

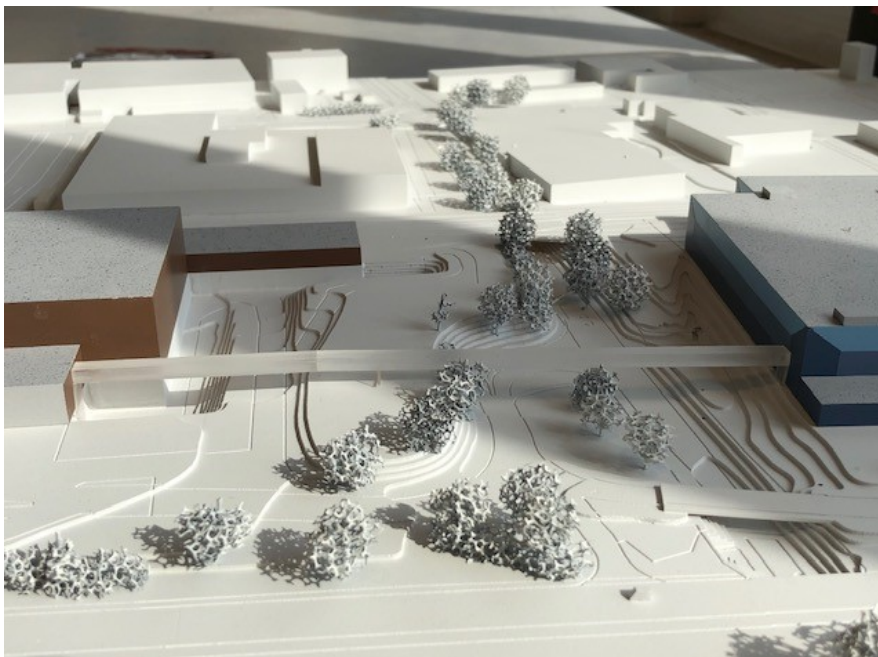


**BSB + Partner**  
Ingenieure und Planer

Gemeinde Neuendorf

Migros Verteilbetrieb Neuendorf AG

## **Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Neubau Passerelle HGB – LCO"**



**Raumplanungsbericht**

**Auflageexemplar**

**Auftraggeber**

Migros Verteilbetrieb Neuendorf AG  
4623 Neuendorf

**Verfasser**

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG  
Evelin Jenny  
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen  
Tel. 062 388 38 38  
E-Mail: [evelin.jenny@bsb-partner.ch](mailto:evelin.jenny@bsb-partner.ch)

**Dokumentinfo**

Dokument <b>Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Neubau Passerelle HGB – LCO"</b>	Projektnummer <b>6996</b>	Anzahl Seiten <b>18</b>
Koreferat <b>Rolf Riechsteiner</b>	Datum	Kürzel
Ablageort K:\Tiefbau\Neuendorf\6996 Passerelle HGB-LCO\26 Berichte\RPB\RPB_GP_PassarelleHGBLCO_210315.docx		
Gedruckt	<b>25.08.2021</b>	

**Änderungsverzeichnis**

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Gemäss kantonaler Vorprüfung vom 01.07.2021	evw	14.07.2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
3.1	Kantonaler Richtplan 10/2018	6
3.2	Ortsplanung / Zonenplan Neuendorf	6
<b>4</b>	<b>Projektbeschreibung und Zweckmässigkeit</b>	<b>8</b>
4.1	Standort und Umgebung	8
4.2	Vorhaben	9
4.3	Zwecke	9
4.4	Verkehr, Mobilität	10
4.5	Sicherheit	10
4.6	Ortsbild und Landschaft	10
4.7	Terminplanung	12
<b>5</b>	<b>Gesamtinteressenabwägung</b>	<b>13</b>
5.1	Kommunale Planung	13
5.2	Siedlung und Verkehr	13
5.3	Natur und Umwelt	14
<b>6</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>17</b>
6.1	Planungskommission Neuendorf (Plako)	17
6.2	Kantonale Vorprüfung	17
6.3	Öffentliche Mitwirkung	17
6.4	Auflagebeschluss und Auflage	18
<b>7</b>	<b>Schlussbemerkung</b>	<b>18</b>

## Beilagen

Beilage I	Baubeschrieb Neubau Passerelle HGB – LCO vom 10. August 2021
-----------	--

# 1 Einleitung

<b>Ausgangslage</b>	<p>Die Migros-Verteilbetrieb Neuendorf AG (MVN) beliefert die rund 900 Filialen und Fachmärkte der MIGROS in der Schweiz mit Non-Food-, Near-Food- und Tiefkühlartikel.</p> <p>Die Betriebs- und Lagergebäude der MVN sind in den Industriezonen der Gemeinden Neuendorf und Oberbuchsiten angesiedelt.</p> <p>Die Lager und Logistikprozesse werden stetig optimiert und den neusten Standards angepasst. Die Betriebszentrale hat sich in den letzten Jahren zu einem dynamischen Unternehmen entwickelt.</p> <p>Die Neustrasse trennt die beiden Gebäudekomplexe Logistikcenter Ost (LCO) und das Hauptgebäude mit den Erweiterungen West. Diese Trennung führt zu logistischen Einschränkungen, welche Ressourcen bindet und erhebliche LKW-Mehrfahrten bedingt.</p> <p>Mit einer intralogistischen Verbindung, mittels einer Passerelle über die Neustrasse können diese Belastungen kompensiert werden.</p>
<b>Auftrag</b>	<p>Das Büro BSB + Partner wurde von der Migros Verteilbetrieb Neuendorf AG im Dezember 2020 beauftragt, für das Neubauprojekt einen Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und Raumplanungsbericht auszuarbeiten.</p>
<b>Gestaltungsplanpflicht</b>	<p>Gemäss § 7 Abs. 1 des Zonenreglements Neuendorf besteht für die Industriezone eine generelle Gestaltungsplanpflicht.</p>
<b>Raumplanungsbericht</b>	<p>Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV dient der Berichterstattung gegenüber den kantonalen Behörden. Ergänzend zum Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften hat er zum Ziel, die zentralen und kritischen Bereiche der Planung kurz und verständlich zu dokumentieren. Er zeigt den Planungsprozess auf, sowie die Recht- und Zweckmässigkeit der Planung. Ein wichtiger Inhalt stellt die Dokumentation der raumplanerischen Interessenabwägung dar, sowie das Aufzeigen von möglichen Auswirkungen des Vorhabens aus raumplanerischer Sicht.</p>

## 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 03. Juli 1978 (Stand 1. Januar 2008 resp. 1. Juni 2018)
  - Kantonaler Richtplan 10/2018, Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn, 2018
  - Interaktive Karten des Kantons Solothurn ([www.geo.so.ch](http://www.geo.so.ch), Zugriff am 09.02.2021)
1. Baureglement der Gemeinde Neuendorf (RRB Nr. 47 vom 16. Januar 2001)
  2. Nutzungspläne der Gemeinde Neuendorf (RRB Nr. 2000/985 vom 8. Mai 2000)
    - o Zonenplan
    - o Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan)
  3. Zonenreglement der Gemeinde Neuendorf (RRB Nr. 2010/323 vom 23. Februar 2010)
  4. Revision der Nutzungspläne der Gemeinde Neuendorf, Stand Entwurf Vorprüfung 2021
    - o Zonenplan
    - o Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan)
    - o Zonenreglement
  5. Gestaltungsplan MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf mit RRB Nr. 3951 vom 01. Dezember 1992.
  6. Teilzonen- und Gestaltungsplan Logistikcenter Ost, Halle 4 mit RRB Nr. 853 vom 26. Mai 2015
  7. GWP Neuendorf (RRB Nr. 2005/2501 vom 06. Dezember 2005)
  8. GEP Neuendorf (RRB Nr. 2005/624 vom 15. März 2005)

## 3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

### 3.1 Kantonaler Richtplan 10/2018

**Entwicklungsgebiet Arbeiten** Das Projektareal liegt gemäss dem kantonalen Richtplan in einem Entwicklungsgebiet Arbeiten. Diese bilden die Schwerpunkte für die wirtschaftliche Entwicklung im Kanton Solothurn.

Bei den Entwicklungsgebieten Arbeiten handelt es sich um grossflächige Gebiete, die gut erreichbar sind und die Ziele des urbanen und agglomerationsgeprägten Handlungsraums nach dem Raumkonzept Kanton Solothurn in besonderem Masse unterstützen. Sie weisen ein differenziertes Nutzungspotenzial auf.

Das Entwicklungsgebiet Arbeiten erstreckt sich annähernd in Ost-West-Richtung entlang der Bahnlinie der SBB und der Autobahn A1 und umfasst Teile der Gemeinden Egerkingen, Neuendorf, Niederbuchsiten und Oberbuchsiten. Als Nutzungsschwerpunkte werden im Richtplan Produktion, Dienstleistung und Logistik+ aufgelistet. Das HGB und das LCO liegen komplett im Entwicklungsgebiet Arbeiten.

### 3.2 Ortsplanung / Zonenplan Neuendorf

**Räumliches Leitbild** Im Leitbild wird unter dem Leitsatz Industrie / Gewerbe aufgeführt, dass Neuendorf seine zentrale Lage und optimale Verkehrsanbindung auch künftig nutzen und den attraktiven Arbeitsstandort weiterentwickeln will. Insbesondere wird ein haushälterischer Umgang mit dem Boden und eine erhöhte Wertschöpfung des heutigen wie zukünftigen Gewerbe- und Industriegebietes gefördert. Eine der genannten möglichen Massnahmen ist die Schaffung von optimalen Rahmenbedingungen zur Stärkung der Industrie und des Gewerbes. Die geplante Passerelle dient der besseren Vernetzung bereits bestehender Infrastruktur und führt dazu, dass Fahrten auf dem Betriebsareal eingespart werden können (interlogistische Optimierung).

**Bauzonenplan  
Zonenreglement** Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Neuendorf (RRB Nr. 2000/985 vom 8. Mai 2000) befindet sich der Projektperimeter (Teilflächen der Parzellen GB Neuendorf Nrn. 317 und 321) in der Industriezone.

**Ortsplanungsrevision** Auch in der laufenden Ortsplanungsrevision (Stand Entwurf Vorprüfung 2021) ist vorgesehen, das Gebiet wieder der Industriezone zuzuweisen

**Zonenkonformität** Die Passerelle liegt im Gebiet Läbchuechenacker / Birch und ist Teil einer Gesamtüberbauung der MVN AG. Die Passerelle verbindet die

genehmigten Gestaltungspläne MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf mit RRB Nr. 3951 vom 01.12.1991 und Teilzonen- und Gestaltungsplan Logistikcenter Ost, Halle 4 mit RRB Nr. 853 vom 26.05.2015. Das Vorhaben sieht nach heutiger Planung eine rund 185 m lange Passerelle vor, welche die Logistik zwischen den bestehenden Gebäuden erheblich verbessern soll. Damit entspricht die geplante Nutzung dem Nutzungsschwerpunkt Logistik+ und ist unter Einhaltung der übrigen planerischen Rahmenbedingungen zonenkonform.

Dies gilt sowohl für die aktuell gültigen Bestimmungen wie auch für die laufende Ortsplanungsrevision.

## 4 Projektbeschreibung und Zweckmässigkeit

### 4.1 Standort und Umgebung

#### Standort

Der Planungsperimeter des Projektes Neubau Passerelle HGB – LCO liegt in den bestehenden Gestaltungsplanperimetern (RRB Nr. 3951 vom 01. Dezember 1992 und RRB Nr. 853 vom 26. Mai 2015). Er liegt zwischen der Jurasüdfusslinie der SBB und der Autobahn A1.

#### Direkte Umgebung

Der Planungsperimeter liegt zwischen dem Hauptgebäude (HGB) und dem Logistikcenter Ost (LCO) der Migros Verteilbetriebe Neuendorf AG und führt über die Neustrasse. Die geplante Passerelle wird bestehende Parkplätze, Grünbereiche und Feldgehölze überspannen.

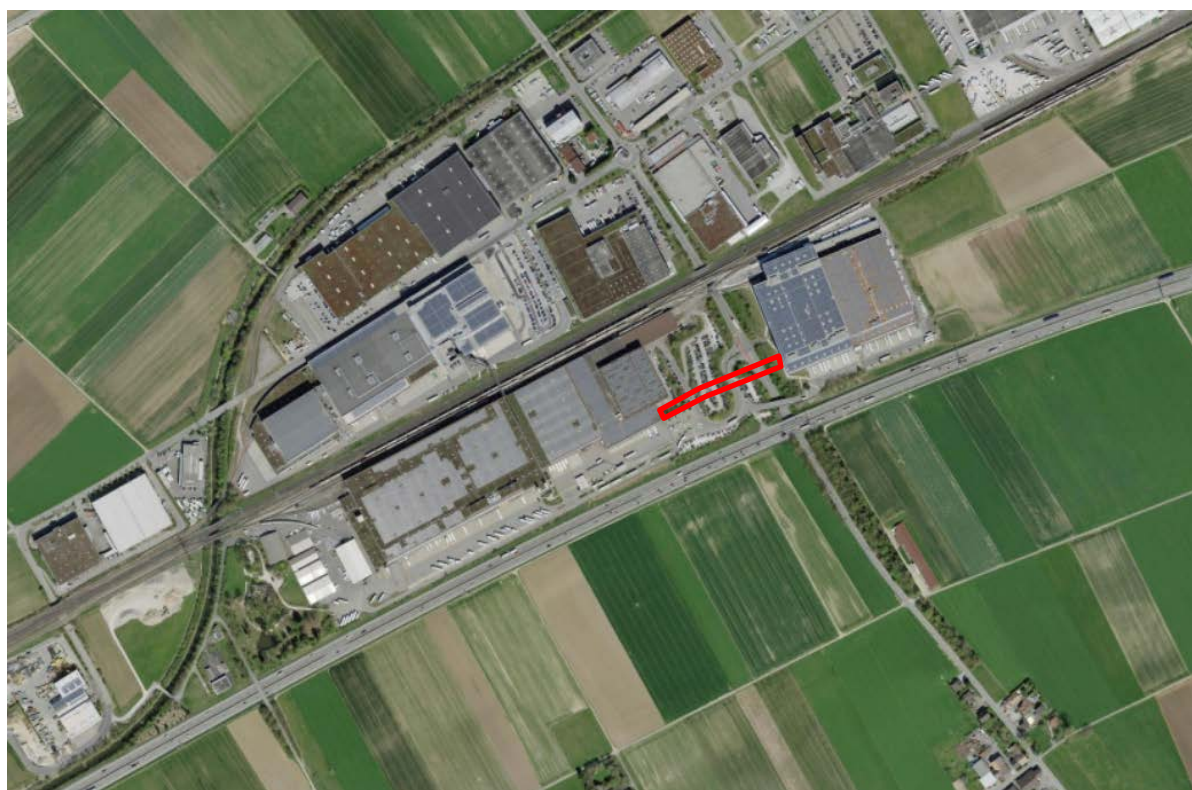


Abbildung 1: Projektperimeter Neubau Passerelle HGB – LCO (rote Linie) (Quelle: [www.geo.so.ch](http://www.geo.so.ch), eigene Ergänzung Projektperimeter)



## 4.2 Vorhaben

### Neubau Passerelle HGB - LCO

Der aktuelle Projektstand sieht den Neubau einer Passerelle zwischen dem HGB und dem LCO auf den Parzellen GB Neuendorf Nrn. 317 und 321 vor. Die Anschlusspunkte der Passerelle an das HGB und das LCO ist durch die bestehende Infrastruktur in den Gebäuden gegeben. Im Projektperimeter sind folgende Elemente geplant:

- eine Passerelle mit den Abmessungen von rund 5 x 6 x 186 m' (H x B x L), überspannt die Neustrasse in einer Höhe von ca. 11.00 m' inklusive Förderanlage
- drei Treppentürme (Fluchtweg) mit den Abmessungen von rund 3 x 7 m' (B x L)

Bei den Abmessungen handelt es sich um Maximalwerte. Die genauen Abmessungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Das Projekt wird in Zusammenarbeit mit AWA und SGV entwickelt um den bautechnischen Anforderungen gerecht zu werden. Ebenso werden im Bauprojekt die Auflagenbedingungen des AVT (Überquerung Kantonsstrasse) berücksichtigt sowie die Bewilligung zur nachteiligen Nutzung des Waldareals auf GB Neuendorf Nr. 321 eingeholt (§25 WaGSO, §16 WaG).

### Betriebsprozesse

In der Passerelle ist eine Förderanlage zum Transport von Paletten in beide Richtungen zwischen dem HGB und dem LCO vorgesehen.

- 100 Logistic Unit (LU) / Std.
- 1000 kg Transportgewicht / LU
- Produktionszeit 16 Std. / Tag

Die verbindende Passerelle bietet neben der Förderanlage einen 2m breiten Fussgängerbereich für den technischen Unterhalt und die Instandhaltung. Damit kann eine Vernetzung der bestehenden Förderanlagen über den ganzen Standort sichergestellt werden.

## 4.3 Zwecke

Eine direkte Verbindung der beiden Standorte HGB und LCO mittels einer neuen Passerelle erlaubt die vorhandenen Kapazitäten effizienter zu nutzen. Die Verschiebung von Normpaletten mittels Förderanlage via Passerelle ist effizienter und ökologischer und ersetzt die LKW-Shuttles innerhalb des Areals. Die Logistikprozesse sind damit kontrollierter und erlauben eine effektivere Warenbewirtschaftung.

## 4.4 Verkehr, Mobilität

### Nutzfahrzeuge

Der Projektperimeter ist bereits heute durch die bestehenden Bauten erschlossen. Der Neubau hat auf den Regionalverkehr keinen Einfluss.

Durch die Passerelle wird keinen zusätzlichen Verkehr generiert. Im Gegenteil, durch den Neubau Passerelle werden min. 80% der heutigen LKW-Shuttles eingespart. Stand Februar 2021 werden jährlich ca. 100'000 Paletten mittels LKW-Shuttles vom LCO zum HGB und umgekehrt transportiert. Zukünftig werden lediglich noch ca. 20'000 nicht konforme Paletten (> 800 x 2000 mm) zwischen dem HGB und dem LCO via LKW-Shuttle transportiert werden müssen.

## 4.5 Sicherheit

Betreffend Brandschutz und Fluchtwege wird das Bauprojekt in Zusammenarbeit mit dem AWA und SGV entwickelt. Die entsprechenden Auflagen werden im Baugesuch behandelt.

## 4.6 Ortsbild und Landschaft

### Projektperimeter

Der Projektstandort liegt zwischen der SBB-Jurasüdfusslinie und der parallel dazu verlaufenden Autobahn A1. Der Ortskern von Neuendorf liegt in min. 700 m' Entfernung des Projektperimeters.

Die spezifische Lage des Standorts liegt zwischen drei Brücken in einer Senke. Diese wird von der Überführung der SBB-Jurasüdfusslinie sowie der Autobahnunterführung A1 eingerahmt. Die Passerelle wird nur in unmittelbarer Nähe von der Neustrasse aus wahrgenommen. Im Rahmen der Weiterbearbeitung des Projektes wurden ein Modell sowie Visualisierungen erstellt.

Für die natürliche Beleuchtung sollen in der Nordfassade in regelmässigem Abstand Fenster eingebaut werden (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: Visualisierung Passerelle Richtung Süden (Quelle: bsb+ Partner, 21.06.2021)



Abbildung 3: Visualisierung Passerelle Richtung Norden (Quelle: bsb+ Partner, 21.06.2021)

Bezugnehmend auf die Material- und Farbwahl der Passerellenfassade wird darauf geachtet, dass diese möglichst unauffällig erscheint und keine reflektierenden Flächen verbaut werden. Die konkrete Farbwahl

der Aussenfassaden ist in Absprache mit der Einwohnergemeinde im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

## 4.7 Terminplanung

### Zeithorizonte

Die Bauherrschaft sieht den folgenden, groben Zeitplan für die Umsetzung vor:

Erarbeitung Nutzungsplanung, Prüfung Gemeinde	15. März 2021
kant. Vorprüfung	1. Juli 2021
Informationsanlass	August / September 2021
Öffentliche Auflage	September 2021
Genehmigung Nutzungsplanung	Dezember 2021
Baueingabe	September 2021
Bauphase	ab Februar 2022
Betriebsaufnahme	Sommer / Herbst 2022

## 5 Gesamtinteressenabwägung

### 5.1 Kommunale Planung

#### Industriezone

Der Planungssperimeter ist grundsätzlich als Industriezone eingezont und wird heute bereits industriell genutzt. Im Weiteren überspannt der Planungssperimeter die Kantonsstrasse, Hecke und Wald.

Sofern Stützen in den Bereich von Hecken zu liegen kommen, soll bei der örtlichen Baubehörde eine Ausnahmegewilligung eingeholt werden. Für die Verminderung der Heckenfläche ist in unmittelbarer Nähe angemessener Ersatz vorgesehen.

Für den Waldersatz auf GB Neuendorf Nr. 321, inklusive noch ausstehender Ersatzaufforstungen, ist die Bauherrschaft in Kontakt mit der zuständigen Kreisförsterin. Die Ersatzaufforstungen haben gleichzeitig mit der Genehmigung des Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften "Neubau Passerelle" zu erfolgen.

#### Arbeitsplätze

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Arbeitsplätze der MVN AG.

### 5.2 Siedlung und Verkehr

#### Auswirkungen des Vorhabens - Siedlung

Der Planungssperimeter hat keinen nennenswerten Einfluss auf das Siedlungsbild.

#### Gestalterische Massnahmen

Die Gestalt und Grösse des geplanten Baukörpers wird in erster Linie durch die funktionellen Anforderungen bestimmt.

Aus betrieblichen Gründen ist es essentiell, dass ein zusammenhängender Bau mit kurzen internen Warenwegen und ohne die Notwendigkeit, das Gebäude für interne Warenwege zu verlassen, realisiert wird.

Während die Grösse durch die funktionalen Anforderungen vorgegeben ist, sind gestalterische Massnahmen vorgesehen, um die Integration des Baus in seine Umgebung zu verbessern.

#### Motorisierter Verkehr

Der Neubau Passerelle HGB – LCO bewirkt eine Reduktion der LKW-Shuttles um min. 80%. Stand Februar 2021 transportieren täglich zwischen 10 und 15 LKW-Shuttles Paletten vom HGB zum LCO und umgekehrt.




Das Bauvorhaben hat keinen Einfluss auf den motorisierten Verkehr auf dem öffentlichen Strassennetz.

### 5.3 Natur und Umwelt



**Wald**

Im Rahmen früherer Bauarbeiten auf dem Betriebsareal der Migros Verteilbetrieb AG in Neuendorf wurden die Teilflächen 2 und 3 ohne Rodungsgesuch gerodet.

#### Genehmigungsinhalt

	Neue Rodungsfläche	454 m <sup>2</sup>
	Unbewilligte Rodung Nachträgliches Rodungsgesuch	602 m <sup>2</sup>
	Unbewilligte Rodung Nachträgliches Rodungsgesuch	168 m <sup>2</sup>
Rodungsfläche		1'224 m <sup>2</sup>

#### Orientierungsinhalt

	Wald gemäss RRB 2015/853 vom 26.05.2015
	Bestockte Fläche gemäss amtlicher Vermessung



se A1

Abbildung 4: Rodungsplan 6996 / 21 (BSB+Partner, Ingenieure und Planer AG, vom 09.08.2021)

Aufgrund der Bauarbeiten Neubau Passerelle erfährt der Wald im Bereich der Teilfläche 1 nachteilige Nutzung. Aufgrund dessen, dass in unmittelbarer Nähe genügend Ersatzaufforstungsflächen bestehen, wurde entschieden die Teilfläche 1 als Rodungsfläche einzustufen.

In Absprache mit der zuständigen Kreisförsterin soll die Ersatzaufforstung südlich des bestehenden Logistikcenter Ost erfolgen. Das Rodungsgesuch wird im ordentlichen Verfahren parallel zum Nutzungsplanverfahren durchgeführt werden.

### Genehmigungsinhalt

 Ersatzfläche Wald 1'258 m<sup>2</sup>

### Orientierungsinhalt

 Wald gemäss Rodungsgesuch vom .....


 Bestockte Fläche gemäss amtlicher Vermessung



Abbildung 5: Ersatzaufforstung 6996 / 22 (BSB+Partner, Ingenieure und Planer AG, vom 09.08.2021)

**Hecke**

Gemäss Richtprojekt "Neubau Passerelle" steht die sechste Stütze ab dem HGB in Konflikt mit der Heckenbaulinie.

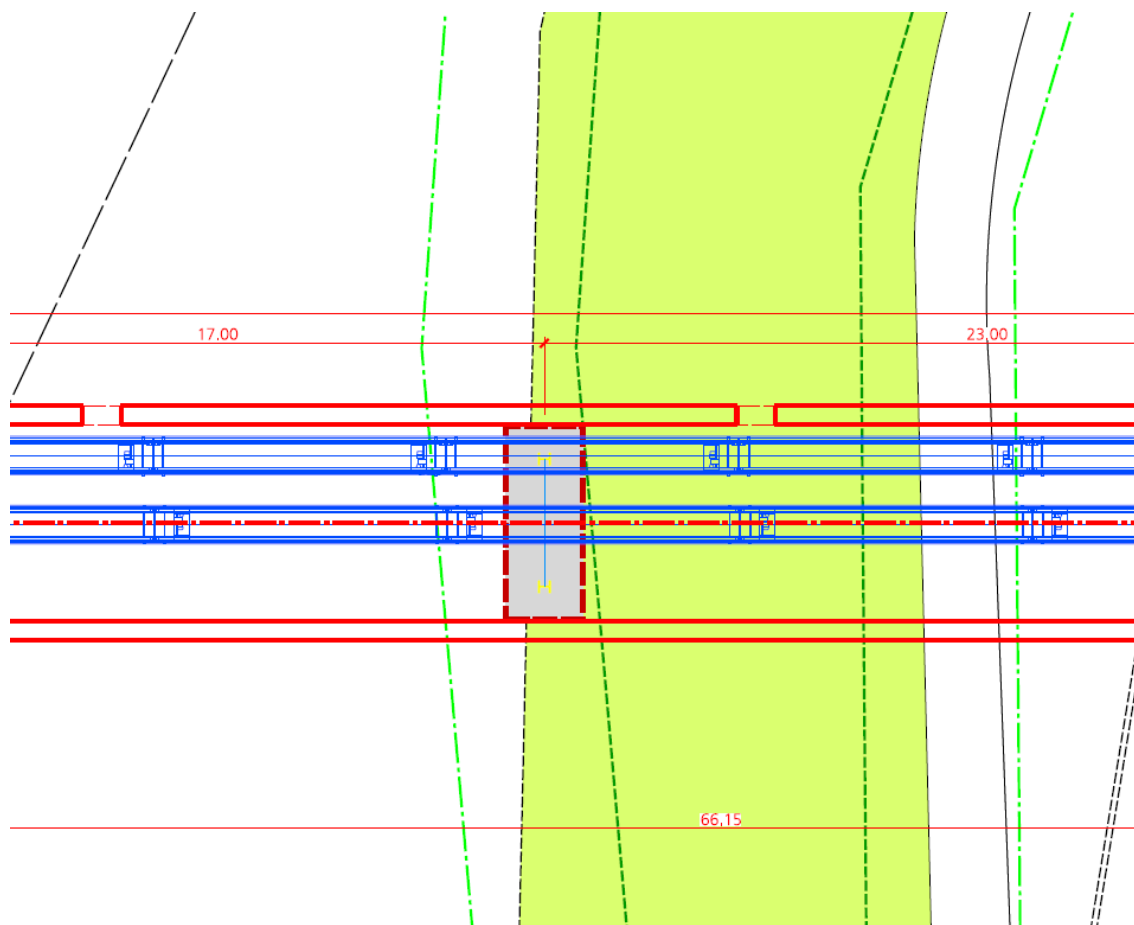


Abbildung 6: Situationsplan (BSB+Partner, Ingenieure und Planer AG, vom 11.08.2021)

Ein angemessener Ersatz kann im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Neuendorf auf der Wald-Rodungsfläche "Teilfläche 1" (siehe Abbildung 4) geschaffen werden. Die Passerelle überspannt diesen Bereich in rund 9 m Höhe.

**Umwelt**

Die Anlage hat im Weiteren keine Auswirkungen auf die Umwelt wie Lärmemissionen oder dergleichen.



## **6 Verfahrensablauf**

### **6.1 Planungskommission Neuendorf (Plako)**

Vorstellung des Gestaltungsplan mit Raumplanungsbericht an der Sitzung der Planungskommission vom 15. März 2021.

Die Plako hat an ihrer Sitzung vom 15. März 2021 beschlossen, das Plandossier "Gestaltungsplan Neubau Passerelle HGB – LCO" dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung einzureichen.

### **6.2 Kantonale Vorprüfung**

#### **Vorprüfung**

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Neubau Passerelle HGB – LCO" sowie der dazugehörige Raumplanungsbericht wurde am 1. April 2021 dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung eingereicht.

Aufgrund des Vorprüfungsberichts vom 1. Juli 2021 wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Gestaltungsplan

- Das Richtprojekt wurde eingefügt
- Der Längsschnitt wurde ergänzt

Sonderbauvorschriften

- §3 Abs. 1 ... RRB Nr. 2015/853 vom 26. Mai 2015 ... korrigiert
- §5 Abs. 1 wurde die Höhenkote präzisiert
- §6 Fassadengestaltung, Schriftzüge / Werbung ergänzt

Raumplanungsbericht

- Kapitel 4.2 präzisiert
- Kapitel 4.6 ergänzt mit Bildern der Visualisierung, Materialisierung der Fassade
- Kapitel 4.7 Terminplanung ergänzt
- Kapitel 5.1 Ergänzung betreffend Kantonsstrasse, Wald und Hecke

### **6.3 Öffentliche Mitwirkung**

Die öffentliche Mitwirkung erfolgt im Rahmen einer Informationsveranstaltung vor der öffentlichen Planaufgabe.

## **6.4 Auflagebeschluss und Auflage**

**Planaufgabe** erfolgt

## **7 Schlussbemerkung**

Zusammenfassend kann das in Neuendorf vorgesehene Projekt Neubau Passerelle HGB - LCO als recht- und zweckmässig erachtet werden. Aus raumplanerischer Sicht entspricht das Vorhaben den übergeordneten Rahmenbedingungen.

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG

Rolf Riechsteiner

Evelin Jenny

Oensingen, 25.08.2021