



BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Einwohnergemeinde Egerkingen

Gestaltungsplan Hotel, Egerkingen

GB Egerkingen Nr. 1751

Auflageexemplar

Raumplanungsbericht

orientierend

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Egerkingen
 Bahnhofstrasse 22
 4622 Egerkingen

Verfasser

BSB + Partner, Ingenieure und Planer
 Thomas Schneitter
 Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
 Tel. 062 388 38 38
 E-Mail: thomas.schneitter@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument Gestaltungsplan Hotel, Egerkingen	Projektnummer 6949	Anzahl Seiten 41
Koreferat Rolf Riechsteiner	Datum 01.05.2020	Kürzel rri
Ablageort K:\Tiefbau\Egerkingen\6949 Gestaltungsplan Hotel\26 Berichte\RPB\Auflageexemplar\RPB_Gestaltungsplan_Hotel_rev4_200602.docx		
Gedruckt	03.06.2020	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Planungskommission	ths	18.11.2019
002	Vorprüfungsexemplar	evw	04.12.2019
003	Mitwirkungsexemplar	evw	04.05.2020
004	Auflageexemplar	ths	02.06.2020
100	Genehmigungsversion		

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Gegenstand der Planung	4
2	Grundlagen	5
3	Ausgangslage	6
3.1	Planungssperimeter	6
3.2	Raumplanerische und baurechtliche Rahmen- bedingungen	8
3.3	Nutzungsplanung Egerkingen	9
4	Richtprojekt	13
4.1	Entwicklung Richtprojekt	13
4.2	Richtprojekt - Projektbeschreibung	14
5	Planungszweck und Verfahren	20
6	Planungsgegenstand	21
6.1	Gestaltungsplan	21
6.2	Sonderbauvorschriften	21
7	Projektauswirkungen und Interessenabwägung	22
7.1	Kommunales Interesse	22
7.2	Raumplanung	22
7.3	Siedlungsverträglichkeit und Ortsbild	23
7.4	Erschliessung und Verkehr	25
7.5	Wasserversorgung und Entwässerung	26
7.6	Gewässer	28
7.7	Lärm	29
7.8	Naturgefahren	31
7.9	Störfallvorsorge	31
7.10	Nicht relevante Umweltaspekte	32
7.11	Fazit Interessenabwägung	32
8	Planungsablauf und Information	33
9	Schlusskommentar	35
Anhang		
Anhang I	Berechnung Abstellplätze	I
Anhang II	Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens	II
Anhang III	Richtprojekt	III

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Anlass und Gegenstand

Das heutige Comfort Hotel Egerkingen auf der Parzelle GB Egerkingen Nr. 1751 wurde 1974 als «Motel Agip» eröffnet. Ab 1980 firmierte es als «Motel SSG» der Schweizerischen Speisewagengesellschaft – ab 2001 Autogrill Schweiz AG. Seit dem Oktober 2019 gehört das Hotel der «Hotel Egerkingen AG». Auf dem Areal wird heute das Comfort Hotel Egerkingen mit Restaurant, Kiosk, Seminarräumen und Übernachtungsmöglichkeiten in zwei Pavillons betrieben. Zudem besteht entlang der Oltnerstrasse eine Tankstelle.

Grosse Bekanntheit erlangte das Hotel insbesondere durch die Soap «Motel» des Schweizer Fernsehens im Jahr 1984. In 40 Folgen wurde aus dem damaligen Motel gedreht und ausgestrahlt.

Die grösste Verwandlung erlebte das Haus zwischen Dezember 2007 und Mai 2008. Die Zimmer, sämtliche Konferenz- und Seminarräume sowie der Aussenbereich mitsamt der Gartenterrasse, wurde renoviert.

Auf den 1. Oktober 2019 hat eine neue Eigentümerin die Parzelle GB Egerkingen Nr. 1751 erworben. Sie plant die Anlage wieder im Sinne der Ursprungsnutzung zu betreiben. Dazu ist vorgesehen die beiden Hotelpavillons abzureissen und durch einen winkelförmigen Hotel-Neubau zu ersetzen. Das bestehende Infrastrukturgebäude mit Restaurant, Seminar-/ Kongressräumen soll bestehen bleiben.

Das vorliegende Projekt Hotel Egerkingen schafft ein hohes Potential für Logiernächte in Kundensegmenten mit einer kurzen Verweildauer (TouristInnen auf Durchreise, Kongress- und Seminarteilnehmende, MessebesucherInnen etc.).

Auftrag

Die Parzelle ist der Hotellerie- und Dienstleistungszone (HDZ) zugewiesen. Es besteht eine grundsätzliche Gestaltungsplanpflicht. Zurzeit besteht jedoch kein rechtsgültiger Gestaltungsplan.

Aus diesen Gründen hat die Grundeigentümerin in Abstimmung mit den zuständigen kommunalen Behörden beschlossen, für das Vorhaben einen Gestaltungsplan auszuarbeiten.

Die Gemeinde Egerkingen hat das Büro BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG im September 2019 mit der Erarbeitung der vorliegenden Nutzungsplanung beauftragt.

2 Grundlagen

Zur Erarbeitung des vorliegenden Raumplanungsberichtes wurden folgende Grundlagen herangezogen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand 1. Januar 2019)
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Mai 2019)
- Kantonales Planungs- und Baugesetz PBG vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. Juli 2018)
- Kantonale Bauverordnung KBV vom 3. Juli 1978 (Stand 1. Juni 2018)
- Kantonaler Richtplan 10/2018. Bau-Departement des Kantons Solothurn, 2018 (RRB Nr. 2017/1557, BBI 2018 7734)
- Interaktive Karten des Kantons Solothurn (www.sogis.ch, Zugriff am 12.11.2019)
- Nutzungspläne der Gemeinde Egerkingen (RRB Nr. 808 vom 29. April 2014 / RRB Nr. 2114 vom 8. Dezember 2014)
 - Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen
 - Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung
 - Gesamtplan
 - Revidiertes Zonenreglement
 - Plan Naturgefahrenbereiche
- Leitbild 2014 – 2024, Einwohnergemeinde Egerkingen, Februar 2018
- Legislaturziele 2017 – 2021, Gemeinderat Egerkingen, 2017
- Reglement über die Erhebung einer Kurtaxe vom 1. Januar 2012

3 Ausgangslage

3.1 Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst die Parzelle GB Egerkingen Nr. 1751. Das Grundstück liegt zentral in der Gemeinde, angrenzend an die Oltnerstrasse. Die Gesamtfläche des Planungsperimeters beträgt 16'053 m².

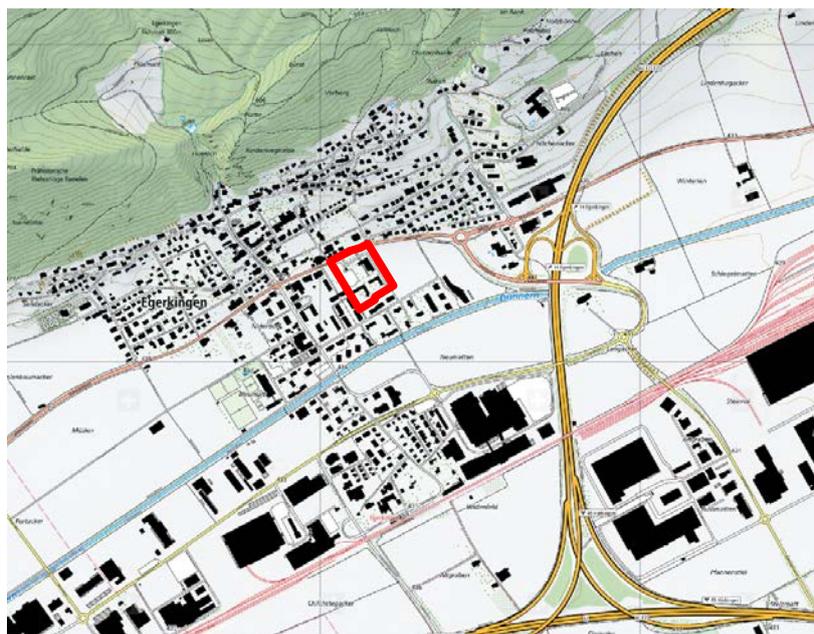


Abbildung 1 Situationsplan mit Projektperimeter (rote Fläche)
(Quelle: swisstopo.ch, Zugriff 08.11.2019)



Abbildung 2 Situation der amtlichen Vermessung mit Projektperimeter (rote Linie)
(Quelle: infogis.ch, Zugriff 08.11.2019)



Abbildung 3 Orthofoto des Projektperimeters (rote Linie)
(Quelle: infogis.ch, Zugriff 20.04.2020)

Heutige Nutzung

Auf der Parzelle GB Egerkingen Nr. 1751 an der Oltnenstrasse steht heute das Hotel Comfort Egerkingen. Die Hotelanlage setzt sich aus dem sogenannten Infrastrukturgebäude mit Rezeption, Restaurant, Küche, Anlieferung, Seminar- / Kongressräumlichkeiten und Lager sowie zwei Hotelpavillons zusammen. Der ursprüngliche Gedanke des damaligen Motels mit Parkierungsmöglichkeiten direkt vor dem Zimmer und dazugehöriger Tankstelle ist immer noch ablesbar bzw. in Betrieb.

Das Hotel besitzt heute 68 Zimmer. Nebst den Hotelbesuchern werden die Räumlichkeiten des Hotel Comfort rege für Kongresse und Seminare genutzt. Das Restaurant und die dazugehörige Sommerterrasse werden von den Hotel- und Kongress-/Seminarparteilnehmern, als auch von der Bevölkerung von Egerkingen in Anspruch genommen. Im nordöstlichen Bereich der Parzelle befindet sich eine Tankstelle mit zwei Zapfsäulen.

Auf den umliegenden Grundstücken befinden sich verschiedene Wohngebäude (Süden und Westen), ein öffentlicher Park (Westen) sowie landwirtschaftliche genutzte Flächen (Osten). Im Norden begrenzt die Oltnenstrasse den Gestaltungsplanperimeter.

3.2 Raumplanerische und baurechtliche Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

Das Gebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet Wohnen. In näherer Umgebung befinden sich keine Einträge von Anlagen, Areale, Infrastrukturen etc. wie auch Schutzobjekte/-flächen von kantonaler Bedeutung. In weiterer Entfernung sind zwei Einkaufszentren (Gäupark, Lindenhag) eingetragen sowie der Ausbau des Bahnhofs Egerkingen zur intermodalen ÖV-Drehscheibe.

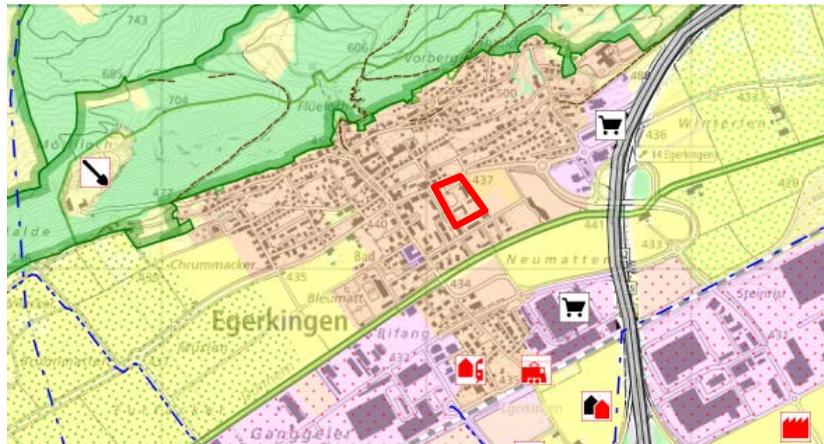


Abbildung 4 Auszug aus dem kant. Richtplan. Rot umrandet Projektperimeter (Geoportal Kanton Solothurn, Zugriff 20.04.2020)

Gemäss dem Raumkonzept des Kantons Solothurn ist Egerkingen dem urbanen Handlungsraum zugeordnet. In diesem soll die Hauptentwicklung des Kantons erfolgen. Der urbane Raum ist geprägt durch attraktive Zentrumsfunktionen, gut erschlossene Arbeitsplatzgebiete und Wohnstandorte von hoher Qualität. Die Nutzungen sind stark durchmischt und die Erschliessung ist sehr gut, sowohl im öffentlichen Fern-, Regional- und Ortsverkehr als auch im motorisierten Individualverkehr sowie im Fuss- und Veloverkehr.

Kantonsstrasse

Die Oltnerstrasse wurde nördlich der Parzelle GB Egerkingen Nr. 1751 basierend auf dem kant. Erschliessungsplan 2014/816 und 2014/1500 zugunsten der Sicherheit, insbesondere für den Langsamverkehr ausgebaut. Ansonsten sind keine Vorhaben bekannt und die Strasse entspricht dem kant. Erschliessungsplan Oltnerstrasse T5 – Kreisel Bahnhofstrasse – Expressstrasse (RRB Nr. 2003/1356).

ÖV-Erschliessung

Die Parzelle GB Egerkingen Nr. 1751 befindet sich in der Erschliessungsgüteklasse D1. Die Güteklasse ergibt sich einerseits aus der Distanz, andererseits durch den Fahrplan (Takt). Direkt vor der Haustüre befindet sich die Bushaltestelle Egerkingen, Bielgraben mit einem 30 Minutentakt

in Richtung Olten – Schönenwerd bzw. in Richtung Gäupark. Der Bahnhof Egerkingen befindet sich in 1.2 km Entfernung und ist in rund 15 Minuten zu Fuss erreichbar.

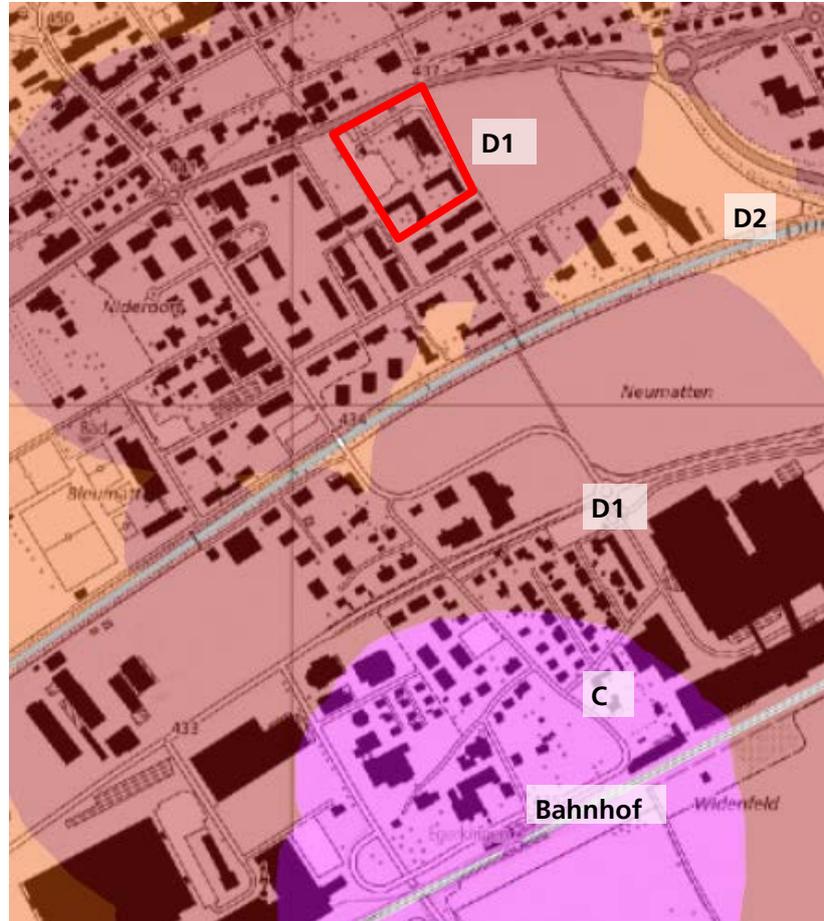


Abbildung 5: öV-Erschliessungsgüte (Geoportal Kanton Solothurn: Zugriff, 20.04.2020).

3.3 Nutzungsplanung Egerkingen

Bauzonenplan

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Egerkingen stammt aus dem Jahr 2014 (RRB Nr. 808 vom 29. April 2014 / RRB Nr. 2114 vom 8. Dezember 2014). Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan liegt das Grundstück GB Egerkingen Nr. 1751 in der Hotellerie- und Dienstleistungszone (HDZ). Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Zurzeit besteht jedoch kein rechtsgültiger Gestaltungsplan.

Nördlich grenzt der Planungsperimeter an die Kantonsstrasse (Oltenstrasse), im Osten an die Reservezone sowie an die Wohnzone 4-geschossig. In dieser Zone werden zurzeit basierend auf einem Gestaltungsplan (RRB Nr. 2018/937) zwei 5-geschossige Bauten realisiert. Im Süden grenzt der Perimeter ebenfalls an die 4-geschossige Wohnzone.

Auf dieser Parzelle wurde ebenfalls eine Überbauung mittels Gestaltungsplan (RRB Nr. 2008/2864) realisiert. Im Westen grenzt der Perimeter an die Wohnzone, 3-geschossig, an die Grünzone sowie marginal an die Kernzone B.

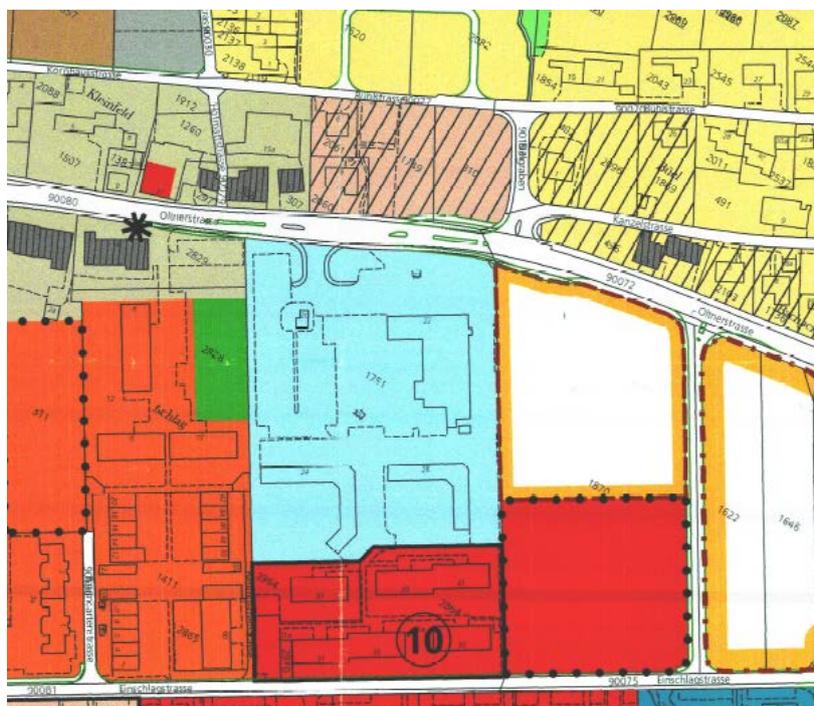


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bauzonenplan Egerkingen (RRB Nr. 2014/808)

Rechtsgültiges Zonenreglement

Gemäss rechtsgültigem Zonenreglement (ZR) der Einwohnergemeinde Egerkingen (RRB Nr. 808 vom 29. April 2014) gelten für die Hotellerie- und Dienstleistungszone folgende Bestimmungen (Auszug aus dem ZR):

§ 27	Hotellerie- und Dienstleistungszone	HDZ
1 Zweck	Betrieb von Beherbergungs-, Kongress- und Gastronomiebetrieben und damit verbundene, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	
2 Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Hotellerie und Gastgewerbe - Schulung, Aus- und Weiterbildung - Konferenz- und Seminaraktivität <p>Im Zusammenhang mit diesen Nutzungen sind folgende weiteren Nutzungen zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kiosk- und Boutiquebetriebe - medizinische Dienstleistungen - sowie andere, kleinere, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe - Wohnungen in beschränktem Mass. <p>Nicht zugelassen sind reine Verkaufsbetriebe, stark störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe und Betriebe mit vorwiegender Lager- und Umschlagfunktion.</p>	
3 Baumasse	Vgl. § 54 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.	

§ 54 Arbeitszonen / weitere Zonen

Bezeichnung	Ge Gewerbezone	In Industriezone	HDZ Hotellerie- und Dienstleistungszone	ZPA Zone für publikumsintensive Anlagen
Gestaltungsplanpflicht	ja	ja	ja	ja
min. Geschosshöhe [G]	-	-	2G	-
max. Geschosshöhe [G]	-	-	4G	-
Zulässigkeit Attikageschoss	ja	ja	ja	ja
max. Fassadenhöhe [Fh]	12.50 m	20.00 m	-	14.00 m
max. Gesamthöhe [Gh]	15.50 m	-	-	nur Flachdächer
min. Überbauungsziffer [ÜZ]	20 %	25 %	-	25 %
max. Überbauungsziffer [ÜZ]	-	-	-	-
Überbauungsziffer [ÜZ] min. ÜZ, oberirdisch	20 %	25 %	-	25 %
Die maximale ÜZ ist frei (oberirdischer Anteil sowie Anteil Unterniveau).				
min. Grünflächenziffer [GZ]	15 %	10%	-	5 %
Baumäquivalent	zu max. 50 %	zu max. 50 %	-	zu max. 50 %

Abbildung 7 Auszug aus dem rechtsgültigen Zonenreglement der Einwohnergemeinde Egerkingen.

Empfindlichkeitsstufe

ES III (gem. Bauzonenplan)

Kommunaler Erschliessungsplan

Gemäss rechtsgültigem Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung (RRB Nr. 2014/808 vom 29. April 2014) handelt es sich bei der Oltnerstrasse um eine Hauptverkehrsstrasse (Kantonsstrasse).

Östlich des Gestaltungsplanperimeters ist gemäss Erschliessungsplan ein privater Verbindungsweg mit öffentlichem Fusswegrecht von 2.0 m vorgesehen jedoch bisher nicht im Grundbuch eingetragen. Dieser ist physisch vorhanden.

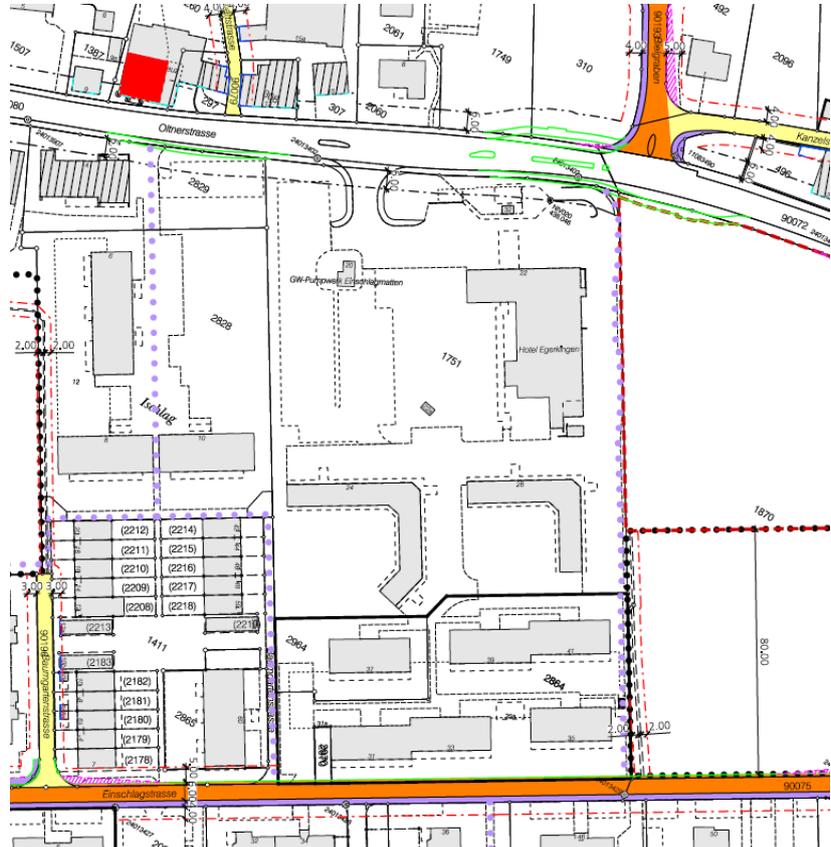


Abbildung 8 Auszug aus dem kommunalen Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung (RRB Nr. 2014/808).

Kantonaler Erschliessungsplan

Die Oltnerstrasse wurde nördlich der Parzelle GB Egerkingen Nr. 1751 basierend auf dem kant. Erschliessungsplan 2014/816 und 2014/1500 zugunsten der Sicherheit, insbesondere für den Langsamverkehr ausgebaut. Ansonsten sind keine Vorhaben bekannt und die Strasse entspricht dem kant. Erschliessungsplan Oltnerstrasse T5 – Kreisel Bahnhofstrasse – Expressstrasse (RRB Nr. 2003/1356).

4 Richtprojekt

Allgemein

Als wesentliche Grundlage zur Erarbeitung des Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften diente das Richtprojekt von C. Rötheli + Partner Architekten und MORF Architekten AG (Stand: 24. April 2020).

Dem Projektansatz liegt zu Grunde, dass das bestehende Infrastrukturgebäude (Rezeption, Restaurant, Küche, Anlieferung, Seminarräume, Lager) bestehen bleiben soll. Auch der Restaurationsbetrieb wird aufrechterhalten.

Der ursprüngliche Motelgedanke soll mit dem vorliegenden Projekt wieder verfolgt werden; gute Parkierungsmöglichkeiten, kurze Wege vom Parkplatz bis ins Zimmer und ein Beherbergungsangebot, welches nicht per se vom Gastronomieangebot oder sonstigen Angeboten abhängig ist.

Folgende Themen standen im Fokus des Richtprojekts:

- Ortsbauliches Konzept, Kontextbildung zur gebauten Umgebung
- Volumetrische Setzung
- Raumprogramm
- Etappierung, Umgang mit dem Bestand
- Erschliessung und Parkierung
- Tankmöglichkeit (Fossil, Alternativenergien)
- Aussenraumkonzept (Innenhof etc.)

4.1 Entwicklung Richtprojekt

Vorgehen

Im Zeitraum Juli – Oktober 2019 wurden diverse Analysen und Überlegungen durchgeführt mit dem Ziel, eine der Situation angemessene Bebauung zu entwickeln. Dieses Richtprojekt dient nun als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes.



Abbildung 9 *Infrastrukturgebäude Hotel Egerkingen (Quelle:www.hotel-egerkingen.ch)*

Variantenüberlegungen und Erkenntnisse

Es war oberstes Entwurfsziel, eine ausgewogene und vor allem einordnende Gesamtwirkung zu erzielen. So wurden die Gebäulichkeiten der Nachbarschaft eingehend in Geometrie und Volumen analysiert, um mit den Neubauten eine angemessene und verträgliche Einbettung in den Kontext zu erreichen. Modellstudien in verschiedenen Massstäben unterstützten diesen iterativen Prozess.

4.2 Richtprojekt - Projektbeschreibung

Hauptelemente

Als Ersatz der beiden sanierungsbedürftigen Hotelpavillons sind zwei neue Baukörper vorgesehen: ein winkelförmiges Volumen entlang der südwestlichen Parzellengrenze. Und ein linearer Bau im Zwischenbereich bestehend-neu. Durch die beiden neuen Volumina entstehen zwei attraktive Innenhöfe, die mit Baum- und Blumeninseln, Wasserspielen und Sitzgelegenheiten bestückt werden. Ziel ist eine möglichst ebenerdige Ausgestaltung des Aussenraums, wie auch ein ebenerdiger Übergang vom Gebäudeinnern in den Aussenraum.

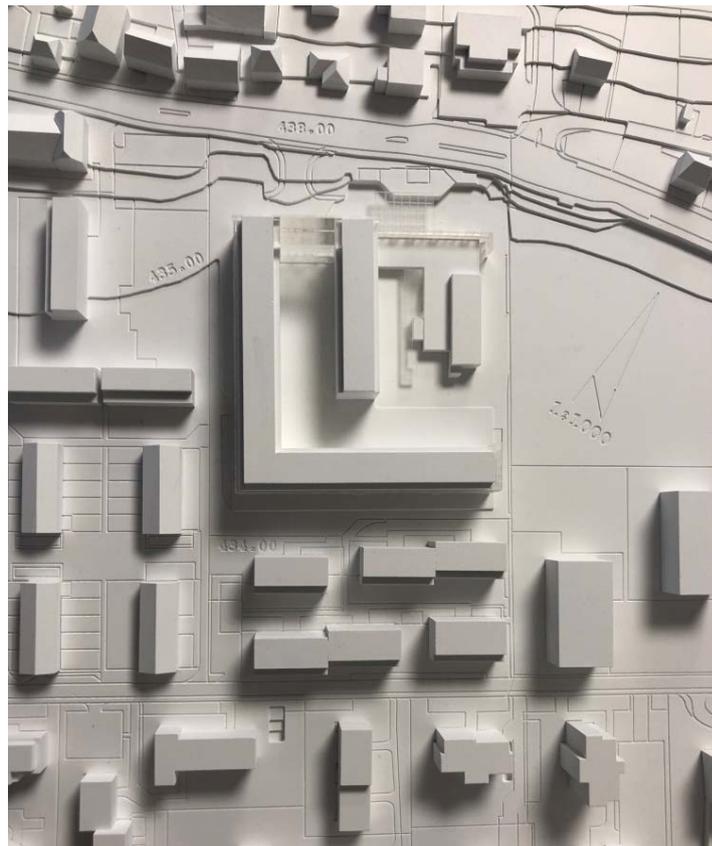


Abbildung 10 Modellfoto Hotel Egerkingen (Quelle: Rötheli + Partner und MORF Architekten AG)

Nordseitig sind die beiden Bauten mit einer lichtdurchfluteten Passerelle verbunden, welche im Erdgeschoss direkt an das bestehende Gebäude (Rezeption, Restaurant) andockt.

Die Nordfassade ist als Hauptfassade konzipiert, da diese Ansicht den Gebäudekomplex gegen aussen repräsentiert. Viel Glas, in einem verbindenden Raster angeordnet, erzeugt eine einladende Atmosphäre und bietet Sicht auf die Innenhöfe vom ersten Moment an. Zudem erzeugt die Transparenz der Fassade verschiedenste Stimmungen, hervorgerufen allein durch das Sonnen- und Kunstlicht, welches sich im Tagesablauf immer wieder verändert.



Abbildung 11 Modellfoto Hotel Egerkingen Nord-Fassade (Quelle: Rötheli + Partner und MORF Architekten AG)

Dem Primat von Einfachheit und Selbstverständlichkeit ordnen sich auch die konstruktiven Gedanken unter: Eine Stahlkonstruktion mit Betondecken als Tragsystem für einen Modulbau, der grösstmögliche Flexibilität bietet und für Hotelzimmer oder Seminarräumlichkeiten ausgebaut werden kann. Aussenrum eine Stahl-Glas-Fassade in einheitlichem Raster.

Die durchgehende Balkonschicht vor den Hotelzimmern und die Glas-haut der Passerelle ermöglichen, die innere Lebendigkeit nach aussen abzubilden und erzeugen zudem eine wohltuende Tiefenwirkung.

Funktionalität und eine ansprechende Gestaltung sind wichtige Voraussetzungen, dass ein Gebäude von der Gesellschaft angenommen wird und in der Folge eine lange Nutzungsdauer generiert. Dem hierbei innewohnenden Aspekt der Nachhaltigkeit wird Rechnung getragen, indem umweltgerechte und ressourcenschonende Konstruktionen und Materialien angedacht sind.

Das Bauwerk will einen weiteren wichtigen Meilenstein in der Entwicklung und Ausstrahlung von Egerkingen bilden und soll beitragen zu einem zukunftsgerichteten, nachhaltigen Angebot im Bereich Hotellerie- / Gastronomie.

Etap pierung

Das gegenwärtige Richtprojekt sieht den Bau des winkelförmigen Gebäudes sowie ein Gebäude im Zwischenbereich zum Infrastrukturgebäude, die lichtdurchflutete Passerelle zwischen dem erwähnten Neubau und dem Infrastrukturgebäude, den Bau einer Tiefgarage sowie ein Vordach im Bereich des bestehenden Infrastrukturgebäudes vor. Der winkelförmige Neubau, der lineare Neubau Nord-Süd sowie die Tiefgarage sollen in max. 2 Bauetappen erstellt werden. Gegebenenfalls ist die Reaktivierung der Tankstelle mit Kiosk / Boutiquebetrieb sowie ein Ersatzneubau des Infrastrukturgebäudes denkbar (unabhängig der max. 2 Bauetappen für die anderen erwähnten Bauten). Dieser Ersatzbau hat dieselben städtebaulichen und architektonischen Elemente zu berücksichtigen bzw. aufzunehmen, wie der geplante Bau des Winkelgebäudes.

Raumprogramm und Dichten

Noch nicht vollends geklärt ist gegenwärtig das definitive Raumkonzept. Die Varianten unterscheiden sich in Anzahl der Hotelzimmer bzw. der Grösse der Seminarräumlichkeiten im Erdgeschoss des Nord-Süd verlaufenden winkelförmigen Gebäudes. Während sich bei Variante Vollausbau die Seminarräumlichkeiten auf das bestehende Gebäude sowie auf das Erdgeschoss des Baus im Zwischenbereich von bestehend-neu konzentrieren, wird in Variante mit Option der nördliche Teil des Erdgeschosses des winkelförmigen ebenfalls für Kongresse und Seminare genutzt. In einer weiteren Variante wird das ganze Erdgeschoss des Nord-Süd verlaufenden winkelförmigen Gebäudes für Seminar / Kongresse genutzt. Geplant sind ca. 300 Zimmer sowie ca. 1'000 – 2'000 m² Seminarräume.

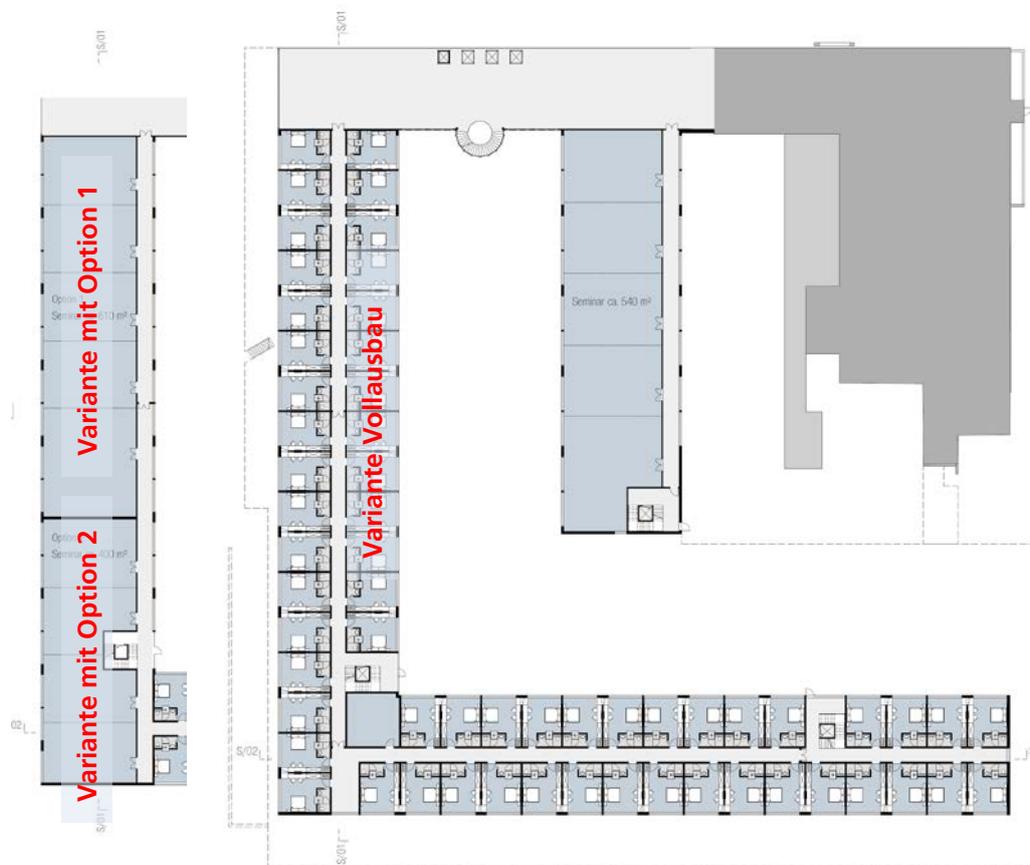


Abbildung 12 Varianten für die Nutzung des Erdgeschoss (Quelle: Rötheli + Partner und MORF Architekten AG)

Parkierung

Gemäss dem heutigen Richtprojekt werden den Besuchern und den Angestellten des Hotels Egerkingen eine Tiefgarage mit zirka 215 Parkplätzen / Abstellplätzen (5% sind mit Elektrostationen ausgerüstet) sowie 10 oberirdische Kurzzeitparkplätzen für Personenwagen zur Verfügung stehen. Die Einfahrtsrampe zur Tiefgarage ist westseitig an das winkelförmige Gebäude angelegt. Die Ausfahrtsrampe auf der Ostseite des erwähnten Neubaus. Für die Cars sind insgesamt 5 oberirdische Parkplätze geplant. Der Grundeigentümer hat ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters weitere Flächen für Car-Parkplätze zur Verfügung.

Für Velofahrende werden genügend Abstellplätze (auch gedeckte) zur Verfügung stehen. Die genaue Anzahl und Lage wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Auch hierfür werden Elektrostationen vorhanden sein. Für die Blaulichtorganisationen sowie für die Warenlieferung etc. sind entsprechende Flächen südlich des bestehenden Infrastrukturgebäudes eingeplant.

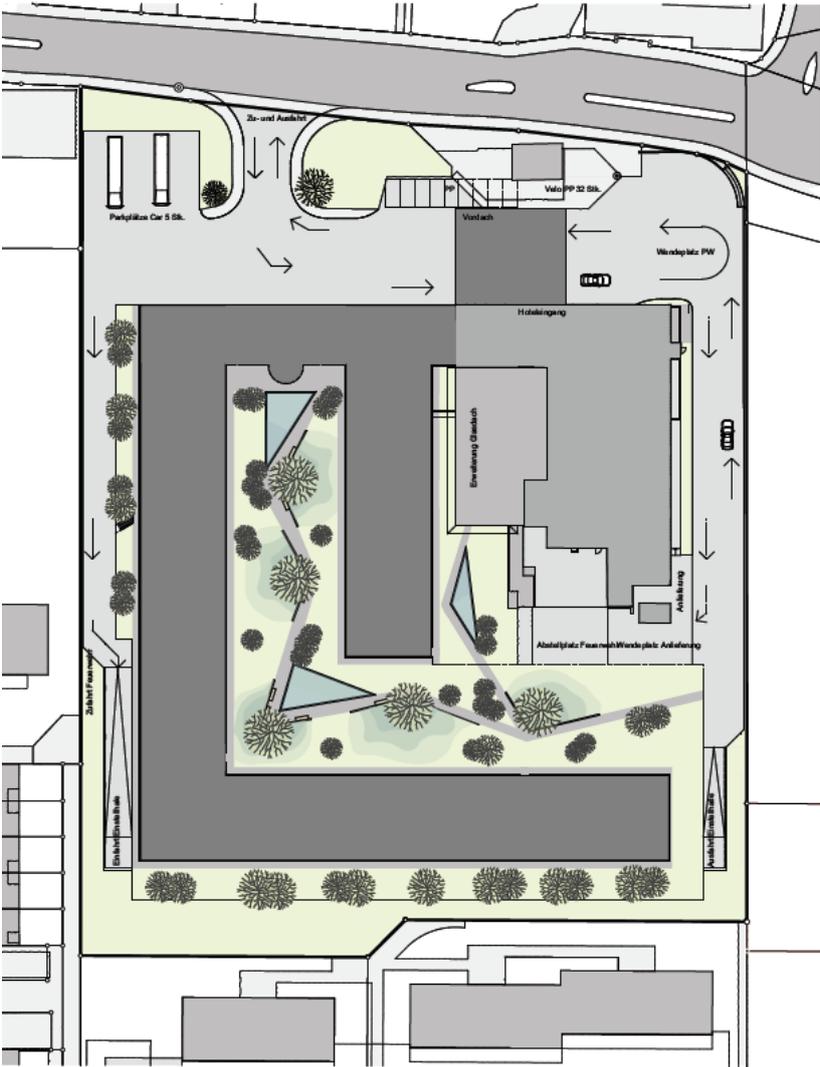


Abbildung 13 Situationsplan Hotel Egerkingen (Quelle: Rötheli + Partner und MORF Architekten AG)

5 Planungszweck und Verfahren

Zweck	Der vorliegende Gestaltungsplan Hotel Egerkingen mit Sonderbauvorschriften (SBV) legt die Gestaltung und Nutzung für den Geltungsbereich des Gestaltungsplans (GB Egerkingen Nr. 1751) grundeigentümergebunden fest und schafft die planungsrechtliche und gestalterische Grundlage für die bauliche Realisierung. Der Gestaltungsplan wird mit Sonderbauvorschriften gemäss § 45 PBG verbunden.
Raumplanungsbericht	Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zeigt den Planungsprozess sowie die Recht- und Zweckmässigkeit des vorgesehenen Projektes auf. Er dokumentiert die Interessenabwägung und die möglichen Auswirkungen des Vorhabens aus raumplanerischer Sicht.
Nutzungsplanverfahren	Der vorliegende Gestaltungsplan bedingt ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht gemäss §§ 15-21 PBG. Der Plan erhält nach der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkung, der öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeit und nach der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt Rechtskraft.
Planbeständigkeit	Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Egerkingen wurde mit RRB Nr. 808 vom 29. April 2014 genehmigt. In der Hotellerie- und Dienstleistungszone kann nur im Rahmen von Gestaltungsplänen gebaut werden. An der vorgesehenen Grundnutzung gemäss rechtsgültiger Ortsplanung wird festgehalten. Somit ist die Planbeständigkeit gegeben.

6 Planungsgegenstand

Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Gestaltungsplan Hotel Egerkingen mit Sonderbauvorschriften stützt sich auf die im Kapitel 3 aufgeführte raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage sowie den Projektbeschrieb gemäss Kapitel 4.

6.1 Gestaltungsplan

Inhalt

Der Gestaltungsplan regelt im Massstab 1:1'000 im Wesentlichen den Perimeter, das Mass der Nutzung und die innere Erschliessung innerhalb des Projektperimeters.

6.2 Sonderbauvorschriften

Sonderbauvorschriften

Die mit dem Gestaltungsplan Hotel Egerkingen verbundenen Sonderbauvorschriften haben das Ziel, den Vorstellungen der Gemeinde wie auch den Bedürfnissen der Eigentümerin optimal Rechnung zu tragen. Dabei ist eine Abweichung von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen möglich (§ 45 PBG). In den Sonderbauvorschriften wird insbesondere Folgendes geregelt:

- Zweck, Geltungsbereich und Bestandteile
- Stellung zur Grundordnung
- Art und Mass der Nutzung
- Gestaltung und Energie
- Erschliessung und Parkierung
- Werkleitungen
- Umgebungsgestaltung

7 Projektauswirkungen und Interessenabwägung

7.1 Kommunales Interesse

Die Gemeinde Egerkingen setzte sich im strategisch, politischen Leitbild 2014 – 2024 unter anderem im Bereich Wirtschaft und Arbeit das Ziel, den Hotellerie- und Seminarstandort Egerkingen zu stärken. Das geplante Vorhaben auf der Parzelle des heutigen Hotel Comfort wird wesentlich zur Erfüllung des gesetzten Ziels beitragen.

Fazit kommunales Interesse

Das Vorhaben ist im Sinne der strategisch, politischen Ziele der Gemeinde Egerkingen.

7.2 Raumplanung

Übergeordnetes Interesse

Gemäss Raumkonzept des Kantons Solothurn liegt Egerkingen im urbanen Handlungsraum. Hier soll die Hauptentwicklung des Kantons erfolgen. Der urbane Raum ist geprägt durch attraktive Zentrumsfunktionen, gut erschlossene Arbeitsplatzgebiete und wohnstandorte von hoher Qualität. Das Vorhaben ist konform mit der übergeordneten Zielsetzung.

Bessere Ausnutzung der bestehenden Parzelle

Mit dem vorgesehenen Projekt auf der Parzelle GB Egerkingen Nr. 1751 wird eine bessere Ausnutzung einer bereits überbauten Parzelle verfolgt, was im Sinne der geforderten Innen- vor Aussenentwicklung ist und der Nachverdichtung entspricht.

Zonenkonformität

Das Bauvorhaben und die Hotellerie- / Seminar- / Kongressnutzung sind in der Hotellerie- und Dienstleistungszone zonenkonform. Ebenso zonenkonform ist der vorgesehene Kiosk und /oder Boutiquebetrieb im Baubereich D, da diese in engem Zusammenhang mit dem Hotel steht und so Voraussetzung nach Paragraph 27 des Zonenreglements der Gemeinde Egerkingen erfüllt. Ebenso zulässig ist die bestehende Tankstelle, welche schon immer in engem Zusammenhang mit dem Hotel stand und auch zukünftig in engem Bezug zum Hotel stehen wird.

Fassadenhöhe / Gesamthöhe

Der Gestaltungsplan sieht viergeschossige Gebäudekuben mit Attika vor. Er erlaubt Fassadenhöhen von 16.40 m bzw. 17.90 m mit Attika. Gemäss KBV sind bei viergeschossigen Wohnbauten 15.0 m vorgesehen. Die zusätzliche Höhe zur Wohnzone beträgt somit 2.90 m.

Die Mehrhöhen sind wie folgt begründet:

Erstens: Die Mehrhöhe des Erdgeschosses lässt sich durch Lobby und den Seminar- / Kongressräumlichkeiten begründen (kein Wohnen, sondern gewerbliche Nutzung).

Zweitens: Das Attikageschoss ist in der Hotellerie- und Dienstleistungszone zugelassen (siehe § 54 ZR), gemäss § 18 Abs. 3 KBV berechtigten Attikageschosse aber nur zu einer zusätzlichen Fassadenhöhen von maximal 1.50 m gegenüber der zulässigen Fassadenhöhe.

Drittens: Von der Geschosshöhe von 3.0 m gem. KBV kann beim geplanten Hotel nicht abgewichen werden. Denn bei einem Hotel sind mehr als noch bei Wohnbauten – wovon § 18 Abs. 3 KBV als Grundlage ausgeht – raumhygienische Einbauten notwendig, welche die lichte Höhe ohnehin reduzieren. Eine Reduktion der Geschosshöhe würde so zu Lasten der lichten Raumhöhe der Hotelzimmer und somit dem Raumempfinden gehen.

Die Fassadenhöhe wird in Bezug auf § 16^{bis} Abs. 2 KBV ab der EG Kote 435 m.ü.M. (= massgebendes Terrain) festgelegt. Dies ist in den Sonderbauvorschriften in § 5 Abs. 1 festgehalten. Die Abweichung von § 16^{bis} Abs. 1 als massgebendes Terrain lässt sich damit begründen, dass die bestehende Einfahrt ab der Kantonsstrasse und ihre Neigung massgebend für die Festlegung der Baukörper ist.

Fazit Raumplanung

Gestaltungspläne können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (§ 45, Abs. 2 PBG). Die Abweichungen können u.a. die Fassadenhöhe / Gesamthöhe betreffen. Abweichungen sind zulässig, wenn die Voraussetzungen einer erhöhten Zweckmässigkeit erfüllt sind und öffentliche und achtenswerte nachbarliche Interessen gewahrt werden. Die Zweckmässigkeit wurde hiermit begründet. Die Wahrung von öffentlichen und nachbarlichen Interessen wird in Kapitel 7.3 erläutert. Aus raumplanerischer Sicht bestehen keine Interessenskonflikte.

7.3 Siedlungsverträglichkeit und Ortsbild

Städtebauliche Setzung

Mit der gewählten Bebauung des Hotel Egerkingen wird eine klare Orientierung an der Kantonsstrasse und an den Bebauungen der Nachbarnparzellen im Süden und Westen angestrebt. Diese Struktur schafft und formiert eine enge Definition von (halböffentlichem) Aussenraum mit Parkplatz und Erschliessungsflächen gegen Osten, Süden und Westen sowie des Innenhofs. Mit der konzipierten Nordfassade wird zudem die bauliche Umschlossenheit unterbrochen. Von der «Öffentlichkeitsseite» bzw. von Norden her wird die Durchlässigkeit visuell erhöht. Des Weiteren sind die Gebäude mit ihrer Längsseite gegen die gebauten Strukturen ausgerichtet. Von Osten herkommend, wo die Erscheinung des Hotel Egerkingen aufgrund der unbebauten Parzelle bzw. der Reservezone viel stärker gegeben ist, ist mit dem Infrastrukturgebäude eine feinere Abstufung und Körnigkeit vorhanden.

Bauliche Dichte

Mit einer Fassadenlänge von ca. 99 m Ost-West und 102 m Nord-Süd sind die Gebäudelängen im Endausbau fast doppelt so lang wie die Gebäude in der näheren Umgebung. Trotzdem weisen die Gebäude aufgrund ihres schmalen Grundrisses eine Leichtigkeit auf, wie es ein Blick auf den das Modell zeigt. Zudem sind in der «weiteren» Umgebung Gebäude mit noch längeren Gebäudelängen vorzufinden (GAG, Alterszentrum Sunnepark). Auch statistisch wird verdeutlicht, dass es sich mit einer Überbauungsziffer (ÜZ) von 30 % (gem. dem gegenwärtigen Projekt) zwar um eine dichte Überbauung handelt, diese jedoch im Kontext der unmittelbaren Umgebung steht und nur unwesentlich höher ist, als jene der Überbauung südlich des Juraparks auf GB Egerkingen 2864 (ÜZ=28%) oder jene des Alterszentrums Sunnepark (ÜZ = 29 %).

Geschossigkeit

Auch in Sachen Gebäudehöhe bzw. Fassadenhöhe (=Gesamthöhe) befinden sich mehrere Mehrfamilienhäuser in unmittelbarer Umgebung mit ähnlichen Höhen. Beispielsweise südlich der Einschlagstrasse – in ca. 60 - 80 m Luftlinie - befinden sich Gebäude mit 5 oder mehr Vollgeschosse plus Sockelgeschoss plus Dachaufbauten für Liftanlagen (Einschlagstrasse 46, 48, 50, 52). Ihre Gesamthöhe beträgt über 20 Meter. Die Gebäude unmittelbar südlich an den Gestaltungsplan angrenzend (sog. Jura-Park) weisen 3 Vollgeschoss plus Attika auf.

Nebst der Umgebung, welche mit etlichen hohen Gebäuden «gesäumt» ist, werden die 5 Geschosse (4 Voll- und 1 Attikageschoss) des Hotel Egerkingen insbesondere von der publikumsrelevanten Nord- und Ostseite aufgrund des tiefergelegenen Terrains der Parzelle GB Egerkingen Nr. 1751 als die Kantonsstrasse weniger stark in Erscheinung treten, als es die Geschossigkeit und die Fassadenhöhe vermuten lassen.

Fazit Siedlungsverträglichkeit

Betreffend Siedlung und Ortsbild ist festzuhalten, dass das geplante Hotel sowohl hinsichtlich der Baustruktur, der baulichen Dichte (Bauvolumen im Verhältnis zur Grundfläche) und der Gebäudehöhe sich im Kontext der gebauten Umgebung des Gestaltungsplanperimeters einordnet. Mit dem geplanten Hotel wird eine Gebäudelänge erreicht, welche zwar nur vom erwähnten Alterszentrum Sunnepark sowie von Gewerbe- und Industriebauten erreicht wird, sich aber primär mit der Bebauungsstruktur erklären lässt (Block(rand)struktur) und aufgrund der geringen Einsehbarkeit und des tieferliegenden Terrains nicht störend in Erscheinung tritt. Zudem schafft diese Bebauungsstruktur den Vorteil zweier attraktiven Innenhöfe, eine für den Betrieb des Hotels optimalen Verkehrerschliessung sowie ein optimales Verkehrsregime. Aus diesen Gründen kann festgehalten werden, dass die Siedlungs- bzw. die Quartierverträglichkeit gegeben ist und keine öffentlichen und /oder nachbarlichen Interessenskonflikte – unter Beachtung der gesetzlichen Grenzabstände –

auszumachen sind. Dies ist Voraussetzung damit Gestaltungspläne – nebst den in Kapitel 7.2 erwähnten Zweckmässigkeit - von den allgemeinen polizeilichen Bestimmungen abweichen können (§ 45 Abs. 2 PBG).

7.4 Erschliessung und Verkehr

Erschliessung motorisierter Verkehr

Die Erschliessung erfolgt analog heute über die Oltnenstrasse. Eine eigene Abbiegespur auf dieser Strasse sorgt für ein sicheres Abbiegen. Auch die Arealausfahrt ist dank dem Stopp-Signal sowie den grosszügigen Sichtweiten sicher ausgestaltet - sowohl für die Verkehrsteilnehmer auf der Oltnenstrasse, als auch für die Hotel-Nutzenden.

Erschliessung öffentlicher Verkehr

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist durch die unmittelbar vor dem Hotel liegende Bushaltestelle «Egerkingen, Bielgraben» gesichert.

Parkierung

Unter Berücksichtigung der Richtwerte der kantonalen Bauverordnung sind 225 Parkplätze bzw. Abstellplätze für Personenwagen anzubieten (siehe Anhang I). Entsprechend ist im gegenwärtigen Projekt diese Anzahl Abstellplätze für Gäste und Angestellte (Hotel, Seminar / Kongress, Restaurant, Kiosk / Boutique) vorgesehen bzw. wird zur Verfügung gestellt. In Paragraph 8 Absatz 3 der Sonderbauvorschriften wird die Anzahl an Abstellplätze für Personenwagen verbindlich festgelegt. Ebenfalls wird in § 8 Abs. 4 festgelegt, dass mindestens 5 % aller aller unterirdischen Abstellplätze von Beginn an mit Elektroladestationen auszurüsten sind. Auch für Elektrowelos und E-Scooter werden Elektrostationen im Bereich der Veloabstellplätze (oberirdisch) angeboten.

Die ermittelten Parkplätze bzw. Abstellplätze erfolgen unter der Annahme, dass ein wesentlicher Bestandteil der Hotelgäste in Cars anreisen werden (Eigentümerin geht von ca. 1/2 aus). Entsprechend wurden die Richtwerte der KBV bzw. der VSS-Norm 640 281 (2019) für die Anzahl zur Verfügung stehender Parkplätze pro Zimmer von 0.5 auf 0.25 reduziert.

Hingegen wurde in Abweichung an die Richtwerte der KBV bzw. der VSS-Norm 640 281 (2019) die Anzahl zur Verfügung stehender Parkplätze für Seminar- / Kongressteilnehmer von 0.12 auf 0.5 Abstellplatz je Sitzplatz erhöht. Die Norm berücksichtigt primär städtische Seminarörtlichkeiten, welche mit dem öffentlichen Verkehr sowohl überregional, regional wie auch innerstädtisch sehr gut erschlossen sind. Die Lage Egerkingens bzw. des Hotels am Autobahnkreuz A1 / A2 wird diesen Örtlichkeiten gegenüber jedoch eher Teilnehmer anziehen, welche mit dem Auto anreisen. Gerade diese Standortgunst spricht für das Hotel

Verkehrserzeugung und zusätzlicher Verkehr

Egerkingen, folglich ist hier eine Abkehr bzw. Erhöhung vom Richtwert der KBV bzw. der VSS-Norm zulässig bzw. folgerichtig.

Hinsichtlich Verkehrserzeugung und Belastung der Strassen kommt eine Abschätzung zum Schluss, dass bei Vollausslastung (Hotel, Seminar / Kongress, Gastronomie, Kiosk / Boutique) zirka 1'060 Fahrten je Tag durch das Hotel ausgelöst werden (siehe Anhang II). Diese Berechnung basiert auf verschiedenen Annahmen des «Leitfadens Fahrtenmodellen» der Stadt Zürich zur Abschätzung des Verkehrspotenzials.

Das Projekt erzeugt gemäss Abschätzung (siehe Anhang II) zirka 1'060 Fahrten je Tag. Gegenüber der heutigen Anlage mit zirka 576 Fahrten je Tag, wäre dies ein Mehrverkehr von 484 Fahrten je Tag.

Auf der Oltnerstrasse wurden im Jahr 2015 anlässlich der kantonalen Verkehrszählung ein durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV) von 13'877 Fahrten in beiden Richtungen gezählt (Zählstellennummer 246). Eine zusätzliche Belastung von maximal 484 Fahrten je Tag wird als verträglich erachtet.

Fazit Verkehr

Die Erschliessung des Projektperimeters ist für den motorisierten Verkehr wie auch für den öV sichergestellt. Der Bedarf nach Abstellplätzen für Motorfahrzeuge gemäss KBV / VSS-Normen wird für die Bestandesbauten und für den geplanten Neubau nach gegenwärtigem Projektstand eingehalten.

Der Mehrverkehr auf dem übergeordneten Strassennetz ist gegenüber dem heutigen Zustand ausgehend von der Nutzung auf der Parzelle GB Egerkingen Nr. 1751 gering. Im Bereich Verkehr bestehen keine Interessenkonflikte.

7.5 Wasserversorgung und Entwässerung

Generelle Wasserversorgungsplanung GWP

Der Planungsperimeter kann auf Basis des GWP (RRB Nr. 2017/1693) als erschlossen bezeichnet werden. Entlang der westlichen Perimetergrenze ist gemäss GWP die bestehende Gussleitung zu ersetzen sowie einen zusätzlichen Hydranten im Bereich der heutigen Carparkplätze zu erstellen. Die umliegenden Hydranten Nr. 20, 54, 55 und der projektierte Hydrant versorgen den Perimeter im Bedarfsfall mit Löschwasser. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gilt es mit der Solothurner Gebäudeversicherung zu klären, ob die Versorgung den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

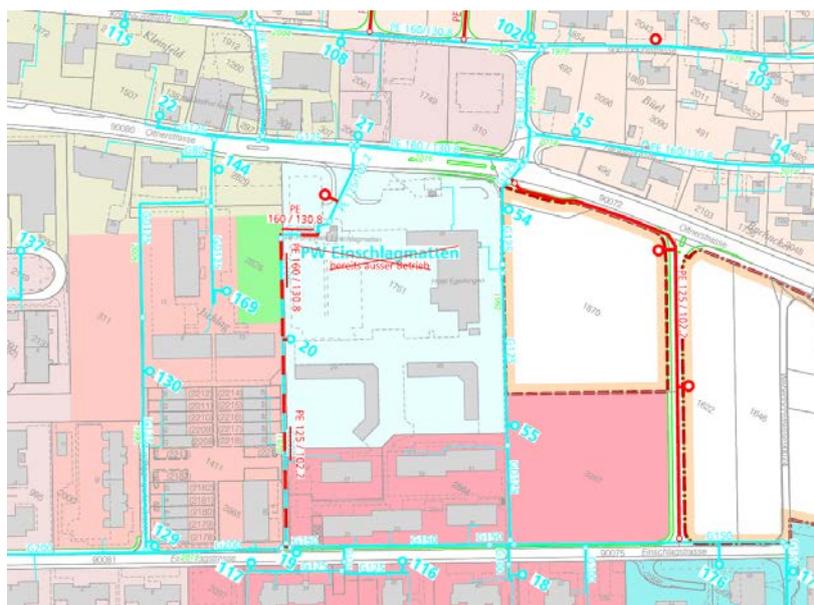
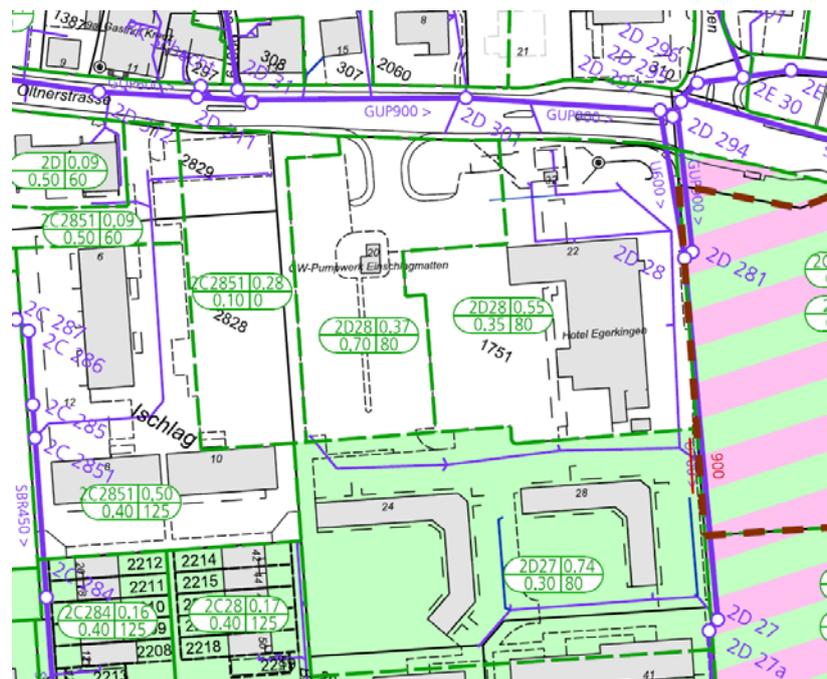


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen GWP der Einwohnergemeinde Egerkingen (RRB Nr. 2017/1693).

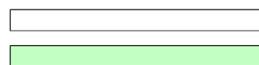
Generelle Entwässerungsplanung GEP

Die Entwässerung des Planungsperimeters ist in der rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplanung GEP (RRB Nr. 2018/308) festgelegt worden. Für den südlichen Teil des Perimeters besteht eine Versickerungsprüfpflicht.

In den Sonderbauvorschriften wird festgehalten, dass unverschmutztes Regenwasser von Plätzen und Wegen grundsätzlich über die Schulter zu entwässern ist. Ist keine Versickerung möglich, ist das Meteorwasser von Plätzen / Wegen analog heute in die Mischwasserkanalisation zu entwässern. Die Entwässerung von Dachflächen ist durch Retention mittels Begrünung und allfälligen Wasserflächen in die Kanalisation zu minimieren.



Gebiet im Mischsystem:



Gebiet im Mischsystem

Gebiet im Mischsystem mit Versickerungsprüfpflicht / Einleitungsprüfpflicht

Abbildung 15: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen GEP der Einwohnergemeinde Egerkingen (RRB Nr. 2018/308).

Fazit GWP und GEP

Auf Basis der rechtsgültigen Nutzungsplanungen GWP und GEP der Einwohnergemeinde Egerkingen kann der Perimeter des Gestaltungsplans für die Ver- und Entsorgung als erschlossen betrachtet werden. Im Baubewilligungsverfahren sind die Details betreffend Wasserversorgung und Entwässerung zu klären.

7.6 Gewässer

Grundwasser

Gemäss der Gewässerschutz- und Grundwasserkarte des Kantons Solothurn liegt das Planungsgebiet im Bereich A_U : Schutzbereich Grundwasser. Gemäss der seit dem 01.01.1999 in Kraft getretenen Eidg. Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_U keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel (MGW) liegen. Der MGW liegt auf rund 427 m.ü.M. Der Grundwasserkörper weist eine Mächtigkeit von 30 – 40 m auf.

Flurabstand

Der Grundwasserhöchststand liegt bei rund 430 m.ü.M. Bei einer Erdgeschoss Kote (Oberkante Erdgeschoss) von ca. 434 m.ü.M. ergibt sich ein Flurabstand von zirka 4 Metern. Der Neubau sieht ein Untergeschoss von 3.5 m Höhe für die Parkierung vor. Das bestehende Infrastrukturgebäude des Hotels Egerkingen ist ebenfalls unterkellert.

Der Neubau als auch die bestehenden Bauten sollten keine Gefährdung des Grundwassers darstellen. Sollte jedoch entgegen der gegenwärtigen Annahme Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel (HGW) notwendig sein, ist im Baubewilligungsverfahren beim Bau- und Justizdepartement eine wasserrechtliche Bewilligung nach Art. 32 Abs. 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) sowie nach §§ 53/54 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) einzuholen.

Seit der Aufgabe des Pumpwerks Einschlagmatten auf dem Grundstück des Gestaltungsplans wird kein Grundwasser mehr entnommen. Auch mit dem vorliegenden Projekt ist keine Entnahme von Grundwasser vorgesehen. Der ehemalige Brunnen des Pumpwerks wurde ordnungsgemäss zurückgebaut.

Fazit Gewässer

Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Nutzungsbereiche sind nicht in Konflikt mit dem Grundwasser und sind bewilligungsfähig.

7.7 Lärm

Klärung der Empfindlichkeitsstufe

Die Hotellerie- und Dienstleistungszone liegt gemäss der rechtsgültigen Nutzungsplan in der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III entsprechend der Lärmschutzverordnung. Gemäss Art. 22 Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG) werden Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) nicht überschritten werden.

Lärmbelastung durch Oltnerstrasse

Die Einhaltung der IGW ist insbesondere für den vom Strassenverkehr verursachten Lärm entscheidend. Gemäss dem Strassenlärmkataster der Kantonsstrassen des Kantons Solothurn darf angenommen werden, dass die IGW ausgehend vom Verkehr auf der Oltnerstrasse im Bereich des geplanten Hotels eingehalten werden. Auch unter Berücksichtigung der Verkehrszunahme wird es zu keiner signifikanten Erhöhung der Lärmimmissionen entlang des befahrenen Strassenabschnitts der Oltnerstrasse kommen, welche zu einer Überschreitung der IGW führen werden.

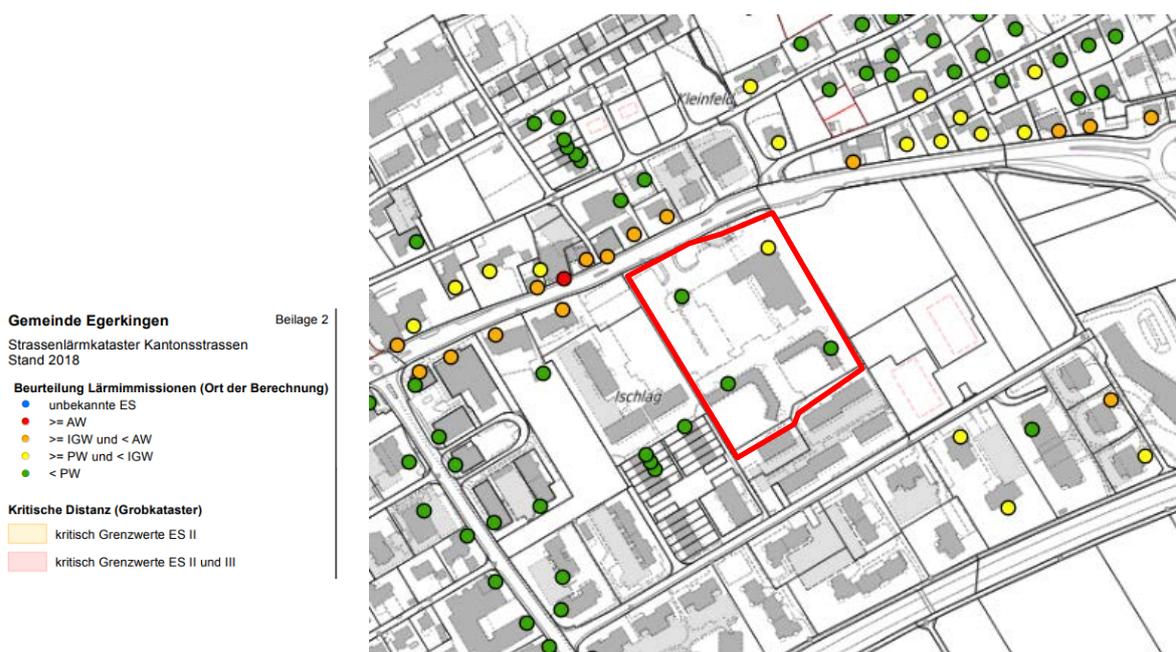


Abbildung 16: Ausschnitt aus dem Strassenlärmkataster (Geoportal Kanton Solothurn Zugriff 20.04.2020)

Lärm durch neue ortsfeste Anlage

Die geplante Tiefgarage gilt als neue ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 25 Umweltschutzgesetz USG und Art. 7 LSV. Daher müssen die Lärmmissionen so weit begrenzt werden, dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten. Da sich die geplante Einfahrt der Tiefgarage in unmittelbarer Nähe zu der Liegenschaft Oltnerstrasse 10 (GB Nr. 2828) befindet, ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, dass die durch die Tiefgarage verursachten Lärmmissionen zu keinen Überschreitungen der Planungswerte bei den benachbarten Liegenschaften an der Oltnerstrasse 10 führen. Dies Belegpflicht ist in den Sonderbauvorschriften (§ 8 Abs. 5) enthalten. Vorabklärungen zur Lärmberechnung für die benachbarten Wohngebäude haben gezeigt, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Planungswerte (= die strengsten Lärmwerte) mit 49 dB(A) am Tag und 39 dB(A) in der Nacht eingehalten werden können.

Lärmquellen aus der Umgebung

Der Gestaltungsplanperimeter grenzt an bestehende Wohnzonen, Mischzonen (Kernzone, Mischzone Wohnen), an die Grünzone sowie an die Reservezone. In keinem sich in der Nähe befindlichen Betrieb werden lärmintensive Tätigkeiten durchgeführt, welche als störend gemäss Lärmschutzverordnung einzustufen sind.

Fazit Lärm

Im Bereich Lärm bestehen keine Interessenkonflikte.

Die Einhaltung der Planungswerte auf dem Grundstück GB Nr. 2828 ist im Baubewilligungsverfahren mittels Lärmschutznachweis aufzuzeigen.

Die bestehende Tankstelle ist im kantonalen Tankkataster unter der Nummer AfU 29533 – 003/004 registriert.

7.10 Nicht relevante Umweltaspekte

Folgende Umweltaspekte sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht relevant:

- Fließgewässer
- Flora, Fauna, Lebensräume
- Altlasten
- Nicht Ionisierende Strahlung (NIS)
- Luftreinhaltung
- Erschütterung
- Umweltgefährdende Organismen
- Wald
- Abfälle, umweltgefährdende Stoffe
- Boden
- Kulturdenkmäler, archäologische Stätten

7.11 Fazit Interessenabwägung

Es bestehen keine Widersprüche der Interessen am Gestaltungsplan Hotel Egerkingen.

8 Planungsablauf und Information

Verfahrensschritte / Termine

Die Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans wurde gemäss dem Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht durchgeführt. Folgende Verfahrensschritte wurden vorgenommen:

- Behandlung in der Planungskommission Egerkingen Oktober – November 2019
- Verabschiedung der Planungskommission Egerkingen zu Händen des Gemeinderates 19. November 2019
- Verabschiedung des Gemeinderates zur kantonalen Vorprüfung 4. Dezember 2019
- Kantonale Vorprüfung (4 Monate), Rückmeldung am 14. April 2020
- Überarbeitung und Bereinigung: April 2020
- Öffentliche Mitwirkung: Mai 2020
- Überarbeitung und Bereinigung: Mai / Juni 2020
- Öffentliche Auflage: Juni / Juli 2020

Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat von Egerkingen hat am 4. Dezember 2019 den oben erwähnten Gestaltungsplan zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Der Kanton hat mit Schreiben vom 14. April 2020 Stellung zum Gestaltungsplan genommen. Die wesentlichen Rückmeldungen (zusammengefasst) sind anschliessend aufgeführt inkl. Umgang mit Rückmeldungen.

- Bedeutung / Positionierung Hotel Egerkingen; Wichtigkeit des Projekts wird von Kanton bestätigt.
- Übergeordnete Planung; Kanton bestätigt, dass Vorhaben mit übergeordneten Zielsetzungen konform ist.
- Zonenkonformität der Nutzung; Wird durch Kanton bestätigt. Hinsichtlich des Baubereichs D sind Präzisierungen notwendig, so dass die zukünftige Nutzung mit § 27 Zonenreglement kompatibel ist.
- Richtprojekt; Präzisierung der Herleitung des Richtprojekts wird gewünscht. Bericht wird zH. Gemeinderat durch Architekten nachgereicht.
- Baumasse und Grenzabstände; Maximale Fassadenhöhe wird basierend auf der Rückmeldung des Kantons reduziert. Die Grenzabstände sind eingehalten und sind im Gestaltungsplan vermassst.

- Erschliessung und Baulinie; Strassenbaulinie entlang der Kantonsstrasse wird auf 6 m belassen.
- Parkierung und Verkehrserzeugung; Reduktion bzgl. Anzahl Abstellplätze nach Richtwert KBV. Verankerung der max. zulässigen Abstellplätze für Personenwagen in den Sonderbauvorschriften. Präzisierung im Raumplanungsbericht bzgl. der Verkehrserzeugung durch Personenwagen aufgrund angepasster zulässiger Parkplätze. Ein Verkehrsgutachten zur Einfahrt ab Oltnerstrasse wird zH. Gemeinderat nachgereicht.
- Lärm und Lärmschutz; Aussagen werden von Kanton weitgehend bestätigt. In Sonderbauvorschriften wird ein Absatz nach Rückmeldung des Kantons eingefügt, so dass auf Stufe Baubewilligung ein Lärmnachweis für die Nachbarliegenschaft (Oltnerstrasse 10) aufgrund der Einfahrt zur Tiefgarage notwendig sein wird. Eine erste Lärmabschätzung wird zH. Gemeinderat nachgereicht.
- Entwässerung; Präzisierung in den Sonderbauvorschriften, dass unverschmutztes Regenwasser von Plätzen und Wegen wenn möglich über die Schulter zu versickern ist.
- Wasserversorgung; Diverse Hinweise für das Baubewilligungsverfahren (z.B. Ersatz von Leitungen, Linienführung, Standort Hydrant etc.).

Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung wurde vom Donnerstag, 7. Mai 2020 bis Montag, 25. Mai 2020 durchgeführt.

Die Bevölkerung wurde mit einem Inserat im Anzeiger vom 7. Mai 2020 auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht. Die Unterlagen (alle Genehmigungsunterlagen sowie die orientierenden Beilagen) konnten während der öffentlichen Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Auch wurden die Unterlagen auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet. Zudem wurden Plakate zum Gestaltungsplan wie auch zum Bauvorhaben vor Ort beim Comfort Hotel Egerkingen ausgestellt.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurden drei Mitwirkungseingaben schriftlich an die Einwohnergemeinde gerichtet. Die Planungskommission und der Gemeinderat hat die Eingaben beraten und den Gestaltungsplan inkl. Sonderbauvorschriften, wo sinnvoll angepasst. Die Mitwirkungsbeiträge sowie die Beschlüsse des Gemeinderats sind im Mitwirkungsbericht (Beilage) detailliert wiedergegeben.

Öffentliche Auflage

Wird nach der öffentlichen Auflage ergänzt.

9 Schlusskommentar

Unter Abwägung der raumplanerischen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekte ist das vorliegende Bauvorhaben aus Sicht der Einwohnergemeinde Egerkingen zu begrüßen. Der Gestaltungsplan weist keine Interessenskonflikte mit den in der Interessensabwägung behandelten Aspekten auf. Aufgrund der in den vorhergehenden Kapiteln genannten Ausführungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Egerkingen den Gestaltungsplan Hotel Egerkingen mit SBV unter Vorbehalt der Genehmigung des Kantons gutgeheissen.

BSB + Partner, Ingenieure und Planer

Rolf Riechsteiner

Thomas Schneitter

Oensingen, 02.06.2020

Anhang I Berechnung Abstellplätze

Berechnung Parkplatzbedarf und Verkehrspotenziale heute				
Berechnung des Parkplatzbedarfs auf Basis der Kantonalen Bauverordnung, Anhang III				
Nutzungsart	Nutzungseinheit	Bezugseinheit pro...	PP Angebot Richtwert	PP Besucher / Angestellt
Motel	68	Zimmer	0.5	34
Gastro *	100	Sitzplatz	0.2	20
Seminar	100	Sitzplatz	0.5	50
Kiosk/Boutique	1	100 m2	10	10
PP Total				114
Berechnung Parkplatzbedarf und Verkehrspotenziale zukünftig				
Berechnung des Parkplatzbedarfs auf Basis der Kantonalen Bauverordnung, Anhang III				
Nutzungsart	Nutzungseinheit	Bezugseinheit pro...	PP Angebot Richtwert	PP Besucher / Angestellt
Hotel **	300	Zimmer	0.25	75
Gastro *	200	Sitzplatz	0.2	40
Seminar	200	Sitzplatz	0.5	100
Kiosk/Boutique	1	100 m2	10	10
PP Total				225
* Berechnung geht davon aus, dass nebst den Motel- und Seminargäste maximal weitere 100 Gäste zeitgleich das Restaurant / Gastrobetrieb besuchen.				

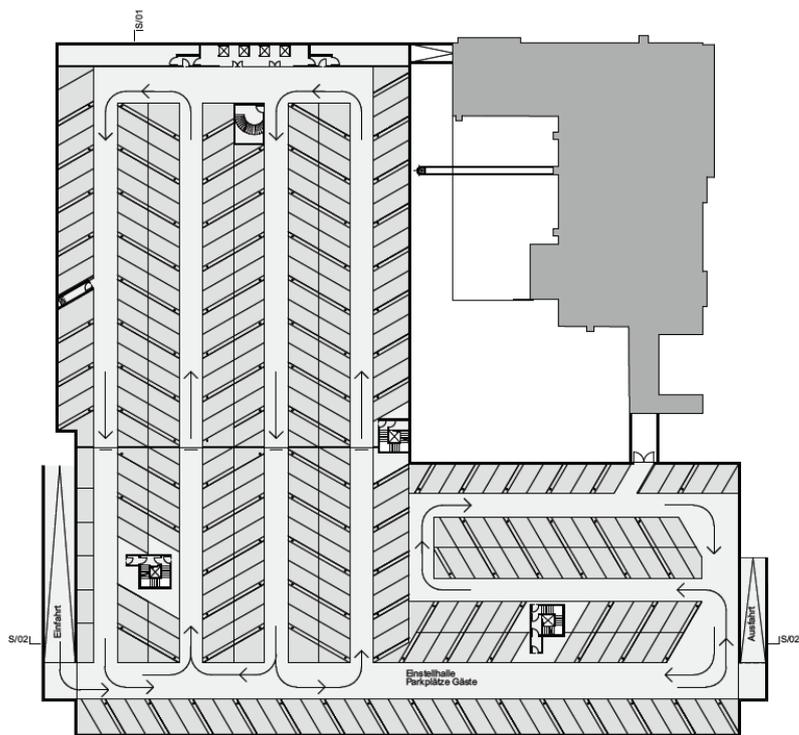
Anhang II Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

Berechnung Parkplatzbedarf und Verkehrspotenziale heute							
Berechnung des Parkplatzbedarfs auf Basis der Kantonalen Bauverordnung, Anhang III					Verkehrspotenziale auf Basis der Leitfaden Fahrtenmodell Stadt Zürich		
Nutzungsart	Nutzungseinheit	Bezugseinheit pro...	PP Angebot Richtwert	PP Besucher / Angestellt	Bezugseinheit pro...	PP Angebot Richtwert	Fahrten / Tag
Motel	68	Zimmer	0.5	34	Parkplatz	4	136
Gastro *	100	Sitzplatz	0.2	20	Parkplatz	6	120
Seminar	100	Sitzplatz	0.5	50	Parkplatz	4	200
Kiosk/Boutique	1	100 m2	10	10	Parkplatz	12	120
PP Total				114			576
Berechnung Parkplatzbedarf und Verkehrspotenziale zukünftig							
Berechnung des Parkplatzbedarfs auf Basis der Kantonalen Bauverordnung, Anhang III					Verkehrspotenziale auf Basis der Leitfaden Fahrtenmodell Stadt Zürich		
Nutzungsart	Nutzungseinheit	Bezugseinheit pro...	PP Angebot Richtwert	PP Besucher / Angestellt	Bezugseinheit pro...	PP Angebot Richtwert	Fahrten / Tag
Hotel **	300	Zimmer	0.25	75	Parkplatz	4	300
Gastro *	200	Sitzplatz	0.2	40	Parkplatz	6	240
Seminar	200	Sitzplatz	0.5	100	Parkplatz	4	400
Kiosk/Boutique	1	100 m2	10	10	Parkplatz	12	120
PP Total				225			1'060
* Berechnung geht davon aus, dass nebst den Motel- und Seminargäste maximal weitere 100 Gäste zeitgleich das Restaurant / Gastrobetrieb besuchen.							
** Berechnung geht davon aus, dass 1/4 aller Gäste, entspricht 1/2 der Hotelgäste, mit dem Bus / Car anreisen							

Anhang III

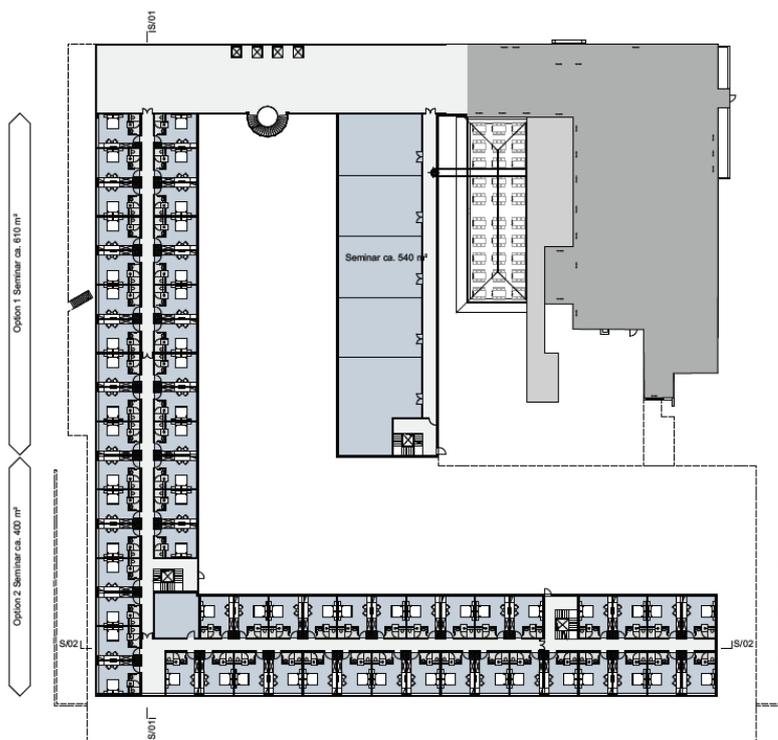
Richtprojekt

(nicht massstabsgetreu, sinngemäss verbindlich)



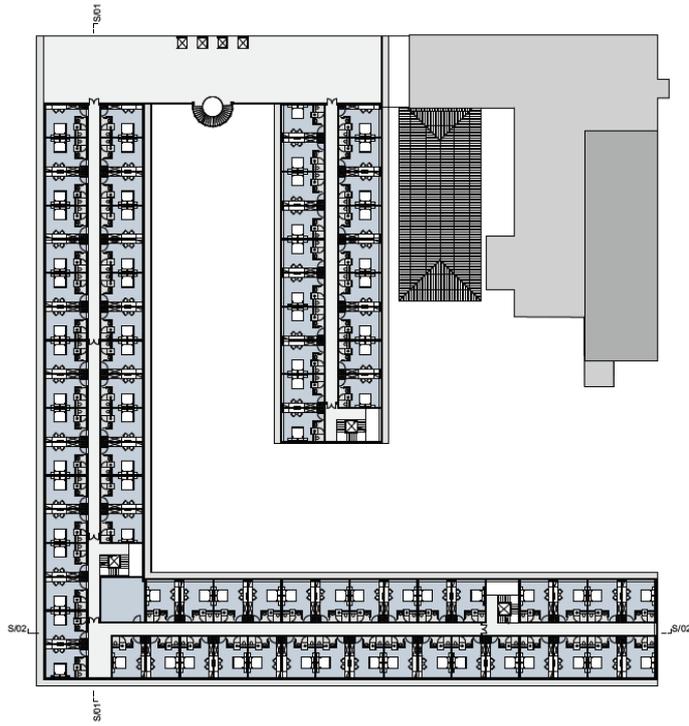
Untergeschoss

1:500



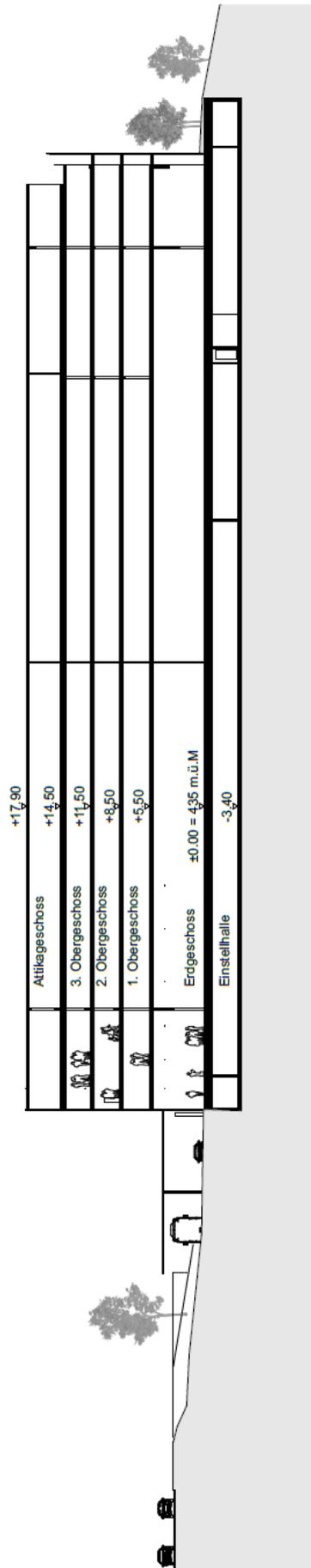
Erdgeschoss

1:500



1. - 3. Obergeschoss

1:500



Visualisierungen (sinngemäss verbindlich)



Tagvisualisierung_Hotel_new



Visualisierung_Hotel_new_Innenhof



Visualisierung_Hotel_heute



Nachtvisualisierung_Hotel_new