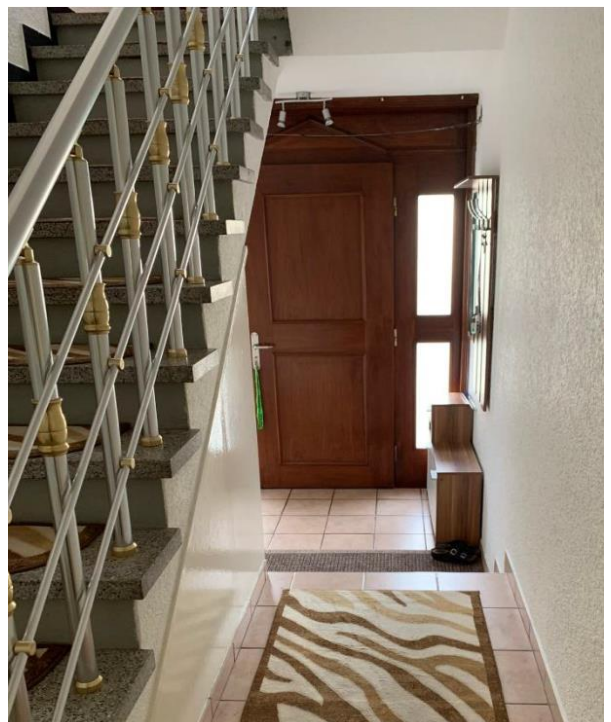
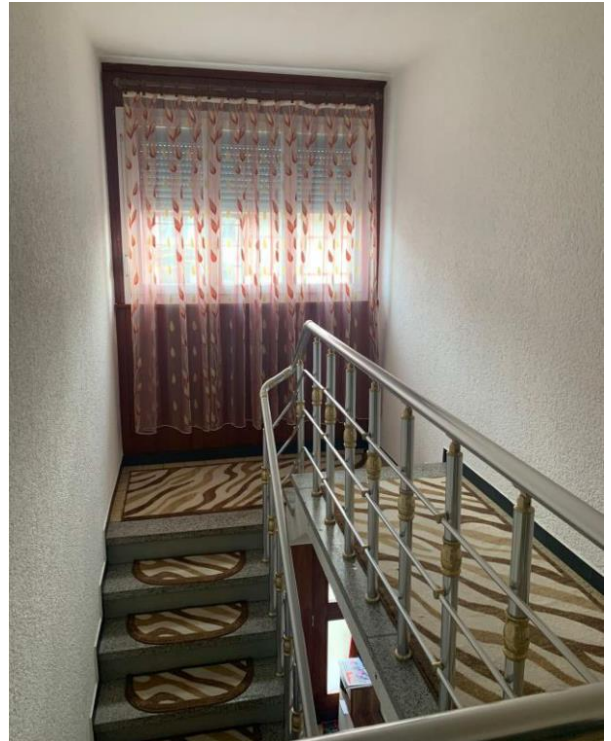
Die Variante West Bestand im westlich gelegenen Einfamilienhaus erscheint auf den ersten Blick als naheliegendste Lösung.

Dieser Ansatz bietet den Vorteil, dass kein neues Land eingezont werden müsste und die Erweiterung in einen bestehender Bau integriert werden könnte.

Bei näherer Betrachtung ist die Variante aber unrealistisch, da der Bau ein klassisches Einfamilienhaus mit den dafür spezifischen Proportionen und Grundrissaufteilungen ist.

Insbesondere die interne Erschliessung mit sehr knapp bemessenem Eingangsbereich, schmalen Gängen und engem Treppenhaus ist für eine Nutzung als Tierklinik völlig ungeeignet.

Zudem wurde dieses Haus kürzlich verkauft und steht somit gar nicht zum Erwerb zur Verfügung.

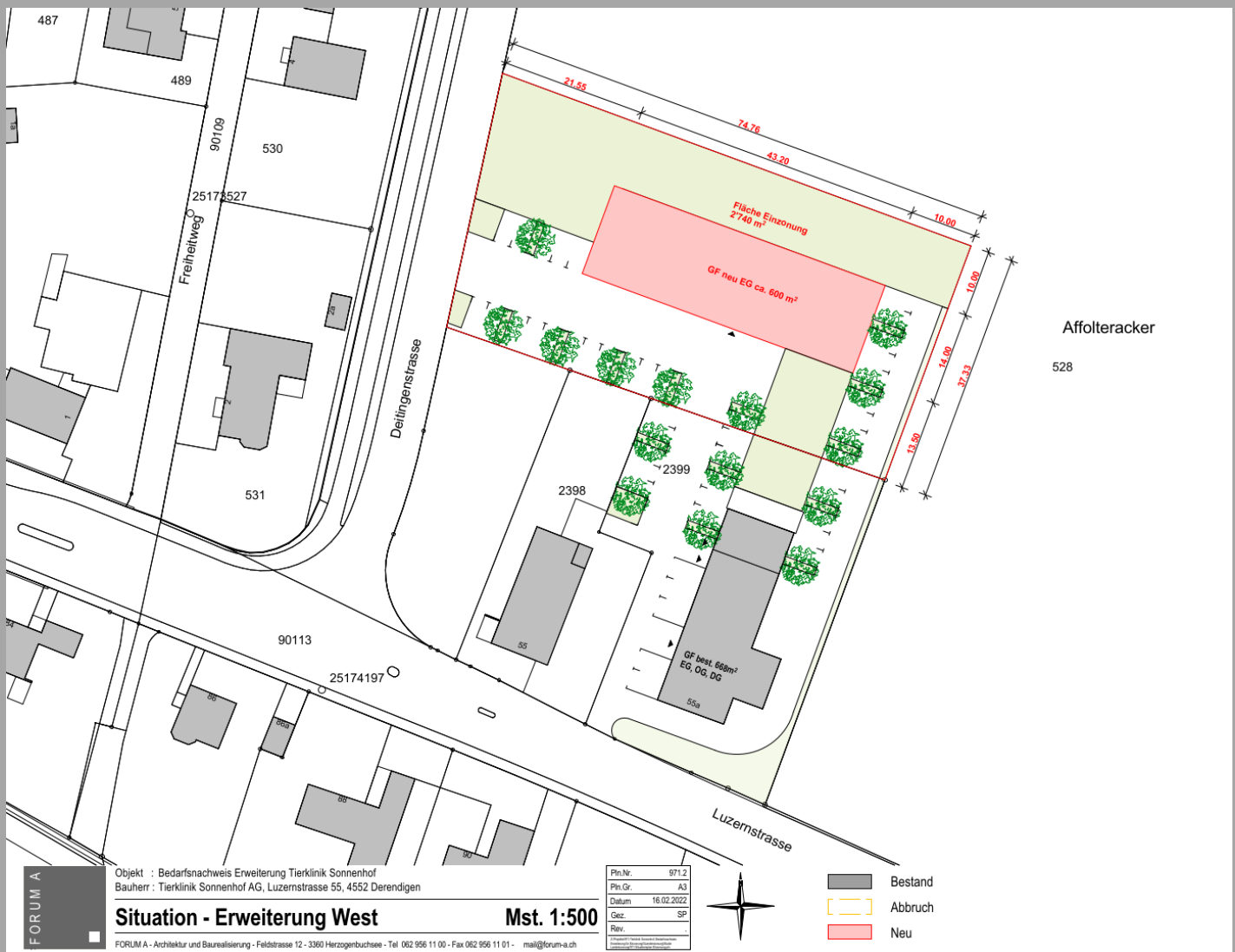


Variante Erweiterung West

Die Variante Erweiterung West hat nachfolgend aufgeführte massive Nachteile, weshalb sie nicht weiterverfolgt wurde:

- Es entsteht eine Restlandwirtschaftsfläche im südwestlichen Bereich, zwischen Luzern- und Deitingenstrasse.
- Die Grundstücksgeometrie verhindert eine sinnvolle Anbindung an bestehendes Gebäude
- Durch die Grundstücksgeometrie entsteht eine unübersichtliche und unwirtschaftliche Parkieranlage
- in Bezug auf die Nutzbarkeit des Grundstückes, wird unverhältnismässig viel Landfläche eingezont.

Grundriss Variante Erweiterung West



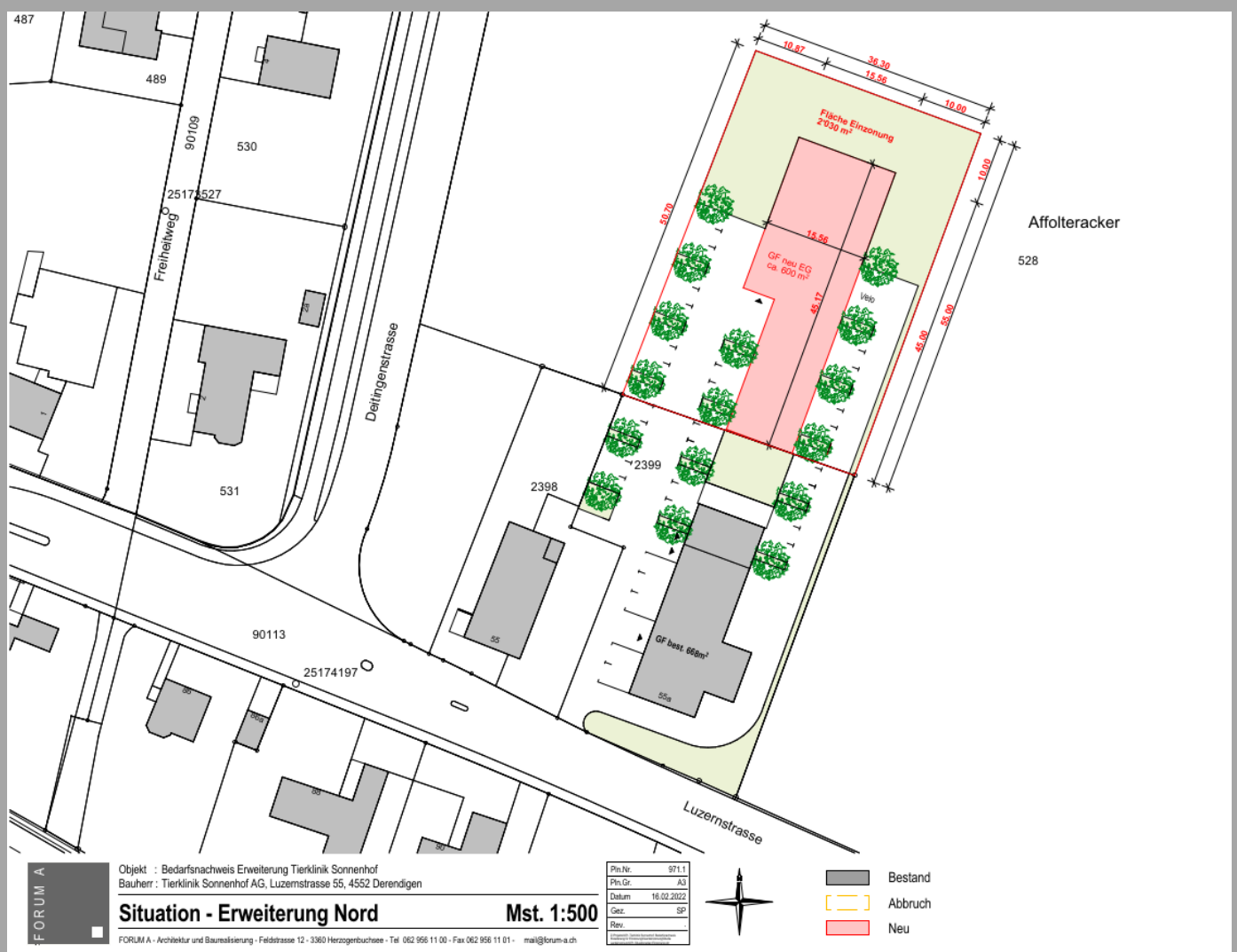
Variante Erweiterung Nord

Die Variante Erweiterung Nord bietet wenig Entwicklungspotential.

- Keine Anbindungsmöglichkeit an die bestehende Tierklinik ohne grossen Umbauaufwand (Raumhöhen im Boxenbereich / Statik)

- 2 komplett getrennte Gebäude
- Aus Kundensicht suboptimale Erkennbarkeit der Gebäudezugänge
- Landwirtschaftlich schlecht zu bewirtschaftende Restflächen im Landwirtschaftsland

Grundriss Variante Erweiterung Nord



Vorteile der Best-Variante

- Das neue Gebäude kann an die bestehende Liegenschaft angeschlossen werden (Interne Verbindungen)
- Die Parzellengeometrie ermöglicht verschiedene Grundrisslösungen (Linear wie bestehend, quadratisch, usw.)

- Ermöglicht repräsentative Gebäudeanordnung entlang der Luzernstrasse (Alleinstellungsmerkmal / Adresse...)
- Vielseitige Parkierungsorganisationen möglich
- Sinnvolle Abgrenzung von Landwirtschafts- und Bauland

Objekt : Bedarfsnachweis Erweiterung Tierklinik Sonnenhof
 Bauherr: Tierklinik Sonnenhof AG, Luzernstrasse 55, 4552 Derendingen

Situation - Erweiterung Ost **Mst. 1:500**

FORUM A - Architektur und Baurealisierung - Feldstrasse 12 - 3360 Herzogenbuchsee - Tel 062 956 11 00 - Fax 062 956 11 01 - mail@forum-a.ch

Pln.Nr.	971.3
Pln.Gr.	A3
Datum	06.12.2023
Gez.	SP
Rev.	

Legend:

- Bestand (Grey)
- Abbruch (Yellow)
- Neu (Red)

Grundrissaufteilung Variante Erweiterung Ost (richtungsweisend)

Mit der Erweiterung wird die Tierklinik in die Bereiche Chirurgie (im Bestand; unten grau hinterlegt) und Untersuchung mit den Sprechzimmern (im Erweiterungsbau; unten rot hinterlegt) aufgeteilt, die Bereiche sind räumlich verbunden.

Aussenraum

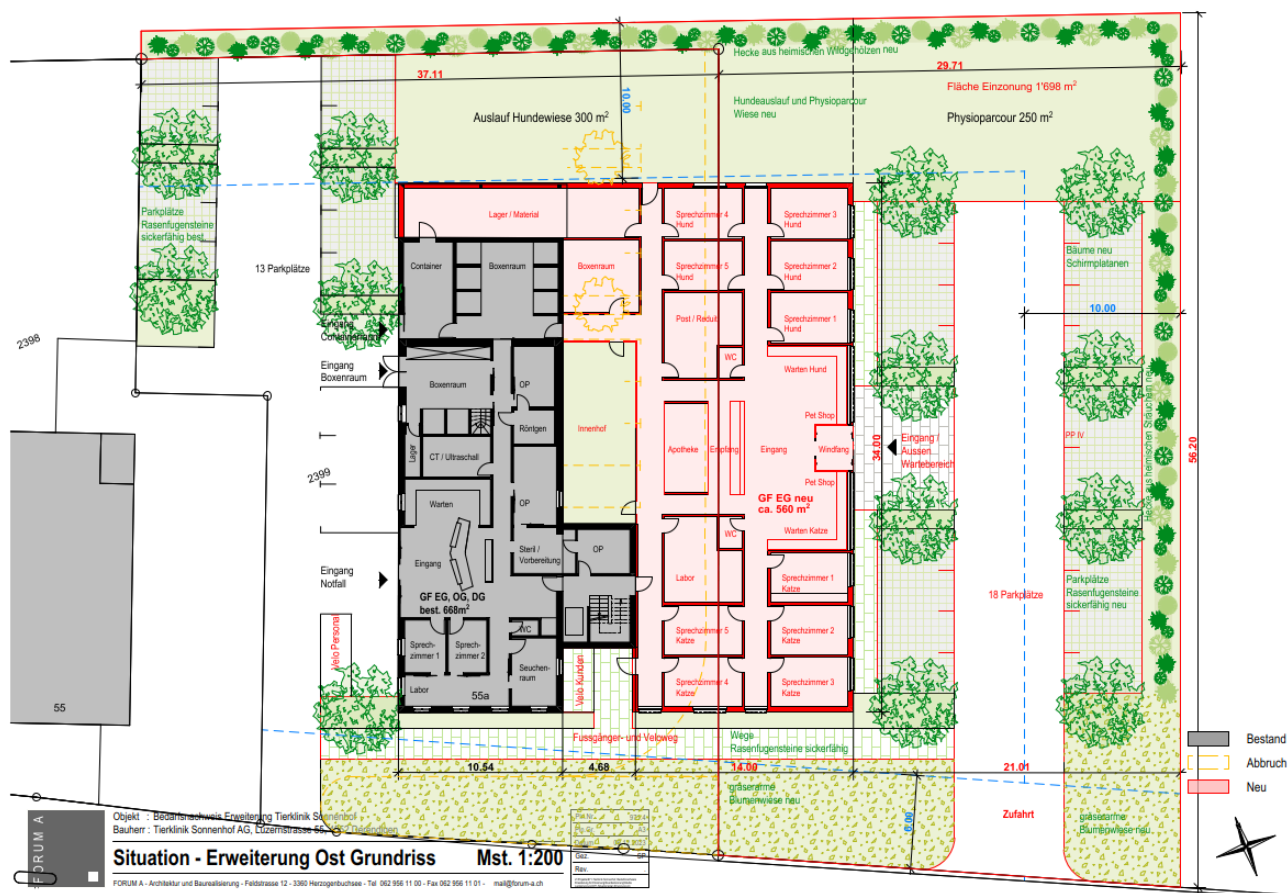
Der Aussenraum wird soweit als möglich naturnah und mit unversiegelten Oberflächen gestaltet.

Für die Parkfelder und die Gehwege werden sickerfähige Rasenfugensteine verwendet. Die Parkfelder werden mit hochstämmigen Bäumen beschattet.

Die Grünfläche muss in der Nähe der Boxenräume liegen. In den Boxenräumen befinden sich stationäre Tiere, sie benötigen täglichen Auslauf. Im nördlichen Parzellenbereich befindet sich die benötigte Grünfläche für den eingezäunten Hundeauslauf mit Physioparcour.

Entlang der Grenze wird als Abschluss gegen die Landwirtschaftszone eine Hecke aus heimischen Wildgehölzen gepflanzt werden.

Im Grünbereich gegen die Hauptstrasse ist eine gräserarme Blumenwiese vorgesehen.



Erschliessung und Parkierung

Zugänge:

Heute wird das gesamte Gebäude über mit einem Kunden- und Personaleingang auf der Westfassade erschlossen. Dies ist sowohl von den Betriebsabläufen, als auch von der Hygiene her problematisch.

Mit der Schaffung eines eigentlichen Chirurgietraktes sind hohe Anforderungen an die Sterilität der Räume sowie der Zugänge und Erschliessungen verbunden. Diese sind nur mit einer konsequenten Trennung der Eingänge zu bewerkstelligen. Aus diesem Grund befinden sich auf der Westseite separate Eingänge für den Notfall, den Boxen- und den Containerraum. Der Kundenzugang wird in den neuen ostseitigen Anbau verlagert.

Parkplatzbedarf Kunden:

Unsere Kunden kommen zu mindestens 95% mit dem Auto. Es kommen mehr Kunden mit dem Taxi, als dass Kunden mit dem Bus oder generell mit dem ÖV kommen. Unsere Kunden bringen kranke Tiere mit. Es können dies Tiere mit Erbrechen, Durchfall, Epilepsie, von einem Auto angefahren, Lähmungen etc. sein. Ein Transport im ÖV ist weder für die Tiere und die Tierhalter noch für die anderen Fahrgäste zumutbar.

Pro Sprechzimmer werden mindestens zwei Parkplätze benötigt: ein Kunde wartet und ein Kunde ist in Behandlung. Das wären bei 10 Sprechzimmern bereits 20 Kundenparkplätze. Die Laufkundschaft und Notfälle sind noch nicht eingerechnet.

Beim Parkplatzbedarf für die Kunden kann daher trotz einer ÖV- Güteklasse C mit keinen Reduktionen des Parkplatzbedarfs gerechnet werden. (12 Kundenparkplätze). Sowohl die Parkplätze für die Notfallaufnahme, als auch die Kundenpark-

plätze sind ebenerdig anzuordnen, da es für ein krankes Tier sehr belastend ist, in über eine Treppe oder einen Aufzug zum Empfang zu gelangen. Die Transportwege sind im Sinne des Tierwohls, aber auch für den für den einfachen Transport durch den Tierhalter möglichst kurz und direkt zu gestalten

Parkplatzbedarf Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen:

Die Tierklinik bietet das ganze Jahr einen 24/7 Service. Das bedingt unregelmässige Arbeitszeiten für das ganze Team. Das Arbeitsende ist oft nicht abschätzbar. An den Randzeiten haben unsere Mitarbeiterinnen keine ÖV-Verbindungen mehr. Die spezialisierten Mitarbeitenden haben zudem oft einen langen Arbeitsweg, welcher mit dem ÖV kaum bewältigbar ist. Um dort, wo es aus betrieblichen Gründen möglich ist, ein Umsteigen auf das Velo zu erleichtern, sollen gedeckte Veloabstellplätze, allenfalls mit Lademöglichkeit für E-Bikes, direkt beim Eingang angeboten werden. Der Parkplatzbedarf fürs Personal wird leicht reduziert. (19 Parkplätze für das Personal)

Erschliessung:

Die vorgelagerten Kundenparkplätze werden über eine neue Zufahrt ab der Luzernstrasse erschlossen. Die bestehenden Parkplätze auf der Westseite sind für Mitarbeiter und Notfallannahme reserviert. Die Notfallannahme wird nur in der Nacht und am Wochenende bedient. Die bestehende Zufahrt ab der Luzernstrasse wird mit dem bestehenden Wohnhaus geteilt. Die Erweiterung, beansprucht die minimal erforderliche Landwirtschaftsfläche, diese Optimierung ist nur realisierbar, wenn eine zusätzliche Zufahrt ab der Luzernstrasse, erstellt werden kann.

Prüfung unterirdische Parkierung

Grundsätzlich sind Parkplätze in der Gewerbezone mit Wohnnutzung unterirdisch zu erstellen. Im Rahmen der Planung wurde auch für die Tierklinik die Machbarkeit einer unterirdischen Parkierung geprüft.

Eine unterirdische Parkierung wäre baulich theoretisch realisierbar. Auf Grund der hohen Patientenfrequenzen ist eine Tiefgarage mit Lifterschliessung der Praxis- und Warteräume nicht betriebstauglich.

Eine Mehrfachbelegung des Liftes gleichzeitig mit mehreren Hunden oder mit Hunden und Katzen ist insbesondere nicht möglich, da es sich um kranke Tiere in einer Stresssituation handelt. Die durch eine Lifterschliessung entstehenden Warte- und Begegnungssituationen sind für Tiere und Halter nicht zumutbar.

Auf Grund dieser betriebsspezifisch sehr speziellen Umständen wird unter Berücksichtigung des Tierwohls eine unterirdische Parkierung als nicht möglich beurteilt.

Tierklinik Sonnenhof AG 4552 Derendingen, Erweiterung Ost

Bedarfsnachweis Parkplätze nach SN VSS 40 281

Berechnung Grünflächenziffer nach § 9 Zonenreglement

16.02.2022

Richtwerte

Nutzungsart:	Dienstleistungsbetrieb
Nutzungseinheit:	Pro 100 m ² BGF
Parkfelder-Angebot Personal:	2 PP pro 100 m ² BGF
Parkfelder-Angebot Besucher:	1 PP pro 100 m ² BGF

Berechnung:

BGF bestehende Tierklinik	668 m ²				
BGF Erweiterung Ost	560 m ²				
Total BGF	1'228 m ²	=	Personal	25 Parkplätze	
			Kunden	12 Parkplätze	
			Total	37 Parkplätze	

Reduktion des Parkfelder Angebotes

Zuordnung der Standort-Typen:

Distanz zur OeV Haltestelle	Haltestelle "Freiheit" rund 140 m Distanz
Bedienungshäufigkeit	Die Haltestelle wird zwischen 1-4-mal pro Stunde bedient
Anteil Langsamverkehr am Gesamtverkehr	25%-50%
ÖV Güteklasse	C

Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte, gemäss Standort-Typ C:

Minimum	50 %	=	Personal	13 PP	Kunden	6 PP	=	19 Parkplätze
Maximum	80 %	=	Personal	20 PP	Kunden	10 PP	=	30 Parkplätze

Berechnung Grünflächenziffer nach § 9 Zonenreglement

Landfläche neu	1'700 m ²
Landfläche bestehend	1'652 m ²
Total	3'352 m ²

Grünfläche min. 20 % = 670.4 m²

Grünfläche geplant					1'040 m ²
Bäume geplant	30 m ² je Baum	x	12	=	360 m ²
Total geplante Grünfläche					1'400 m²

4 ÜBEREINSTIMMUNG RICHTPLAN

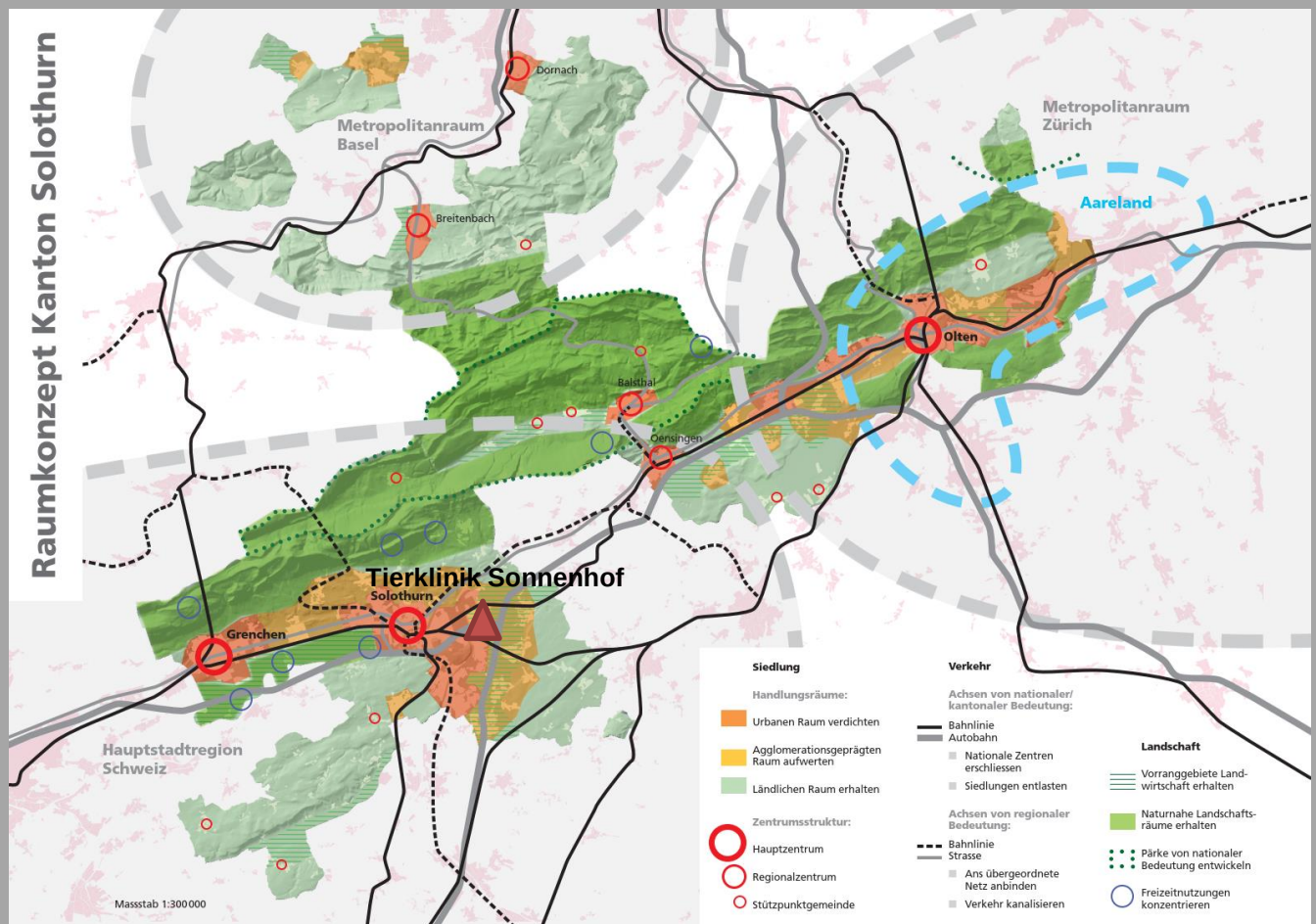
4.1 Kantonales Raumkonzept

Die Tierklinik Sonnenhof liegt gemäss Raumkonzept des Kantons Solothurn an der Grenze

zwischen dem urbanen Raum und dem agglomerationsgeprägten Raum.

Kantonales Raumkonzept

Die Tierklinik Sonnenhof liegt an der Grenze zwischen dem urbanen Raum und dem agglomerationsgeprägten Raum



Mit der guten Erschliessung mit dem öffentlichen und dem privaten Verkehr, der verdichteten Bauweise und Nutzung sowie der klaren Abgrenzung zur Landschaft erfüllt das Vorhaben die Anforderungen des kantonalen Raumkonzeptes.

Für die Handlungsräume sind im Raumkonzept die Zielsetzungen nachfolgend definiert:

Urbaner Raum

Im urbanen Raum erfolgt die Hauptentwicklung des Kantons. Er ist geprägt durch attraktive Zentrumsfunktionen, gut erschlossene Arbeitsplatzgebiete und Wohnstandorte von hoher Qualität. Die Nutzungen sind stark durchmischt und die Erschliessung ist sehr gut, sowohl im öffentlichen Fern-, Regional- und Ortsverkehr als auch im motorisierten Individualverkehr sowie im Fuss- und Veloverkehr.

Der urbane Raum ist der eigentliche Wirtschaftsmotor des Kantons. Hier befinden sich die Entwicklungsgebiete Ardenne. Ziel ist eine hohe Arbeitsplatzdichte sowie eine hohe Wertschöpfung. Ein Entwicklungsgebiet Ardenne ist verkehrstechnisch gut erschlossen (Strasse und Schiene) und in der Regel an das bestehende Siedlungsgebiet angegliedert. Mit einer möglichst direkten Anbindung an das übergeordnete Strassennetz sind lange Fahrten durch Wohngebiete zu vermeiden.

Die weitere Siedlungsentwicklung und verkehr-intensive Einrichtungen sind auf diesen Raum zu konzentrieren. 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.

Im urbanen Raum liegen die drei Hauptzentren Solothurn, Olten und Grenchen sowie die Regionalzentren Oensingen, Balsthal, Dornach und Breitenbach.

Agglomerationsgeprägter Raum

Agglomerationsgeprägte Räume liegen zwischen oder nahe von urbanen Räumen. Sie haben im Kanton Solothurn teilweise bereits ländlichen Charakter.

Die Nutzungen sind grundsätzlich durchmischt, der Fokus liegt aber stärker beim Wohnen als beim Arbeiten.

Die Verkehrserschliessung ist gut, wenn auch mit tieferer Erschliessungsgüte als im urbanen Raum.

Angesichts der grundsätzlich guten Erreichbarkeit und der relativen Zentrumsnähe sind Siedlungsverdichtungen oder -erweiterungen nach innen anzustreben. Diese sind auf Standorte mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu lenken.

Der Erhöhung und Förderung der Siedlungsqualität kommt im agglomerationsgeprägten Raum besondere Bedeutung zu. Klare Siedlungsgrenzen sollen die Identität und räumliche Qualität erhöhen. Die heutigen Freiräume sind vor Überbauung zu schützen und als vielfältige Kulturlandschaften aufzuwerten. Besondere Bedeutung hat das einvernehmliche Nebeneinander des Siedlungsgebiets mit den Erholungsräumen und dem Landwirtschaftsgebiet (insbesondere auch den Fruchtfolgeflächen).

4.2 Regionale Abstimmung

Für die regionale Abstimmung des Bedarfs für die Erweiterung der Tierklinik Sonnenhof sind die weiteren Tierärzte und Kliniken in der Region von Bedeutung.

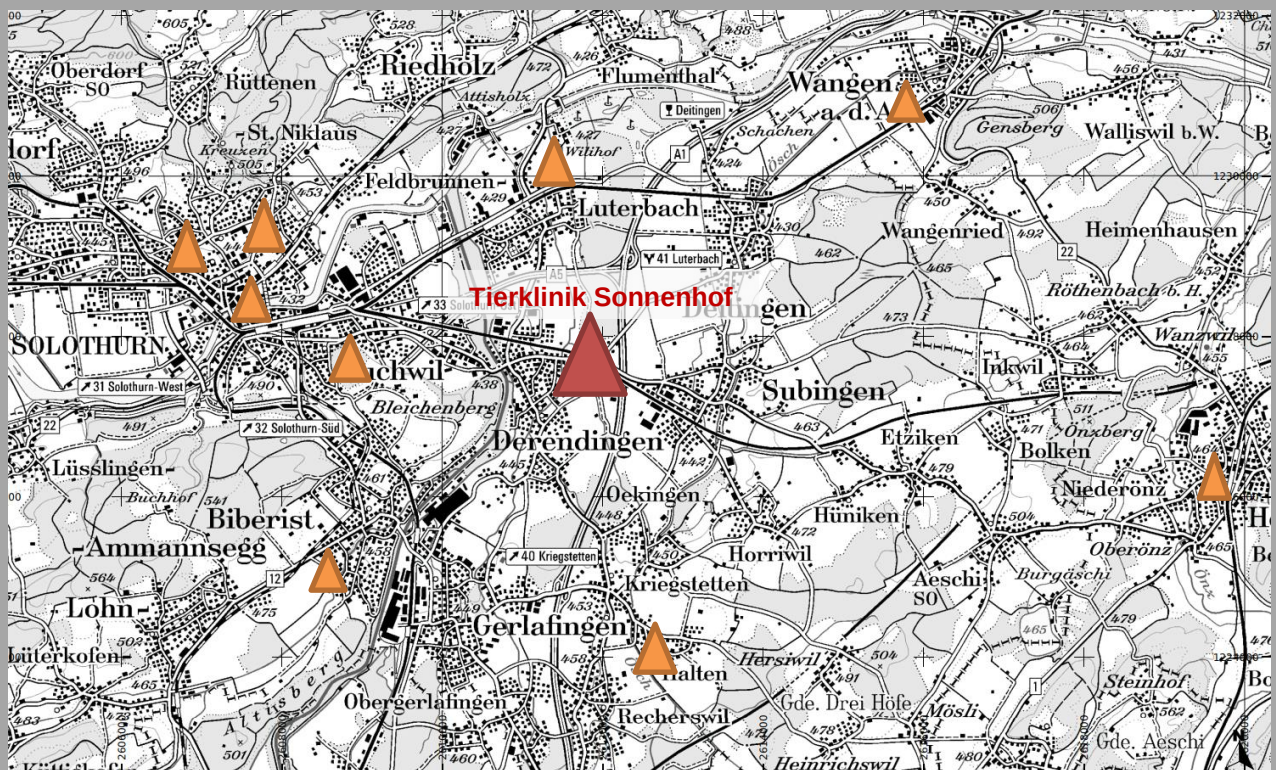
In der Region zwischen Solothurn, Wasseramt und Herzogenbuchsee gibt es diverse kleinere Gemischt und Kleintierpraxen. Die Tierklinik Sonnenhof ist in dieser Region die einzige Tierklinik (gemäss Reglement der Gesellschaft Schweizer Tierärztinnen und Tierärzte).

Das umfangreiche 24 Stunden Dienstleistungsangebot und die Grösse der Tierklinik Sonnenhof sind in der Region einmalig.

Die nächsten Tierkliniken mit vergleichbarem Angebot liegen in Oftringen und Bern.

Die Kleintierpraxis in der Altstadt von Solothurn ist eine Zweigstelle der Tierklinik Sonnenhof.

Tierklinik Sonnenhof und andere **Tierarztpraxen** in der Region



4.3 Potential in bestehender Bauzone

Im Rahmen der Ortsplanung wurden in Derendingen alle unbebauten Grundstücke erfasst und untersucht (siehe auch Raumplanungsbericht der Revision der Ortsplanung).

In der bestehenden Bauzone von Derendingen sind zwar noch freie Grundstücke vorhanden, diese sind jedoch entweder für die Tierklinik inklusive Entwicklungsbedarf zu klein, bereits für eine andere Nutzung vorgesehen, nicht erhältlich oder liegen mitten in Wohnquartieren.

Zudem wäre eine Verlegung des Standortes mit massivem finanziellem und organisatorischem Aufwand verbunden. (Siehe auch 2.3 Standortgebundenheit /Alternativstandorte)

Eine Umnutzung des angrenzenden EFHs ist aus oben beschriebenen Gründen unrealistisch. Es besteht daher kein realistisch umsetzbares Potential in der bestehenden Bauzone.

4.4 Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

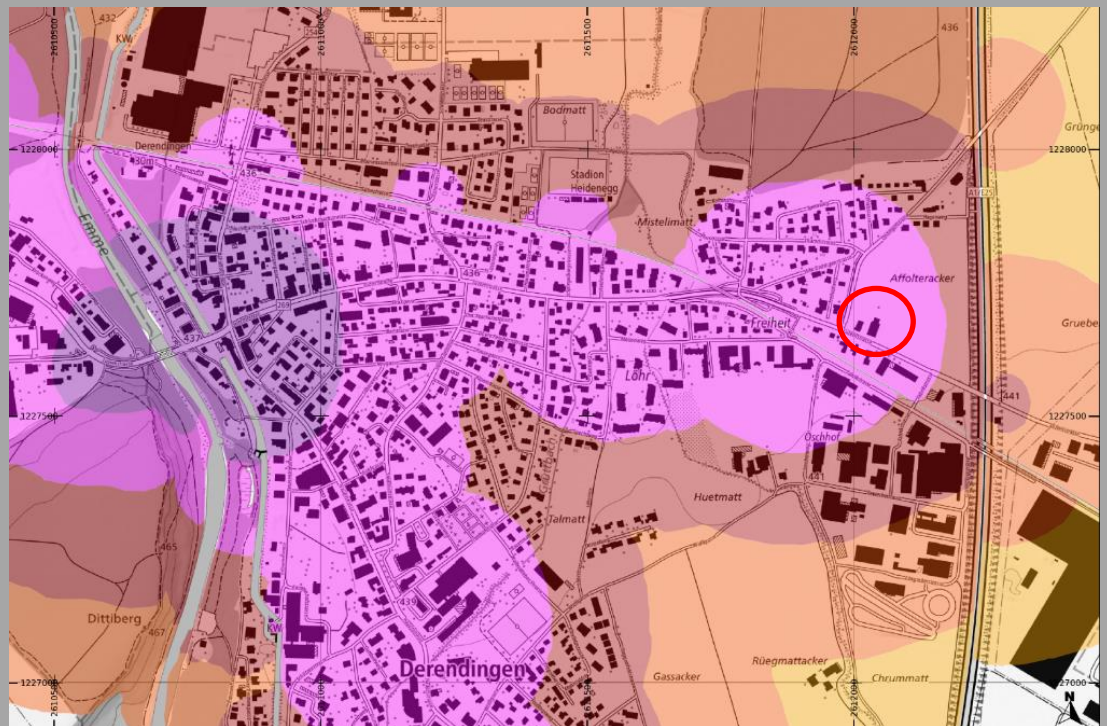
Die Tierklinik Sonnenhof liegt in der ÖV-Güteklasse C. Dies entspricht den Anforderungen gemäss Richtplanbeschluss S- 1.1.9 für eine

angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

ÖV-Güteklasse



Areal Tierklinik



Bus / Tram	<300m	300-500 m	501 - 750 m	751 - 1000 m
<5 min	A	B	C	D1
5 - 9 min	B	C	D1	D2
10 - 19 min	C	D1	D2	E
20 - 39 min	D1	D2	-	-
40 - 60 min	D2	E	-	-
61 - 140 min	E	F	-	-

4.5 Anschluss ans übergeordnete Strassennetz

Die Tierklinik ist direkt ab der Luzernstrasse erschlossen. Von der Autobahn her ist sie entweder von Anschluss Solothurn West ab der A5 oder dem Anschluss Gerlafingen ab der A1 oder dem Anschluss Wangen an der Aare in kurzer

Distanz direkt über Hauptstrassen erreichbar. Die Erschliessung der Tierklinik Sonnenhof führt ausschliesslich über Hauptverkehrsachsen ohne Wohnquartiere zu beeinträchtigen.

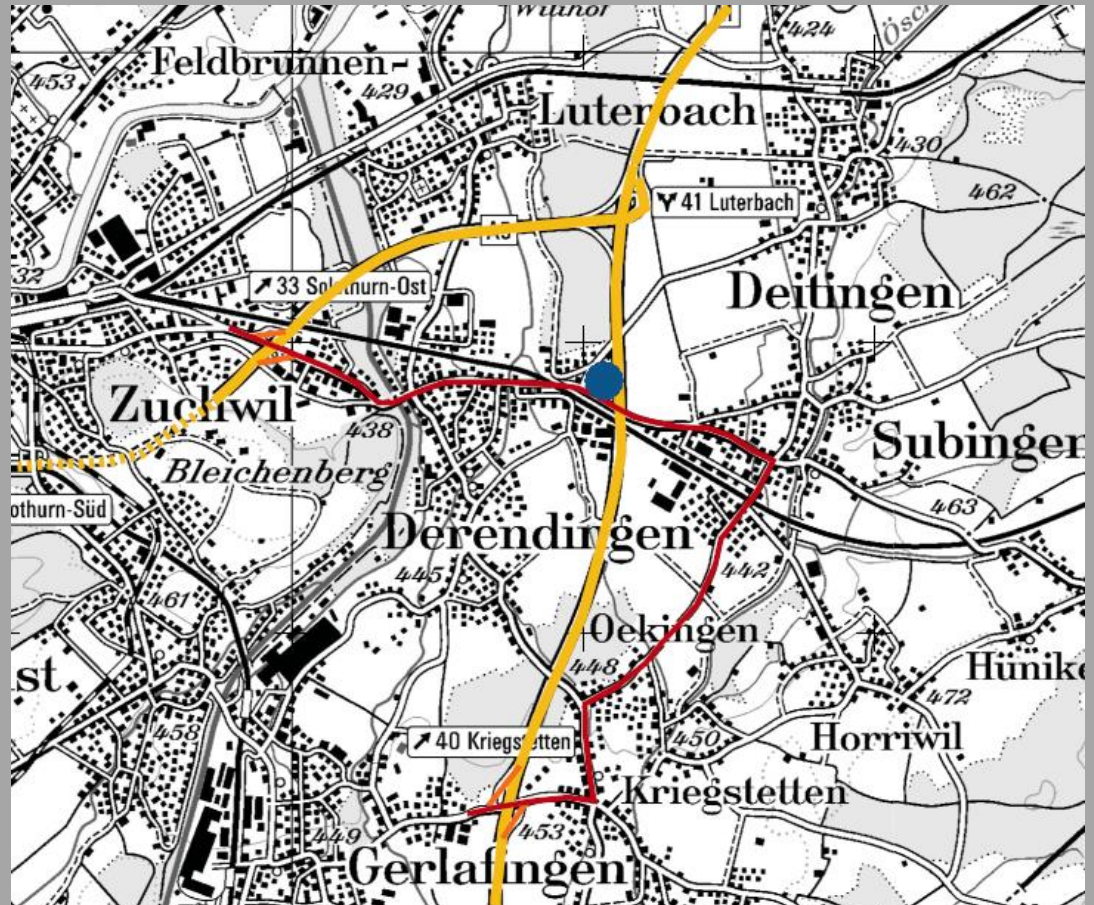
MIV Erschliessung

Areal Tierklinik

Autobahn

Autobahnanschluss

Hauptstrasse



4.6 Nachweis Verkehrsqualitätsstufe Ein- und Ausfahrt

Anhand der Leistungsanalysen des Knotens zeigt sich, dass der Ausbau der Tierklinik sich nicht auf die Verkehrsqualität der Luzernstrasse auswirkt.

Es kann eine Qualitätsstufe A (sehr gut) nachgewiesen werden. Die mittlere Wartezeit bei den massgebenden Verkehrsströmen beträgt gemäss Berechnungen weniger als 10 Sekunden.

Für die Ausfahrt aus dem Areal der Tierklinik kann eine Qualitätsstufe C (gut) nachgewiesen werden. Es ist mit einer mittleren Wartezeit von rund 20 Sekunden zu rechnen.

(Details siehe Beilage)

4.7 Fruchtfolgeflächen

Eine Weiterentwicklung der Tierklinik am heutigen Standort ist ohne Beanspruchung von angrenzendem Kulturland und Fruchtfolgefläche nicht möglich.

Benötigt wird bei der Variante Ost eine Fläche von knapp 1700 m² Kulturland. Da die vorgesehene Einzonung weniger als 2'500m²

beträgt, ist keine Fruchtfolgeflächenkompensation notwendig.

Die Weiterführung und Erweiterung der Tierklinik Sonnenhof ist auf Grund der oben aufgeführten überregionalen Bedeutung von kantonalem Interesse und ist somit höher zu gewichten als das Interesse an der Erhaltung des Kulturlandes.

4.8 Planungsausgleich

Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme (§ 7 PAG). Mit dem Planungsausgleich werden planungsbedingte Mehrwerte teilweise für die Allgemeinheit abgeschöpft.

Die Berechnung des Planungsmehrwertes basiert auf der Annahme des heutigen Preises für das

Landwirtschaftsland von rund Franken 20.- pro Quadratmeter und den gemäss Offerte vereinbarten Kaufpreises von Franken 400.- pro Quadratmeter. Dies entspricht einem Mehrwert von Franken 380.- pro Quadratmeter. Bei der eingezonten Fläche von 1698 m² ergibt sich gesamthaft ein Planungsmehrwert von Franken 645'240.-.

4.9 Zustimmung Landeigentümer

Die Zustimmung der Eigentümer liegt in separatem Dokument bei.

5 BEILAGEN

- a) **Kurzbericht Leistungsfähigkeit Knoten (Bericht und Berechnung)**
- b) **Pläne Erweiterung Ost (Situation, Grundriss, Schnitt)**

6 IMPRESSUM

Projekt

Bedarfsnachweis
Erweiterung Tierklinik Sonnenhof

Auftraggeberin

Tierklinik Sonnenhof
Luzernstrasse 55a
4552 Derendingen

Version / Datum

06 / 09.01.2024

Bearbeitung

ASPERGER Raumplanung und Städtebau
Susanne Asperger Schläfli
Dipl. Architektin ETH/ sia / Reg A
Cuno Amiet-Strasse 7
CH-4500 Solothurn
www.asperger.ch

Fotos

Fotos des Einfamilienhauses aus der
Immobilienbewertung von Immoseeker Real Estate
Services

Alle übrigen Fotos: Susanne Asperger

Pläne

Projektpläne:
Sergio Bazzani, Architekt HTL
Forum A GmbH
Architektur + Baurealisierung
Innenarchitektur + Gestaltung
Feldstrasse 12
3360 Herzogenbuchsee

Übrige Pläne: wo nicht anders vermerkt, von
Susanne Asperger auf Grundlage sogis erstellt