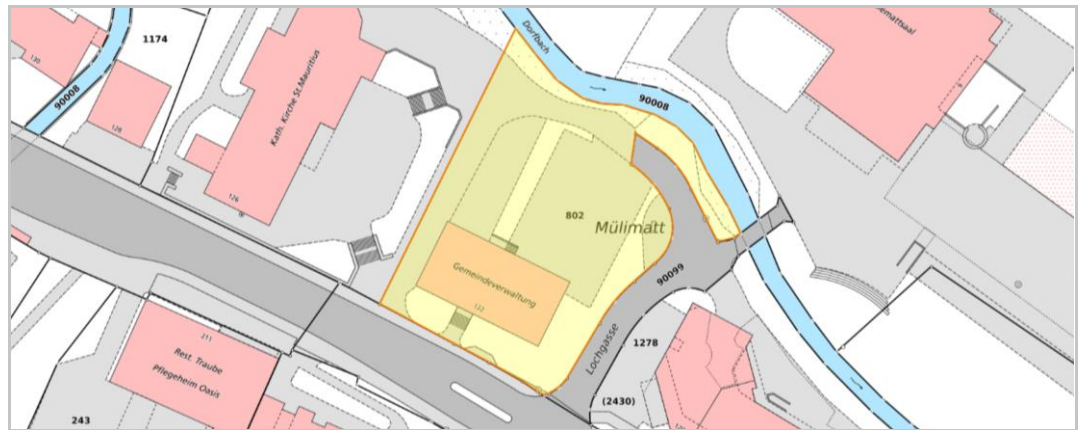


Umzonung Parzelle Gemeindehaus, GB-Nr. 802



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

6. Oktober 2021

Impressum

Auftrag	Umzonung Parzelle Gemeindehaus
Auftraggeberin	Einwohnergemeinde Trimbach
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn
Projektbearbeitung	Martin Eggenberger, dipl. Architekt ETH, Raumplaner ETH 032 622 42 45, martin.eggenberger@planteam.ch Vincent Hischier, Raumentwicklung & Infrastruktursysteme ETH 041 469 44 67, vincent.hischier@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	tri_Gemeindehaus_Planungsbericht_211006

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage und Zielsetzung	4
2. Planerische Situation und Absicht	5
3. Verfahren	8

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Ausgangslage

Die Parzelle GB-Nr. 802 liegt an der Baslerstrasse im Dorfzentrum in einem gut erreichbaren Wohn- und Gewerbequartier. Die Parzelle liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA). Das 1967 erbaute Gemeindehaus befindet sich weitgehend im Originalzustand.

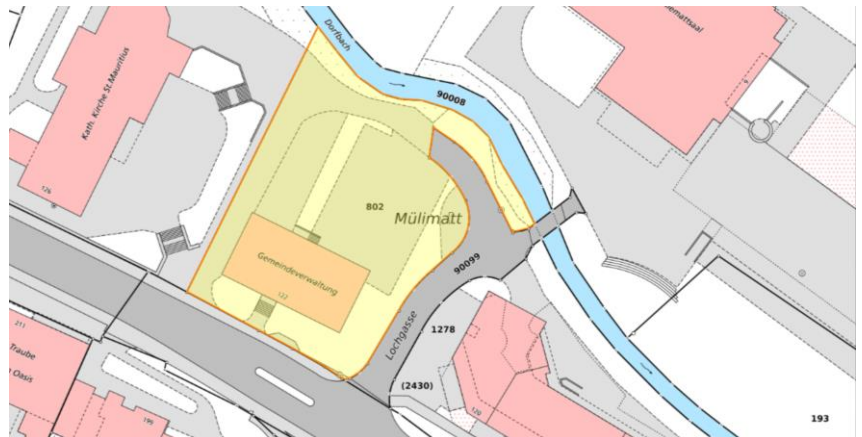


Abbildung 1: GB Nr. 802, Sitz der Gemeindeverwaltung



Abbildung 2: Liegenschaft der Gemeindeverwaltung

Allerdings erfüllt die Baute beim Wärmeschutz, bei der Isolation, bei der Infrastruktur usw. den heutigen Anforderungen in keiner Weise mehr. Sie müsste in absehbarer Zeit vollständig renoviert werden.

Zielsetzung

Die Gemeindeverwaltung soll nun in das Areal Breiti verlegt werden, dessen Entwicklung bereits in Planung ist. Durch einen solchen Umzug der Gemeindeverwaltung wird die Entwicklung und Integration der Breiti ins Dorf gestärkt. Am alten Ort könnte eine gemischte Nutzung im Sinn der angrenzenden Kernzone vorgesehen werden. In diesem Sinn soll auf der Parzelle ein Mehrgenerationenhaus entstehen, welches durch die zentrale Lage insbesondere für die ältere Bevölkerung attraktiv ist.

Zielsetzung aus dem Leitbild

Das Areal ist Teil des Abschnittes «Baslerstrasse nördlich der Ortsmitte» gemäss Leitbild: «Dieser Abschnitt – mit Bushaltestelle – ist vermehrt für den Fussverkehr auszurichten, auch als Verlängerung für das Dorfzentrum beim Chäppeli. Eine «Flanierzone» bewegt die Leute dazu, von den Grünräumen (z.B. beim Mühlemattsaal, beim Bauernhof) in Richtung Strasse zu spazieren» (Leitbild, S. 45 oben).

An dieser Lage ist eine Verlängerung des Dorfzentrums anzustreben. Eine gemischte Nutzung des Areals ist also stimmig.

Zonierung

Um die genannten Zielsetzungen umsetzen zu können – damit auf dem Areal ein Mehrgenerationenhaus entstehen kann – ist dieses umzuzonieren. Östlich der Parzelle besteht eine 4-geschossige Kernzone. Die Parzelle gegenüber dem Gemeindehaus ist der 3-geschossigen Kernzone zugeteilt; die realisierte Baute ist mit 3 Geschossen und einem mächtigen Dach versehen, also mit einer Kubatur, welche eine Viergeschossigkeit als Gegenüber gut halten kann.

Eine Zuteilung in die 4-geschossige Kernzone würde sich demnach anbieten.

Legende

- 3-geschossige Kernzone
- 4-geschossige Kernzone
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES III)

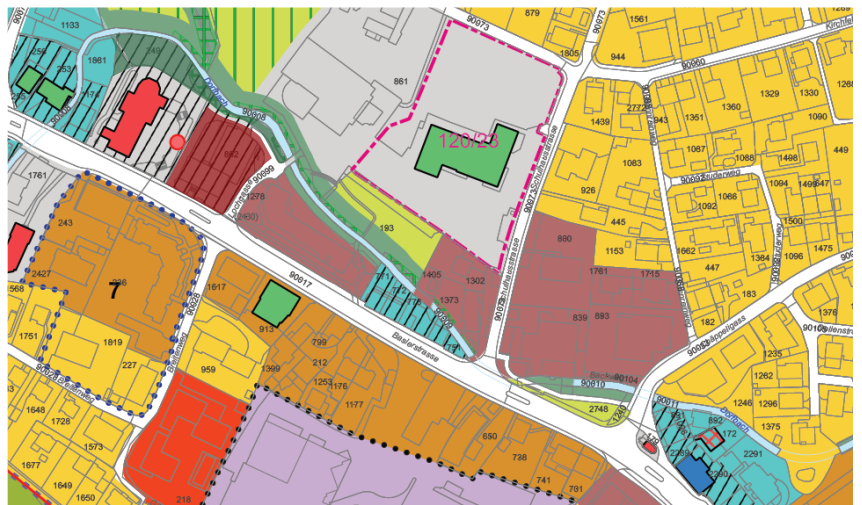


Abbildung 5: Neuer Zonenplan mit vergrößerter Kernzone, Uferschutzzone, Fussweg

Gemäss rechtsgültigem Zonenreglement sind in dieser Zone öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 13.50 m, die Ausnutzungsziffer maximal 0.80.

Zonenanpassung an den Rändern

Dabei könnte der an den Dorfbach angrenzende Uferbereich – der Teil des verpflichtenden Gewässerraumes ist – der Uferschutzzone zugewiesen werden.

Ebenso könnte die aktuelle Strassenparzelle, welche bis in die Hälfte der Parzelle GB. Nr. 802 ragt, dünner, aber länger werden, also so weit abgetauscht werden, dass die bestehende Verbindung zur Kirche als Fuss- und Radweg bestehen bleibt (siehe Abbildung oben). Dieser müsste auch für Blaulichtorganisationen befahrbar sein.

Beim Verkauf der Parzelle wäre also mit Vorteil nur derjenige Teil zu veräussern, der tatsächlich der Kernzone zugewiesen wird.

Teilrevision des Zonenplans

Da eine allfällige Umzonung der Parzelle GB Nr. 802 in kürzerer Zeit umgesetzt werden könnte, als mit der Ortsplanung, wäre eine Teiländerung des Zonenplans anzustreben, und die Änderung würde anschliessend in der laufenden Ortsplanung einfach übernommen.

Umgang mit vorhandenen Parkplätzen

Die Parkplätze der Gemeindeverwaltung werden heute auch für den Besuch der Kirche genutzt (siehe Abbildung unten).



Abbildung 6: Parkplatzsituation (GB-Nr. 802 hervorgehoben)

Bei einer Überbauung von Parzelle GB Nr. 802 würden die Parkplätze bis auf wenige Besucherparkplätze in einer Autoeinstellhalle untergebracht. Sie würden also für die Kirche nicht mehr zur Verfügung stehen.

Parkplätze für die Kirche sind auf dem Areal des Mühlemattsaals in genügender Anzahl vorhanden, sind genügend nahe und können dafür auch genutzt werden.

Für Behinderte sind indes ein oder zwei Parkplätze näher an der Kirche vorzusehen. Da der Weg westlich der Kirche nicht befahrbar ist, verbleibt ein Bedarf nach einem Zugang und einer Parkierung für Behinderte. Es ist deshalb zweckmässig, im Projekt für das Mehrgenerationenhaus zu vertiefen, wie und wo Parkplätze für Behinderte für die Kirche untergebracht werden können.

3. Verfahren

Bisherige Planungsschritte

1. Erarbeitung TZP

Kommende Planungsschritte

2. Verabschiedung Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung
3. Kantonale Vorprüfung (allenfalls mit Besprechung beim Amt für Raumplanung)
4. Mitwirkung
5. Verabschiedung Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage
6. Öffentliche Auflage (30 Tage)
7. Ev. Einspracheverhandlungen
8. Beschluss Gemeinderat
9. Genehmigung Regierungsrat
10. Publikation im Amtsblatt

Tabelle 1: Planungsablauf