

Gemeinderat der Einwohnergemeinde Biberist

Protokoll der Sitzung Nr. 05 Laufende Geschäfte

RN 0.1.2.1

Datum/Zeit	Montag, 30. März 2026, 19:00 – 21:30 Uhr
Ort	Sitzungszimmer Altisberg 3. OG, Gemeindehaus
Mitglieder	Stefan Hug-Portmann (GP) Raffael Kurt (GVP) Peter Burki Markus Dick Priska Gnägi-Schwarz Patrik Halbeisen Franziska Patzen Marc Rubattel Eric Send Andrea Weiss Hans Yamamori-Krebs
Vorsitz	Stefan Hug-Portmann (GP)
Protokoll	Irene Hänzi Schmid
Gäste	Nicolas Adam, Leiter Bau + Planung Susanne Asperger, Asperger Raumplanung Uriel Kramer, Präsident BWK Manuela Misteli-Sieber, zeit.los Architektur Aline Vuille, WAM Planer und Ingenieure AG Jürg Zeller, Bereichsleiter Hochbau
Presse	-

Traktandenliste

Nr	Geschäft	Beschluss
1	Protokoll GR Nr. 04 vom 16.03.2026 - Genehmigung	2026-29
2	Schulraumplanung Areal Bleiche-/Mühlematt; Organigramm - Beschluss	2026-30
3	Behörden: Gemeinderat, Kommissionen, Wahlen und Mutationen 2025 - 2029; Reg. Sozialkommission; Ersatzwahl - Wahlen	2026-31
4	Behörden: Gemeinderat, Kommissionen; Wahlen und Mutationen 2025 - 2029; Ersatzwahl AG Kinder und Jugend - Wahlen	2026-32
5	Ortsplanungsrevision Biberist - 3. Fassung: 1. Lesung vor öffentlicher Planauf- lage - Kenntnisnahme	2026-33
6	Verschiedenes, Mitteilungen	2026-34

Die nachfolgende Traktandenliste wird genehmigt.

2026-29 Protokoll GR Nr. 04 vom 16.03.2026 - Genehmigung

Das Gemeinderatsprotokoll Nr. 04 vom 16.03.2026 wird einstimmig genehmigt.

RN 0.3.2 / LN 4367

2026-30 Schulraumplanung Areal Bleiche-/Mühlematt; Organigramm - Beschluss

Bericht und Antrag der Abteilung Bau und Planung / jze

Unterlagen

- 01 ORG 2026-03-13 SAMBA Projektpflichtenheft Phase 31
- 02 ORG 2026-03-13 SAMBA Organigramm Phase 31
- 03 Protokollauszug GR 2025-79 extern vom 30.06.2025_Siegerprojekt Studienauftrag

Ausgangslage

Mit Beschluss vom 30. Juni 2025 hat der Gemeinderat das Siegerprojekt des Studienauftrags zur Entwicklung des Schulareals Mühlematt/Bleichematt zur Weiterbearbeitung freigegeben und die Ausarbeitung eines Vorprojekts (Phase 31) beschlossen. Gleichzeitig wurde festgelegt, dass das Raumprogramm gemäss Studienauftrag umzusetzen ist und ein Kostendach von maximal CHF 40 Mio. inkl. MwSt. einzuhalten ist. Für die Ausarbeitung des Vorprojekts wurde ein Verpflichtungskredit von CHF 600'000 inkl. MwSt. im Budget eingestellt.

Mit dem Projekt soll der zukünftige Schulraumbedarf der Primarschule Biberist langfristig sichergestellt werden. Gleichzeitig bietet sich die Gelegenheit, das Areal Mühlematt/Bleichematt als zusammenhängende und qualitativ hochwertige Gesamtanlage weiterzuentwickeln und an die heutigen Anforderungen von Schule, Betreuung und Öffentlichkeit anzupassen.

Der Gemeinderat hat die Abteilung Bau und Planung mit der Organisation der weiteren Projektbearbeitung beauftragt. Die Planung wird auf Grundlage des Siegerprojekts der Naos Architekten AG (Bern) und der w + s Landschaftsarchitekten AG (Solothurn) weitergeführt.

An der Sitzung vom 18. November 2025 der Bau- und Werkkommission wurde das Büro zeit.los architektur Manuela Misteli (Biberist) mit der Bauherrenvertretung beauftragt.

Die Bearbeitung des Vorprojekts erfolgt in Form eines Generalplanungsteams, das neben den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur auch die phasengerechten Fachplanungen umfasst. Dieses Vorgehen ermöglicht eine koordinierte und integrale Planung, reduziert Schnittstellen zwischen den einzelnen Planungsmandaten und erleichtert die Steuerung von Kosten, Terminen und Qualität.

Die Liste der Unternehmen, die Angebote für die Fachplanungen abgeben dürfen (Submittentenliste), wurde der Bau- und Werkkommission vorgelegt und am 16. Dezember 2025 genehmigt. Die eingegangenen Offerten werden derzeit durch die Projektleitung offen geprüft. Die Vergaben erfolgen im Rahmen der vorgesehenen Kompetenzen.

Parallel dazu wurde unter Leitung der Bauherrenvertretung, unter Einbezug der Nutzungsvertreterungen sowie der Generalplanenden eine projektspezifische Projektorganisation erarbeitet und ein Projektpflichtenheft für die Vorprojektphase erstellt. Für die strukturierte und transparente Bearbeitung des Vorprojekts ist eine klar definierte Projektorganisation erforderlich. Diese wird mit dem vorliegenden Organigramm festgelegt.

Erwägungen

Für die Bearbeitung des Vorprojekts wurde eine projektbezogene Organisation mit klar definierten Rollen, Zuständigkeiten und Entscheidungswegen erstellt. Diese ist im beiliegenden Organigramm dargestellt.

Die Projektorganisation umfasst insbesondere:

- die politischen Gremien (Gemeindeversammlung, Gemeinderat),
- den Steuerungsausschuss als strategisches Begleitgremium und die Bau- und Werkkommission als politisch legitimes Fachgremium,
- die operative Projektleitung und Bauherrenvertretung,
- die Nutzerververtretungen Bildung und Hochbau sowie
- das Generalplanungsteam.

Die Aufgaben und Kompetenzen dieser Gremien orientieren sich an der Gemeindeordnung und gewährleisten eine klare Trennung zwischen politischer Steuerung und operativer Projektführung. Der Steuerungsausschuss begleitet die Vorprojektphase strategisch und bereitet die Entscheidungsgrundlagen für die politischen Gremien vor.

Die vorgesehenen Mitglieder des Steuerungsausschusses haben das Organigramm am 10. März 2026 vorberaten und dessen Genehmigung durch den Gemeinderat unterstützt. Die formelle Bestellung des Steuerungsausschusses erfolgt durch den Gemeinderat. Mit der Genehmigung des Organigramms schafft der Gemeinderat die organisatorische Grundlage für die Weiterbearbeitung des Vorprojekts.

Das Projektpflichtenheft definiert die Ziele, Rahmenbedingungen und organisatorischen Grundlagen der Vorprojektphase. Es regelt insbesondere die Projektorganisation, die Steuerung von Kosten, Terminen und Qualität sowie die Entscheidungs- und Kommunikationsprozesse. Als Arbeits- und Steuerungsinstrument für die Vorprojektphase stellt es sicher, dass die Projektentwicklung transparent erfolgt und innerhalb der festgelegten Leitplanken bleibt. Die vorgesehenen Mitglieder des Steuerungsausschusses haben das Pflichtenheft am 10. März 2026 genehmigt. Als Arbeits- und Steuerungsinstrument wird das Projektpflichtenheft dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme unterbreitet.

Beschlussentwurf

1. Der Gemeinderat nimmt das Projektpflichtenheft Phase 31 (Vorprojekt) für das Projekt Entwicklung Schulareal Mühlematt/Bleichematt vom 13. März 2026 zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat genehmigt das Organigramm der Projektorganisation Phase 31 (Vorprojekt) vom 13. März 2026.
3. Der Gemeinderat bestellt die Mitglieder des Steuerungsausschusses gemäss Organigramm.
4. Der Steuerungsausschuss wird beauftragt, die Projektorganisation entsprechend dem genehmigten Organigramm umzusetzen.

Eintreten

Der Gemeinderat tritt stillschweigend auf das Geschäft ein.

Detailberatung

Manuela Misteli: Aktuell ist man daran, das Vorprojekt, wie es der Gemeinderat im Juni 2025 beschlossen hat, auszuarbeiten. Die Grundidee des Organigramms sind klare Strukturen mit klarer Trennung von Strategie und dem Operativen. Zuerst ist die politische Ebene mit dem Gemeinderat und der Gemeindeversammlung. Diese setzen die Leitplanken und fällen Entscheidungen. Die Leitplanken sind bereits vom Gemeinderat gesetzt, indem sie dem Studienauftrag zugestimmt haben. Der Gemeinderat hat auch eine Kosten-Obergrenze mit 40 Mio. CHF inkl. MwSt. und inklusive Reserven, festgelegt. Diese Leitplanken wurden auch entsprechend im Pflichtenheft übernommen. Anschliessend wird es einen Steuerungsausschuss geben. Die Zusammensetzung besteht aus politischen und fachlichen Vertretern sowie Nutzungsvertretern. Die Bauherrenvertretung ist lediglich als Begleitung in diesem Gremium, ohne Stimmrecht. Der Steuerungsausschuss ist das

Bindeglied zwischen Politik und Projekt. Er begleitet strategisch und bereitet die Entscheidungen für den Gemeinderat vor. Er bindet die Interessenvertretungen ein, z. B. den Läbesgarte; mit ihm könnte es durchaus Synergien beim Schulbau geben. Die BWK ist auf der gleichen Ebene wie der Steuerungsausschuss eingebunden. Die BWK hat eine sehr hohe Finanzkompetenz, damit können Synergien genutzt werden, wenn Arbeitsvergaben durchzuführen sind. Beim Vorliegen von Vorprojektplänen kann die BWK diese fachlich, der Steuerungsausschuss strategisch beurteilen. Die Nutzer sind ebenfalls vertreten. Caroline Schlacher vertritt die Schulen, von Seiten Hochbau und Liegenschaften ist Jürg Zeller im Steuerungsausschuss. Er vertritt die Interessen der Liegenschaften, der Hauswartung und der Vereine. Auf der operativen Ebene ist das Gesamtplanerteam, welches das Projekt im Alltag führt, operativ begleitet und dafür sorgt, dass die Kosten, Termine und Vorgaben eingehalten werden. Die Gesamtleitung haben von den Naos Architekten, Stefan Rüfenacht und Alena Ruiz. Die Vorteile eines Gesamtplanerteams sind: Weniger Schnittstellen, eine bessere Abstimmung im Team, bessere Steuerung von Kosten und Qualität. Die Gesamtverantwortung liegt beim Generalplaner.

Das Organigramm sorgt für klare Zuständigkeiten, klare Entscheidungswege und effiziente Zusammenarbeit. Seit Mitte November hat das Planungsteam die Arbeiten aufgenommen. Der Steuerungsausschuss hat bereits ad interim getagt und beim Erarbeiten des Pflichtenheftes mitgeholfen. Es wurde eine klare Sitzungsstruktur eingeführt, welche auf die politischen Sitzungen abgestimmt sind.

Der Architekt hat seine Kostenschätzung plausibilisiert. Anhand von Flächen und Erfahrungswerten wurde aufgezeigt, wie hoch die Kosten sein könnten. Er hat 44.8 Mio. CHF berechnet. Die Genauigkeit liegt bei +/- 25 %. Das zeigt, dass der Projektstand in der jetzigen Phase sehr ungenau ist. Wichtig ist, dass die Architektenhonorierung an die Zielerreichung gebunden ist.

Tags darauf findet eine Projektleitungssitzung statt, in der erste Vorverhandlungen geführt werden, so dass danach die BWK darüber befinden kann, aber nur im Rahmen des Projektierungskredites von CHF 600'000. Der Gemeinderat soll heute über das Organigramm befinden. Im Pflichtenheft wird das Ziel, der Rahmen und die Organisation des Vorprojektes aufgeführt. Das Pflichtenheft ist ein Arbeitsinstrument zum Vorprojekt, welches dafür sorgt, dass alle die gleichen Grundlagen haben, dass Transparenz vorhanden ist und dass die Qualität und die Kosten im Rahmen bleiben.

Eric Send findet das Organigramm habe klare Strukturen. Er will wissen, ob die Interessenvertretungen wie z.B. der Läbesgarte punktuell oder dauerhaft im Steuerungsausschuss Einsitz haben.

Manuela Misteli erklärt, dass vorgesehen ist, dass diese punktuell Einsitz nehmen, vor allem dann, wenn Schnittstellen vorhanden sind.

Hans Yamamori will wissen, weshalb der Steuerungsausschuss und die BWK im Organigramm auf gleicher Höhe sind, aber nicht miteinander verbunden sind. Er will wissen, wer dann Entscheidungen treffen wird, wenn sie auf gleicher Höhe sind.

Manuela Misteli erklärt, dass die Vergaben von Jürg Zeller direkt in die BWK gehen, dies aufgrund deren Finanzkompetenzen. Finanzielle Entscheidungen, welche direkt umgesetzt werden, gehen in die BWK. Sollte es die CHF 600'000 überschreiten, wird die BWK einen Antrag an den Gemeinderat stellen, ansonsten entscheidet sie direkt. Das Projekt selbst soll aber parallel in beiden Gremien diskutiert werden. Es soll eine fachliche und eine strategische Empfehlung abgegeben werden.

Stefan Hug-Portmann ergänzt, dass der Steuerungsausschuss selbst keine Finanzkompetenzen hat. Die BWK hingegen schon. Es sollen keine zusätzlichen Gremien mit zusätzlichen Kompetenzen geschaffen werden.

Hans Yamamori will wissen, ob die finanziellen Entscheide jeweils via BWK im Gemeinderat entschieden werden.

Manuela Misteli erklärt, dass nur Beträge, welche über der Finanzkompetenz der BWK gemäss GO von über CHF 600'000 vom Gemeinderat zu entscheiden sind.

Andrea Weiss stellt fest, dass im Steuerungsausschuss sechs Personen mit Stimmrecht Einsitz haben. Von diesen sechs Personen sind drei politische Vertretungen, zwei fachliche Vertretungen und nur eine Person vertritt die Schule. Sie findet dies ist zu wenig. Die Endnutzer dieses Projekts sind die Schulen, welche ihrer Meinung nach im Steuerungsausschuss untervertreten sind. Auch Caroline Schlacher findet es sinnvoll, wenn die Schule im Steuerungsausschuss mehr Gewicht hätte. **Andrea Weiss** schlägt vor, dass zwei Stimmen von Seiten Schule im Steuerungsausschuss vertreten sind.

Stefan Hug-Portmann erklärt, dass von Seiten Politik drei Vertreter und von der operativen Seite her drei Vertreter im Steuerungsausschuss Einsitz haben. Hat die Schule ein Vertreter mehr, geht es rein nummerisch nicht auf. Wichtig ist, dass die Politik gleich stark vertreten ist wie die operative Ebene.

Andrea Weiss findet die Schule habe nicht den gleichen Blickwinkel wie der Bau und die Schule sei im Steuerungsausschuss zu wenig vertreten. Es spiele keine Rolle, ob der Steuerungsausschuss eine gerade oder ungerade Anzahl Mitglieder hat, im Gegenteil. Dann sind die Entscheide auch klarer.

Stefan Hug-Portmann wehrt sich nicht grundsätzlich gegen eine zusätzliche Person von Seiten Schule, was dagegen spricht ist, ist ein Ressourcenthema. Das Projekt absorbiert sehr viele Ressourcen von Caroline Schlacher. Eine zweite Vertretung von Seiten Schule ist dadurch dann auch sehr stark absorbiert. Er versteht das Anliegen von Andrea Weiss, geht aber davon aus, dass es in diesem Steuerungsausschuss nicht wahnsinnig viele Abstimmungen geben wird. Er geht davon aus, dass die Arbeiten im Konsens erarbeitet werden. Er verspricht, dass die Anliegen der Schulen mindestens das entsprechende Gehör finden werden. Grundlegende Entscheidungen werden so-wieso im Gemeinderat getroffen.

Raffael Kurt versteht den Antrag von Andrea Weiss. Das vorliegende Projekt ist zu teuer und er sieht keinen Benefit, wenn mehr Schulvertretungen Einsitz haben. Die Schule wird das Projekt nicht günstiger machen. Er stellt sich die Frage, wer von Seiten Schule nebst Caroline Schlacher im Ausschuss Einsitz nehmen soll. Er weiss nicht, wer von den Schulleiterinnen aus dem Zyklus 1 oder 2 diese Ressourcen hat. Er sieht keinen direkten Mehrwert. Caroline Schlacher hat als Schulvertreterin je die Aufgabe das Bedürfnis der Schulen abzuholen. Caroline Schlacher hat dies bereits vorsondiert, sie hat den Überblick. Die grösste Challenge wird sein, das Projekt kostengünstig und im vorgegebenen Rahmen zu realisieren. Er denkt nicht, dass das Projekt günstiger wird, wenn die Schule mit zusätzlichen Personen im Steuerungsaufsicht vertreten sein werden.

Andrea Weiss glaubt, dass es das Problem ist, dass ein Raumprogramm vorhanden ist, welches umzusetzen ist. Sie glaubt nicht, dass eine zusätzliche Person der Schule die Kosten um ein Vielfaches in die Höhe treibt. Sie glaubt auch nicht, dass die schulischen Bedürfnisse das Projekt derart verteuern würden. In diesem Fall ist es architektonisch zu lösen. Die Kosten sind kein Argument, um nicht eine zusätzliche Person in den Steuerungsausschuss zu wählen. Gemäss Caroline Schlacher wäre es ein zeitliches Problem, wenn noch jemand zusätzlich von Seiten Schule im Steuerungsausschuss wäre und trotzdem wäre es für sie wichtig und hilfreich, wenn die pädagogische Sicht mehr Gewicht erhält. Die Schule soll selbst entscheiden, wer in den Ausschuss zu wählen ist, je nach Ressourcen.

Andrea Weiss stellt den Antrag eine zusätzliche Person von Seiten Schule in den Steuerungsausschuss zu wählen.

Eric Send will wissen, weshalb Sven Sataric in den Steuerausschuss zu wählen ist. Sven Sataric steht im Moment in einem Rechtsverfahren gegen die Einwohnergemeinde Biberist und aus seiner Sicht ist es nicht möglich, dass eine solche Person gleichzeitig in einem Steuerungsausschuss mitwirkt, welcher sich mit den grössten Investitionen von Biberist auseinandersetzt. Es kann nicht sein, gegen eine Einwohnergemeinde zu klagen und gleichzeitig diese mitzusteuern. Er ist der Meinung, dass die Fiko vertreten sein soll. Er wünscht Benno Winkler in den Steuerungsausschuss zu wählen.

Stefan Hug-Portmann erklärt, dass Sven Sataric nicht mehr in der Fiko Einsitz hat. Er ist Ersatzgemeinderat und ist von politischer Seite her im Ausschuss. Sven Sataric hat Erfahrung aus der früheren KSRP, weshalb es durchaus Sinn macht, dass er im Ausschuss Einsitz haben wird.

Eric Send stellt den Antrag anstelle von Sven Sataric Benno Winkler als Präsident der Fiko in den Steuerausschuss zu wählen.

Manuela Misteli ist der Meinung, dass zum jetzigen Projektierungsstand kein Fikomitglied benötigt wird. Das Kostenziel ist gesetzt. Die verschiedenen Etappen werden im Budgetierungsprozess dem Gemeinderat eingereicht. Ein Fikomitglied kann zum jetzigen Zeitpunkt nichts steuern. Bei einer weiteren Projektetappen kann ein Fikomitglied ein Mehrwert darstellen.

Marc Rubattel kann die Meinung betreffend Sven Sataric teilen und es ist schade, dass er einen Rechtsstreit mit Biberist führt. Aus strategischer Sicht ist er aber der richtige Mann, mit seiner Erfahrung kann er sehr gewinnbringend sein. Das Verfahren hat aber einen fahlen Beigeschmack.

Priska Gnägi stellt eine Doppelspurigkeit auf dem Organigramm fest. Im Steuerungsausschuss und auch ausserhalb des Steuerungsausschusses sind Interessenvertretungen aufgeführt.

Manuela Misteli erklärt, dass konkret im Steuerungsausschuss ein fixes Traktandum Schnittstellen für Interessenvertretungen vorgesehen ist. Konkret ist damit der Läbesgarte mit den Parkplätzen gemeint. Die Interessenvertreten können immer an der Sitzung teilnehmen, macht aber nicht immer Sinn.

Stefan Hug-Portmann erklärt, dass vorgesehen ist, dass der Läbesgarte für den Abgleich mehr oder weniger immer im Steuerungsausschuss Einsitz haben wird. Evtl. gibt es noch weitere Interessenvertretungen, welche dann nur punktuell an den Sitzungen teilnehmen werden.

Priska Gnägi stellt fest, dass Franziska Patzen als politische Vertretung im Steuerungsausschuss Einsitz hat. Da Franziska Patzen auch sonst eng mit Manuela Misteli zusammenarbeitet, ist es ihr wichtig, dass sie strategisch und nicht operativ tätig ist. Dies wird ihr so bestätigt

Stefan Hug-Portmann ist davon ausgegangen, dass drei politische Vertretungen benötigt werden. Franziska Patzen hat grosse Erfahrung mit Grossprojekten, weshalb sie aus dem Gemeinderat die richtig ist. Dieses Gremium wurde nicht anhand politischer Gesinnung zusammengestellt, sondern es braucht die richtigen Personen. Er ist überzeugt, dass die vorgeschlagene Zusammensetzung die richtige ist.

<p>Andrea Weiss stellt den Antrag eine zusätzliche Person von Seiten Schule in den Steuerungsausschuss zu wählen. (2 ja zu 9 nein Stimmen)</p>

Der Antrag ist abgelehnt.

Eric Send stellt den Antrag Benno Winkler als Präsident der Fiko in den Steuerausschuss zu wählen.

Raffael Kurt will wissen, ob Benno Winkler überhaupt angefragt wurde.

Eric Send ist der Meinung, dass Aufgaben an einen Präsidenten einer Kommission einfach zu delegieren sind.

Stefan Hug-Portmann weist darauf hin, dass der Gemeinderat grundsätzlich einen Präsidenten einer Kommission zu einer Aufgabe zwingen kann. Er sieht bei Benno Winkler jedoch ein Ressourcenproblem. Es wäre schön gewesen, ihn zuerst anzufragen. Er lässt trotzdem über den Antrag abstimmen.

Eric Send ändert seinen Antrag und beantragt ein Fikomitglied in den Steuerausschuss zu wählen.
(2 ja zu 9 nein Stimmen)

Der Antrag ist abgelehnt.

Beschluss (8 ja Stimmen bei 3 Enthaltungen)

1. Der Gemeinderat nimmt das Projektpflichtenheft Phase 31 (Vorprojekt) für das Projekt Entwicklung Schulareal Mühlematt/Bleichematt vom 13. März 2026 zur Kenntnis. (einstimmig)
2. Der Gemeinderat genehmigt das Organigramm der Projektorganisation Phase 31 (Vorprojekt) vom 13. März 2026. (8 ja Stimmen bei 3 Enthaltungen)
3. Der Gemeinderat bestellt die Mitglieder des Steuerungsausschusses gemäss Organigramm. (8 ja Stimmen bei 3 Enthaltungen)
4. Der Steuerungsausschuss wird beauftragt, die Projektorganisation entsprechend dem genehmigten Organigramm umzusetzen. (8 ja Stimmen bei 3 Enthaltungen)

RN 6.0.4 / LN 3775

2026-31 Behörden: Gemeinderat, Kommissionen, Wahlen und Mutationen 2025 - 2029; Reg. Sozialkommission; Ersatzwahl - Wahlen

Bericht und Antrag

Unterlagen

-

Ausgangslage

Stöckli Silvia von Buchegg ist per 31.12.2025 als Delegierte der Gemeinde Buchegg aus der Sozialkommission ausgetreten.

Erwägungen

Der Gemeinderat Buchegg hat am 14. Januar 2026 die Ressorts verteilt. Neu wird Leonie Spänhauer, 23.09.1992, Mühledorfstrasse 17, 4577 Hessigkofen das Ressort Gesundheit & Soziales übernehmen und somit Einsitz in der Regionalen Sozialkommission BBL nehmen.

Beschlussentwurf

Der Gemeinderat wählt Léonie Spänhauer aus Hessigkofen als Vertreterin der Gemeinde Buchegg für den Rest der Amtsperiode 2026 – 2029 in die Regionale Sozialkommission BBL.

Eintreten

Der Gemeinderat tritt stillschweigend auf das Geschäft ein.

Detailberatung

Kein Wortbegehren.

Beschluss (Mit 11 ja Stimmen)

Der Gemeinderat wählt Léonie Spänhauer aus Hessigkofen als Vertreterin der Gemeinde Buchegg für den Rest der Amtsperiode 2026 – 2029 in die Regionale Sozialkommission BBL.

RN 0.3.1 / LN 4280

2026-32 Behörden: Gemeinderat, Kommissionen; Wahlen und Mutationen 2025 - 2029; Ersatzwahl AG Kinder und Jugend - Wahlen

Bericht und Antrag

Unterlagen

- keine

Ausgangslage

Lilith Bütler, Vertreterin von Lohn-Ammannsegg in der AG Kinder und Jugend hat per 31.12.2025 demissioniert.

Erwägungen

Als Nachfolgerin in die AG Kinder und Jugend hat der Gemeinderat Lohn-Ammannsegg an seiner Sitzung vom 16.03.2026 Frau Claudia Kaufmann, 25.07.1986, Spichermattstrasse 7, Lohn-Ammannsegg als Vertreterin in die AG Kinder und Jugend gewählt.

Beschlussentwurf

Der Gemeinderat wählt für den Rest der Amtsperiode 2026-2029 Frau Claudia Kaufmann als Vertreterin von Lohn-Ammannsegg in die AG Kinder und Jugend.

Eintreten

Der Gemeinderat tritt stillschweigend auf das Geschäft ein.

Detailberatung

Kein Wortbegehren.

Beschluss *(Mit 11 ja Stimmen)*

Der Gemeinderat wählt für den Rest der Amtsperiode 2026-2029 Frau Claudia Kaufmann als Vertreterin von Lohn-Ammannsegg in die AG Kinder und Jugend.

RN 0.3.1 / LN 4280

2026-33 Ortsplanungsrevision Biberist - 3. Fassung: 1. Lesung vor öffentlicher Planaufgabe - Kenntnisnahme

Bericht und Antrag Bau- und Werkkommission Biberist

Unterlagen

- 00 Präsentation: Überarbeitung gemäss 3. Kantonalen Vorprüfung
- a) Unterlagen der Ortsplanungsrevision mit Genehmigungsinhalt
 - 01.1 Zonenreglement V30 bereinigte Fassung vom 02.03.2026
 - 01.2 Zonenreglement V30 im Korrekturmodus vom 02.03.2026
 - 02.1 Gesamtplan 1:5000 vom 11.03.2026
 - 03.1 Bauzonenplan Nord 1:2000 vom 11.03.2026
 - 03.2 Bauzonenplan Mitte 1:2000 vom 11.03.2026
 - 03.3 Bauzonenplan Süd 1:2000 vom 11.03.2026
 - 04.0 Erschliessungsplan Übersicht 1:15000 vom 11.03.2026
 - 04.1 Erschliessungsplan A Buchrain 1:1000 vom 11.03.2026

- 04.2 Erschliessungsplan B Schöngrün Nord 1:1000 vom 11.03.2026
- 04.3 Erschliessungsplan C Schöngrün Süd 1:1000 vom 11.03.2026
- 04.4 Erschliessungsplan D Bleichenberg 1:1000 vom 11.03.2026
- 04.5 Erschliessungsplan E Oberwald 1:1000 vom 11.03.2026
- 04.6 Erschliessungsplan F Giriz 1:1000 vom 11.03.2026
- 04.7 Erschliessungsplan G Bleichenmatt 1:1000 vom 11.03.2026
- 04.8 Erschliessungsplan H Grossmatt 1:1000 vom 11.03.2026
- 04.9 Erschliessungsplan I Grütt 1:1000 vom 11.03.2026
- 04.10 Erschliessungsplan J Schachen Süd 1:1000 vom 11.03.2026
- 08.0 Waldfeststellungsplan Übersicht 1:10000 vom 11.03.2026
- 08.1 Waldfeststellungsplan A Emme Teil Nord 1:1000 vom 11.03. 2026
- 08.2 Waldfeststellungsplan B Emme Teil Süd 1:1000 vom 11.03.2026
- 08.3 Waldfeststellungsplan C Hoberg 1:1000 vom 11.03.2026
- 08.4 Waldfeststellungsplan D Buechrain 1:1000 vom 11.03.2026
- 08.5 Waldfeststellungsplan E Dubenmoos 1:1000 vom 11.03.2026
- 08.6 Waldfeststellungsplan F Oberwald 1:1000 vom 11.03.2026
- 08.7 Waldfeststellungsplan G Äspli 1:1000 vom 11.03.2026
- 08.8 Waldfeststellungsplan H Bleichenberg 1:1000 vom 11.03.2026
- 08.9 Waldfeststellungsplan I St. Urs 1:1000 vom 11.03.2026
- 08.10 Waldfeststellungsplan J Rüti 1:1000 vom 11.03.2026
- 08.11 Waldfeststellungsplan K Eichmatt 1:1000 vom 11.03.2026
- 08.12 Waldfeststellungsplan L Grützmatt 1:1000 vom 11.03.2026
- 10.0 Naturgefahrenplan 1:5000 vom 11.03.2026

b) Unterlagen der Ortsplanungsrevision mit orientierendem Inhalt

- 20 Raumplanungsbericht vom 12.03.2026
- 21 Anhang zum Raumplanungsbericht vom 12.03.2026
- 22 Vorprüfungsbericht kantonales Amt für Raumplanung (ARP) vom 07.07.2025
- 23 Auswertung Vorprüfungsbericht ARP vom 16.03.2026 (Word-Datei)

c) Begehren / raumplanerische Abklärungen

- 30 Unterlagen "Feuerwehrstützpunkt Rainacker"
- 31 Unterlagen "Schlösschen Vorder-Bleichenberg – Spezialzone Schloss"
- 32 Unterlagen "Elisabethenheim"
- 33 Unterlagen "Arealüberbauung Bleichenbergstrasse 20"
- 34 Unterlagen "Kindergarten Wassergasse der Stadt Solothurn"

Hinweis

Das vorliegende Geschäft zur Ortsplanungsrevision beinhaltet eine Fülle von Unterlagen mit unterschiedlicher Relevanz. Deshalb soll die 1. Lesung dazu dienen einen Überblick zu verschaffen, was die Arbeitsgruppe OPR aufgrund des 3. Vorprüfungsberichtes des ARP (Beilage 22) an den Unterlagen geändert hat und welche Themen mit den kantonalen Behörden noch bereinigt werden müssen. Die Präsentation gemäss Beilage 00 zeigt dies umfassend auf und dient auch als Leitfaden für die Sitzung. Wir empfehlen im Vorfeld der Sitzung im Speziellen dieses Dokument zu lesen. Danach erhalten die Gemeinderatsmitglieder Gelegenheit sich vertiefter mit den Unterlagen zu befassen. Für die 2. Lesung (20. April 2026) besteht die Möglichkeit eigene Inputs direkt in die Auswertungstabelle zum Vorprüfungsbericht ARP (Word-Datei Beilage 23, Spalte "Stellungnahme GR") zu schreiben.

Ausgangslage

Im Herbst 2024 hat die Abteilung Bau + Planung der Einwohnergemeinde Biberist das erarbeitete und revidierte Dossier zur Ortsplanungsrevision dem kantonalen Amt für Raumplanung (ARP) zur 3. Vorprüfung unterbreitet. Die Unterlagen in den Beilagen 01 bis 10 haben Genehmigungsinhalt

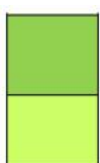
(Zonenreglement, Gesamtplan, Bauzonen-, Erschliessungs- und Waldfeststellungspläne, Naturgefahrenplan).

Mit Bericht vom 07. Juli 2025 (Beilage 22) nahm das ARP zu den Unterlagen Stellung. Es wurde festgehalten, dass viele Punkte aus der letzten Vorprüfung angegangen wurden. Dennoch seien einige Unstimmigkeiten vorhanden, welche in einer letzten Überarbeitung vor der öffentlichen Auflage ausgeräumt werden sollten.

An der heutigen Sitzung wird anhand einer Präsentation (Beilage 00) aufgezeigt, welche Überarbeitung aufgrund der Ergebnisse der dritten kantonalen Vorprüfung stattgefunden hat. Das Dokument der Präsentation betrifft im Wesentlichen folgende Bereiche:

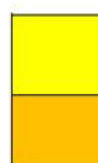
- Prozesse seit der 2. kantonalen Vorprüfung
- Ergebnisse aus der 3. kantonalen Vorprüfung
- Auswertungstabelle aus der 3. kantonalen Vorprüfung
- Änderungen nach der 3. kantonalen Vorprüfung
- Generelle Änderungen
 - Einzonung für Stützpunktfeuerwehr
 - Umsetzung Gewässerraum
 - Heckenfeststellung und Ufergehölz
 - Einzonungsabsicht Landwirtschaftlicher Betriebsstandort (Betrieb Stuber)
 - Naturgefahren (bisher/nach 3. Vorprüfung)
- Änderungen im Bauzonenplan
 - Schlösschen Vorder-Bleichenberg
 - ÖBA Elisabethenheim
 - Waldumlegung Oberwald
 - Aufhebung Schutzstatus "Bleichenbergstrasse 20"
 - Umzonung Parzelle GB Nr. 1887 (ehemaliger Kindergarten Wassergasse)
 - Geschossigkeit Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Änderungen im Erschliessungsplan
 - Kleinere Anpassungen (Baulinien Kantonsstrassen, Ausbauabsichten Kantonsstrassen)
 - Unterscheidung Uferschutzzone (innerhalb/ausserhalb Bauzone)
- Änderungen im Gesamtplan
 - Verlauf der historischen Verkehrswege ergänzt
 - Zonierung des Wildtierkorridors
- Änderungen im Zonenreglement
 - Verzicht auf Quartierkernzonen
 - Umbenennung Mischzone Papieri
 - Neue Spezialzonen ("Bleichenberg", "Schlösschen Vorder-Bleichenberg", "publikumsintensive Nutzungen")
 - Neue Schutzzone Wildtierkorridor
 - Kommunale Uferschutzzone (Differenzierung innerhalb/ausserhalb Bauzone)
 - Grünflächenziffer über den gesamten Gestaltungsplanperimeter
 - Gestaltungsplanpflicht differenziert
 - Kulturobjekte und Ortsbildschutzperimeter
 - Rutschungen und Sturzprozesse
- Weiteres Vorgehen (laufende Abklärungen/nächste Termine)

Die Auswertungstabelle (Beilage 23) zum Vorprüfungsbericht ARP (Beilage 22) beinhaltet verschiedene Farben, welche folgende Bedeutung haben:



recht- und zweckmässig

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen



Optimierungsbedarf / Empfehlungen

Genehmigungsvorbehalt

Diejenigen Pendenzen mit Genehmigungsvorbehalten müssen vor der öffentlichen Plananlage bereinigt und erledigt werden. Entsprechend sind diese Punkte anzugehen.

Von Seiten der Einwohnergemeinde Biberist und Privater stehen folgende Parzellen/Areale im Fokus der finalen Entwicklung, bei welchen die entsprechenden raumplanerischen Definitionen zusammen mit dem ARP und den kommunalen Behörden zu Ende geführt werden müssen:

- Feuerwehrstützpunkt "Rainacker" Parzelle GB Nr. 2147 (Beilage 30)

Im Jahre 2021 war der Ausbau des Werkhofschulhauses (Bernstrasse 9) vorgesehen. Mit der Erweiterung dieses Gebäudes sollen die dringenden Raumengpässe der Feuerwehr gelöst und das Schulraumangebot erweitert werden.

Die Ausgangslage der Schülerzahlen hat sich in der Zwischenzeit verändert. Infolgedessen benötigt die Schule Räumlichkeiten für weitere Klassen. Die Überprüfung ergab, dass der bisherige Standort beide Bedürfnisse mit dem notwendigen Ausbau der Kreisschule und dem Platzbedarf der Feuerwehr nicht abdecken kann. Da eine Verlegung der Kreisschule keine Option ist, muss für die Feuerwehr eine Alternative gefunden werden.

Seit dem Bezug des heutigen Feuerwehrmagazins im Jahre 1958 und einer kleinen Erweiterung 1992, haben sich die Aufgaben und der Fahrzeugpark der Feuerwehr verändert. Weiter ist in den 90er Jahren die Dienstpflicht für Frauen dazu gekommen. Es fehlt nicht nur an Platz für Fahrzeuge und Materialien, sondern auch an Geschlechter getrennten Garderoben. Für das Feuerwehrmagazin ist ein anderer Standort zu suchen. Aus verschiedenen Faktoren und gesetzlichen Vorgaben ergibt sich in Biberist ein Perimeter, in dem ein möglicher Standort für ein Feuerwehrmagazin liegen kann.

Es wurden sämtliche freie grössere Parzellen in der Bauzone im Perimeter für mögliche Standorte sowie überbaute Areale auf die Eignung untersucht. Folgende Grundstücke und Gebiete wurden beurteilt:

- Areal HIAG (ehem. Papierfabrik) - Parzelle GB Nr. 2742
- Bernstrasse Richtung Lohn - Parzelle GB Nr. 697
- Holzackerstrasse - Parzelle GB Nr. 2349
- Industriezone Stapfacker - Parzelle GB Nr. 3347
- Solothurnstrasse Richtung Solothurn - Parzelle GB Nr. 318
- Rainacker - Parzelle GB Nr. 2147
- Bernstrasse Richtung Lohn - Parzelle GB Nr. 697
- Grüngenstrasse - Parzelle GB Nrn. 2785/2786

Die Überprüfung sämtlicher möglichen grösseren Parzellen ergab, dass im Perimeter der bestehenden Bauzone keine Lösung gefunden werden kann. Für die Feuerwehr ist die einzige Lösung die Parzelle GB Nr. 2147 im Rainacker. Dieses Grundstück ist im Besitz der Swisscom Immobilien AG. Mit der Eigentümerin konnte ein Kaufvertrag ausgehandelt werden. Gemäss geltendem Recht liegt die Parzelle ausserhalb der Bauzone (Reservezone) und soll im Rahmen der OPR in die Bauzone eingezont werden, was aus Sicht der Begleitgruppe OPR im Einklang mit der Raumplanung ist.

Das ARP hat die Unterlagen geprüft und äussert sich wie folgt:

- *Zum bestehenden Bericht wären ein Teilzonenplan und dazugehörige Zonenvorschriften auszuarbeiten. Letztere müssten aufgrund der Planbeständigkeit identisch mit den in der OPR vorgesehenen Vorschriften für die ÖBA sein.*
- *Der Raumplanungsbericht wäre mit einem Abschnitt zum Verhältnis der Teilzonenplanung zur OPR zu ergänzen (Hinweis auf Abkopplung, Gründe dafür, etc.).*
- *Der Raumplanungsbericht wäre betreffend planungsbedingten Mehrwert zu ergänzen. Aktuell befindet sich das Grundstück noch nicht im Besitz der Einwohnergemeinde, sondern im Privateigentum; es konnte bereits ein Kaufvertrag verhandelt werden. Die Mehrwertabgabe wird in diesem Fall nach § 10 Abs. 1 PAG mit der Veräusserung des Grundstücks fällig.*
- *Um § 15 Abs. 1 PBG Genüge zu tun, wäre uns die losgelöste Einzonung als komplette Nutzungsplanung zu einer formellen Vorprüfung einzureichen. Da wir uns in dieser Sache bereits ausgetauscht haben und unsere Rückmeldungen eingearbeitet wurden, kann mit einer hoffentlich etwas kürzeren Vorprüfungsdauer gerechnet werden. Andere Ämter und Fachstellen müssen aber dennoch in einer ordentlichen Vernehmlassung begrüsst werden. Zudem raten wir zur Durchführung einer öffentlichen Mitwirkung, um § 3 Abs. 2 PBG Rechnung zu tragen.*

Diese gäbe zusätzlich Sicherheit betreffend eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens für dieses konkrete Vorhaben. In welcher Form eine Mitwirkung stattfindet, läge im Ermessen der Gemeinde.

- *Spätestens mit dem Genehmigungsantrag wäre uns nach Richtplan S-1.1.9 eine Zusicherung vorzuweisen, das Land zeitnah nach der Einzonung zu überbauen.*

- Schlösschen Vorder-Bleichenberg Parzelle GB Nr. 1814 / Spezialzone Schloss (Beilage 31)

Das Schlösschen steht unter kantonalem Denkmalschutz und befindet sich in der Landwirtschaftszone. Im Jahr 1968 haben die Eheleute Fritz Moos und Erika Moos-Flury in Biberist eine Stiftung errichtet. Das Schloss wurde von der Stiftung im Jahr 1970 umfassend restauriert. Im Dachgeschoss wurde eine einfache 2.5-Zi-Wohnung eingebaut, welche fortan vom Hauswart bewohnt wurde. Im Jahr 1987 wurde der Neubau eines Nebengebäudes Nr. 15a bewilligt. 2023 genehmigte das BJD das Baugesuch "Umnutzung der Kapelle zu Café und teilweise Nutzung des Gartens als Café".

Inzwischen hat die Einwohnergemeinde Biberist das Schlösschen von der Stiftung im Baurecht übernommen. Dabei ist es unumgänglich die heutige Nutzung zu flexibilisieren (kulturelle Veranstaltungen, Kunstvermittlungsanlässe, Vermietung für Privatanlässe, gastronomische Nutzung etc.). Mit Landwirtschaft hatte das Schlösschen nie etwas zu tun. Die Zuweisung zu einer Spezialzone gemäss Art. 18 RPG erscheint sachgerecht und ehrlicher. Deshalb wurde beim ARP beantragt zu prüfen, ob die Parzelle von der Landwirtschaftszone einer Spezialzone "Schloss Vorderbleichenberg" zugeführt werden kann.

Diesbezüglich fand Ende Januar 2026 eine Besprechung mit den kantonalen Behörden statt. Das ARP bekundet Mühe mit einer Spezialzone nach Art. 18 RPG, da das Gebiet in einem Siedlungstrenngürtel liegt. Für die Gemeindevertreter ist die Spezialzone nach RPG 18 eine „Nicht Bauzone“, womit die Argumentation der kantonalen Behörden fraglich ist. Das ARP weist auch darauf hin, dass z.B. die Spezialzonen für das Schloss Waldegg, Feldbrunnen und das Schlösschen von Vigier, Subingen an die Bauzone angebunden seien. Dies sei in Biberist nicht der Fall. Für das „Schlösschen Vorder-Bleichenberg“ möchte die Gemeinde eine Zone, welche die heutige Nutzung mit kleinen Optionen sicherstellt. – Als Alternative könnte eine Spezialzone gemäss Art. 18 RPG als überlagernde Zone denkbar sein. Damit wäre die Grundnutzung weiter in der Landwirtschaftszone.

Eventuell wäre eine Rahmenbaubewilligung, welche alle diese Nutzungen in dem vorgesehenen Bereich zulässt, ohne dass eine Veranstaltungsbewilligung verlangt werden kann, ein denkbarer Ansatz. Die Gemeinde hat Bedenken, dass sie ansonsten Nutzungen ohne Bewilligung zulässt oder bei Reklamationen später Einschränkungen auferlegt bekommt. Das ARP verweist wiederholt auf den Art. 24d RPG. Es stellt sich die Frage, ob damit die vielfältigere Nutzung sichergestellt werden kann, ohne dass eine Anlassbewilligung nötig wird. Es besteht weiterhin Klärungsbedarf.

- Elisabethenheim Parzelle GB Nrn. 4271 / 4272 (Beilage 32)

Das Elisabethenheim am Asylweg (LG Nrn. 41, 43, 47, 49) befindet sich auf der Parzelle GB Nr. 1010. Das bebaute Areal liegt gemäss der geltenden baurechtlichen Grundordnung in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA. Der geschützte Landsitz "Hinterbleichenberg" (LG Nr. 47) mit seinem geschützten historischen Garten ist überlagert mit einem Ortsbildschutzperimeter (OBS). Die gesamte Anlage hat einen Situationswert. Östlich davon befindet sich ein Wald von ca. 1'000 m². Der Rest des Grundstücks liegt in der Landwirtschaftszone LWZ. Es wird überlagert von einem kommunalen Landschaftsschutzgebiet.

Von der Eigentümervertretung wird eine Flächenverschiebung vorgeschlagen, damit die Erschliessung besser gewährleistet ist und eine Entflechtung der künftigen Nutzung stattfinden kann. Aus diesem Grund soll auch eine Umzonung des Landsitzes, des Gartens und des Elisabethenheims von der ÖBA in eine Spezialzone vollzogen werden.

Eine Flächenverschiebung der ÖBA zur Verbesserung der Erschliessung und zur Entflechtung der künftigen Nutzung ist sinnvoll und kann unterstützt werden. Bei diesem Prozess ist darauf zu achten, dass die Fläche, welche sich aktuell im Baugebiet befindet, nicht vergrössert wird.

Die Idee einer Umzonung des Landsitzes, des Gartens und des Elisabethenheims von der ÖBA in eine Spezialzone ist weiterzuentwickeln. Dabei ist darauf zu achten, dass die Erschliessung sämtlicher Bereiche ausreichend gewährleistet ist.

Mit der vorgesehenen Umzonung von der ÖBA in eine Spezialzone soll das geschützte Schlössli mit seinem geschützten historischen Garten für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben. Es ist eine verkehrsarme Nutzung anzustreben.

Eine Ausdehnung der ÖBA würde zu Lasten der kommunalen Landschaftsschutzzone gehen und ist deshalb abzulehnen. Hingegen einer flächengleichen Verschiebung des Areals, welches sich in der ÖBA befindet, kann zugestimmt werden. Vorbehalten bleibt die Stellungnahme des ARP. Diesbezüglich fand Ende Januar 2026 eine Besprechung mit den kantonalen Behörden statt. Dabei wurde von Seiten der Gemeindevertreter erneut dargelegt, dass die heutige Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen einer Spezialzone nach Art. 15 RPG zugeführt werden soll. Die Möglichkeiten gemäss Zonenvorschriften wären im Gegensatz zu heute stark eingeschränkt. Neubauten wären nur in einem klar definierten Bereich möglich. Das ARP möchte aber eine Spezialzone nach Art. 18 RPG. Es argumentiert, dass aus seiner Sicht damit ein „Fehler“ aus der früheren Ortsplanung korrigiert würde. Eine Zuweisung gemäss Art. 18 RPG kommt aus Sicht der Gemeinde einer Auszonung gleich. Es besteht weiterhin Klärungsbedarf.

- Arealüberbauung "Bleichenbergstrasse 20", Parzelle GB Nr. 148 (Beilage 33)

Die Unica Architektur AG plant den Rückbau des erhaltenswerten Kulturobjektes Nr. 20 an der Bleichenbergstrasse und die Erstellung einer Überbauung. Die Bau- und Werkkommission hat sich an ihrer Sitzung vom 20. Mai 2025 unter "Mitteilungen" mit dem Projekt befasst und unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass der Ersatzneubau einen Strassenabstand von 6 m (resp. 5 m ab Trottoirkante gemäss OPR) aufzuweisen habe. - Gestützt auf den Beschluss der BWK (Nr. 2025-107) reichten die Gesuchsteller ein Richtprojekt ein und beantragen, dass im Rahmen der laufenden OPR die Verschiebung der Strassenbaulinie sowie die Entlassung der Liegenschaft Nr. 20 aus dem Bauinventar erfolgen soll.

Die Projektverfasser begründen ihr Anliegen wie folgt: *Seit der Erstellung des Inventars der Bau- und Kulturdenkmäler (2012) hat sich der Dorfkern Oberbiberist entlang der Bleichenbergstrasse stark verändert. Mehrere Neubauten prägen mittlerweile das Ortsbild.*

Das Bauernhaus an der Bleichenbergstrasse 14, welches im Inventar als Teil der Häusergruppe erwähnt ist, wurde im Jahr 2021 durch einen Neubau ersetzt. Eine Beeinträchtigung der Häusergruppe durch unseren Ersatzneubau entfällt daher. Durch die Erneuerung der Liegenschaft Nr. 20 würde das Ortsbild harmonisiert. Gemäss einem Gutachten ist das bestehende Gebäude ohne erhebliche Eingriffe in die Grundstruktur nicht sanierbar. Ein Ersatzneubau ermöglicht die Schaffung von qualitativ hochwertigem und nachhaltigem Wohnraum.

- Umzonung Parzelle GB Nr. 1887 – Kindergarten der Stadt Solothurn (Beilage 34)

Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn ist Eigentümerin des Grundstücks an der Wassergasse 19 in Biberist mit einer Fläche von 1'766 m². Darauf stand bis 2025 der Doppelkindergarten Wassergasse der Stadt Solothurn. Es besteht kein Bedarf das Gebäude in derselben Funktion zu ersetzen. - Der Standort weist ein grosses Potential für die Siedlungsentwicklung nach innen auf. Die Stadt Solothurn hat entschieden, die Liegenschaft wirtschaftlich zu verwerten und entweder zu verkaufen oder im Baurecht abzugeben. Um die angestrebte innere Verdichtung zu ermöglichen, soll das Grundstück von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA in jene Zone überführt werden, welche die Gemeinde Biberist im Rahmen ihrer Ortsplanungsrevision für die angrenzenden überbauten oder überbaubaren Grundstücke vorgesehen hat. Die dem Kindergarten gegenüberliegenden Grundstücke der Gemeinde Solothurn werden mit Rechtskraft der Ortsplanungsrevision von Solothurn in die 4-geschossige Wohnzone a überführt (W4a mit folgenden Kennwerten: GFZo 0.8, Anzahl Vollgeschosse minimal 3, maximal 4, Gesamthöhe 15.5 m, Grünflächenziffer 40%, offene Bauweise mit maximal 50 m Gebäudelänge). Wenn das Grundstück weiterhin in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen verbleibt, hat es weder für Solothurn noch für Biberist einen Nutzen.

Die Einwohnergemeinde Solothurn hat Biberist in einem Schreiben vom 18. Januar 2024 darum ersucht, in ihrer Ortsplanungsrevision das entsprechende Grundstück umzuzonen. Dem ist Biberist nicht nachgekommen. Deshalb wird von der Grundeigentümerin erneut darum ersucht, dass die kommunale Planungsbehörde ihre Entscheidung in Wiedererwägung zieht und das Grundstück einer anderen Zone zuweist. – Aus Sicht der Begleitgruppe OPR und der BWK wäre es aufgrund der raumplanerischen Gegebenheiten naheliegend das Grundstück GB Nr. 1887 von der ÖBA einer Wohnzone W3 zuzuführen.

Am 31. Januar 2026 reichte der Quartierverein "Schöngrün Biberist-Solothurn" ein Schreiben beim Gemeinderat Biberist ein und ersuchte darum das Grundstück GB Nr. 1887 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu belassen. Zweck sei es das ehemalige Kindergartenareal in einen öffentlichen Quartierspielplatz umzugestalten. Dies würde auch dem Schlussbericht des "Spielplatzkonzeptes Solothurn" aus dem Jahr 2023 entsprechen.

Die Bau- und Werkkommission befasste sich am 17. Januar 2026 sowie am 19. Februar 2026 mit dem vorliegenden Dossier.

An der heutigen Sitzung werden die Unterlagen der Ortsplanungsrevision den Mitgliedern des Gemeinderates zur Kenntnis gebracht. Eine zweite abschliessende Lesung findet am 20. April 2026 statt. Ziel ist es, dass das gesamte Dossier der OPR im Mai/Juni 2026 öffentlich aufgelegt werden kann.

Erwägungen

A) Stellungnahme kantonales Amt für Raumplanung

Von Seiten der kantonalen Behörden wurden im Rahmen des 3. Vorprüfungsberichtes folgende Argumente genannt:

1. Allgemeines

1.1. Vorbemerkungen

Viele Punkte aus der letzten Vorprüfung wurden angegangen. Dennoch ergeben sich einige Unstimmigkeiten, welche in einer letzten Überarbeitung vor der öffentlichen Auflage ausgeräumt werden sollten.

In Biberist sind aktuell viele Entwicklungen parallel im Gange. Im Rahmen der OPR ist es daher besonders wichtig, dass optimale Voraussetzungen geschaffen werden können, sodass für die zukunftsnahe Entwicklungen keine Hindernisse entstehen. Eine entsprechende Feinabstimmung ist daher weiterhin unerlässlich, gerade in Schwerpunktarealen wie dem Papieri-Areal und dem Emmeblick.

1.2. Digitale Daten

Um sicherzustellen, dass der Kantonsbeitrag nicht verfällt, empfehlen wir der Gemeinde den rechtskräftigen Zustand umgehend abzugeben. Werden die modellkonformen Daten erst im Rahmen der Genehmigung zur Ortsplanungsrevision eingegeben, entfällt die Beitragszusicherung. Die Geodaten sind ohnehin spätestens mit dem Antrag zur Genehmigung einzureichen.

1.3. Planungsausgleichsgesetz PAG

In der Übersicht sind sämtliche Abgabetatbestände aufzuführen, auch wenn diese schlussendlich keine Abgabepflicht auslösen werden. Die im RPB vorhandene Tabelle ist mit einer Spalte zu ergänzen, welche darstellt, ob die Mehrwertabgabe der Einwohnergemeinde oder dem Kanton zukommt. Für Tatbestände, bei denen auch der Kanton begünstigt ist, sind die Schätzungen des Mehrwerts einzuholen und vorgängig zur öffentlichen Auflage vom Kanton plausibilisieren zu lassen.

1.4. Information und Mitwirkung

Am 6. Juni 2023 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an welcher die Inhalte des REK der interessierten Bevölkerung vorgestellt wurden. Die Möglichkeit, anschliessend an die Infoveranstaltung schriftliche Eingaben zum REK zu machen, wurde nicht genutzt.

2. Siedlung

2.1. Einzonungen

Widersprüche im Zusammenhang mit Einzonungen, Arrondierungen, Spezialfälle ohne Kompensationspflicht, Bauzonenverschiebungen etc. sind zu beheben und der RPB ist entsprechend anzupassen.

*2.1.1. Einzonung Stützpunktfeuerwehr (Paz. GB Nr. 2147 Grünen) → (Genehmigungsvorbehalt)
Das Vorhaben ist im RPB entsprechend auszuführen. Zu ergänzen sind unter anderem ein Situationsplan sowie ein Konzeptplan, welcher die Machbarkeit des Vorhabens am gewählten Standort darlegt. Der RPB ist zudem entsprechend mit einer ausführlichen Interessenabwägung betreffend die Ansiedlung der Stützpunktfeuerwehr an diesem Ort zu ergänzen.*

2.1.2. Einzonung GB Nr. 1168 (Wassergasse / Buchrain)

Die bestehende Bauzone auf GB Nr. 1168 soll erweitert werden. Jedoch wird aus dem RPB nicht klar, ob nun eine W2 oder eine Spezialzone ausgeschieden wird, resp. welche Nutzung aktuell vorhanden ist. Es fehlen die entsprechenden Informationen, um diesen Sachverhalt abschliessend prüfen zu können.

2.1.3. Einzonung GB Nr. 1136 (LG Schöngrünstrasse 77 bis 81)

Die landwirtschaftlichen Bauten auf GB Nr. 1136 werden nicht mehr entsprechend genutzt. Sie können im Sinne des Richtplanbeschlusses S-1.1.12 als Spezialfall ohne Kompensation eingezont werden (nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten), wie dies gemäss den vorliegenden Planungsinstrumente vorgesehen ist.

2.1.4. Einzonung GB Nr. 270 (LG Solothurnstrasse 15)

Es ist nicht klar, was der Grund für die Verlegung der Bahnhofstrasse sein soll. Die konzeptionellen Gedanken wurden nur spärlich ergänzt; betreffend Aussenraum und die durch die Strassenverschiebung verschwindende Hostett finden sich keine Gedanken im Bericht. Im RPB ist ausführlicher darzulegen, wieso die Einzonung benötigt wird und sinnvoll sein soll.

2.1.5. Bauzonenverschiebung GB Nr. 1010 Elisabethenheim

Die Verschiebung der Zonierung entlang der effektiven Nutzungsgrenze erlaubt die Trennung von Landwirtschaft und Heim und wird vom Amt für Landwirtschaft ALW grundsätzlich begrüsst. Hinsichtlich der südlichen Auskragung fehlt eine Begründung und kann deshalb vom ALW nicht beurteilt werden. Zur Erläuterung sollte im RPB genauer dargelegt werden, was die konkreten Ideen hinter der Bauzonenverschiebung und wo die Zufahrten sind.

2.1.6. Wald- und Bauzonenumlegung GB Nrn. 1125 resp. 965 (Girizstrasse) → Genehmigungsvorbehalt

Eine Rodungsbewilligung kann wegen fehlendem öffentlichem Interesse und fehlender Standortgebundenheit nicht in Aussicht gestellt werden.

2.2. Umzonungen/Aufzonungen

- Die Abgrenzung der Zonierung auf GB Nr. 1121 (Venusweg 11 / Engestrasse 29) ist nicht zweckmässig. Unter anderm wären die Grenzabstände im Falle einer Abparzellierung entlang der Zonengrenze nur schwer einzuhalten.*
- Entlang der Solothurnstrasse ab Enge Biberist sind zahlreiche Umzonungen zu einer Mischzone vorgesehen. Es ist eine Nutzungsverteilung zu prüfen und diese im Zonenreglement ZR festzuhalten.*
- Bei den Parzellen GB Nrn. 1766, 2793, 3830, 3974, 3706, 3704, 3703 ist zu prüfen, ob sie in den Ortsbildschutzperimeter aufgenommen werden sollen.*
- Der Gestaltungsplan Hohberg ist auf allfällige Widersprüchlichkeiten in Bezug auf die OPR zu prüfen.*
- Bei der Fusswegverbindung von der Gutenbergstrasse über den Dorfbach handelt es sich um eine Umzonung. Dies ist im RPB entsprechend zu formulieren.*
- Die Zone für Parkplätze ist nicht zielführend. Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge können auch den Erschliessungsflächen zugewiesen werden.*

2.3. Auszonung Schöngrün

Der Kompensation mit der Auszonung im Teilzonenplan «Schöngrün» kann vorliegend zugestimmt werden, da dies mit Schreiben vom 10. September 2014 zugesichert wurde. Allerdings setzt dies voraus, dass die zur Einzonung vorgesehen(n) Fläche(n) die üblichen raumplanerischen Anforderungen erfüllen.

2.4. Ortsbild / Ortsbildschutz

§ 30 ZR ist so zu regeln, dass bei Voranfragen und Baugesuchen die Rollen zwischen der kommunalen Baubehörde, der kommunalen Historischen Kommission, der Fachstelle Heimatschutz und der kantonalen Denkmalpflege aufeinander abgestimmt sind.

2.5. Landschaftsschutzzone

Die grosszügige Ausdehnung der Landschaftsschutzzone in Richtung Lohn wird aus Sicht Heimatschutz begrüsst. Die kleinen Fenster in der Zone, die der Weiterentwicklung bestehender

Landwirtschaftsbauten dienen sollen, können problematisch werden. Auf die Fenster ist zu verzichten und anstelle dieser eine Weiterentwicklung der bestehenden Höfe in § 24 ZR explizit zu ermöglichen und die Höfe im Gesamtplan entsprechend zu kennzeichnen. Die Siedlungsrandqualitäten sind zu fördern respektive es ist angemessen auf die angrenzenden ISOS-Quartiere zu reagieren.

2.6. Inventar historische Verkehrswege

Der Verlauf der historischen Verkehrswege muss von den Gemeinden in ihren Nutzungsplänen als orientierender Planinhalt übernommen werden.

2.7. Fassungsvermögen und Baulandmobilisierung

Mit der revidierten Zonierung ergibt sich ein zusätzliches Fassungsvermögen von theoretisch 674 Personen. Mit den weiter dargelegten Entwicklungen auf dem Papierareal und im Entwicklungsschwerpunkt Emmeblick soll zudem ein zusätzliches Einwohnerpotenzial von 600 - 750 Personen entstehen. Insgesamt finden in Biberist nach der OPR, inkl. der Nachverdichtung und den vorgesehenen Arealentwicklungen, also zusätzliche 1'300 Personen einen Wohnort.

2.8. Reservezonen

Mit der Richtplananpassung 2024 wird das Schwerzimoos als Erweiterung des Siedlungsgebiets von kantonaler/regionaler Bedeutung von einer Festsetzung in die Abstimmungskategorie «Zwischenergebnis» zurückgestuft.

3. Natur und Landschaft

3.1. Naturinventar und Grünflächenkonzept

Das Naturinventar sowie auch der Naturinventarplan sind mangel- oder teils fehlerhaft. Die Unterlagen sind spätestens im Rahmen einer nächsten Ortsplanungsrevision zu überarbeiten. Der Plan zum Grünflächenkonzept verfügt über keine Legende.

3.2. Kantonale Naturschutzobjekte

Im Anhang 3 zum ZR wird auf das Naturschutzinventar des Kantons Solothurn Objekt Nr. 43.1 verwiesen. Der Schutz des Objekts liegt in der Zuständigkeit der Einwohnergemeinde.

3.3. Kommunale Schutzobjekte

Auf den Parzellen GB Nrn. 2730 und 2705 stehen Weiher. Nach Kenntnissen des ARP gehören diese Gewässer der Bürgergemeinde der Stadt Solothurn. Es ist zu prüfen, ob diese Weiher nicht als kommunale Naturschutzobjekte geschützt werden sollten.

3.4. Wildtierkorridor → Genehmigungsvorbehalt

Für den Wildtierkorridor und die Landschaftsschutzzone sind zwei unterschiedliche Zonen mit jeweils zweckdienlichen Bestimmungen auszuscheiden. Es ist eine Interessenabwägung (betreffend Landwirtschaft) im RPB zu ergänzen. Im Wildtierkorridor für bestehende Bauernhöfe sind keine Fenster auszuscheiden, sondern analog der Landschaftsschutzzone Bestimmungen im ZR aufzunehmen und die Höfe im Gesamtplan entsprechend zu kennzeichnen.

3.5. Hecken und Ufergehölze

Die Anpassungen betreffend Hecken und Ufergehölze sind unbedingt vorzunehmen. Die Hecken wurden mit wenigen Ausnahmen in den Erschliessungsplänen festgehalten. Diverse Heckenfeststellungen sind vorzunehmen. Die Heckenbaulinien entlang des Ufergehölzes wurden nicht behandelt.

Alle Ufergehölze sind als orientierende Inhalte aus der amtlichen Vermessung (AV) in die Nutzungspläne zu übertragen.

3.6. Wald

Die Detailprüfung der Pläne zeigt, dass die Waldfeststellungen korrekt abgebildet wurden. Im Bereich der Bauzonen entspricht die Darstellung den Waldfeststellungsplänen und ist somit korrekt.

Der Fussweg vom Schöngrün zum Hübeli (GB Nr. 1172) ist im Erschliessungsplan A als Genehmigungsinhalt eingetragen.

3.7. Baumäquivalent

Wir empfehlen in der Industriezone, wo eine minimale Grünflächenziffer von lediglich 10 % gilt, die anrechenbare Fläche ans Baumäquivalent möglichst gering zu halten oder ganz darauf zu

verzichten. Damit kann ein wichtiger Beitrag zum Erhalt und zur Schaffung wertvoller Grün- und Aufenthaltsräume geleistet werden.

Wir empfehlen, wenn überhaupt, ein Baumäquivalent von max. 20 m² für die erwähnten Zonen anzustreben und nicht höher. Liegt die Grünflächenziffer unter 15 %, sollte auf ein Baumäquivalent verzichtet werden.

4. Umwelt

4.1. Gewässerraum → Genehmigungsvorbehalt

Die Uferschutzzonen ausserhalb Bauzone sind nicht korrekt ausgeschieden. Teilweise fehlt die Uferschutzzone vollständig (Weiermattbächli im Abschnitt ausserhalb des Walds) oder sie ist zu schmal ausgeschieden (z.B. Dorfbach, Sagibach, ...).

4.2. Lärm

Das Amt für Umwelt ist nicht ganz mit allen Zuordnungen einverstanden — insbesondere entlang der Äsplistrasse sowie der Bleichenbergstrasse sind die Aufstufungen nicht überall gerechtfertigt.

4.3. Störfallvorsorge

Es bestehen keine Bemerkungen.

4.4. Naturgefahren

Es wird dringend empfohlen aufgrund der Übersichtlichkeit und der Anwendbarkeit einen eigenständigen Naturgefahrenplan zu erstellen. Zudem sollten die Zonen in den üblichen Gefahrenzonenfarben (rot, blau, gelb, gelb/weiss gestreift) flächendeckend dargestellt werden.

4.4.1. Gefahrenprozess Wasser

Die Aussage «In der OPR ist zwar entsprechend der Gefahrenkarte eine grundeigentümerverbindliche Ausscheidung vorzunehmen, Eigentümer von Bauland sind allerdings nur hinsichtlich der Restgefährdung betroffen und unterliegen damit nur der Hinweispflicht» ist anzupassen. Es gibt Bauland, das in der blauen oder gelben Gefahrenzone liegt. Bei der blauen Gefahrenzone besteht die Pflicht von Schutzmassnahmen. Der RPB ist diesbezüglich zu aktualisieren.

4.4.2. Gefahrenprozess Sturz und Rutschung

2003 hat der Kanton deshalb entschieden, dass für die Gemeinde Biberist keine Gefahrenkarten Sturz und Rutschung zu erarbeiten sind.

5. Landwirtschaft

Gemäss § 34 Abs. 3 ZR sollen notwendige Umzäunungen und weitere Schutzanlagen nach einer Interessenabwägung zugelassen werden, wenn sie die Interessen des Wildtierkorridors mitberücksichtigen. Dies widerspricht einer Landschaftsschutzzone. Die Ausnahmen sollten daher geprüft werden. Die Unterlagen enthalten keine Aussagen zum Landwirtschaftsbetrieb auf GB Nr. 457.

6. Planungsinstrumente

6.1. Pläne allgemein

Die Legenden sollten jeweils nur die Inhalte darstellen, welche auf dem entsprechenden Plan auch abgebildet werden.

6.2. Gesamtplan

Die Gemeinde hat in der OPR die Aufgabe, eine Uferschutzzone auszuscheiden.

6.3. Zonenreglement

§ 21 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen: Neu sind 1-5 Vollgeschosse zulässig. Dies sollte nochmals geprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

§ 29 Abs. 3, 6. Alinea: Die Formulierung ist etwas unklar. Was bedeutet «siedlungsgerecht»?

§ 39 Abs. 2: auch hier sollte die Ergänzung der «einheimischen» Bepflanzung angebracht werden.

Die Formulierung in einigen § des ZR, wonach im Rahmen eines Gestaltungsplanes die Grünflächenziffer für den Gestaltungsplanperimeter und nicht je Parzelle eingehalten werden müssen, ist nicht zulässig und widerspricht der diesbezüglichen kantonalen Gesetzgebung. Der Absatz ist in allen betroffenen §§ des ZR zu streichen (**Genehmigungsvorbehalt**).

6.4. Erschliessungspläne

Allgemeine Bemerkungen zu den Erschliessungsplänen

Im Orientierungsinhalt wird jeweils eine Signatur für die Baulinien entlang der Kantonsstrassen abgebildet. Die geplanten Darstellungen der Kantonsstrassenausbauten sind zwar informativ, aber könnten auch den Anschein erwecken, dass diese bereits sehr exakt und definitiv projektiert wurden. Wir empfehlen weiterhin eine Erläuterung und/oder eine zurückhaltende Darstellung. Der Verlauf der Fuss- und Radwege entlang oder über Bäche sowie durch die Landwirtschaftszone ist noch entsprechend zu begründen bzw. eine Interessenabwägung vorzunehmen.

Erschliessungsplan F

Verbindung Murtenackerweg und Dufourstrasse: dieser Weg stellt kein Präjudiz im Sinne einer Erschliessung resp. Einzonung der Parzelle GB Nr. 149 dar.

Erschliessungsplan G

GB Nr. 1380 und 3637 (Tulpenweg): Erstere Parzelle wäre bereits gemäss rechtskräftigem Erschliessungsplan eine öffentliche Erschliessung, gehört allerdings aktuell immer noch den Anstössern. Beide Parzellen sind im neuen Erschliessungsplan richtigerweise als öffentliche Erschliessungsstrassen ausgeschieden und als solche auch von der Gemeinde zu übernehmen (§ 105 PBG).

7. Dringende Empfehlungen

7.1. Kleinteiligkeit von Zonierungen:

Einige kleinteilige Zonen oder Zonierungen entsprechen unseres Erachtens nicht der Grundsatzidee, über (grössere) zusammenhängende Gebiete planerisch dieselben Voraussetzungen zu schaffen.

7.2. Zonenvorschriften allgemein:

In einigen Zonenvorschriften wird ein Qualitätsverfahren vorgeschrieben. Wir empfehlen dringend in den jeweiligen Paragraphen auf den Anhang 9 zu verweisen, damit keine Unklarheiten entstehen. Ebenso gibt es weiterhin einige vage Formulierungen.

7.3. Gestaltungsplanpflichten:

Auf allgemeine Gestaltungsplanpflichten sollte verzichtet werden.

7.4. Kernzone Zentrum Erhalt:

Der Zweck der Kernzone Zentrum Erhalt ist das Bewahren der Bebauungs- und Nutzungsstruktur, ohne Neubauten auszuschliessen. Wir möchten weiterhin betonen, dass wir ein fünftes Geschoss an dieser Stelle als nicht verträglich ansehen.

Die Forderung nach einem Gesamtkonzept ist nachvollziehbar. Aus den vorgeschlagenen Vorschriften wird jedoch nicht klar, wer die Kosten zu tragen hat.

8. Fazit und weiteres Vorgehen

Die Unterlagen sind nach den Bemerkungen des ARP zu überarbeiten und die Genehmigungsvorbehalte sind zu klären. Nach der entsprechenden Überarbeitung kann die öffentliche Auflage der vorliegenden Planung durchgeführt werden.

B) Stellungnahme Begleitgruppe OPR

Die Begleitgruppe OPR hat sich dem kantonalen Vorprüfungsbericht angenommen und ist auf die vorgenannten Ausführungen detailliert eingegangen. Die Auswertungstabelle gemäss Beilage 23 fasst die Ergebnisse zusammen. Dieses Dokument wird den Kommissionsmitgliedern als Word-Datei abgegeben, damit sie ihre Bemerkungen/Ergänzungen/Kommentare direkt in die Tabelle unter der Spalte "Stellungnahme GR" bis zur zweiten Lesung vom 20. April 2026 eingeben können.

C) Stellungnahmen Bau- und Werkkommission

An den Sitzungen der Bau- und Werkkommission wurde im Rahmen der Detailberatung Folgendes besprochen:

Die Begleitgruppe OPR konnte bereits viele offene Punkte aus der 3. Vorprüfung bereinigen. Etliche Inputs (unter anderem die Überprüfung der Uferschutzzonen, des Gewässerraums oder der Heckenfestlegungen) wurden überarbeitet und in den Planunterlagen ergänzt oder Standpunkte des Kantons teilweise übernommen. So wird z. B. auf die eingereichte Waldumlegung im Oberwald für die Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen für die Mitarbeitenden des Behindertenheims "Zentrum

Oberwald" verzichtet, da ein Rodungsgesuch nicht bewilligungsfähig ist (Nr. 32 in der Auswertungstabelle, als Genehmigungsvorbehalt orange hinterlegt).

Bei folgenden Teilbereichen besteht weiterer Diskussionsbedarf mit den kantonalen Behörden, da trotz bereits stattgefundenen Gesprächen noch kein Konsens gefunden werden konnte:

- Wildtierkorridor
(Nr. 69 in der Auswertungstabelle, als Genehmigungsvorbehalt orange hinterlegt);
Hier stehen sich unterschiedliche Vorstellungen in Bezug auf die Ausdehnung des Wildtierkorridors gegenüber, welche noch nicht abschliessend bereinigt werden konnten. Die Gespräche mit dem ARP sind am Laufen.
- Schlösschen Vorder-Bleichenberg (Beilage 31)
(Nr. 138 in der Auswertungstabelle, als Genehmigungsvorbehalt orange hinterlegt);
Mittlerweile hat die Moos-Flury-Stiftung das Baurecht des unter Denkmalschutz stehenden Schlösschens Vorder-Bleichenberg an die Einwohnergemeinde Biberist abgegeben. Die Stiftung konnte das Schlösschen aus finanziellen Gründen nicht mehr halten. Das ARP stellt sich auf den Standpunkt, dass einzig Nutzungsmöglichkeiten gem. Art. 24d Raumplanungsgesetz RPG möglich sind. Der Kanton lehnt eine Um- resp. Einzonung nach Art. 18 RPG in eine Spezialzone ab, da sich die Parzelle in einem Siedlungstrenngürtel befindet und nicht an eine bestehende Bauzone angrenzt. Um ein langjähriges finanzielles Überleben durch erweiterte Nutzungen zu sichern, muss eine Lösung gefunden werden. Die Begleitgruppe OPR klärt die Möglichkeit der Errichtung einer Spezialzone juristisch ab.
- Elisabethenheim (Beilage 32)
(Nr. 24 in der Auswertungstabelle, als Optimierungsbedarf / Empfehlung gelb hinterlegt);
Die Ingenbohl-Schwesterngemeinschaft wird den Standort Biberist verlassen und die Grundeigentümerschaft sucht nach neuen möglichen Nutzungen. Es sollen Nutzungserweiterungen für den Landsitz und den historischen Garten (beides geschützte Objekte) ermöglicht werden. Die Parzelle verfügt diesbezüglich über grosses Potential. Erweiterungsbauten werden aus wirtschaftlichen Gründen unumgänglich sein. Auch in diesem Fall steht die Begleitgruppe OPR im Gespräch mit dem ARP, ob eine flächengleiche Umparzellierung sowie die Umzonung eines Teilbereichs nach Art. 18 RPG in eine Spezialzone möglich ist.

Die Kommissionsmitglieder attestieren der Begleitgruppe OPR eine fundierte und aussagekräftige Verfassung ihrer Stellungnahmen im Zusammenhang mit den zu klärenden Punkten aus dem 3. Vorprüfungsbericht des Kantons. Die wichtigsten Fragen zu einzelnen Tabelleneinträgen konnten wie folgt beantwortet werden:

- Zu Punkten 71 und 72 (Hecken und Ufergehölze)
Der minimale Baulinienabstand einer Hecke (innerhalb der Bauzone) ist gesetzlich vorgeschrieben und beträgt 4 Meter. Es bestehen verbindliche Richtlinien. Da die Ufergehölze in der Regel nicht nach den Bestimmungen der Heckenrichtlinie in die AV aufgenommen wurden, ist in den Nutzungsplänen folgender Hinweis einzutragen: Ufergehölze sind wie Hecken geschützt und es ist ein Baulinienabstand von 4.0 m ab Heckensaum einzuhalten. Über Ausnahmen entscheidet gemäss Heckenrichtlinie des Kantons die Baukommission.
- Zu Punkt 81 (Gewässerraum)
Der Gewässerraum wird festgelegt, um Hochwasserschutz, Lebensraumfunktion und Gewässernutzung zu sichern. Er umfasst das Gewässer sowie beidseitige Uferbereiche und ist abhängig von der Sohlenbreite des Gewässers. Es benötigt eine starke Begründung, um diesen zu verkleinern.
- Zu Punkt 122 (Gestaltungsplanpflichten)
Eine Gestaltungsplanpflicht nach Art. 44 RPG hat das Ziel, grössere Areale oder Bebauungsgebiete mit einem Gesamtkonzept zu entwickeln. Die von der Begleitgruppe OPR diesbezügliche Aussage zum Vorprüfungsbericht des Kantons bezieht sich auf die Kernzone. In der Kernzone sollen lediglich Parzellen ab 1'000.00 m² Fläche der Gestaltungsplanpflicht unterliegen.
- Einzonung Parzelle GB Nr. 2147 Stützpunktfeuerwehr (Beilage 30)
(Nr. 16 in der Auswertungstabelle, als Genehmigungsvorbehalt orange hinterlegt);
Gemäss Einschätzung des ARP wurde im Raumplanungsbericht zu wenig ausführlich auf die Notwendigkeit zur Einzonung, der Machbarkeit, zu Alternativstandorten udgl. eingegangen.

Daher wurde festgelegt, dass – losgelöst von der OPR – ein separates Teilzonenplanverfahren durchzuführen ist, um die weitere Planung nicht zu blockieren, da das Prozedere im Zusammenhang mit der Auflage der OPR-Akten (Abhandlung von Einsprachen und allfälligen Beschwerden) bis zu zwei Jahren dauern könnte.

Des Weiteren wurde beschlossen dem Gemeinderat folgende Empfehlungen abzugeben:

- Arealüberbauung "Bleichenbergstrasse 20", Parzelle GB Nr. 148 (Beilage 33)
Die Argumentation der Investoren, welche für eine Entlassung des Gebäudes aus dem Schutzstatus spricht, ist nachvollziehbar. Der Charakter des Quartiers hat sich in den letzten Jahrzehnten bereits massiv verändert und wird dies auch in Zukunft tun. Wichtige Gebiete wurden mit einem Ortsbildschutzperimeter überlagert, um den alten Bestand zu wahren, was hier nicht der Fall ist. Im Gegenzug wird die Strassenbaulinie nach hinten versetzt, was die Sitzungsteilnehmer begrüssen. Die Kommission empfiehlt dem Gemeinderat, das Gebäude Bleichenbergstrasse 20 auf der Parzelle GB Nr. 148 aus dem Schutzstatus als erhaltenswertes Gebäude zu entlassen und gleichzeitig die Strassenbaulinie auf 5.00 m anzupassen.
- Umzonung Parzelle GB Nr. 1887 – Kindergarten der Stadt Solothurn (Beilage 34)
Die Bau- und Werkkommission stützt die Einschätzung der Begleitgruppe OPR einstimmig, dass die Parzelle GB Nr. 1887 von der ÖBA in eine Wohnzone W3 zu überführen sei und lehnt das Begehren der Stadt Solothurn, es sei eine Wohnzone W4 anzustreben, ab. Sollte das Grundstück aufgrund der eingereichten Anfrage des Quartiervereins Schöngrün Biberist-Solothurn in der ÖBA belassen werden, ist dagegen nichts einzuwenden, unter Vorbehalt, dass die Stadt Solothurn das Areal auf eigene Kosten bewirtschaftet und unterhält.

Beschlussentwurf

1. Der Gemeinderat nimmt die bereinigten Unterlagen der Ortsplanungsrevision im Rahmen einer ersten Lesung zur Kenntnis.
2. Das Begleitteam OPR wird beauftragt die weiteren Gespräche und Verhandlungen mit den zuständigen kantonalen Behörden zu führen, damit die noch offenen Punkte bereinigt werden können. Anschliessend sind die Unterlagen dem Gemeinderat zur Begutachtung und Kenntnisnahme vorzulegen.
3. Eingaben (Ergänzungen/Bemerkungen/Hinweise) können die Gemeinderatsmitglieder der Abteilung Bau + Planung bis am 15. April 2026 schriftlich zukommen lassen oder an der zweiten Lesung vom 20. April 2026 präsentieren.

Entreten

Stefan Hug-Portmann: "Gut Ding will Weile haben" - oder "was lange währt, wird endlich gut!" So könnte man das Geschäft zusammenfassen!

Wir kommen auf die Schlussgerade für unsere OPR. Und es kommt mir vor wie ein Marathon: Was 2008 mit dem Leitbild begonnen hat, soll nun endlich abgeschlossen werden. Und genau wie beim Marathon mussten verschiedene Widrigkeiten und äussere Einflüsse überwunden werden. Die Gründe, warum es so lange gedauert hat, sind vielfältig, ich möchte nicht nochmals näher darauf eingehen, sie wurden schön oft erläutert. Klar ist, nun müssen wir den Prozess einem guten Ende zuführen. Wir brauchen Rechtssicherheit für die Investoren, aber auch für uns, d.h. für die Baubehörden. Es sind Projekte in der Pipeline, die erst realisiert werden können, wenn die OPR abgeschlossen ist, so z.B. in der Unteren Neumatt. Eine weitere Verzögerung hilft niemandem, im Gegenteil, wir bremsen uns selbst aus. Der Plan sieht vor, dass wir die OPR noch vor den Sommerferien auflegen können. Ich gehe allerdings davon aus, dass auch dies noch nicht der definitive Abschluss der OPR sein wird. Mit möglichen Einsprachen und Beschwerden kann sich der Prozess noch lange hinziehen. Mittlerweile war die OPR bereits 3 mal beim Kanton zur Vorprüfung. Es gibt immer noch Punkte, die wir aufgrund der kantonalen Vorgaben anpassen müssen, wo es einen sog. Genehmigungsvorbehalt gibt. Das bedeutet, dass wir uns hier den Vorgaben des Kantons anpassen müssen, da hat es keinen Zweck uns dagegen zu wehren.

Dann gibt es auch Themen, die sich gegenüber der letzten Lesung verändert haben oder die neu dazugekommen sind. Diese Themen werden wir diskutieren. Und nur diese. Es macht schlicht keinen Sinn, Beschlüsse, die wir schon gefällt haben, nochmals zu diskutieren.

Heute geht es v.a. darum, uns einen Überblick zu verschaffen und uns aufgezeigt wird, wo wir noch diskutieren können und wo wir einfach übernehmen müssen. Es wird auf alle Fälle am 20.

April eine zweite Lesung geben, evtl. noch eine dritte zu einem späteren Zeitpunkt. Heute werden wir über nichts abstimmen, wir werden jedoch eure Fragen sammeln und eure Inputs zu den einzelnen Themen abholen.

Der Plan ist, dass wir vor den Sommerferien 30 Tage auflegen können. Wenn die OPR aufliegt, habe alle Betroffenen die Möglichkeit gegen einzelne Tatbestände in der OPR oder integral Einsprache zu erheben. Diese werden dann vom GR behandelt. Der weitere Rechtsweg mit Beschwerden bleibt selbstverständlich offen. D.h. auch, dass es zum heutigen Zeitpunkt unmöglich ist, eine Aussage zu machen, wann der Prozess abgeschlossen, bzw. die OPR rechtsgültig sein wird.

In diesem Sinne frage ich den GR an, ist Eintreten bestritten?

Der Gemeinderat tritt stillschweigend auf das Geschäft ein.

Detailberatung

Uriel Kramer präsentiert die Ergebnisse der 3. Kantonalen Vorprüfung. Es konnte erfreut zur Kenntnis genommen werden, dass viele Bemerkungen gemäss dem 2. Vorprüfungsbericht übernommen und umgesetzt wurden. Die bestehenden Genehmigungsvorbehalte sind:

- **Einzonung für die Stützpunktfeuerwehr**

In einer Risikoabschätzung wurde mit dem Kanton diskutiert, ob es sinnvoll ist, die Einzonung im Rahmen der Gesamtplanung zu machen. Da man davon ausgeht, dass die Gesamtplanung etliche Einsprachen generieren wird und dadurch der Prozess verzögert wird, soll die Einzonung in einem separaten Verfahren und ausserhalb der Gesamtplanung erfolgen, wenn der Gemeinderat dem zustimmt.

- **Waldumlegung**

Die vom Gemeinderat beschlossenen Waldumlegungen im Oberwald wurden wieder rückgängig gemacht, weil sie gemäss Kanton nicht genehmigungsfähig sind.

- **Umsetzung Wildtierkorridor**

Zusätzlich wollte der Kanton einen Wildtierkorridor zwischen Biberist und Lohn-Ammannsegg. Planerisch gesehen ist dieser auch auf Biberister Boden festlegt.

- **Umsetzung Gewässerraum**

Im Gewässerraum wurden Anpassungen gemacht.

- **Grünflächenziffer in Gestaltungsplanperimetern**

Zu diesem Thema gab es noch hitzige Diskussionen mit dem Kanton, dies wird von Susanne Asperger erläutert.

Uriel Kramer weist darauf hin, dass es zu den Punkten (orange eingefärbt) in der Auswertungstabelle Genehmigungsvorbehalte von Seiten Kanton gibt. Diese sind auf die nächste GR-Sitzung im Speziellen zu studieren.

Seit der 3. Vorprüfung sind die folgenden Anpassungen vorgenommen worden:

- Einzonung für die Stützpunktfeuerwehr
- Waldumlegung
- Umsetzung Wildtierkorridor
- Umsetzung Gewässerraum
- Grünflächenziffer in Gestaltungsplanperimeter

Einzonung für die Stützpunktfeuerwehr

Das ARP hat der Einzonung grundsätzlich zugestimmt. Es verlangt noch eine ausführliche Überprüfung von Alternativstandorten. Der Kanton wünscht zusätzlich eine raumplanerische Auseinandersetzung des ganzen Gebietes. Grundsätzlich ist dies möglich, es ist auch möglich, dies in einem separaten Teilzonenplan durchzuführen. Es ist möglich, den Plan gegen Ende Jahr aufzulegen, wenn die Gesamtortsplanung noch vor den Sommerferien aufgelegt werden kann.

Priska Gnägi: Beim Vorprüfungsbericht hatte der Kanton noch Vorbehalte. Können mit diesen Abklärungen die Vorbehalte geklärt werden. **Uriel Kramer** erklärt, dass mit dem Ausschluss aus der OPR der Vorbehalt des Kantons gelöst ist.

Peter Burki will wissen, was geschieht, wenn Anwohner von diesem Quartier Einsprache machen. **Uriel Kramer** erklärt, dass diese Einsprachen separat behandelt werden. Dann ist abzuwägen, ob das öffentliche Interesse höher zu werten ist als die Interessen der Einsprechenden. In der Regel ist das Interesse für ein Feuerwehrmagazin sehr hochzugewichtet. Es müssten sehr grosse Partikularinteressen vorhanden sein, damit der Kanton diesen stattgeben würde. Die OPR würde dadurch aber nicht verzögert. Bei der OPR könnten gewisse Strassen oder Trottoirs Einsprachegründe sein, die OPR wird erst genehmigt, wenn alle Einsprachen erledigt sind. Aus diesem Grund wird die Einzonung des Feuerwehrmagazins in einem separaten Verfahren behandelt.

Stefan Hug-Portmann informiert, dass durch die Einsprachen die OPR verzögert werden kann. Es ist dann aber zu klären, ob allenfalls die unbestrittene Punkte innerhalb der OPR trotzdem in Kraft gesetzt werden könnten. Wie bereits erwähnt, gibt es Investoren mit Bauvorhaben, welche auf die genehmigte OPR warten, damit sie vorwärts machen können.

Umsetzung Gewässerraum

Uriel Kramer: Einige Gewässerräume wurden überprüft und angepasst. Der Kanton hat verlangt, dass sämtliche festgestellte Ufergehölze aufgezeichnet werden. Einzelne Hecken mussten ebenfalls noch ergänzt werden. Ansonsten hat sich inhaltlich wenig geändert.

Einzonungsabsicht Landwirtschaftlicher Betriebsstandort

Mit dem Kanton wurden betreffend Löchlihof Abklärungen getroffen. Die Familie Stuber ist am Prüfen, ob es einen Alternativstandort gibt oder eine Aussiedelung möglich ist. Eine vorsorgliche Einzonung ist nicht möglich, denn solange Landwirtschaft betrieben wird, muss es auch Landwirtschaftszone sein. Eine Aussiedelung ist für Familie Stuber auch nur möglich, wenn sie am jetzigen Standort Bauland verkaufen kann. Falls Familie Stuber eine Alternative findet, ist der Kanton bereit, jederzeit und losgelöst von der OPR, einer Umzonung zuzustimmen. Dies wurde mit dem Kanton so vereinbart. Zum jetzigen Zeitpunkt wird nichts unternommen, es wird aber eine Einzonungsabsicht eingegeben.

Stefan Hug-Portmann ergänzt, dass die Familie Stuber mit dem Anliegen an die Gemeinde gelangt ist, und dies alles mit ihnen besprochen wurde.

Uriel Kramer weist den Gemeinderat darauf hin, dass noch unklar ist, in welche Zone dieses Gebiet umgezont werden soll, ob ÖBA oder Wohnzone.

Peter Burki will wissen, ob die Familie Stuber bei einer Umzonung ebenfalls Mehrwertabgabe zu bezahlen hat.

Stefan Hug-Portmann dementiert dies. Offenbar ist es so, dass ein Landwirt, wenn er aussiedelt, keine Mehrwertabgabe zu bezahlen hat. Dies ist ein Gesetzespassus, welcher aber noch verifiziert werden muss.

Naturgefahren

Uriel Kramer: Generelle Änderungen mussten bei den Naturgefahren gemacht werden. Gemäss Kanton aber in einem separaten Plan. Inhaltlich ist es aber immer noch das gleiche.

Schlösschen Vorder-Bleichenberg

Das Schlösschen Vorder-Bleichenberg ist heute in der Landwirtschaftszone. Der Gemeinderat hat beschlossen, dass dort mehr Aktivitäten stattfinden sollen, damit die Finanzierung des Schlösschens gewährleistet ist. Es ist deshalb richtig, das Schlösschen in eine Spezialzone zu überführen. Der Kanton ist davon noch nicht überzeugt. Dieser ist der Meinung, dass die Aktivitäten auch möglich sind, wenn es Landwirtschaftszone bleibt. **Uriel Kramer** befürchtet aber, dass für alle Aktivitäten jeweils eine Bewilligung einzuholen ist, weil es Landwirtschaftszone ist und Aktivitäten dort nicht vorgesehen sind. Bei einer Spezialzone wäre klar definiert, was möglich ist und was nicht.

Marc Rubattel will wissen, in welcher Zone andere Schlösser im Kanton Solothurn sind und wie es dort gehandhabt wird. **Uriel Kramer** erklärt, dass der Unterschied zu anderen Schlössern ist, dass diese an eine Bauzone angrenzen. Es gibt den Unterschied zwischen Spezialzone angrenzend an

Bauzone und nicht angrenzend an Bauzone. Das Schlösschen Vorderbleichenberg käme in eine Spezialzone nicht angrenzend an Bauzone aber mit einer speziellen Nutzung. Das Schlösschen hatte nie etwas mit der Landwirtschaft zu tun, weshalb es auch keinen Sinn macht, es dem Landwirtschaftsgesetz zu unterstellen.

Andrea Weiss fragt nach, ob es korrekt ist, dass der Kanton ein Problem hat, weil die Schlosszone nicht an die Bauzone grenzt, respektive, würde sie an die Bauzone angrenzen käme vom Kanton keinen Einwand. Sie will wissen, was von Seiten Kanton das Problem ist. **Uriel Kramer** kann dem zustimmen. Es geht um Zersiedelung. Der Kanton will innerhalb des Landwirtschaftszone keine Inseln von anderen Zonen.

Elisabethenheim

Uriel Kramer: Das Elisabethenheim ist heute in einer ÖBA. Die dort wohnhaften Schwestern werden ausziehen. Die Nutzung des Elisabethenheims als Altersheim entfällt. Es besteht dort eine wunderschöne Anlage, welche zukünftig einer sinnvollen Nutzung zugewiesen werden sollte. Das Gebäude ist geschützt und der Garten ist wunderschön. Der Kanton ist der Meinung, dass dies ausgezont werden soll. Die Einwohnergemeinde ist dezidiert Meinung, dass Elisabethenheim in der RPG 15 (Sonderzone angrenzend an Bauzone) zu belassen. Damit ist die Gemeinde für das Bewilligungsverfahren zuständig. Geplant sind in diesem Gebiet zwei Bereiche. Einer betrifft das Gebäude, der andere Bereich liegt rund um das Gebäude mit Potenzial zur Erweiterung. Die Zustimmung von Herrn Bösch, welcher die Grundeigentümerin, das Kloster Ingebohl, vertritt, ist gleichentags eingetroffen. Er ist mit der ausgearbeiteten Variante einverstanden. Nun ist noch der Kanton davon zu überzeugen.

Markus Dick macht darauf aufmerksam, dass es im Elisabethenheim auch Biberister und Biberisterinnen gibt, welche nicht nach Ingebohl ziehen werden.

Uriel Kramer ist sich dessen bewusst. Das Kloster beabsichtigt den Altersheimbetrieb aufzugeben. Von den beiden anderen Altersheimen in Biberist besteht kein Interesse das Altersheim weiter zu betreiben.

Stefan Hug-Portmann ergänzt, dass der Garten und das Gebäude durch eine sinnvolle Nutzung quersubventioniert werden müssen. Diese Nutzung wird im Moment mit dem Eigentümer abgeklärt.

Andrea Weiss fragt nach den verschiedenen Zonen beim Elisabethenheim. **Uriel Kramer** erklärt, dass alles in der gleichen Zone sein soll, aber in verschiedenen Bereichen. Der geschützte Garten und das geschützte Haus sollen mit einer neuen Nutzung quersubventioniert werden. Aus diesem Grund soll es verschiedene Bereiche geben, welche Neubauten zulassen.

Waldumlegung Oberwald

Uriel Kramer: Der Gemeinderat hat für zusätzliche Parkplätze beim Zentrum Oberwald gekämpft. Die Waldumlegung ist nicht genehmigungsfähig. Auf eine Rodung wird verzichtet. Das Interesse der Parkplätze wird weniger stark gewichtet als der Schutz des Waldes. Auch nach dreimaligem Vorsprechen beim Kanton hat dieses Verfahren keine Chance. Die Parkplätze können in der OPR aufgelegt werden, werden jedoch vom Kanton niemals genehmigt.

Markus Dick weiss, dass es für Rodungen Bestimmungen gibt und nach Auskunft vom Amt für Wald-, Jagd- und Fischerei sind diese Auflagen streng. Im Fall einer Rodung, muss entsprechendes Gebiet wieder aufgeforstet werden, also ein Nullsummenspiel. Die Einwohnergemeinde hat damals signalisiert, dass eine Aufforstung kein Problem sein wird. Er versteht nicht, wenn der Gemeinderat dies einstimmig beschliesst, dass das Amt für Raumplanung diesen Entscheid einfach nicht zulässt. **Aline Vuille** weist darauf hin, dass es nicht das Amt für Raumplanung, sondern das Amt für Wald-, Jagd- und Fischerei betrifft. Die Einwohnergemeinde hat den Entscheid schriftlich erhalten, dass eine Waldumlegung nicht möglich sein wird.

Markus Dick fragt sich, was der Gemeinderat dann hier macht, wenn Entscheide der Gemeinde vom Kanton einfach ignoriert werden. Somit kann man zur Abstimmung kommen und alles abnicken.

Uriel Kramer lädt Markus Dick ein, ein viertes Mal beim Amt vorzusprechen. Die Aufforstungspläne wurden eingereicht, es hat aber nichts genützt. Das Vorhaben wurde nun schon dreimal eingereicht und jedes Mal abgewiesen. Es bringt einfach nichts, den Punkt nochmals einzureichen. Entweder sind es die falschen Personen, die anfragen oder es geht tatsächlich nicht.

Markus Dick findet, dies sollte nicht als Frage an den Kanton gerichtet sein, sondern es soll ein Festhalten eines Gemeinderatsbeschluss sein.

Uriel Kramer und **Stefan Hug-Portmann** weisen darauf hin, dass dies selbstverständlich keine Anfrage war.

Eric Send: Ein kleiner Gemeinderat kann sich auch nicht über kantonale Gesetze hinwegsetzen. Ausserdem weist er darauf hin, dass der Gemeinderatsentscheid nicht einstimmig war. Evtl. kann bei einer Einsprache auch Klage gegen den Kanton gemacht werden.

Uriel Kramer erklärt, dass bei einer Auflage ohne die Parkplätze keine Chance mehr besteht, die Parkplätze zu erhalten. Ansonsten muss jemand anders beim Kanton vorsprechen der mehr Gewicht hat als er und der Gemeindepräsident.

Markus Dick schlägt vor, beim Beschluss des Gemeinderates zu bleiben und er komme gerne mit auf das Amt.

Raffael Kurt will wissen, weshalb es einen derart föderalen Zwang gibt, dass der Kanton das Recht hat die Gemeinde derart zu obstruieren. **Stefan Hug-Portmann** erklärt, dass die Ortsplanungen vom Kanton zu genehmigen ist, wie auch die kantonale Richtplanung vom Bund zu genehmigen ist. Es ist relativ, wenn die Einwohnergemeinde sagt, die Planungshoheit liege bei der Gemeinde oder dem Gemeinderat. Es gibt übergeordnete Gesetze. Er ist der Meinung, die Energie anderweitig einzusetzen, als ein viertes Mal wegen den Parkplätzen beim Kanton vorzusprechen.

Aufhebung Schutzstatus Bleichenbergstrasse 20

Uriel Kramer: An der Bleichenbergstrasse 20 steht ein erhaltenswertes Gebäude. Das Grundstück gehört der Unica, welche einen Neubau realisieren will. Unica hat ein saloppes Gutachten erstellen lassen, dass das Haus nicht mehr erhaltenswert ist. Die AG Denkmalschutz und Archiv ist anderer Meinung. Die BWK hat der Unica vorgeschlagen, wenn sie am Standort festhalten will und ein Ersatzneubau erstellt wird, soll das bestehende Haus erhalten bleiben. Will Unica das bestehende Haus nicht erhalten und irgendein Bau realisieren, beantragt die BWK dem Gemeinderat den Schutzstatus aufzuheben. Ein Schutzstatus aufzuheben, bedeutet, dass am selben Ort ein Neubau zu realisieren ist, was keinen Sinn macht, da das Gebäude viel zu nahe an der Strasse ist. Es ist ein altes Haus und es ist eine spezielle Stellung, aber durch die ganze Umgebung von der früheren kulturhistorischen Geschichte her nicht mehr wertvoll.

Andrea Weiss geht es auch darum, wie in Biberist mit Bauten mit Schutzstatus umgegangen wird. Das Argumentarium bei diesem Objekt ist, dass alle anderen Gebäude mit Schutzstatus rückgebaut wurden; nun passt dieses Haus auch nicht mehr in die Umgebung. Dies greift ihre Meinung nach zu kurz. Das Gutachten der BDO ist ein Gutachten unter Kumpels. Sie wünscht ein Gutachten einer Fachperson für historische Bauten. Gemäss Moritz Schiess ist mit einer Investition von einer halben Million etwas Gutes aus dem Haus zu machen, damit es erhaltenswert bleibt. Wenn es so bleibt, ist die Aussage der Unica übertrieben, es sei nicht tragbar das Gebäude zu erhalten.

Andrea Weiss wünscht ein fachliches Gutachten, welche die Unica zu finanzieren hat und rund CHF 6'000 kosten wird. Das Gutachten der Unica enthält keine Berechnungen und keine Zahlen. Der Gutachter ist ein Betonfachmann, der keine Ahnung hat. Es ist eine Meinung, aber kein Gutachten.

Markus Dick will wissen wie viele solche Gutachten beim Burkihof gemacht wurden. **Uriel Kramer** erklärt, dass kein Gutachten erstellt wurde, weil der Hof kein Schutzstatus hatte.

Markus Dick ist der Meinung, dass der Burkihof im Gegensatz zum Gebäude an der Bleichenbergstrasse ein Gebäude mit Charakter war. Irgendwann muss mit solchen Sachen aufgehört werden. Dieses Gebäude sollte niemandem einen Steuerfranken wert sein.

Stefan Hug-Portmann ist der Meinung, das Gebäude aus dem Schutzstatus zu entlassen. Man hört immer wieder, dass Biberist keine Sorge zu alten Gebäuden trägt. Das kann sein, aber beim vorliegenden Fall sieht er keinen Sinn, das Gebäude zu erhalten. Das Haus ist viel zu nahe an der Strasse und die alte Bausubstanz ist in keinem Kontext zur Umgebung zu bringen.

Umzonung Wassergasse

Uriel Kramer: Die Gemeinderäte haben vom neu gegründeten Quartierverein Schöngrün direkt Unterlagen erhalten. Der Verein wünscht auf dem Grundstück des ehemaligen Kindergarten Wassergasse einen Quartierspielplatz zu realisieren. Die Eigentümerin dieses Grundstücks ist die Stadt Solothurn. Die Stadt Solothurn wurde um Stellungnahme zum Quartierspielplatz angefragt. Die Stadt Solothurn hat sich klar geäußert, dass das Grundstück für keine Zwischennutzung und auch für den Quartierverein nicht zur Verfügung steht. Die Stadt Solothurn hält am Entscheid fest, dass das Grundstück umgezont werden soll. Diese Aussage kam vor einer Woche von der Stadtpräsidentin selbst.

Stefan Hug-Portmann ergänzt, dass der Quartierverein den Antrag auch an die Stadt Solothurn eingereicht hat. Diese aber auch mitgeteilt hat, dass sie am Entscheid festhalten. Wird das Grundstück in einer ÖBA gelassen, besteht das Risiko, dass das Grundstück brach liegen wird.

Uriel Kramer informiert, dass Biberist das Grundstück nicht übernehmen muss, da die Eigentümerin ebenfalls eine öffentliche Institution ist und das Grundstück in einer ÖBA liegt.

Eric Send will wissen, ob es möglich ist, das Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt umzuzonen. Grundsätzlich kann man als Grundeigentümer nicht einfach verlangen, dass das Grundstück umgezont wird. Dies fordert aber die Stadt Solothurn, dass Biberist das Grundstück umzont.

Uriel Kramer erklärt, dass eine ÖBA eine spezielle Zone ist. Diese Zone ist explizit vorhanden, wenn die Allgemeinheit Bedarf hat. Die Gemeinde hat somit ein Enteignungsrecht, wenn ein Grundstück in eine ÖBA umgezont werden soll, wenn es der Allgemeinheit dient. Ist der Allgemeinnutzen auf dem Grundstück nicht mehr gegeben, ist das Grundstück aber wieder umzuzonen.

Eric Send weist darauf hin, dass der Verein über 100 Mitglieder hat und ein Projekt realisieren will, ob dies 15 Jahre Bestand hat, kann hinterfragt werden, aber eine Zwischennutzung sollte doch möglich sein.

Uriel Kramer: wenn der Eigentümer dies nicht will, kann es auf keine Art und Weise erzwungen werden.

Susanne Aspeger weist darauf hin, dass auch über den Zonenplan nicht erzwungen werden kann, dass dort ein Spielplatz realisiert werden kann.

Andrea Weiss will die Gründe der Stadt Solothurn wissen, weshalb sie dort kein Geld investieren wollen, obwohl der Verein relativ gross ist.

Uriel Kramer: Die Beweggründe der Stadt Solothurn kennt er nicht und diese gehen Biberist auch nichts an. Biberist hat Solothurn angefragt, ob sie bereit sind, dem Verein das Grundstück zu überlassen und die Antwort war klipp und klar nein.

Stefan Hug-Portmann: Sollte das Grundstück eingezont werden, geht er davon aus, dass mehrere Wohneinheiten realisiert werden, was für Biberist Steuereinnahmen generieren wird. Er wird der Einzonung zustimmen, vor allem auch, weil die Stadt Solothurn als Eigentümerin dies wünscht. Dieses Quartier ist bereits sehr grün und es gibt sehr viele Möglichkeiten, um sich zu treffen und Kinder spielen können. Es gibt Quartiere in Biberist die einen Spielplatz nötiger hätten.

Aline Vuille ergänzt, dass ab einer gewissen Anzahl Wohnungen sowieso ein Spielplatz zu realisieren ist. Für **Andrea Weiss** geht es auch nicht um den Spielplatz, sondern um einen Begegnungsort für Anlässe.

Raffael Kurt wünscht, dass dem Verein der offizielle Kommunikationsweg über die Verwaltung mitzuteilen ist. Es ist etwas müssig, so viele Mails vom Verein zu erhalten. Es ist auch für den Verein nicht zielführend, wenn sie jeweils jede Fraktion anschreiben. Ihm fällt auch auf, dass der Verein nicht auf dem gleichen Informationsstand ist wie der Gemeinderat. Es wäre sinnvoll, wenn sie wüssten, dass der Gemeinderat Biberist wenig Gestaltungsraum hat.

Stefan Hug-Portmann erklärt, dass alle Einwohner das Recht haben, die Gemeinderäte direkt anzuschreiben, dies kann ihnen nicht verboten werden. Die Gemeinde Biberist kann grundsätzlich das Grundstück entgegen dem Willen der Stadt Solothurn in einer ÖBA lassen. Der Antrag der AG OPR und der BWK ist, dieses Grundstück in eine W3 umzuzonen und dem Begehren der Stadt Solothurn zu entsprechen. Dies weiss der Verein.

Geschossigkeit Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Uriel Kramer: Bis anhin war die Geschossigkeit im Reglement definiert. Der Kanton ist überzeugt, dass es zu offen formuliert ist. Neu soll in den Zonenplänen die jeweilige Fassadenhöhe in den Zonen von öffentlichen Bauten und Anlagen definiert werden. Damit die Nachbarschaft die Rechtssicherheit hat, wie hoch gebaut werden kann.

Kleinere Anpassungen

In den Erschliessungsplänen hat es noch kleinere Anpassungen gegeben wie Entfernen der Signatur für Baulinien entlang der Kantonsstrasse in der Legende, Zurückhaltendere Darstellung der Ausbauabsichten der Kantonsstrasse und die Unterscheidung zwischen Uferschutzzone innerhalb und ausserhalb der Bauzone.

Verlauf historischer Verkehrswege

Ergänzt wurde ebenfalls der Verlauf der historischen Verkehrswege im Wald.

Zonierung Wildtierkorridor

Die Zonierung des Wildtierkorridors gab beim Kanton viel zu diskutieren. Der Wildtierkorridor ist in den kantonalen Plänen definiert. Die Gemeinde hat diesen verkleinert, was wieder zu viel Erläuterungsbedarf geführt hat. Diese Verkleinerung wurde wegen den Landwirten mit Obstbau gemacht. Hat ein Landwirt einen Wildtierkorridor auf seinem Land, darf er keine Schutzzäune mehr montieren. Ihm ging es darum, dass die Landwirte sich in ihrer Existenz erweitern können. Die Wildtierkorridore sind wichtig, aber die Wildtiere sind in ihrer Wanderrunde nicht eingeschränkt, wenn der Korridor etwas breiter oder schmaler ist.

Änderungen im Zonenreglement

Susanne Asperger: Das Zonenreglement wurde zum Teil auf Wunsch des Kantons zeitgemäss angepasst. So wird auf die Quartierkernzone verzichtet, weil keine entsprechende Nutzung mehr vorhanden ist. Die Arbeitszone Papieri wird neu in Mischzone Papieri unbenannt. Diese Zone ist von der OPR ausgenommen und wird in einem separatem Nutzungsplanverfahren behandelt.

Neu gibt es Spezialzonen wie Bleichenberg, Schloss Vorder-Bleichenberg und Spezialzonen mit publikumsintensiver Nutzung.

Markus Dick fragt sich, ob Spezialzone Bleichenberg sinnvoll ist, wenn der Bereich rund um das Elisabethenheim gemeint ist. Der Bleichenberg ist relativ gross und die Spezialzone betrifft nur einen kleinen Bereich. Dies könnte zu Verwechslungen und Missverständnissen führen. Der Gemeinderat einigt sich auf die Bezeichnung "Spezialzone St. Elisabeth".

Susanne Asperger erläutert die drei Spezialzonen.

Spezialzone "St. Elisabethen" wird nach RPG 15 definiert. Der Zweck und Nutzen dieser Zone wurde klarer definiert. In der Spezialzone werden z.B. Alterswohnungen möglich sein, was in einer ÖBA nicht umsetzbar wäre. Die Gesamtanlage soll für Pflege und öffentliche Dienste stehen. Bereich A umfasst das geschützte Landgut Hinter Bleichenberg mit der Umgebung. Um- und Neubauten sind nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig. Neue Bauten und Anlagen dürfen nicht erstellt werden.

Bereich B umfasst den H-förmigen Gebäudekomplex des Alterszentrums mit den angrenzenden Nebenbauten und Aussenräumen. Eine Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Elisabethenheims und der Nebenbauten sowie Neubauten sind gestattet, sofern die Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist.

Uriel Kramer ergänzt, dass eine Überbauungsziffer von 0.25 richtig ist. Dies wurde mit Herrn Bösch, Vertreter des Klosters Ingebohl so vereinbart.

Susanne Asperger: Das Schlösschen Vorder-Bleichenberg wird eine Spezialzone gemäss RPG 18, also nicht in der Bauzone. Diese Spezialzone ist von der Nutzung her eingeschränkter. Neubauten, grössere Um- und Ausbauten sind hier nicht möglich. Auch hier ist die definitive Zusage des ARP noch ausstehend.

Bei der Spezialzone für publikumsintensive Anlagen geht es um den Standort Lidl. Dieser Bereich ist bereits im kantonalen Richtplan so definiert. Bei den Auflagen der neuen Ortsplanungen wird verlangt, dass dies als überlagernde Nutzung im Zonenplan aufgeführt wird.

Andrea Weiss will wissen, ob es üblich ist, dass Zweck und Nutzen in den jeweiligen Zonen so im Detail aufgeführt werden. **Susanne Asperger** erklärt, dass dies vor allem in den Spezialzonen gemacht wird. Die Spezialzone ist ein Mittelding zwischen einer normalen Bauzone und einem Gestaltungsplan. Es ist nicht so detailliert wie ein Gestaltungsplan aber auch nicht so allgemein gehalten wie eine Wohnzone.

Die Änderungen der Schutzzone des Wildtierkorridor wurde an die Formulierung und in Abstimmung mit Lohn-Ammannsegg angepasst.

Ein rein formalistisches Thema ist die kommunale Uferschutzzone. Es muss differenziert werden, ob es innerhalb oder ausserhalb der Bauzone ist. Innerhalb der Bauzone darf die Grundnutzung nicht zu der Ausnutzungsziffer gerechnet werden. Auch ausserhalb der Bauzone ist die Uferschutzzone eine der Landwirtschaftszone überlagerte Schutzzone.

Biberist wünschte eine Grünflächenziffer über den gesamten Gestaltungsplanperimeter und nicht über jede einzelne Parzelle. Gemäss Kanton widerspricht dies der Gesetzgebung, weshalb dieser Passus wieder aus dem Zonenreglement entfernt wurde.

Die Gestaltungsplanpflicht wird neu erst ab einer Perimetergrösse von 1000 m² verlangt.

Von Seiten Kanton wurde gewünscht, dass bei Kulturobjekten und Ortsbildschutzperimeter der Einbezug von externer Fachpersonen und kantonalen Fachstellen möglich ist. Die AG OPR hat zusätzlich der Einbezug von gemeindeeigenen Fachkommissionen gewünscht.

Rutschungen und Sturzgefahren gibt es bei den Naturgefahren auf dem Gemeindegebiet Biberist nicht, weshalb diese Vorschriften aus dem Zonenreglement entfernt wurden.

Uriel Kramer informiert über das weitere Vorgehen. Bei den beiden Spezialzonen auf dem Bleichenberg sind noch Abklärungen im Gange. Die Antwort von Seiten Kanton sollte jedoch in den nächsten Tagen eintreffen, sodass am 20. April zur 2. Lesungen alle Vorschläge vorhanden sind.

Sollte der Gemeinderat am 20. April nicht wesentliche Anpassungen machen, ist geplant, die OPR noch vor den Sommerferien aufzulegen.

Stefan Hug-Portmann bittet die vorliegende Liste zu prüfen und allfällige Anliegen in der Spalte D einzutragen.

Uriel Kramer ergänzt, dass vor allem die Rechtmässigkeit geprüft wurde. Es geht noch um technische Details.

Raffael Kurt wünscht eine Aussage, wo die Risiken liegen, was umstritten ist und wo Einsprachen zu erwarten sind. Er wünscht, dass die Risiken präventiv aufgelistet werden.

Uriel Kramer erklärt, dass der Gemeinderat vor rund fünf Jahren über 100 Mitwirkungseingaben diskutiert und beschlossen hat. Die OPR ist basierend auf diesen Beschlüssen aufgebaut. Am zielführendsten ist es diese pptx-Datei und dieses GR Protokoll zu lesen.

Peter Burki will wissen, wie er vorzugehen hat, damit der Gemeinderat auf bereits gefällte Beschlüsse wieder eingeht. Es besteht ein neuer Gemeinderat und er wünscht gewisse Themen nochmals zu diskutieren.

Stefan Hug-Portmann erklärt, dass grundsätzlich alles nochmals diskutiert werden kann. Das bedeutet einfach auch, dass der ganze Prozess wieder verlängert wird.

Uriel Kramer erklärt, dass bei erneuten Diskussionen über bereits gefällte Entscheide der Zeitplan Makulatur ist. Änderungen müssten wieder angepasst werden, der ganze Raumplanungsbericht wäre nochmals neu zu schreiben und die OPR ist ein viertes Mal beim Kanton einzugeben. Der Zeitplan würde keinesfalls mehr stimmen.

Stefan Hug-Portmann weist darauf hin, dass Biberist investorenfreundlich sein will. Dies heisst aber auch, dass eine gewisse Verlässlichkeit vorhanden sein muss. Die Verlässlichkeit ist nicht vorhanden, solange die OPR nicht abgeschlossen ist.

Uriel Kramer: Ein weiterer Punkt, den sich der Gemeinderat zu überlegen hat: Die Stadt Solothurn ist mit ihrer Ortsplanung vor Bundesgericht. Das Bundesgericht wird in näherer oder ferner Zukunft entscheiden, ob das Raumplanungsgesetz des Kantons Solothurn rechtmässig ist. Falls das Bundesgesetz zum Schluss kommt, dass das Raumplanungsgesetz des Kantons Solothurn nicht rechtmässig ist, weiss er nicht wie es weitergeht. Die ganze OPR basiert auf dem kantonalen Bau- und Planungsgesetz des Kantons Solothurn. Aus diesem Grund drängt die AG OPR und die BWK, dass die OPR rasch möglichst aufgelegt wird, in der Hoffnung schneller als das Bundesgericht zu sein.

Susanne Asperger weist darauf hin, dass je nach Bundesgerichtentscheid das Risiko besteht, wieder auf Feld 1 zurückzumüssen.

Stefan Hug-Portmann rechnet mit Einsprachen, es ist aber zu klären, ob der unbestrittene Teil umgesetzt werden kann. Es gibt Investoren, welche bauen möchten und solange die OPR nicht rechtskräftig ist, nicht können. Wir dürfen den Prozess nicht verzögern.

Uriel Kramer informiert, dass zwei Anträge eingegangen sind, diese betreffen die untere Neumatt sowie das Alte Coop. Es wurde der Antrag gestellt, die beiden Nutzungspläne aus der OPR herauszunehmen und separat zu behandeln. Der Kanton hat dies abgelehnt. Die Investoren dieser zwei Projekte sind zwingend auf die OPR und deren Zustimmung angewiesen.

Beschluss (11 ja Stimmen)

1. Der Gemeinderat nimmt die bereinigten Unterlagen der Ortsplanungsrevision im Rahmen einer ersten Lesung zur Kenntnis.
2. Das Begleitteam OPR wird beauftragt die weiteren Gespräche und Verhandlungen mit den zuständigen kantonalen Behörden zu führen, damit die noch offenen Punkte bereinigt werden können. Anschliessend sind die Unterlagen dem Gemeinderat zur Begutachtung und Kenntnisnahme vorzulegen.

3. Eingaben (Ergänzungen/Bemerkungen/Hinweise) können die Gemeinderatsmitglieder der Abteilung Bau + Planung bis am 15. April 2026 schriftlich zukommen lassen oder an der zweiten Lesung vom 20. April 2026 präsentieren.

RN 6.0.4 / LN 232

2026-34 Verschiedenes, Mitteilungen

1. An den Gemeinderat abgegebene Unterlagen

- Schwerpunkte kant. Bildungspolitik
- Einladung und Unterlagen DV VBZAS

2. Der Gemeinderat nimmt folgende Mitteilungen zur Kenntnis:

- **Zielbild Bahnhof Biberist Ost (BLS):** Am 17. März fand dazu ein weiterer Workshop mit allen Beteiligten (BLS, Trias AG, Hiag AG, R+F Immobilien AG) statt. Die Ergebnisse werden dem Gemeinderat seitens der federführenden BLS nach den Sommerferien präsentiert.
- **Optierung MwSt.:** Durch die Optierung der MWST beim Kindergarten Grütt können wir in diesem Jahr (1. Q. 2026) bei der MWST **CHF 117'605.75** zurückholen.
- Am 20. April findet die **DV des VBZAS** statt. Als Haupttraktandum wird über die Rechnung 2025 abgestimmt. Diese schliesst mit einer Besserstellung gegenüber dem Budget. Der GP empfiehlt den Delegierten den Anträgen des Vorstandes zu folgen. Die Unterlagen stehen dem GR zur Einsichtnahme bereit.
- Die Einwohnergemeinde Biberist führt zum Thema Inklusion eine Ausstellung in Zusammenarbeit mit iPunkt durch. Der Trägerverein [iPunkt](#) wurde 2024 gegründet und ist Inhaber des eingetragenen Labels «iPunkt»/«ipoint»/«ipunto». Der Trägerverein ist nicht gewinnorientiert und ausschliesslich gemeinnützig tätig.
Die Vision von iPunkt ist eine Arbeitswelt, die Menschen mit Behinderungen die volle, wirk-same und gleichberechtigte Teilnahme ermöglicht. Mit der Ausstellung soll Inklusion im allge-meinen Arbeitsmarkt sichtbar gemacht werden.
Die Wanderausstellung macht auch in Biberist während drei Monaten (April, Mai und Juni) halt und die Silhouetten werden an verschiedenen Plätzen in der Gemeinde aufgestellt. Am Don-nerstag, 23.04.2026, 10.00 Uhr, findet die Vernissage statt. Die Einladung dazu werdet ihr per Mail erhalten mit der Bitte sich bis am 17.04.2026 anzumelden.
- Gegen die Baupublikation der Provisorien für kids&teens auf dem Areal Bleichematt ist seitens von Anwohnenden eine Einsprache eingegangen. Im Rahmen der Einspracheverhandlung wurde Folgendes beschlossen/festgehalten:
 - Die Durchfahrt entlang des Seitentrakts Bleichematt (kids&teens) ist mit einem Fahrverbot für Autos und schwere Motorräder mit Zubringerdienst versehen, die Parkplätze entlang des Seitentrakts dürfen während max. 15 Minuten belegt werden. Dies ist ab sofort durchzusetzen, d.h. es dürfen dort keine Autos dauer-parkiert werden, erlaubt ist einzig der Warenumsschlag, anschliessend muss das Auto weggefahren werden.Im Weiteren wurde folgende Massnahmen beschlossen bzw. festgehalten:
 - Die Bauausschreibung des Provisoriums wird wegen Formfehlern zurückgezo-gen und neu publiziert. D.h. mit dem Bau kann erst zu einem späteren Zeitpunkt begonnen werden und das Provisorium steht ab Sommer 2026 nicht zur Verfü-gung
 - Der Bau wird etwas nach Norden verschoben, so dass die bestehende Hecke nicht tangiert wird

- Die Baubewilligung wird an einen positiven Urnenentscheid zu SAMBA gekoppelt, d.h. bei einem negativen Urnenentscheid kann das Provisorium nicht gebaut werden. **Entsprechend steht es im positiven Fall frühestens ab ca. Ende 2027 zur Verfügung.**
- Die Durchfahrt entlang des Seitentrakts Bleichematt wird durch ein Tor zeitlich eingeschränkt (abends/Wochenende). Dazu wird dem GR ein entsprechender Antrag unterbreitet.

Somit muss die Planung neu aufgesetzt werden. Das bedeutet vor allem, dass die Kapazität von kids&teens erst später erhöht werden kann und dass weiterhin eine Warteliste besteht.

Markus Dick wünscht den Brief des Projektes Zeichen der Erinnerung (Zeder) zugestellt zu erhalten. In Zusammenhang mit den Zweckverbänden wünschte der Gemeinderat Verbesserungen. Er hat festgestellt, dass die Unterlagen für die DV des VBZAS unter Verschiedenes zur Verfügung gestellt wurden. Korrekterweise sollte das Geschäft traktandiert werden, da der Gemeinderat die Instruktionsbefugnis hat. Der Gemeinderat hat zu beschliessen, wie die Delegierten abzustimmen haben. Weiter will er wissen, ob das Email von Ivo Bracher vom 18.02.2026 beantwortet wurde. **Stefan Hug-Portmann** informiert, dass Ivo Bracher eine Antwort erhalten hat. Voraussichtlich wird der Läbesgarte am 1. Juni 2026 dem Gemeinderat ihre Pläne vorstellen.

3. Die Zirkulationsmappe enthält:

- Mitwirkungsbericht Arbeitssicherheit
- Derend!ngen aktuell
- Einladungsschreiben VSEG vom 13. März 2026
- Zuchler Kurier Nr. 1

RN 0.3.9 / LN 4365

Für das Protokoll

Stefan Hug-Portmann
Gemeindepräsident

Irene Hänzi Schmid
Protokollführerin