KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 18. Februar 2025

Nr. 2025/196

Gerlafingen: Gestaltungsplan «Geiselfeld»

---

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Gerlafingen unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan «Geiselfeld» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Gestaltungsplan «Geiselfeld», Situation 1:500
- Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan «Geiselfeld».

Als orientierende Grundlage liegt vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)
- Richtprojekt: Pläne Bauprojekt 1:500 / 1:200
- Richtprojekt: Plan Umgebungsgestaltung 1:500
- Gestaltungsprinzip Fassaden 1:200.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Das Areal Geiselfeld, bestehend aus der rund 0.9 ha grossen Parzelle GB Gerlafingen Nr. 176, befindet sich in der Nähe des Dorfzentrums der Gemeinde Gerlafingen und liegt in Fusswegdistanz zu publikumsorientierten Nutzungen. Aktuell befinden sich auf der Parzelle drei Mehrfamilienhäuser, welche abgebrochen werden sollen. Die Entscheidung wurde vor dem Hintergrund getroffen, dass die Bestandesbauten die Anforderungen an die Behindertengerechtigkeit und den Lärmschutz nicht erfüllen können.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (genehmigt mit RRB Nr. 2022/1939 vom 20. Dezember 2022) wurde der Perimeter der Wohnzone 4 zugeordnet, eine Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplanes besteht nicht. Die allgemeinen Massvorschriften werden in § 7 Zonenreglement (ZR) geregelt. Zugelassen sind Wohnungen sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche, welche der Zone angepasst sind. Als Bauform sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Gemäss § 10 Abs. 4 ZR kann eine dichtere Nutzungsziffer zugelassen werden. Die Bedingungen für die erhöhte bauliche Dichte (GFZo 1.0) sind die Erfüllung von § 5 ZR (Durchführung Qualitätsverfahren) sowie die Sicherung mit einem Gestaltungsplan. Die Gemeinde und die Grundeigentümerin haben

zwischen dem 1. September 2022 und 6. Dezember 2022 gemeinsam ein Gutachterverfahren durchgeführt.

Gemäss dem Richtprojekt sind im Norden parallel zur Geiselfeldstrasse und im Osten parallel zur Wiesenfeldstrasse zwei resp. eine Reihenbaute angedacht. Entlang der Mittelfeldstrasse im Süden des Perimeters sind drei Punktbauten projektiert. Die Reihenbauten sind jeweils 4-geschossig, die Punktbauten 3-geschossig geplant. Vorgesehen sind 80 Wohnungen. Der unterirdische Baubereich ist als Kamm konzipiert, sodass alle Bauten komplett unterkellert werden, jedoch trotzdem Zwischenbereiche entstehen, welche eine Pflanzung von grösseren Bäumen im Freiraum erlauben. Nebst der Einstellhalle sollen so auch Kellerräume Platz finden. Die Erschliessung erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die Geiselfeldstrasse, ab welcher der Zugang zu der Einstellhalle geplant ist. Unterschiedliche Fusswege führen von den umgebenden Strassen in das Zentrum des Perimeters, die Hauseingänge sind alle zu den umliegenden Strassen gerichtet.

2.2 Prüfung von Amtes wegen

Die Einwohnergemeinde Gerlafingen hat gestützt auf den Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung kommunaler Nutzungspläne) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell Kanton Solothurn im Bereich Nutzungsplanung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten abgeschlossen. Die Daten sind im WebGIS des Kantons zugänglich. Die künftige Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können. Im vorliegenden Fall wird das Bau- und Justizdepartement die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters gewährleisten.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Sie ist zu genehmigen.

2.3 Verfahren

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Gerlafingen beschloss den Gestaltungsplan «Geiselfeld» am 28. März 2024 unter dem Vorbehalt von Einsprachen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 5. April 2024 bis zum 3. Mai 2024. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Es liegen keine Beschwerden vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

3. Beschluss

3.1 Der Gestaltungsplan «Geiselfeld» der Einwohnergemeinde Gerlafingen wird genehmigt.

3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

3.3 Die Einwohnergemeinde Gerlafingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 3'030.00, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Gerlafingen belastet.

3.4 Die Planung liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Einwohnergemeinde Gerlafingen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierte Grundeigentümerin zu übertragen.

3.5 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.

Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung	**Einwohnergemeinde Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 3, 4563 Gerlafingen**	
Genehmigungsgebühr:	Fr. 3'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	Fr. 3'030.00	
Zahlungsart:	Belastung im Kontokorrent Nr. 1011111 / 014	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Amt für Raumplanung (AR) (2), Dossier-Nr. 101’974, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)
Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
Einwohnergemeinde Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 3, 4563 Gerlafingen, mit 1 gen. Dossier (später), mit Belastung im Kontokorrent **(Einschreiben)**
Bauverwaltung Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 3, 4563 Gerlafingen
Planteam S AG, Inseliquai 10, 6005 Luzern
Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Gerlafingen: Genehmigung Gestaltungsplan «Geiselfeld»)