

Gemeinderat der Einwohnergemeinde Biberist

Protokoll der Sitzung Nr. 06 Laufende Geschäfte

RN 0.1.2.1

Datum/Zeit	Montag, 20. April 2026, 19:00 – 21:35 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 Reto Affolter, WAM Planer und Ingenieure AG Susanne Asperger, Raumplanung und Städtebau 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. 05 vom 30.03.2026 - Genehmigung	2026-35
2	Schulraumplanung Areal Bleiche-/Mühlematt, Zusatzkredit Vorprojekt - Beschluss	2026-36
3	Behörden: Gemeinderat, Kommissionen, Wahlen und Mutationen 2025 - 2029, Wahl VBZAS Delegierte - Wahlen	2026-37
4	Behörden: Gemeinderat, Kommissionen; Wahlen und Mutationen 2025 - 2029; Wahl Delegierter Schiessanlage Bannholz - Wahlen	2026-38
5	Ortsplanungsrevision Biberist - 3. Fassung; 2. Lesung der öffentlichen Planauflage - Beschluss	2026-39
6	Verschiedenes, Mitteilungen	2026-40

Die nachfolgende Traktandenliste wird genehmigt.

2026-35 Protokoll GR Nr. 05 vom 30.03.2026 - Genehmigung

Das Gemeinderatsprotokoll Nr. 05 vom 30.03.2026 wird an der nächsten Sitzung genehmigt.

RN 0.3.2 / LN 4367

2026-36 Schulraumplanung Areal Bleiche-/Mühlematt, Zusatzkredit Vorprojekt - Beschluss

Bericht und Antrag der Abteilung Bau und Planung / jze, mmi

Unterlagen

- Keine

Ausgangslage

Mit Beschluss vom 30. Juni 2025 hat der Gemeinderat das Siegerprojekt des Studienauftrags für das Schulareal Mühlematt/Bleichematt zur Weiterbearbeitung freigegeben und die Ausarbeitung eines Vorprojekts (Phase 31) beschlossen. Gleichzeitig wurde ein Kostendach von CHF 40.0 Mio. inkl. MwSt. festgelegt. Für die Ausarbeitung des Vorprojekts wurde ein Verpflichtungskredit von CHF 600'000 inkl. MwSt. im Budget eingestellt. Dieser wurde an der Gemeindeversammlung vom 05.12.2024 genehmigt. Am 30. März 2026 genehmigte der Gemeinderat die Projektorganisation und nahm das Projektpflichtenheft zur Kenntnis.

Der bewilligte Projektierungskredit basierte auf einer Kostengrobschätzung des Büros für Bauökonomie vom 31. Januar 2024 und belief sich auf CHF 600'000. Davon wurden bisher rund CHF 90'000 für Bauherrenvertretung und pädagogische Begleitung eingesetzt. Der verbleibende Restkredit beträgt CHF 510'000.

Für die erforderlichen Gesamtplanungsleistungen liegt eine Offerte der Naos Architekten AG in Höhe von CHF 650'000 inkl. MwSt. vor. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von CHF 140'000, sodass insgesamt für das Vorprojekt von Kosten in Höhe von rund CHF 740'000 auszugehen ist.

Die Abweichung gegenüber dem ursprünglichen Planungskredit ist im Wesentlichen auf folgende Faktoren zurückzuführen:

- Einbindung und Verstärkung der pädagogischen Fachbegleitung
- Aufwendungen für die Bauherrenvertretung
- Umstellung auf koordinierte Gesamtplanungsleistungen (statt Einzelvergaben)
- Erhöhte Komplexität des Projekts (Nutzungsverschränkungen, Mehrfachnutzungen)
- Hohe Kostenunsicherheiten und zusätzlicher Prüfbedarf
- Durchführung zusätzlicher Workshops und Vertiefung des pädagogischen Konzepts

Notwendige Variantenstudien und vertiefte Optimierungsrunden im Vorprojekt

Erwägungen

Die vorliegende Kreditanpassung dient ausschliesslich der Sicherstellung einer qualitativ und wirtschaftlich fundierten Ausarbeitung des Vorprojekts. Die Vergabe der Planungsleistungen obliegt der Bau- und Werkkommission.

Die Naos Architekten AG hat die Kostengrobschätzung nach dem Studienauftrag weiter plausibilisiert und weist aktuell Anlagekosten von CHF 44.5 Mio. aus. Damit liegt die Kostenschätzung um rund CHF 4.5 Mio. über dem politisch festgelegten Kostendach von CHF 40.0 Mio.

Diese Abweichung ist in der aktuellen Projektphase nicht ungewöhnlich, da die Kostenschätzung noch mit erheblichen Unsicherheiten behaftet ist und die wesentlichen Kostentreiber nicht abschliessend geklärt sind. Entsprechend ist sie derzeit als richtungsweisend zu verstehen, jedoch noch nicht ausreichend belastbar für eine darauf basierende Honorierung.

Vor diesem Hintergrund ist es entscheidend, die Planung konsequent auf das vorgegebene Kostendach auszurichten und die Kostensteuerung bereits im Vorprojekt gezielt zu stärken.

Gerade diese Phase ist von zentraler Bedeutung, da hier die massgeblichen Weichen für die Kostenentwicklung gestellt werden. Die vorgesehenen Leistungen ermöglichen es, Varianten vertieft zu prüfen, Kostentreiber systematisch zu identifizieren und gezielte Optimierungen vorzunehmen. Ziel ist es, die aktuell ausgewiesene Abweichung durch geeignete Massnahmen wieder auf das Kostendach zurückzuführen.

Die Zusammenarbeit mit der Naos Architekten AG und den beteiligten Fachplanern verläuft bisher konstruktiv und zielgerichtet. Das Planungsteam hat bereits Optimierungspotenziale aufgezeigt und arbeitet engagiert an Lösungen, die sowohl den funktionalen Anforderungen als auch den finanziellen Rahmenbedingungen gerecht werden.

Die beantragte Krediterhöhung schafft die Voraussetzung, um diese notwendige Optimierungsphase mit der erforderlichen Tiefe und Sorgfalt durchzuführen. Damit ist sie eine gezielte Investition, um die Kosten im weiteren Projektverlauf nachhaltig zu steuern und Mehrkosten zu vermeiden.

Der Zusatzkredit dient somit der Sicherstellung eines tragfähigen, genehmigungsfähigen und innerhalb des Kostendachs realisierbaren Projekts.

Beschlussentwurf

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Für die Ausarbeitung des Vorprojekts (Phase 31) im Rahmen der Schulraumplanung Areal Bleichematt/Mühlematt wird ein Zusatzkredit von CHF 140'000 inkl. MwSt. bewilligt.
2. Der Zusatzkredit wird dem Konto 2170.5040.37 "Vorprojekt Erweiterung Bleichematt, Mühlematt (inkl. K&t)" belastet.

Eintreten

Der Gemeinderat tritt stillschweigend auf das Geschäft ein.

Detailberatung

Stefan Hug-Portmann erklärt, dass es bei diesem Geschäft nicht darum geht, wie das Schulhausareal Mühlematt-/Bleichmattschulhaus zukünftig aussehen soll. Es geht auch nicht um zusätzliche Kosten des Gesamtprojektes. Es wurde festgestellt, dass der Kredit für die Planung des Vorprojekts nicht ausreichend ist. In der Vorprojektphase ist eine gute Planung sehr wichtig, um schlussendlich Projekt- und Kostenziele einzuhalten.

Manuela Misteli: Heute geht es um CHF 140'000 welche notwendig sind, um schlussendlich die 40 Mio. CHF einzuhalten.

Die aktuelle Kostenschätzung für das Projekt liegt bei rund 44.5 Mio. CHF. Dies sind 4.5 Mio. CHF über dem Kostenziel. Dies ist in der jetzigen Phase nicht ungewöhnlich. Es zeigt, dass nun aktiv gesteuert werden muss. Die Vorprojektphase ist die einzige Phase, in der die Kosten im grossen Umfang beeinflussbar sind. Es wird über Varianten, Flächen und auch Eingriffstiefen der einzelnen Gebäude entschieden. Es geht um Einsparungen im Millionenbereich. Es geht darum eine gute Planung zu machen. Das Planungsteam arbeitet bereits sehr konkret an den Optimierungen. Beim Schulhaus Bleichematt wurden erste Studien gemacht, und es liegen bereits mehrere Varianten vor. Es gibt bereits erste Ansätze, um Kosten einzusparen. Damit das Potenzial auch gut nutzbar ist, braucht es die Fachplaner und eine nötige Vertiefung. Man hat sich auf ein Gesamtplanerteam geeinigt, was ein koordiniertes und fachübergreifendes Arbeiten ermöglicht, damit die Kosten gesteuert werden können. Der Zusatzkredit von CHF 140'000 ist keine Ausweitung des Projektes, sondern ist eine gezielte Investition in die Kostensteuerung. Es bringt nichts, bei der Planung im 1000er Bereich zu sparen, wenn schlussendlich Millionen eingespart werden müssen. Mit dem Zusatzkredit werden die Voraussetzungen geschaffen, um das Projekt auf die gesetzten Kosten zurückzuführen. Es geht darum, das Projekt gezielt und verantwortungsvoll zu entwickeln und eine tragfähige Grundlage für Entscheidungen zu erhalten.

Raffael Kurt findet es einen wichtigen Ansatz, um schlussendlich Einsparungen zu machen. Er will wissen, ob bereits Aussagen zu den Endkosten gemacht werden können. **Manuela Misteli** erklärt, dass es noch keine Prognosen gibt. Die erste plausibilisierte Kostenschätzung sind die 44.5 Mio. CHF. Bei dieser Zahl war aber noch kein Kostenplaner eingerechnet. Das Ziel ist es einen Profikostenplaner einzubeziehen. Mit ihm wird man relativ schnell zu den Kosten Aussagen machen können.

Stefan Hug-Portmann ergänzt, dass der Gemeinderat das Raumprogramm und das Kostendach von 40 Mio. CHF festgelegt hat. Sollte das Raumprogramm mit den 40 Mio. CHF nicht umsetzbar sein, hat der Gemeinderat darüber zu befinden, wo Abstriche gemacht werden sollen.

Raffael Kurt fragt nach der Aussenraumgestaltung, welche relativ umfangreich angedacht ist. Er will wissen, ob diese bei den 44.5 Mio. CHF bereits eingerechnet sind.

Jürg Zeller erklärt, dass für den Aussenraum 2.3 Mio. CHF eingerechnet sind.

Patrick Halbeisen will wissen, wie die fehlenden CHF 140'000 gerechnet wurden und weshalb nicht früher ersichtlich war, dass die Kosten für das Vorprojekt nicht ausreichend sind.

Manuela Misteli erklärt, dass die CHF 600'000 beschlossen wurden. Die Bauherrenvertretung, die pädagogische Begleitung und der Generalplaner wurden nicht eingerechnet. Ursprünglich ging man von 40 Mio. CHF aus, inzwischen ist man bei 44.5 Mio. CHF. Es braucht einen gewissen Aufwand, um das Projekt zu optimieren und die Kosten auf 40 Mio. CHF zu senken.

Jürg Zeller ergänzt, dass das Büro für Bauökonomie aufgrund des Raumprogramms eine Volumenstudie erstellte, welche zur Grobkostenschätzung geführt hat. Die Honorarkosten betragen 9 %, welche auf das Vorprojekt heruntergerechnet wurden und so die CHF 600'000 ergaben.

Eric Send dankt für die Transparenz. Er findet die CHF 140'000 nicht entscheidend für das Gesamtprojekt. Wenn jetzt in das Vorprojekt investiert wird, erhält man auch eine bessere Kostengenauigkeit. Es gibt genügend Beispiele, bei denen das Vorprojekt über Jahre dauerte und viel Geld verschlang und trotzdem nicht zu Stande kam. Es stört ihn, dass plötzlich von 44.5 Mio. CHF gesprochen wird und er befürchtet, dass diese Zahl übernommen wird. Der Gemeinderat hat den Betrag von 40 Mio. CHF inkl. Mehrwertsteuer, inkl. Reserven gesprochen. Er will wissen, wie verpflichtend die 40 Mio. CHF für das Planungsteams sind. Er macht sich Sorgen, dass nachträglich noch weitere Beträge zu sprechen sind. Er befürchtet, dass ein Projekt an der Urne scheitert, wenn bei der Abstimmung ein höherer Betrag beantragt wird, als ursprünglich kommuniziert wurde.

Stefan Hug-Portmann denkt genau das Gegenteil. Es wurde festgestellt, dass die 40 Mio. CHF knapp berechnet sind. Genau aus diesem Grund ist ein nochmaliges genaues Hinschauen notwendig, damit die 40 Mio. CHF als Kostendach eingehalten werden können. Im Rahmen des Vorprojekts hat man den grössten Hebel, um Kosteneinsparungen zu machen. Am Schluss geht es noch um Bodenbeläge, wo auch Kosten eingespart werden können, aber sehr viel weniger. Aus diesem Grund ist eine seriöse Planung wichtig. Seiner Meinung nach ist die Planung die halbe Miete, in diesem Fall das halbe Ergebnis des Projekts. Deshalb ist sie so wichtig. Ziel sind immer noch die 40 Mio. CHF. Sollte das Raumprogramm, welches der Gemeinderat beschlossen hat, mit den 40 Mio. CHF, welcher auch der Gemeinderat beschlossen hat, nicht kompatibel sein, muss eine Lösung gesucht werden. Dies hat selbstverständlich auch wieder der Gemeinderat zu entscheiden. Um herauszufinden was möglich und nicht möglich ist, braucht es eine seriöse Planung. Es wurde entschieden, an der Urne über das Vorprojekt (+/- 15 %) zu entscheiden. Es wurde bewusst entschieden nicht mit dem Projekt mit 10 % Kostengenauigkeit an die Urne zu gehen, um zusätzliche Planungskosten zu verhindern.

Marc Rubattel irritiert die Ausgangslage. Nur weil ein Gesamtplaner engagiert wurde, sind die Planungskosten höher. Er will wissen, wann der Entscheid für ein Gesamtplaner gefällt wurde und ob das Vorprojekt kostengünstiger wird, wenn kein Gesamtplaner einbezogen wird.

Stefan Hug-Portmann erinnert daran, dass der Gesamtplaner an der letzten Gemeinderatssitzung beschlossen wurde. Durch einen Gesamtplaner sind die Verantwortlichkeiten klarer, die Ansprechperson ist gegeben und man hat den Überblick. Ein Negativbeispiel ist das Werkhofsulhaus, bei dem mehrere Planer eingebunden waren und schlussendlich hat man festgestellt, dass die Torhöhe nicht stimmte, was im Vorfeld keiner bemerkt hat. Dies soll vermieden werden.

Jürg Zeller ergänzt, dass auch die Bauherrenvertretung nicht einberechnet war. Die Mehrkosten von 44.5 Mio. CHF sind zu senken. Dies bedeutet einen Mehraufwand für Planer und Architekten.

Marc Rubattel stellt fest, dass das Architektenhonorar gemäss 44.5 Mio. CHF berechnet ist. Grundsätzlich besteht ein Kostenrahmen von 40 Mio. CHF weshalb das Honorar basierend auf diesen zu entrichten wäre.

Stefan Hug-Portmann stört sich daran, dass das Architektenhonorar von der Bausumme abhängig ist. Nach seinem Verständnis ist das nicht nachvollziehbar. Offenbar ist dies aber üblich.

Manuela Misteli erläutert, dass 6 Teams im Rahmen von 40 Mio. CHF eingegeben haben, weil dies auch eine Vorgabe war. Aber der Betrag sowie die Honorarofferten waren schlussendlich kein Vergabekriterien. Die Stundenansätze von Architekten und Ingenieuren liegen im üblichen Rahmen eines Vorprojekts. Bei den Eingaben der Teams war schnell klar, dass die m² Preise pro Geschossfläche unter CHF 3'000 liegen, was für einen Schulraumbau viel zu tief ist. Der m² Preis für einen Schulraumbau liegt üblicherweise zwischen CHF 3'000 und CHF 4'500. Schon beim Studienauftrag wurde schnell klar, dass etwas nicht stimmt. Die Projekte wurden plausibilisiert, dabei gab es Kostenschätzungen zwischen 44.8 Mio. CHF und 57.5 Mio. CHF. Aufgrund der sehr grossen Differenz wurde man umgehend vorsichtig. Die Diskrepanz der Anzahl m² schlägt sich ebenfalls auf die Honorare nieder. Es ist wichtig, die Kosten im Griff zu haben, weshalb dem jungen Architektenteam ein Kostenplaner zur Seite gestellt wurde.

Für **Franziska Patzen** ist es wichtig, dass die Optionen sichtbar sind und die Einsparungen möglich sind. So können diese im Steuerungsausschuss sauber erarbeitet werden.

Andrea Weiss will wissen, wie realistisch es ist, die Kosten baulich zu senken oder ob beim Raumprogramm Abstriche gemacht werden muss.

Stefan Hug-Portmann will dazu noch keine Aussage machen. Genau aus diesem Grund soll das Vorprojekt gemacht werden.

Für **Eric Send** ist es plausibel, dass der Zusatzkredit gesprochen werden soll. Er beantragt die Ziffer 1 des Beschlussesentwurfs folgendermassen zu ergänzen.

Für die Ausarbeitung des Vorprojekts (Phase 31) im Rahmen der Schulraumplanung Areal Bleichematt/Mühlematt wird ein Zusatzkredit von CHF 140'000 inkl. MwSt. bewilligt *mit dem Ziel, die Anlagekosten für das Gesamtprojekt bei maximal 40 Millionen inkl. Reserve und MwSt. exkl. Teuerung festzusetzen.*

Mit diesem Zusatz wird dem Planungsteam gegenüber aufgezeigt, dass der Gemeinderat Wert darauflegt, dass die Kostenvorgaben eingehalten werden.

Manuela Misteli weiss, dass dies auch im Pflichtenheft aufgeführt ist.

Priska Gnägi war erstaunt, weshalb an der letzten Gemeinderatssitzung, in der es um das Organigramm ging, mit keinem Ton erwähnt wurde, dass der Kredit nicht ausreichend ist und ein Nachtragskredit benötigt wird. Dies stimmt für sie so überhaupt nicht. In der GR-Vorschau war der Zusatzkredit bereits geplant, erwähnt wurde aber nichts, weshalb es nicht stimmig ist, wenn schon über Transparenz gesprochen wird. **Misteli Manuela** hat dies erwähnt, dass sie wahrscheinlich bereits an der nächsten Gemeinderatssitzung einen Zusatzkredit beantragen werden, es war aber nicht klar in der welcher Höhe, da sie die Offerten noch nicht eingesehen hatten.

Priska Gnägi dann hat das unsere Fraktion nicht mitbekommen (Nachtrag: gemäss Protokoll wurde es nicht erwähnt)

Misteli Manuela hat dies erwähnt, dass sie wahrscheinlich bereits an der nächsten Gemeinderats-sitzung einen Zusatzkredit beantragen werden, es war aber nicht klar in der welcher Höhe, da sie die Offerten noch nicht eingesehen hatten.

Patrik Halbeisen findet dies ein schlechter Start, wenn bereits jetzt ein Nachtragskredit gespro-chen werden muss. Er ist immer noch der Meinung, dass die CHF 600'000 reichen sollten.

Stefan Hug-Portmann erklärt nochmals, dass sich an der Gesamtsumme des Projekts nichts än-dern wird. Es sollen CHF 140'000 von der Gesamtsumme zusätzlich für das Vorprojekt eingesetzt werden.

Marc Rubattel geht davon aus, dass die SVP dagegen stimmen wird. Er will wissen, was passiert, wenn dem Zusatzkredit nicht zugestimmt wird

Jürg Zeller erklärt, dass die Planung stehen bleibt, da keine Aufträge vergeben werden können.

Beschluss

1. Für die Ausarbeitung des Vorprojekts (Phase 31) im Rahmen der Schulraumplanung Areal Blei-chematt/Mühlematt wird ein Zusatzkredit von CHF 140'000 inkl. MwSt. bewilligt mit dem Ziel, die Anlagekosten für das Gesamtprojekt bei maximal 40 Mio. CHF inkl. Reserve und MwSt exkl. Teuerung festzusetzen. (11 ja Stimmen)
2. Der Zusatzkredit wird dem Konto 2170.5040.37 "Vorprojekt Erweiterung Bleichematt, Mühlematt (inkl. K&t)" belastet. (9 ja bei 2 Enthaltungen)

RN 6.0.4 / LN 3775

2026-37 Behörden: Gemeinderat, Kommissionen, Wahlen und Mutationen 2025 - 2029, Wahl VBZAS Delegierte - Wahlen
--

Bericht und Antrag Gemeindepräsidium

Unterlagen

- Motivationsschreiben Alina Tschannen

Ausgangslage

Aufgrund von zwei Demissionen als Delegierte (Michael Hochreutener und Hans Kaspar Jaun) des VBZAS per 31.12.2025 besteht nach der Wahl von Marc Rubattel, Stefan Bühler und Marco Bolliger noch eine Vakanz.

Erwägungen

Als Nachfolge und Delegierte des VBZAS interessiert sich Alina Tschannen, 03.04.1998, Solothurnstrasse 56, für diese Vakanz.

Beschlussentwurf

Der Gemeinderat wählt Frau Alina Tschannen als Delegierte des VBZAS für den Rest der Amtsperiode 2026-2029.

Eintreten

Der Gemeinderat tritt stillschweigend auf das Geschäft ein.

Detailberatung

Kein Wortbegehren.

Beschluss *(Mit 11 ja Stimmen)*

Der Gemeinderat wählt Frau Alina Tschannen als Delegierte des VBZAS für den Rest der Amtsperiode 2026-2029.

RN 0.3.1 / LN 4280

2026-38 Behörden: Gemeinderat, Kommissionen; Wahlen und Mutationen 2025 - 2029; Wahl Delegierter Schiessanlage Bannholz - Wahlen
--

Bericht und Antrag Gemeindepräsidium

Unterlagen

- Motivationsschreiben Daniel Bolli

Ausgangslage

Hans Kaspar Jaun war von 2019 bis 2025 als Delegierter der Betriebskommission Schiessanlage Bannholz im Einsatz. Per Ende 2025 hat er demissioniert.

Erwägungen

Als Nachfolger hat Daniel Bolli, 06.04.1965, Kastanienweg 4 sein Interesse angemeldet.

Beschlussentwurf

Der Gemeinderat wählt Herr Daniel Bolli als Delegierter in die Betriebskommission der Schiessanlage Bannholz für den Rest der Amtsperiode 2026-2029.

Eintreten

Der Gemeinderat tritt stillschweigend auf das Geschäft ein.

Detailberatung

Kein Wortbegehren.

Beschluss *(Mit 10 ja Stimmen bei 1 Absenz)*

Der Gemeinderat wählt Herr Daniel Bolli als Delegierter in die Betriebskommission der Schiessanlage Bannholz für den Rest der Amtsperiode 2026-2029.

RN 0.3.1 / LN 4280

2026-39 Ortsplanungsrevision Biberist - 3. Fassung; 2. Lesung der öffentlichen Planaufgabe - Beschluss
--

Bericht und Antrag: Bau- und Werkkommission Biberist

Unterlagen

a) Unterlagen 3. kantonale Vorprüfung und 1. Lesung Gemeinderat

- 01 Vorprüfungsbericht kantonales Amt für Raumplanung (ARP) vom 07.07.2025
- 02 Auswertung Vorprüfungsbericht ARP vom 16.03.2026 (Word-Datei)
- 03 1. Lesung Gemeinderat vom 30.03.2026 (ohne Detailberatung und Beschluss)

b) Begehren / raumplanerische Abklärungen

- 10 Unterlagen "Feuerwehrstützpunkt Rainacker"
- 11 Unterlagen "Schlösschen Vorder Bleichenberg" – Spezialzone Schloss
- 12 Unterlagen "Elisabethenheim" – Spezialzone Hinter Bleichenberg
- 13 Unterlagen "Arealüberbauung Bleichenbergstrasse 20"
- 14 Unterlagen "Kindergarten Wassergasse der Stadt Solothurn"
- 15 Bundesgesetz über die Raumplanung - Raumplanungsgesetz RPG vom 01.04.2026

Hinweis

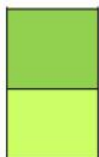
Planunterlagen, welche der Gemeinderat bereits bei der Einladung zur 1. Lesung vom 30. März 2026 erhielt, wurden nicht erneut hochgeladen, um das System aufgrund der grossen Datenmenge nicht zusätzlich zu belasten. Im Wesentlichen sind dies die Bauzonen-, Erschliessungs- und Waldfeststellungspläne sowie der Gesamtplan, der Naturgefahrenplan, das Zonenreglement, der Raumplanungsbericht und die Präsentation.

Ausgangslage

An der 1. Lesung vom 30. März 2026 wurde der Gemeinderat anhand einer Präsentation darüber informiert, was die Arbeitsgruppe OPR aufgrund des 3. Vorprüfungsberichtes des ARP (Beilage 01) an den Unterlagen geändert hat und welche Themen mit den kantonalen Behörden noch bereinigt werden müssen.

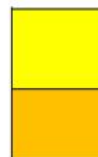
Für die 2. Lesung (20. April 2026) besteht die Möglichkeit eigene Inputs direkt in die Auswertungstabelle zum Vorprüfungsbericht ARP (Word-Datei Beilage 02, Spalte "Stellungnahme GR") zu schreiben und das Dokument der Abteilung Bau + Planung bis am 15. April 2026 zuzustellen.

Die Auswertungstabelle (Beilage 02) zum Vorprüfungsbericht ARP 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 Planaufgabe 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 wurden und der Gemeinderat abschliessend darüber befinden muss:

- Feuerwehrstützpunkt "Rainacker" Parzelle GB Nr. 2147, Grüngenstrasse/Chrüzackerstrasse (Beilage 10)

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. Im Weiteren hat die Gebäudeversicherung grosse Bedenken geäussert bezüglich des ursprünglich geplanten Erweiterungsbaus mit Schule und Feuerwehrmagazin, nicht zuletzt wegen zu knappen Platzverhältnissen beim Vorplatz.

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 nach Geschlechtern getrennten Garderoben. Für das Feuerwehrmagazin ist ein anderer Standort zu suchen. Aus verschiedenen Faktoren und reglementarischen Vorgaben (Interventionszeit) 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
- Grünenstrasse - 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.*

Um das vorgesehene Vorhaben der Einzonung des Grundstückes GB Nr. 2147 nicht in Abhängigkeit der OPR zu bringen, sollte aus Sicht der Arbeitsgruppe OPR eine eigenständige Teilzonenplanänderung in Betracht gezogen werden.

- Schlösschen Vorder Bleichenberg Parzelle GB Nr. 1814 / Spezialzone Schloss (Beilagen 11 und 15)

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 von der Hauswirtschaft 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 (Beilage 15) erscheint sachgerecht und ehrlicher. Deshalb wurde beim ARP beantragt zu prüfen, ob die Parzelle von der Landwirtschaftszone einer Spezialzone "Schloss Vorder Bleichenberg" 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 (Beilage 15), 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 LWZ. 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.

Das kantonale Amt für Raumplanung erläuterte die Sachlage mit Schreiben vom 02. April 2026 wie folgt:

1. Grundsätzliches

Gemäss der Rückmeldung zu den Fragen zum 3. Vorprüfungsbericht zur OPR (Schreiben datiert auf den 23. Oktober 2025) würde aus unserer Sicht eine Bauzone nach Art. 15 RPG für die Baurechtsparzelle einen Genehmigungsvorbehalt darstellen. An der Besprechung vom 26. Januar 2026 sprach die Einwohnergemeinde das Anliegen an, das Schlösschen einer weiteren Nutzungszone nach Art. 18 RPG zuzuordnen — eine Bauzone nach Art. 15 RPG ist auch für sie nicht denkbar. Die Zone nach Art. 18 RPG wurde auch in einem von Rechtsanwalt Harald Rüfenacht verfassten Memo aufgenommen. Rechtskräftig befindet sich die Baurechtsparzelle, welche per 1. Januar 2026 durch die Einwohnergemeinde von der Moos-Flury-Stiftung übernommen wurde, mit dem darauf bestehenden kantonal geschützten Kulturobjekt in der Landwirtschaftszone. Die aktuellen Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich entsprechend aus Art. 24d RPG.

Gemäss unserer Rückmeldung im Schreiben vom Oktober 2025 und der Besprechung vom 26. Januar 2026 sollte es aus unserer Sicht möglich sein, dass die gewünschten Nutzungen im Schlösschen mit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24d RPG bewilligt werden könnten. Sofern dies nicht der Fall sein sollte, müsste die Gemeinde konkret aufzeigen, welche Nutzungen eine Zone nach Art. 18 RPG erforderlich machen. An einer weiteren Besprechung vom 10. März 2026 wurde das Anliegen der Gemeinde erneut diskutiert.

Nach weiteren internen Absprachen haben wir uns entgegen der festgestellten Haltung in der Aktennotiz zur Besprechung vom 26. Januar 2026 dazu entschieden, auf den Wunsch einer weiteren Nutzungszone nach Art. 18 RPG eingehen zu können. Diese darf jedoch nicht dazu dienen, die Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzone resp. für eine Ausnahmegewilligung zu umgehen. Baugesuche sind weiterhin dem Kanton zur Beurteilung zu unterbreiten, könnten aber in diesem Fall «zonenkonform» bewilligt werden. Projektbezogene Zonen im Nichtsiedlungsgebiet dürfen nur aufgrund einer umfassenden, den Trennungsgrundsatz respektierenden Interessenabwägung zugelassen werden (MuGGLI ad. 24d N. 22) und es muss dargelegt werden, dass die Nutzungszone den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung entspricht (v. a. Trennungsgrundsatz und Konzentrationsprinzip) (MuGGLI ad. 24d N. 23).

Die Ausdehnung der Zone auf die Fläche der Baurechtsparzelle ist für uns schlüssig. Allerdings ist der Legendeneintrag an falscher Stelle platziert, da es sich um eine weitere Nutzungszone ausserhalb der Bauzone handelt (MuGGLI ad. 24d N. 23). Sie kann entsprechend nicht im Genehmigungsinhalt des Bauzonenplans stehen.

2. Anmerkungen zu der Zone resp. zu Vorschriften

- Die Bezeichnung der Zone ist so anzupassen, dass klar ist, dass es sich um eine weitere Spezialzone ausserhalb der Bauzone handelt. Baugesuche betreffend das Schlösschen sind weiterhin dem Kanton zur Beurteilung zu unterbreiten. Dies ist zwingend in den Vorschriften zu ergänzen.
- Betreffend Wohnnutzung ist festzuhalten, dass diese nur im aktuell bewilligten Umfang möglich ist. Weitere Wohnungen sind für uns im Schlösschen nicht denkbar.
- Ein Gästehaus im Sinne eines Hotels/Hostels ist für uns (in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie) an diesem Ort ebenfalls nicht denkbar, da dies voraussichtlich wesentliche Auswirkungen auf Erschliessung und Baukörper haben würde.
- Ein Restaurant würde mutmasslich ebenfalls wesentliche Änderungen an der Gebäulichkeit bedingen — aus unserer Sicht ist die zulässige Nutzung, so wie das Schlösschen heute bewirtschaftet wird, wohl eher als Veranstaltungsort mit Catering zu bezeichnen. Oder soll der einst tatsächlich ein Restaurant entstehen? Eine solche Nutzung würde wohl mit erheblichem Mehrverkehr und Veränderungen am Gebäude einhergehen. Bestehenbleiben darf das Café, welches ohnehin bereits bewilligt ist und entsprechend explizit in die Vorschriften aufgenommen werden kann.
- Bauliche Massnahmen dürfen nicht dazu führen, dass die äussere Erscheinung, die bauliche Grundstruktur oder die Umgebung in ihren wesentlichen Merkmalen verändert wird. Dies ist in den Zonenvorschriften zwingend zu ergänzen.
- Allgemein sind Nutzungen, welche einen Ausbau der Erschliessung oder bauliche Änderungen am Gebäude bedingen, nicht per se in den Zonenvorschriften zu ermöglichen — wo sollen die Besuchenden alle parkieren, wenn eine Hochzeit im Schlösschen stattfindet oder sich ein Restaurant etabliert? Wie viele Besuchende werden für einen Anlass zugelassen? Wir gehen davon aus, dass solche Auswirkungen noch nicht gänzlich bedacht wurden, da uns zumindest kein Bericht vorliegt, welcher anderes aufzeigen würde. Die heute bestehenden Nutzungen sollen weiterbestehen dürfen, wofür aufzuzeigen ist, dass diese keine wesentlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben.
 - Zur Sicherstellung von der für Raum und Umwelt verträglichen Nutzung können die Zonenvorschriften mit der Pflicht der Erstellung eines Benutzungs- und Betriebskonzepts ergänzt werden, welches weitere Regelungen für das Schlössli enthält.
- Durch Inkrafttreten von RPG-2 wurden die Bedingungen ausserhalb der Bauzone weiter verschärft. Hinsichtlich des Stabilisierungsziels ist in den Zonenvorschriften zwingend festzuhalten, dass keine weiteren Flächen versiegelt werden dürfen. Neubauten werden bereits im Vorschlag zu den Vorschriften untersagt, dies ist so beizubehalten.
- Es ist eine «Rückfallklausel» als separater Absatz in den Paragraphen aufzunehmen. Es muss sichergestellt sein, dass die Zonierung und deren Bestand grundsätzlich überprüft, werden muss, wenn Änderungen an dieser vorgenommen werden sollen resp., dass die Zonierung aufgehoben wird, wenn die vorgesehene Nutzung im Schlösschen nicht mehr stattfindet. Dieselbe Überprüfung hat stattzufinden, wenn die Einwohnergemeinde das Baurecht abgibt.

3. Fazit

Die Unterlagen sind vor der öffentlichen Auflage nach den obigen Bemerkungen zu überarbeiten.

- Elisabethenheim Parzellen GB Nrn. 4271 / 4272 – Altersasyl St. Elisabeth – Hinter Bleichenberg (Beilagen 12 und 15)

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.

Das kantonale Amt für Raumplanung erläuterte die Sachlage mit Schreiben vom 02. April 2026 wie folgt:

Das Elisabethenheim befindet sich gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 1406 vom 4. Juli 2000) in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Stand 3. Vorprüfung sollte die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) beibehalten werden. Weiter war eine Bauzonenverschiebung im Verhältnis 1:1 entlang der effektiven Nutzungsgrenze vorgesehen, welche die Trennung von Landwirtschaft und Heim konsequent erlauben sollte. In der 3. Vorprüfung, Bericht datiert auf den 7. Juli 2025, wurde dieses Vorgehen explizit begrüsst.

Zusammen mit Herrn Lorenz Bösch, stellvertretend für das Kloster Ingenbohl, wurde die Situation am 26. Januar 2026 besprochen. Eine ÖBA würde, Stand heute, abgesetzt von der Bauzone, so wohl nicht mehr bewilligt. Entsprechend wurde zur Ausscheidung einer weiteren Nutzungszone nach Art. 18 Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) geraten, wobei in diesem Fall betreffend die Ausdehnung der Nutzung etwas mehr Spielraum bestanden hätte als mit einer Bauzone nach Art. 15 RPG. Die Gemeinde schlägt nun vor, die «Spezialzone Bleichenberg» nach Art. 15 RPG auszuscheiden. Eine Bauzonenverschiebung wird weiterhin vorgenommen, allerdings ist die Nettofläche der Bauzone nach der OPR gemäss Besprechung kleiner als im rechtskräftigen Zustand.

1. Zonierung

Grundsätzlich können wir uns mit einer Zone nach Art. 15 RPG einverstanden erklären; eine solche besteht rechtskräftig bereits. Auch die Ausscheidung der beiden Bereiche A und B entspricht dem an der Sitzung vom 26. Januar 2026 besprochenen Vorgehen. So soll sichergestellt werden, dass eine Erweiterung der Gebäudegruppe des Altersasyls nur an den dafür vorgesehenen Orten stattfinden kann. Allerdings erschliesst sich uns nicht ganz, weshalb der gesamte Teil südlich der bestehenden Gebäudegruppe der Spezialzone zugewiesen werden soll, wenn dort gar keine Erweiterung mehr stattfindet — geht es lediglich darum, die neue Parzelle gänzlich der Bauzone zugeordnet zu haben? Zur Sicherung der Erschliessung von Süden resp. damit diese komplett in der Bauzone zu liegen kommt, wäre es auch denkbar, nur ebendiese der Zone zuzuschlagen und den Rest in der Landwirtschaftszone zu belassen.

Die restliche Ausdehnung der Spezialzone Bleichenberg ist für uns nachvollziehbar; neu kommt auch der «Spickel mit Teich» im Osten der Parzelle gänzlich in der Zone zu liegen. Die Darstellung der geschützten Gartenanlage ist aus dem WebGIS zu übernehmen, vorliegend ist diese kleiner ausgeschieden (scheinbar nur in dem Bereich, in welchem rechtskräftig die ÖBA besteht). Zudem ist die Signatur leicht verwechselbar mit der Spezialzone für publikumsintensive Nutzungen, wir empfehlen dies noch anzupassen.

2. Zonenvorschriften

- § 30 Abs. 2 ZR: Die Ausführung «einzelne Wohnungen» ist aus unserer Sicht zu unpräzise. Was im Hinter Bleichenberg nicht geschehen soll und darf, ist, dass die Zone schrittweise zu

einer (mehr oder weniger) reinen Wohnzone umgenutzt wird. Es ist zu präzisieren, wie viele Wohnungen entstehen dürfen, resp. in welcher Verbindung diese zu den übrigen Nutzungen in der Spezialzone Bleichenberg stehen müssen. Eine funktionale Verbindung (z.B. Betriebsleiterwohnung o.ä.) muss aus unserer Sicht gegeben sein, um den Trennungsgrundsatz nicht zu unterlaufen.

- § 30 Abs. 2 ZR: «Die kantonal (ergänzen) geschützte Gartenanlage östlich des Landguts ist in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege (ergänzen) zu pflegen und öffentlich zugänglich zu erhalten.»
- § 30 Abs. 3 ZR, Bereich A: «Er umfasst das geschützte Landgut Hinter Bleichenberg mit der Umgebung, ~~Um- und Anbauten~~ sämtliche bauliche Massnahmen sind nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig. ~~Neue Bauten und Anlagen dürfen nicht erstellt werden.~~
→ Nach Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege ist es nicht grundsätzlich ausgeschlossen, dass in diesem Bereich neue Bauten und Anlagen möglich sein könnten.
Massgeblich für mögliche Bauvorhaben ist die bestmögliche Einbettung und die Wahrung des Schutzgedankens.
- § 30 Abs. 2 ZR, Bereich B: Aus unserer Sicht wäre es gewinnbringend, wenn für Ersatz- und Neubauten ein Qualitätsverfahren gefordert würde. So kann die optimale Einpassung in die Landschaft und im Verhältnis zum kantonal geschützten Landgut inkl. Gartenanlage durch die Gemeinde sichergestellt werden. Dann braucht es aus unserer Sicht auch keinen Gestaltungsplan.

Gemäss der Besprechung vom 26. Januar 2026 wünschen weder die Einwohnergemeinde noch das Kloster Ingenbohl als aktuelle Grundeigentümerin eine verkehrsentensive Nutzung an diesem Ort. Entsprechend wäre es zielführend, Vorgaben betreffend das Verkehrsaufkommen in die Zonenvorschriften aufzunehmen.

3. Fazit

Die Unterlagen sind vor der öffentlichen Auflage nach den obigen Bemerkungen zu überarbeiten.

- Arealüberbauung "Bleichenbergstrasse 20", Parzelle GB Nr. 148 (Beilage 13)

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 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.

Die Bau- und Werkkommission diskutierte an ihrer Sitzung vom 20. Mai 2025 eingehend über einen Abriss und über den Erhalt des Gebäudes auf der Parzelle GB Nr.148. Die Unica Architektur AG plant zwei Doppeleinfamilienhäuser und will zu diesem Zweck das bestehende Gebäude abreißen. Die Historische Kommission ist jedoch gegen einen solchen Rückbau, da es sich bei der Liegenschaft um ein erhaltenswertes Objekt handelt. Gemäss dem kommunalen Bauinventar hat das Gebäude einen Situationswert.

In diesem Quartier wurden schon einige Gebäude abgerissen, unter anderem auch mit einem Schutzstatus. Deshalb beschloss die BWK im Rahmen der Voranfrage folgende zwei mögliche Optionen:

- *Das bestehende Gebäude Nr. 20 ist zu erhalten und im Bestand zu sanieren. Das Projekt ist entsprechend zu überarbeiten.*

- *Das bestehende Gebäude wird unter dem Vorbehalt abgerissen, dass der Ersatzneubau einen Strassenabstand von 6 m (resp. 5 m ab Trottoirkante gemäss OPR) aufweist. Im Zuge der Ortsplanungsrevision sind die entsprechenden planungsrechtlichen Änderungen in den Bauzonen- und Erschliessungsplänen beim Gemeinderat zu beantragen (Verschiebung der Strassenbaulinie, Entlassung der Liegenschaft Nr. 20 aus dem Bauinventar). Vorgängig ist ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt (im Rahmen einer Voranfrage) einzureichen.*
- Umzonung Parzelle GB Nr. 1887 – Kindergarten der Stadt Solothurn (Beilage 14)
 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: GFZ 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 Arbeitsgruppe 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 der Ortsplanungsrevision. Danach folgte am 30. März 2026 die erste Lesung im Gemeinderat.

An der heutigen Sitzung soll die 2. abschliessende Lesung stattfinden. Ziel ist es, dass das gesamte Dossier der OPR zeitnah öffentlich aufgelegt werden kann.

Erwägungen

A) Stellungnahme kantonales Amt für Raumplanung

Von Seiten der kantonalen Behörden wurden im Rahmen des 3. Vorprüfungsberichtes Argumente zu den Bereichen Siedlung, Natur und Landschaft, Umwelt, Landwirtschaft und Allgemeines zu den Planungsinstrumenten genannt sowie dringende Empfehlungen, ein Fazit und Angaben zum weiteren Vorgehen geäussert. Weitere Details zum Bericht können der Beilage 01 entnommen werden. Die Stellungnahmen von Seiten der Arbeitsgruppe OPR und der BWK sind in der Tabelle gemäss Beilage 02 aufgelistet.

Nach der 1. Lesung des Gemeinderats vom 20. März 2026, nahm das ARP mit Schreiben vom 02. April 2026 Stellung zu den beiden Arealen *Schlösschen Vorder Bleichenberg* und *Elisabethenheim (Alterssyt St. Elisabeth – Hinter Bleichenberg)*. Aus Sicht der kantonalen Behörden sollen für das Schlösschen Art. 18 RPG (ausserhalb der Bauzone) und beim Elisabethenheim Art. 15 RPG (innerhalb der Bauzone) zur Anwendung kommen und entsprechende Spezialzonen definiert werden. Die ausführlichen Stellungnahmen des ARP sind den Beilagen 11 und 12 zu entnehmen.

B) Stellungnahme Arbeitsgruppe OPR

Die Arbeitsgruppe OPR hat sich dem kantonalen Vorprüfungsbericht (Beilage 01) angenommen und ist auf die vorgenannten Ausführungen detailliert eingegangen. Die Auswertungstabelle gemäss Beilage 02 fasst die Ergebnisse zusammen. Dieses Dokument wird den Gemeinderatsmitgliedern als Word-Datei abgegeben, damit diese ihre Bemerkungen/Ergänzungen/Kommentare direkt in die Tabelle unter der Spalte "Stellungnahme GR" bis am 15. April 2026 bei der Abteilung Bau + Planung eingeben können.

In Bezug auf die beiden Areale *Schlösschen Vorder Bleichenberg* und *Elisabethenheim (Alterssyt St. Elisabeth – Hinter Bleichenberg)* steht die Arbeitsgruppe OPR stets im Austausch mit dem ARP und mit Vertretern der Stiftung Ingenbohl (Elisabethenheim).

C) Stellungnahmen Bau- und Werkkommission

An der Sitzung der Bau- und Werkkommission vom 19. Februar 2026 wurde im Rahmen der Detailberatung Folgendes besprochen:

Die Arbeitsgruppe 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 11)
*(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 stellt eine Um- resp. Einzonung nach Art. 18 RPG in eine Spezialzone in Frage, 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 Arbeitsgruppe OPR klärt die Möglichkeit der Errichtung einer Spezialzone juristisch ab. Die BWK unterstützt dieses Vorgehen.*
- Elisabethenheim (Beilage 12)
*(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. 15 RPG in eine Spezialzone möglich ist. Die BWK unterstützt dieses Vorgehen.*

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 10)
(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 13)
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 Orbildschutzperimeter 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 "Wassergasse" der Stadt Solothurn (Beilage 14)
Die Bau- und Werkkommission stützt die Einschätzung der Arbeitsgruppe 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 2. Lesung zur Kenntnis.
2. Das Projekt *Feuerwehrstützpunkt "Rainacker" (Parzelle GB Nr. 2147, Grüngenstrasse/Chrüzackerstrasse)* und die dazu erforderliche Einzonung sind in einem eigenständigen Nutzungsplanungsverfahren zu behandeln und von der Ortsplanungsrevision auszunehmen.
3. Das Areal *Schlösschen Vorder Bleichenberg* ist einer Spezialzone "Schloss" nach Art. 18 RPG zuzuführen. Anpassungen gemäss den Vorgaben des ARP bleiben vorbehalten.
4. Das Areal *Elisabethenheim* ist einer Spezialzone "Hinter Bleichenberg" nach Art. 15 RPG zuzuführen. Anpassungen gemäss den Vorgaben des ARP bleiben vorbehalten.

5. Im Zusammenhang mit der geplanten Arealüberbauung *Bleichenbergstrasse 20, Parzelle GB Nr. 148*, ist die erhaltenswerte Liegenschaft aus dem Schutzstatus zu entlassen und die Strassenbaulinie ist auf 5.00 m anzupassen.
6. Basierend auf das Umzonungsbegehren der Parzelle GB Nr. 1887 – Areal Kindergarten "Wassergasse" der Stadt Solothurn – ist das Grundstück der Wohnzone W3 zuzuführen.
7. Den Stellungnahmen der BWK zum Vorprüfungsbericht ARP (gemäss Tabelle in der Beilage 02) wird zugestimmt.
8. Das Dossier der Ortsplanungsrevision ist nach finaler Bereinigung 30 Tage öffentlich aufzulegen.

Eintreten

Der Gemeinderat tritt stillschweigend auf das Geschäft ein.

Detailberatung

Reto Affolter: Es gibt von Seiten SVP und Grüne Anträge. Im Weiteren geht es um die beiden Spezialzonen St. Elisabethenheim und Schlösschen Vorder-Bleichenberg. Es konnten bereits Vorschläge für die beiden Zonen im Zonenreglement erarbeitet werden. Über diese soll heute ebenfalls abgestimmt werden.

Antrag der SVP: Trottoir Bleichenbergstrasse Nord streichen

Stellungnahme AG OPR: Das zusätzliche nördliche Trottoir ist im Verkehrskonzept LV/ÖV (vom Gemeinderat genehmigt am 06.06.2011) festgesetzt und bildet damit integralen Bestandteil der revidierten Erschliessungsplanung.

Auf Sammelstrassen mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h sind beidseitige Trottoirs die Norm. Die Breite des Trottoirs wurde aufgrund früherer Diskussionen bereits auf das Minimum (1.5 m) reduziert.

Das nördliche Trottoir dient der Schulwegsicherheit für die nördlich der Bleichenbergstrasse wohnenden Kinder (siehe auch Bericht soImobil, vom Gemeinderat beschlossen). Zudem verbessert sich auch die räumliche Situation für die Velos.

Peter Burki ist der Meinung, dass es dieses Trottoir nicht braucht. Auf der anderen Seite hat es bereits ein Trottoir, welches besser ausgebaut werden soll. Mit dem Trottoir werden die Grundstücke von Eigentümern beschnitten. Dies wird auf jeden Fall Einsprachen geben. Es besteht auf der anderen Strassenseite bereits ein Trottoir, weshalb das geplante nicht notwendig ist.

Uriel Krämer erklärt, dass das Trottoir auf der anderen Seite nicht durchgehend ist, im unteren Teil ist es nur markiert und nicht ausgebaut. Der notwendige Platz für das Trottoir ist aber auf der ganzen Länge vorhanden.

Eric Send weiss, dass der Bus das markierte Trottoir regelmässig überfährt. **Peter Burki** schlägt vor, dieses Trottoir richtig auszubauen, damit auf der anderen Seite kein Landverschleiss erfolgen muss.

Marc Rubattel ist der Meinung, das geplante Trottoir in der OPR zu belassen. Es gab diverse Neubauten an der Bleichenbergstrasse, welche die Abstände zum geplanten Trottoir bereits eingehalten haben. Es werden noch weitere Projekte realisiert. Der Gemeinderat wird niemanden enteignen. Das geplante Trottoir soll wegweisend sein für zukünftige Projekte. Es kann nicht auf der einen Seite das Trottoir ausgebaut werden, wenn auf der anderen Seite die Strassenlinie bleibt, Damit würde die Strasse einfach viel enger. Er stimmt dem Beibehalten des Trottoirs in der Planung zu.

Stefan Hug-Portmann erklärt, dass es bei der Ortsplanung darum geht, mögliche Projekte planerisch sicherzustellen. Es geht nicht darum, dass nach Genehmigung der OPR der Bau des Trottoirs beginnt. Das Trottoir soll planerisch sichergestellt werden. Es gibt ganz viele Hürden, damit das Trottoir überhaupt realisiert wird. Es muss ins Budget aufgenommen werden, der Gemeinderat sowie die Gemeindeversammlung haben dem zuzustimmen. Dann erfolgt eine

Bauausschreibung, gegen die ein Rechtsmittel ergriffen werden kann. Heute geht es nicht darum, dass heute zum Trottoir ja gesagt wird, sondern um die planerische Sicherstellung. Persönlich ist er der Meinung, sollte zum Zeitpunkt der Realisierung der Widerstand zu diesem Trottoir gross sein, ist es aus seiner Sicht politisch nicht opportun dieses durchzusetzen. Aber es ist wichtig, Projekte planerisch sicherzustellen, was nicht heisst, dass sie auch so realisiert werden.

Markus Dick erklärt, dass dies einer der wichtigsten Streitpunkte ist. Es wurde ausgeführt, dass nichts anders gemacht wird als ein blauer Strich im Plan zu ziehen, und anschliessend geschieht ganz lange gar nichts. Das mag richtig sein, es gibt Linien im Plan, welche seit Jahrzehnten erfasst sind, aber nichts geschieht. Der Wertverlust eines Grundstückes erfolgt aber umgehend. Dies ist unbestritten. Mit einer blauen Linie in der OPR verliert ein Grundstück an Wert. Dies wurde auch seit über einem Jahrzehnt diskutiert. Darüber schaut der Gemeinderat leider hinweg. Genau dieser Grund führt dazu, dass er die OPR im Ganzen, vor allem der Erschliessungsplanung bedingt, ablehnen wird.

Stefan Hug-Portmann will wissen, wie die Auswirkungen auf den Prozess sind, wenn den Anträgen der SVP stattgegeben wird.

Uriel Kramer erklärt, dass der Planung ein Verkehrskonzept zugrunde liegt, welches der Gemeinderat vor rund 10 Jahren beschlossen hat. Danach fand eine öffentliche Mitwirkung statt mit durchaus kritischen Eingaben gegen Trottoirs und Fusswege. Das ganze Langsamverkehrskonzept ist ein wesentlicher Bestandteil der OPR. Der Gemeinderat ist verpflichtet, dieses aufzuzeigen, was im Raumplanungsbericht erfolgt. Sollte dies gestrichen werden, ist er der Meinung, dass das ganze Langsamverkehrskonzept überarbeitet werden muss und nochmals eine öffentliche Mitwirkung durchzuführen ist, damit auch die Befürworter von Trottoirs und Fusswegen die Möglichkeit haben, Eingaben zu machen. Er geht davon aus, dass es ein bis zwei Jahre dauern wird, bis dies erneut überarbeitet ist.

Stefan Hug-Portmann fasst zusammen, dass es damit eine Verzögerung der OPR und eine Verzögerung der Inkrafttreten der OPR geben wird, was für die Investoren bedeutet, dass sie ihre Projekte nicht realisieren können.

Peter Burki informiert, dass er mit Anja Ruckstuhl vom ARP telefoniert hat. Gemäss ihrer Aussage gebe es keine Verzögerung, wenn diese Trottoirs und Fusswege gestrichen werden. Trottoirs und Fusswege seien belanglos. Er ist der Meinung, je mehr gestrichen wird, desto schneller geht es vorwärts, weil es weniger Einsprachen geben wird.

Stefan Hug-Portmann weist darauf hin, dass es dann Einsprachen von Befürworter des Trottoirs geben kann.

Eric Send weist auf die gefährlichen Situationen in diesem Bereich hin. Fussgänger, welche vom Pestalozziweg zur Bushaltestelle gehen, sind gezwungen auf der Fahrbahn zu laufen. Auch Kindergärtner müssen auf der Fahrbahn gehen. Wird dieses Trottoir nun gestrichen, verbaut man sie die Chance vor der ehemaligen Metzgerei Jenni die Parkplätze schräg anzuordnen. Das heisst nicht, dass das Trottoir ganz durchgehend wäre, sondern man hätte wenigstens die Möglichkeit partielle Sicherheit zu schaffen und zwar für die Verkehrsteilnehmer mit der geringsten Lobby, nämlich die alten und die jungen Menschen.

Markus Dick: Das ist das Schreckgespenst der Schulwegsicherheit und jetzt sogar mit den älteren Menschen. Der Fahrer eines Fahrzeuges ist verpflichtet, sich an die Übersichtlichkeit zu halten, und die Geschwindigkeit anzupassen. Seit Jahrzehnten zeigt die Unfallstatistik, auf keiner Art und Weise, dass die Bleichenbergstrasse ein Hotspot für Verkehrszwischenfälle ist. Niemand will, dass etwas passiert, aber es braucht ein Miteinander von Fahrzeuglenker und von Langsamverkehrsteilnehmern. Bis anhin hat dies offenbar sehr gut funktioniert. Er wünscht, dass dies weiterhin auch so bleibt.

Stefan Hug-Portmann stimmt dem zu, dass es kein Hotspot für Unfälle ist. Das Trottoir sollte heute planerisch sichergestellt werden, sodass es umgesetzt werden kann, sollte das Gebiet zu

einem Hotspot werden. Ansonsten kann kein Trottoir realisiert werden, weil es planerisch nicht sichergestellt ist. Aus diesem Grund wird er dem Trottoir zustimmen.

Die SVP stellt den Antrag das Trottoir Bleichenbergstrasse Nord zu streichen. (5 ja zu 5 nein Stimmen bei 1 Absenz)
(Raffael Kurt tritt ein)

Markus Dick stellt einen Rückkommensantrag, da der Gemeinderat inzwischen wieder vollständig ist. (7 ja zu 5 nein Stimmen)

Die SVP stellt den Antrag das Trottoir Bleichenbergstrasse Nord zu streichen. (6 ja zu 5 nein Stimmen)

Das Trottoir wird gestrichen.

Antrag der SVP: Fussweg Höhenweg, Niesenstrasse neu auf das Grundstück GB 1488 und GB 1596 ändern. Anwohner sind Befürworter für Fusswege vor allem die von GB 1488.

Stellungnahme der AG OPR: Aus planerischer und funktionaler Sicht sind beide zur Diskussion stehenden Varianten denkbar.

Reto Affolter erklärt, dass die Verbindung vorhanden sein muss, es aber nicht relevant ist ob diese um ein Grundstück verschoben wird.

Marc Rubattel will wissen, ob diese Verschiebung mit den Grundstückseigentümern besprochen worden ist. Er weiss, dass dort soeben ein Haus verkauft wurde. Bei einer Verschiebung nach Westen wäre der Grenzabstand zu den Häuser nicht mehr eingehalten.

Reto Affolter erklärt, dass, je nach Legung des Weges, die Grenzabstände eingehalten werden können. Das Problem einer Verschiebung ist aber, dass dieser dann nicht in der Mitwirkung war und die Betroffenen keine Eingaben machen konnten. Rein verfahrenstechnisch ist es immer besser, den Plan weiterzuverfolgen, welcher auch bei der Mitwirkung aufgelegt war.

Marc Rubattel schlägt vor, die Verbindung auf das Grundstück GB 1487, welches relativ gross ist, zu verschieben. Wird das verdichtete Bauen umgesetzt, könnte der Verbindungswege in diesem Zusammenhang realisiert werden. Strategisch gesehen wäre dies am richtigen Ort.

Reto Affolter: Die Verschiebung noch weiter nach Westen hat zur Folge, dass die Wunschlinie nicht mehr funktioniert und ein Umweg gemacht werden muss. Die Argumente, dass die Verlegung noch weiter nach Westen einfacher ist, kann man gelten lassen. Der Weg wäre aber dann so weit peripher, dass er nicht mehr attraktiv ist. Aus rein planerischer Sicht, ist an der vorgeschlagenen Linienführung festzuhalten. Er sieht keine wesentliche Verbesserung den Weg zu verschieben.

Peter Burki stellt den Antrag, die Verbindung zu streichen oder die Verbindung auf GB 1488 zu verlegen. Damit können auch einige Einsprachen vermieden werden. Die Eigentümer von GB 1488 würden dem sowieso zustimmen.

Franziska Patzen interveniert. Sie ist im Besitz des Grundstücks GB 1488. Sie will wissen, wer die Aussage gemacht hat, dass GB 1488 keine Einwände hat. Es ist ok, wenn die Verbindung durch das Grundstück geht, aber gefragt hat niemand. Ausserdem steht dort noch eine Garage. Mit ihnen kann darüber gesprochen werden, es ist einfach anzufragen. Sie ist etwas erstaunt, dass ein solcher Antrag gestellt wird.

Peter Burki ging davon aus, dass das kein Problem sei, da sie ja Befürworter von Fusswegen sind.

Stefan Hug-Portmann stört sich daran, dass gesagt wird, die Eigentümer von GB 1488 seien Befürworter, obwohl man nicht mit ihnen gesprochen hat.

Markus Dick findet es rührend, dass sich die SP so einsetzt, dass vorgängig mit den Eigentümer der Kontakt gesucht werden soll. Es hat einige Eigentümer auf den Zuschauerplätzen. Man könnte ja eine Umfrage machen, wie viele bis zu den jetzigen Schritten die Grundeigentümer bis anhin angefragt wurden.

Marc Rubattel korrigiert den Vorredner. Sie haben der Verbindung zugestimmt, im Wissen, dass auf GB 1510 und 1627 Bewegungen stattfinden. Es hat ihnen nicht in die Karten gespielt, dass die OPR derart lange dauert. Jetzt sind die Parzellen überbaut, die Häuser sind verkauft. Er bezweifelt, dass der vorliegende Plan strategisch gesehen richtig ist. Er bezweifelt auch, dass dieser Weg benützt wird. Entweder ist der Weg auf das Grundstück 1487 zu verlegen, wo etwas gestalterisch mitgewirkt werden kann, oder der Weg kann gestrichen werden. Er ist der Meinung, dass solche Wege erst realisiert werden, wenn es Eigentümerwechsel geben wird.

Peter Burki zieht seinen ursprünglichen Antrag zurück.

Peter Burki stellt den Antrag den Fussweg zu streichen. (6 ja zu 3 ja Stimmen bei 2 Enthaltungen)
--

Der Fussweg Höhenweg, Niesenstrasse ist gestrichen.

Anträge der SVP:

Fussweg Kamelienweg, Nelkenstrasse streichen.

Fussweg Tulpenweg, Moosstrasse streichen.

Fussweg Veilchenweg, Moosstrasse streichen.

Fussweg Bachstrasse, Sonnenrainstrasse streichen.

Fussweg Werkhofstrasse, Sonnenrainstrasse streichen.

Stellungnahme der AG OPR: Die genannten Fusswege sind im Verkehrskonzept LV/ÖV (vom Gemeinderat genehmigt am 06.06.2011) als Langsamverkehrsrouten festgesetzt und bilden damit integralen Bestandteil der revidierten Erschliessungsplanung.

Zudem wurden die Fusswege bereits beim Mitwirkungsverfahren thematisiert, diskutiert und vom Gemeinderat mehrheitlich bestätigt. Eine Streichung der Fusswege zum jetzigen Zeitpunkt würde diese Mitwirkungsentscheide sowie die konzeptionellen Überlegungen dazu aufheben und die Gemeinde planerisch weit zurückwerfen (LV/ÖV- Konzept neu erstellen, Mitwirkung und Vorprüfung ARP für Erschliessungsplanung wiederholen, allfällige Eingaben beurteilen und beantworten).

Reto Affolter erklärt, dass die AG OPR weiterhin zu diesem Erschliessungsplan steht und die Verbindungswege langfristig planerisch sicherstellen wollen.

Stefan Hug-Portmann will von Uriel Kramer wissen wie er dies einschätzt. Gemäss Aussage von Peter Burki sei die Streichung eines Trottoirs kein Problem. Diese Fusswege sind Teil eines Langsamverkehrskonzept. Er will wissen, ob der Kanton die Streichung der Fusswege akzeptieren würde.

Uriel Kramer ist der Meinung, dass bei einer Streichung der Fusswege das Konzept neu überarbeitet werden muss und neue Begründungen erarbeitet werden müssen. Er sagt nicht, dass der Kanton der Streichung nicht zustimmen wird. Er weist darauf hin, dass das bisher konzeptionell Erarbeitete bei einer Streichung der Fusswege nicht mehr der OPR entspricht, welche aufgelegt werden soll. Man kann nicht auf das Langsamverkehrskonzept, welches im Raumplanungsbericht enthalten ist, verweisen und auf den Plänen die Fusswege streichen. Das funktioniert einfach nicht.

Reto Affolter weist darauf hin, dass es auch vom Ausmass der Veränderungen abhängig ist. Ein Trottoir oder einen Fussweg zu streichen ist eine Sache, beim vorliegenden Antrag spricht man von einem ganzen Netz an Fusswegverbindungen in einem Quartier. Diese alle aufzuheben wäre eine radikale Veränderung der Durchlässigkeit für Fahrräder und Fussgänger. Planerisch gesehen, würde diese Streichung die OPR Planung zeitlich zurückwerfen. Es wäre eine grosse Abweichung des Konzepts. Dies kann auch eine Retourkutsche im Beschwerdeverfahren geben, wenn man

sich nicht an die Grundlagen hält. Wie es der Vorredner erwähnt hat, mit der Streichung werden die Grundlagen nicht umgesetzt. Hier ist Vorsicht geboten, es ist eine Frage des Ausmasses. **Peter Burki** erwähnt nochmals, dass gemäss Aussage von Anja Ruckstuhl vom ARP, lediglich ein Verfahren eingeleitet wird, wenn grössere Einzonungen erfolgen oder wenn der Kanton keine Stellungnahme abgeben konnte. Im vorliegenden Fall hat er bereits Stellung genommen. Das sei kein Problem.

Reto Affolter bestreitet dies nicht. Er weiss auch nicht, welche Frage dem ARP gestellt wurde. Seine Aussage ist lediglich, dass eine OPR in einem Rechtsverfahren Bestand haben muss. Sie muss Bestand haben gegenüber den Gegnern wie auch gegenüber den Befürwortern. Beide Seiten können sich fragen, ob der Gemeinderat überhaupt ein Konzept hat und hier ist man angreifbar.

Uriel Kramer teilt die Meinung von Reto Affolter. Damit der Gemeinderat sicher ist, was er beschliesst und die Auswirkungen kennt, schlägt er vor, dies beim ARP nochmals abzuklären. Er möchte unbedingt verhindern, dass ein Verfahrensfehler begangen wird, der nicht mehr zu bereinigen ist. Dann kann auch keine Teilinkraftsetzung erfolgen, dann hat man gar nichts erreicht. Er rät davon ab, einen Ad-hoc-Entscheid zu fällen ohne die verfahrenstechnische Details zu kennen. Liegt die klare Aussage des ARP vor, dass es keine Auswirkungen hat, kann der Gemeinderat entscheiden, wie er will. Aber Verfahrensfehler sind unbedingt zu verhindern. Damit gewinnt man nichts.

Stefan Hug-Portmann kann dem Vorschlag von Uriel Kramer zustimmen. Es wäre ein grosses Risiko, wenn aufgrund eines Verfahrensfehlers eine Beschwerde erfolgt. Das kann dazu führen, dass die ganze OPR nicht in Kraft treten kann. Dann versteht er den Vorwurf, der Gemeinderat sei nicht investorenfreundlich. Aus diesem Grund unterstützt er den Vorschlag von Uriel Kramer, dass diese 5 Anträge der SVP zurückgestellt werden, bis geklärt ist, ob die Streichung verfahrenstechnische Auswirkungen hat.

Eric Send findet es heikel auf eine mündliche telefonischen Auskunft abzustützen. Weiter muss sich der Gemeinderat schon überlegen, was er will. Ein Trottoir wurde gestrichen, es wird verhindert, dass ein Quartier zu Fuss zu durchkehren ist. Die Quartiere werden nicht zwingend lebenswerter, wenn Fusswege gestrichen werden. Der Gemeinderat muss sich überlegen, welches Biberist er will. Er findet es peinlich, wenn nun ein Verfahrensfehler gemacht würde. Aber wer weiss, wann eine gültige Antwort vom ARP vorliegt? Es gibt damit schon wieder eine Verzögerung. Mit der OPR ist nun vorwärts zu machen. Wenn das Geschäft nochmals traktandiert wird, fragt er sich, ob dann weitere Anträge eingereicht werden.

Stefan Hug-Portmann ist es lieber, den Sachverhalt abzuklären, als das Risiko einzugehen, eine Beschwerde wegen eines Verfahrensfehlers zu erhalten. Ihm ist aber bewusst, dass dies den ganzen Prozess wieder verzögert. Auch muss man sich bewusst sein, dass das Risiko des aussehenden Bundesgerichtsentscheides zur OPR der Stadt Solothurn immer noch vorhanden ist. Dies kann im schlechtesten Fall dazu führen, dass der ganze Prozess bei null begonnen werden muss. Damit verliert man nicht Monate, sondern Jahre. Dies muss dem Gemeinderat einfach bewusst sein.

Markus Dick bezweifelt, dass die Investorenfreundlichkeit vom Kamelienweg abhängig ist. Selbstverständlich ist er auch für ein gutes und funktionierendes Verkehrsnetz, es fragt sich einfach, wie engmaschig es sein soll. Alle die Fusswege sind in einem Quartier, welches bereits schon gut durchzogen ist mit Wegen und Strassen. Er sieht hier keine wesentliche Bereicherung. Wer zu Fuss oder mit dem Fahrrad unterwegs ist, tut für die Gesundheit etwas Gutes, wenn er ein paar Meter mehr laufen muss. Es wird erwähnt, wie hier weltbewegende Entscheide gefällt werden sollen. Aber genau so hat der Gemeinderat in den letzten Jahren die bestehenden Wege entschieden. Diesmal entscheidet der Gemeinderat einfach anders. Im Gemeinderat erhält man auch viele mündliche Aussagen, in der Regel hält man sich an Treu und Glauben und hat darauf zu vertrauen, dass die Wahrheit gesagt wird.

Stefan Hug-Portmann schlägt vor, die 5 Anträge zum Erschliessungsplan G von der Genehmigung auszunehmen und zuerst die Abklärungen zu machen. Es ist wichtig, dass der Gemeinderat die Konsequenzen kennt, wenn die Wege gestrichen werden. Dies wünscht er in schriftlicher Form vom ARP zu erhalten.

Vor der Abstimmung wünscht der Gemeinderat ein Timeout. Dieses wird gewährt.

Marc Rubattel will von der SVP wissen, ob sie die Anträge der Streichung der Fusswege zurückziehen werden, wenn die Abklärung ergeben, dass bei einer Streichung ein Verfahrensfehler vorliegen wird.

Stefan Hug-Portmann erklärt, dass bei eine Negativentscheid des ARP das Konzept überarbeitet werden muss und es eine zeitliche Verzögerung geben wird, sollte die SVP an den Anträgen festhalten.

Markus Dick weiss, dass beim Ziehen von blauen Linien in der Vergangenheit immer erwähnt wurde, dass es lediglich eine Planung ist. Heute wird bereits argumentiert, dass es danach kein Zurück mehr gibt. Irgendwann muss entschieden werden. In der Vergangenheit fielen die Entscheide gegen die Grundstückbesitzer und jetzt will er den Entscheid zu Gunsten der Grundstückbesitzer fällen. Sollte es allenfalls irgendwann einen dringender Bedarf geben, macht er beliebt, dass, bevor blaue Striche gezogen werden, das Gespräch mit den Grundstückbesitzern geführt wird.

Stefan Hug-Portmann erklärt, dass dies nicht die Frage ist. Über die Wege kann diskutiert werden. Die Frage ist, ob bei einer Streichung das Verkehrskonzept neu überarbeitet werden muss. Damit er über die Streichung entscheiden kann, wünscht er die Antwort vom ARP zu kennen. Aus diesem Grund will er heute nicht entscheiden.

Über die 5 Fusswege soll heute abschliessend abgestimmt werden (4 ja zu 7 nein Stimmen)

Der Entscheid über die Anträge der Streichung der Fusswege ist somit vertagt.

Antrag der Grünen Fraktion:

Grünflächenziffer/Baumäquivalent: wir stellen den Antrag gemäss Empfehlungen des Kantons, die Grünflächenziffer und das Baumäquivalent wie folgt anzupassen:

- *Liegt die Grünflächenziffer unter 15 %, wird auf ein Baumäquivalent verzichtet*
- *Das Baumäquivalent beträgt max. 20 m²*

Stellungnahme der AG OPR

In sämtlichen Bauzonen, mit Ausnahme der Arbeitszone Industrie, ist eine Grünflächenziffer von mind. 20 % festgesetzt. Die Forderung betrifft also lediglich die Arbeitszone Industrie (AI) mit 10 % Grünflächenziffer.

In den Vorschriften der AI werden Vorgaben zur Umgebungsgestaltung gemacht, was die Aussenraumqualität zusätzlich sichert. Zudem wird die zulässige Kompensation durch Bäume auf max. 25 % der Grünfläche beschränkt.

Die AG OPR hält am Baumäquivalent mit den entsprechenden Vorschriften fest, da Bäume ebenfalls (ökologisch) wertvoll sind und die Kompensation in Zonen mit niedriger GZ bereits beschränkt ist.

Reto Affolter ergänzt, dass Zuchwil und Luterbach ein Baumäquivalent von 30 m² haben.

Andrea Weiss zieht den Antrag "*Liegt die Grünflächenziffer unter 15 %, wird auf ein Baumäquivalent verzichtet*" zurück.

Das Baumäquivalent auf max. 20 m² zu legen ist eine Empfehlung des Kantons. Dieser Antrag wird aufrechterhalten.

Reto Affolter weiss, dass das Baumäquivalent immer zu Diskussionen führt. Es ist nicht so, dass mehr Bäume weniger Grünflächen bedeutet. Es stellt sich die Frage wieviel ein Baum an die Grünfläche angerechnet werden kann. Wichtig zu wissen ist, dass die Bäume hochstämmig sein müssen und sie müssen in der Erde gepflanzt sein. Es wird Wert darauf gelegt, dass echte wertvolle Bäume wachsen. Es stellt sich immer wieder die Frage wie mit dem Baumäquivalent die Bäume gefördert werden können.

Die Grünen stellen den Antrag das Baumäquivalent auf max. 20 m² festzulegen (4 ja zu 7 nein Stimmen).

Die Formulierung im Zonenreglement bleibt, wie vorgesehen, bestehen.

Antrag von SVP

Zentrum Oberwald auf der Rodung für die Parkplätze beharren wir. (mit Waldumlegung)

Stellungnahme der AG ORP

Gemäss Stellungnahme des Amtes für Wald, Jagd und Fischerei AWJF im Rahmen der Vorprüfungen kann eine Rodungsbewilligung wegen fehlendem öffentlichem Interesse und fehlender Standortgebundenheit nicht in Aussicht gestellt werden. Ein Festhalten an der Rodung stellt einen Genehmigungsvorbehalt der OPR dar. Die entsprechende Waldreduktion ist nicht öffentlich aufzulegen.

Laut Auskunft des AWJF können die interessierten Parteien aber basierend auf einem konkreten Bauprojekt, losgelöst von der OPR, ein Rodungsgesuch einreichen (Orientierung im Erschliessungsplan).

Reto Affolter ergänzt, dass ein Rodungsverfahren jederzeit mit einem konkreten Vorhaben durchgeführt werden kann. Dann wäre das AWJF bereit dies zu prüfen und einen Entscheid zu treffen. Stand heute weiss man, dass eine Rodungsbewilligung im Rahmen der OPR nicht genehmigt wird. Im Moment kann nichts aufgelegt werden, was rechtswidrig ist und nicht klar ist, ob die Rodung genehmigungsfähig ist. Aus diesem Grund kann zum jetzigen Zeitpunkt die OPR mit einer Rodung nicht aufgelegt werden, es muss ein Rodungsverfahren durchgeführt werden.

Stefan Hug-Portmann fasst zusammen. Die OPR kann nicht mit der beabsichtigten Rodung eingereicht werden. Ein Rodungsgesuch zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines konkreten Vorhabens ist aber möglich.

Der Gemeinderat war sich einig, an diesem Ort Parkplätze zu realisieren. Für ihn ist es der bessere Weg ausserhalb der OPR allenfalls ein Rodungsverfahren mit dem Vorhaben Parkplätze zu realisieren, einzuleiten.

Reto Affolter erklärt nochmals, dass eine Rodung in Zusammenhang mit der OPR nicht eingegeben werden kann.

Markus Dick weiss, dass die Frage, ob eine Rodung ausserhalb der OPR möglich ist, im Gemeinderat bereits verneint wurde und es zwingend sei, dies mit der OPR einzugeben. Das Zentrum Oberwald hat seit langem Bedarf an Parkplätzen. Stossend ist, dass das AWJF dies ablehnt obwohl es im Interesse der Öffentlichkeit ist und der Bürgerrat, die Besitzer, das Zentrum Oberwald sowie der Gemeinderat das Vorhaben befürworten.

Er hat sich deshalb mit der Departementschefin in Verbindung gesetzt, dort hat es viel konzilianter geklungen.

Er hat die Thematik mit Uriel Kramer besprochen. Es gibt offenbar Pläne des Zentrums Oberwald, dass die Institution evtl. einmal den Standort wechselt. Er hat deshalb mit Uriel Kramer besprochen, zweigleisig zu fahren. Es soll in der OPR so belassen werden und parallel dazu wird die Bürgergemeinde mit dem Zentrum Oberwald Kontakt aufnehmen und klären, inwiefern sie gedenken in Biberist zu bleiben. In diesem Fall soll das Ganze mit einem Rodungsgesuch vorangetrieben werden.

Uriel Kramer korrigiert, dass es nicht als Genehmigungsinhalt in der OPR zu lassen, höchstens als Information, welche nicht Rechtsgültigkeit haben wird.

Markus Dick kann damit leben. Die Bürgergemeinde überlässt das Stück Wald dem Zentrum Oberwald mit einem Baurecht mit der Auflage, dass dies nur für Parkplätze für Gäste und Mitarbeitende wird. Bei einem Wegzug ist das Stück Land durch das Oberwald wieder aufzuforsten.

Stefan Hug-Portmann findet dies ein gangbarer Weg. Die Rodung soll orientierend, nicht aber verbindlich in der OPR belassen werden. Gleichzeitig ist ein Rodungsverfahren einzuleiten.

Die Pläne sind so zu ändern, dass die Waldrodung mit orientierendem Inhalt aufgeführt ist. (10 ja zu 1 nein Stimmen).

Antrag der Grünen Fraktion

Standortevaluation Einzonung Stützpunktfeuerwehr: Wurde die ausführliche Prüfung in den Unterlagen ergänzt?

Stellungnahme der AG OPR

Die Unterlagen wurden ergänzt. Jedoch wird die Einzonung in einem separaten Teilzonenplanverfahren abgehandelt, weshalb die Ausführungen in den Unterlagen der OPR wieder entfernt/reduziert wurden.

Reto Affolter ergänzt, dass es einen separaten Bericht zu dieser Standortabklärung gibt. Dieser wurde aus den Unterlagen der OPR entfernt, da es sinnvoller ist ein separates Verfahren zu führen.

Uriel Kramer ergänzt, dass mit dem ARP vereinbart wurde, dass die Auflagen der OPR und die Einzonung des Grundstücks für die Feuerwehr mindestens drei Monate auseinanderliegen müssen. Die Unterlagen zur Einzonung werden dem Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt.

Antrag der Grünen Fraktion

*Bleichenbergstrasse 20: Wir fordern ein Gutachten (inkl. Schadenskartierung, Beurteilung techn. Der Schäden Sanierungskosten, Ausbaurkosten und Möglichkeiten) einer Fachperson für historische Bauten vor der Entlassung des Gebäudes aus dem Schutzstatus. Alternativ müsste bewiesen werden, dass Erhalt für die Eigentümer*innen wirtschaftlich nicht tragbar ist.*

Stellungnahme der AG OPR

Das Gebäude ist heute als erhaltenswert eingestuft. Dies bedeutet, dass das Gebäude selbst keinen Objektschutz hat, sondern nur dessen Stellung, Volumen und äussere Erscheinung erhalten werden muss. Der aktuelle Status schützt also nicht per se vor einem Abbruch des Gebäudes. Falls der vorliegende Antrag darauf abzielt, das Gebäude in seiner Substanz zu erhalten, müsste der Schutzstatus auf «schützenswert» erhöht werden.

Die AG OPR empfiehlt, entweder den Schutzstatus aufzuheben oder zu erhöhen. Ein Beibehalten des Status «erhaltenswert» ist nicht zweckmässig, da der Bestand nicht gesichert ist bzw. ein Abbruch damit nicht verhindert wird.

Andrea Weiss sieht das Argument. Sie findet es stossend, da das Haus zu einem Ensemble gehörte. Ein Haus stand unter Schutz, dieses wurde sang- und klanglos aus dem Schutzstatus enthoben. Dies wurde zum Argumentarium, dass das Haus an der Bleichenbergstrasse nun auch aus dem Schutzstatus enthoben wird. Sie findet dies ein unsorgfältiger Umgang mit den historischen Bauten in Biberist. Man hat es sich sehr einfach gemacht. Die Gutachten waren nicht fachgerecht. Sie fordert zukünftig sorgfältiger mit den alten Gebäuden umzugehen und ein Gutachten einer Fachperson, wenn es darum geht ein Gebäude aus dem Schutzstatus zu entlassen. Sie zieht den Antrag zurück.

Raffael Kurt ist der Meinung, dass hier ein Verfahrensfehler passiert ist. Es ist aber darüber zu diskutieren, welche Gebäude in Biberist geschützt werden sollen. Wenn man sieht, welche Gebäude in den letzten 15 Jahren rückgebaut wurden, gibt es schon das eine oder andere Gebäude, welches hätte stehenbleiben sollen.

Spezialzone für publikumsintensive Nutzungen

Input ARP

Die Gemeinde hat die Gestaltungsplananpassung «Lidl Holzackerstrasse» zur Vorprüfung eingegeben, sowie dazu orientierend auch den Teilzonenplan für die überlagernde Spezialzone für publikumsintensive Nutzungen SPN, welche in der OPR umgesetzt wird.

In der 3. Vorprüfung zur OPR war diese Zone noch kein Teil der Unterlagen. weshalb aus Sicht des ARP betreffend Verkehr festgehalten werden muss, dass die maximalen Fahrtenzahlen vorhabensspezifisch in den Sonderbauvorschriften festzuschreiben sind. Ebenso ist festzuhalten, dass in diesem Zusammenhang Massnahmen zu Monitoring und Controlling in den Sonderbauvorschriften zu definieren sind.

Die Zonenvorschriften zu der Gewerbezone müssten dann wohl auch so ergänzt werden, dass die mit der SPN überlagerten Bereiche vom Verbot der publikums- und güterverkehrsintensiven Anlagen gemäss kantonalem Richtplan ausgenommen sind. Ansonsten entsteht im Bereich Lidl ein Widerspruch.

Stellungnahme der AG OPR

§ 29 Abs. 2b und § 17 Abs. 2e des Zonenreglements wurden entsprechend ergänzt.

Spezialzone St. Elisabeth

Grundsätzlich kann sich das ARP mit einer Zone nach Art. 15 RPG einverstanden erklären; eine solche besteht rechtskräftig bereits. Auch die Ausscheidung der beiden Bereiche A und B entspricht dem an der Sitzung vom 26. Januar 2026 besprochenen Vorgehen. So soll sichergestellt werden, dass eine Erweiterung der Gebäudegruppe des Altersslyls nur an den dafür vorgesehenen Orten stattfinden kann. Allerdings erschliesst sich dem ARP nicht ganz, weshalb der gesamte Teil südlich der bestehenden Gebäudegruppe der Spezialzone zugewiesen werden soll, wenn dort gar keine Erweiterung mehr stattfindet. Zur Sicherung der Erschliessung von Süden resp. damit diese komplett in der Bauzone zu liegen kommt, wäre es auch denkbar, nur ebendiese der Zone zuzuschlagen und den Rest in der Landwirtschaftszone zu belassen.

Die restliche Ausdehnung der Spezialzone Bleichenberg ist für das ARP nachvollziehbar; neu kommt auch der «Spickel mit Teich» im Osten der Parzelle gänzlich in der Zone zu liegen. Die Darstellung der geschützten Gartenanlage ist aus dem WebGIS zu übernehmen, vorliegend ist diese kleiner ausgeschieden (scheinbar nur in dem Bereich, in welchem rechtskräftig die ÖBA besteht). Zudem ist die Signatur leicht verwechselbar mit der Spezialzone für publikumsintensive Nutzungen, das ARP empfiehlt dies noch anzupassen.

Stellungnahme AG OPR

Die AG OPR empfiehlt, die Bauzone nicht zu verkleinern, sondern im bestehenden Flächenumfang zu erhalten. Die Bauzone ermöglicht nicht nur Bauten oder Erschliessungsanlagen, sondern auch die erforderlichen Grün- und Gartenanlagen. Die Darstellung in den Plänen wird angepasst.

Zonenvorschriften

§ 30 Abs. 2 ZR: Die Ausführung "einzelne Wohnungen" ist aus Sicht des ARP zu unpräzise. Was im Hinter-Bleichenberg nicht geschehen soll und darf, ist, dass die Zone schrittweise zu einer reinen Wohnzone umgenutzt wird. Es ist zu präzisieren, wie viele Wohnungen entstehen dürfen, respektive in welcher Verbindung diese zu den übrigen Nutzungen in der Spezialzone Bleichenberg stehen müssen. Eine funktionale Verbindung muss aus der Sicht des ARP gegeben sein, um den Trennungsgrundsatz nicht zu unterlaufen.

§ 30 Abs. 2 ZR: "die kantonal geschützte Gartenanlage östlich des Landguts ist in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu pflegen und öffentlich zugänglich zu erhalten.

Die AG OPR hat die Empfehlungen des ARP mehrheitlich in den Zonenvorschriften übernommen.

Priska Gnägi will wissen, ob die Denkmalpflege für die Gartenanlage auch Geld sprechen oder ist einfach umzusetzen, was die Denkmalpflege vorgibt.

Reto Affolter weiss, dass in der Regel in Absprache auch bescheidene Beträge gesprochen werden.

Andrea Weiss fragt nach dem Wald beim Wohnhaus. **Uriel Kramer** erklärt, dass dies kein Wald ist, sondern als Hecken eingetragen sind.

Schlösschen Vorder-Bleichenberg

Input ARP

Die Ausdehnung der Zone auf die Fläche der Baurechtsparzelle ist für uns schlüssig. Allerdings ist der Legendeneintrag an falscher Stelle platziert, da es sich um eine weitere Nutzungszone ausserhalb der Bauzone handelt (MUGGLI ad. 24d N. 23). Sie kann entsprechend nicht im Genehmigungsinhalt des Bauzonenplans stehen.

Stellungnahme AG ORP

Legendeneintrag wird korrigiert.

Reto Affolter informiert, dass das ARP der Spezialzone für das Schlösschen Vorder-Bleichenberg zugestimmt hat aber mit relativ restriktiven Bestimmungen. Die Baubewilligungen in dieser Zone werden zukünftig auch vom Kanton zu bewilligen sein.

Uriel Kramer erklärt, dass die Spezialzone nicht wegen baulichen Massnahmen angestrebt wurde, sondern darum, dass die Nutzungen mehr Flexibilität bietet. Mit dem Baurecht ist es wichtig, dass die Gemeinde nutzungsplantechnisch Bewilligungen erhalten hat.

Stefan Hug-Portmann ergänzt, dass die Gemeinde nun die rechtliche Grundlage hat um die Nutzung, wie sie im Strategiepapier vorgesehen ist, zu ermöglichen.

Zonenreglement

Das Zonenreglement wurde mit den nun diskutierten Änderungen angepasst und ist vorliegend.

Uriel Kramer empfiehlt dem Gemeinderat wärmstens das Zonenreglement in vorliegender Form zu genehmigen.

Beschluss

1. Der Gemeinderat nimmt die bereinigten Unterlagen der Ortsplanungsrevision im Rahmen einer 2. Lesung zur Kenntnis, ausgenommen der Anträge der SVP zum Erschliessungsplan G (11 ja Stimmen)
2. Das Projekt *Feuerwehrstützpunkt "Rainacker" (Parzelle GB Nr. 2147, Grüngenstrasse/Chrüzackerstrasse)* und die dazu erforderliche Einzonung sind in einem eigenständigen Nutzungsplanungsverfahren zu behandeln und von der Ortsplanungsrevision auszunehmen. (11 ja Stimmen)
3. Basierend auf das Umzonungsbegehren der Parzelle GB Nr. 1887 – Areal Kindergarten "Wassergasse" der Stadt Solothurn – ist das Grundstück der Wohnzone W3 zuzuführen. (5 ja zu 4 nein Stimmen bei 2 Enthaltungen)
4. Den Stellungnahmen der BWK zum Vorprüfungsbericht ARP wird zugestimmt. (11 ja Stimmen)

RN 6.0.4 / LN 232

2026-40 Verschiedenes, Mitteilungen

1. **An den Gemeinderat abgegebene Unterlagen**
 - Einladung DV ZASE vom 07.05.2026

- Protokoll BWK vom 17.03.2026
- Protokoll Fiko vom 12.03.2026
- Protokoll AG Strat. Gebäudeplanung vom 12.02.2026
- Radarstatistik März 2026
- Antwortschreiben vom VSA

2. Der Gemeinderat nimmt folgende Mitteilungen zur Kenntnis:

- Der **Zweckverband Abwasserreinigung Solothurn-Emme (ZASE)** steht in den kommenden Jahren vor einer bedeutenden Phase der Erneuerung und Weiterentwicklung seiner Infrastruktur. Der geplante Ausbau sowie weitere notwendige Erneuerungs- und Optimierungsprojekte umfassen erhebliche Investitionen. Der Vorstand des ZASE lädt die Gemeinderäte der Anschlussgemeinden deshalb zu einer Informationsveranstaltung ein am 7. Mai, 17.00. Ihr habt die Einladung dazu auch erhalten. Ich werde teilnehmen und bitte euch, Irene bis am 22. April mitzuteilen, ob ihr ebenfalls teilnehmt, sie wird uns gemeinsam anmelden.
- Ausstellung Inklusion in der Arbeitswelt: Am kommenden Donnerstag, 23. April, 10.00, findet die Vernissage zur Ausstellung "Barrieren abbauen" statt.
- Mail Sascha Gelbhaus Situation Genossenschaft Läbesgarte vom 15. April: Sascha Gelbhaus lädt den GR einzeln, in kleinen Gruppen. Nach Fraktionen oder in anderen Formen zu einem Austausch ein. Ich finde diesen Austausch sehr wichtig. Was will der GR? Ich könnte mir vorstellen, dass wir uns am 1. Juni über die Situation informieren lassen, als separates Traktandum. Die Frage stellt sich, wie wir mit dem Heimatblick umgehen. Dieselben Fragen und Herausforderungen stellen sich auch beim Heimatblick. Ich finde, wir sollten beide Heime gleichbehandeln. Die Verantwortlichen des Heimatblicks haben mich informiert, dass sie evtl. bei der Gemeinde eine Verjährungsverzichts-klausel einreichen werden. Was ist das? Die Heime haben gegen die vom Kanton festgelegten Tarife beim Verwaltungsgericht eine Klage eingereicht, weil diese ihrer Meinung nach nicht kostendeckend sind. Je nach Ausgang der Klage können die Heime bei den Gemeinden die Differenz rückwirkend zurückfordern. Die Beträge können sehr hoch sein. Um zu verhindern, dass die Beträge nach 5 Jahren verjährt sind, sollen die Gemeinden einen Verjährungsverzicht unterschreiben. Der Heimatblick hat uns diesbezüglich "vorgewarnt", es ist ihnen bewusst, dass die Gemeinde nichts für die ihren Meinung nach zu tiefen Pflögetaxen können, die Folgen, je nach Urteil des Verwaltungsgerichts für die Gemeinden jedoch finanziell bedeuten sein können. Dies Situation ist komplex und sie betrifft letztlich alle Gemeinden und alle Heime.

Markus Dick weist darauf hin, dass Mitte Mai ein Update bezüglich Investoren vorgesehen ist. In dieser Sitzung könnte sogleich auch Zeit für dieses Geschäft reserviert werden.

Stefan Hug-Protmann erklärt, dass dies zwei paar Schuhe sind. Bei den Investoren geht es um bauliche Massnahmen. Bei diesem Geschäft geht es um die Zukunft der Heime und die Pflegekostenfinanzierung.

Raffael Kurt ist der Meinung, dass es nicht sehr überlegt wäre, wenn die Gemeinde diese Verjährungsklausel unterschreiben würde.

Stefan Hug-Portmann erklärt, dass er dieses Thema beim VSEG deponiert hat mit der Frage wie damit umzugehen ist.

Eric Send erklärt, die Überlegung dieser Verzichtsklausel ist, dass ein Musterrechtsverfahren durchgeführt werden soll, damit nicht jede Gemeinde ein Verfahren durchführen muss. Tatsache ist, dass zurzeit jedes Altersheim im Kanton ein Defizit schreibt. Die vom Kanton festgelegten Tarife sind nicht mehr kostendeckend. Aus diesem Grund soll in Zusammenarbeit mit dem VSEG und dem Verband für Altersheime ein Musterverfahren durchgeführt werden.

Raffael Kurt: Insbesondere vom Läbegarte hört man immer wieder, welche Vision sie haben und wieviel alte Menschen sie nach Biberist bringen wollen. Für die Gemeinde ist dies finanziell nicht interessant. Er ist der Meinung, dass der Gemeinde zuliebe Sorge getragen werden

soll und dass Biberist nicht zum Geriatriezentrum des Kantons werden soll.

- Martin Blaser hat aus gesundheitlichen Gründen seine **Demission als Friedensrichter** eingereicht. Er wird das Amt noch so lange ausüben, bis eine Nachfolgerin oder ein Nachfolger eingesetzt ist. Der GP ist Friedensrichter-Stv. und kommt zum Einsatz bei Verhinderung des Amtsinhabers.
- Am 9. April 2026 wurde bei der Gemeindeverwaltung **eine Petition** mit 213 Unterschriften bezüglich Beschlusses des Gemeinderates zum Geschäft "Zusätzlicher Fussgängerstreifen Schachenstrasse beim KIGA Bleichematt" eingereicht. Diese wird dem GR zur gegebenen Zeit zur Behandlung vorgelegt.
- Gemäss GR-Beschluss 2025-148 vom 17. November 2025 wird erst am 20.04.2026 definitiv entschieden, wie viele Klassen in der kommenden 1. Sek. gebildet werden. Bewilligt waren drei 1. Sek B- und zwei 1. Sek E-Klassen. Optional bzw. je nach der im Übertrittsentscheid getroffenen Anforderungsniveauteilung wären auch 3 1. Sek E-Klassen möglich, sofern es sich um 50 oder mehr SuS handelt, die diesem Niveau zugeteilt sind. Per Stichtag 20.04.2026 sieht die Situation wie folgt aus:
 - 48 SuS Zuteilung Sek. B
 - 41 SuS Zuteilung Sek. E
 - 22 SuS Zuteilung Sek P
 - 3 SuS besuchen die Talentförderklasse
 - 1 SuS zieht weg
 - Per dato nicht eingeteilt 2 SuS: 1x Zuzug, wird noch zugeteilt; 1x durch SPD Antrag Spez AV in die Wege geleitet.
 - Total 117 (1 SuS mehr als bei Antrag Klassenbildung)Mit den heute bekannten Kenntnissen hat die Schulleitung definitiv entschieden, dass für das kommende **Schuljahr 26/27 drei 1. Sek. B- und zwei 1. Sek. E-Klassen** gebildet werden.
- **Markus Dick** erwartet nächsten Monat ein Update bezüglich Investoren. Weiter wünscht er nochmals die Einladungen von Delegiertenversammlungen zu traktandieren. Der Gemeinderat hat ein Instruktionsrecht gegenüber den Delegierten. So können die Delegierten auch entsprechend instruiert werden.

3. Die Zirkulationsmappe enthält:

- Blickpunkt, Gerlafingen
- Zwischendrin, wie verletzbare Menschen altern
- Solothurn zählt! – Trends zur Bevölkerung

RN 0.3.9 / LN 4365

Für das Protokoll

Stefan Hug-Portmann
Gemeindepräsident

Irene Hänzi Schmid
Protokollführerin