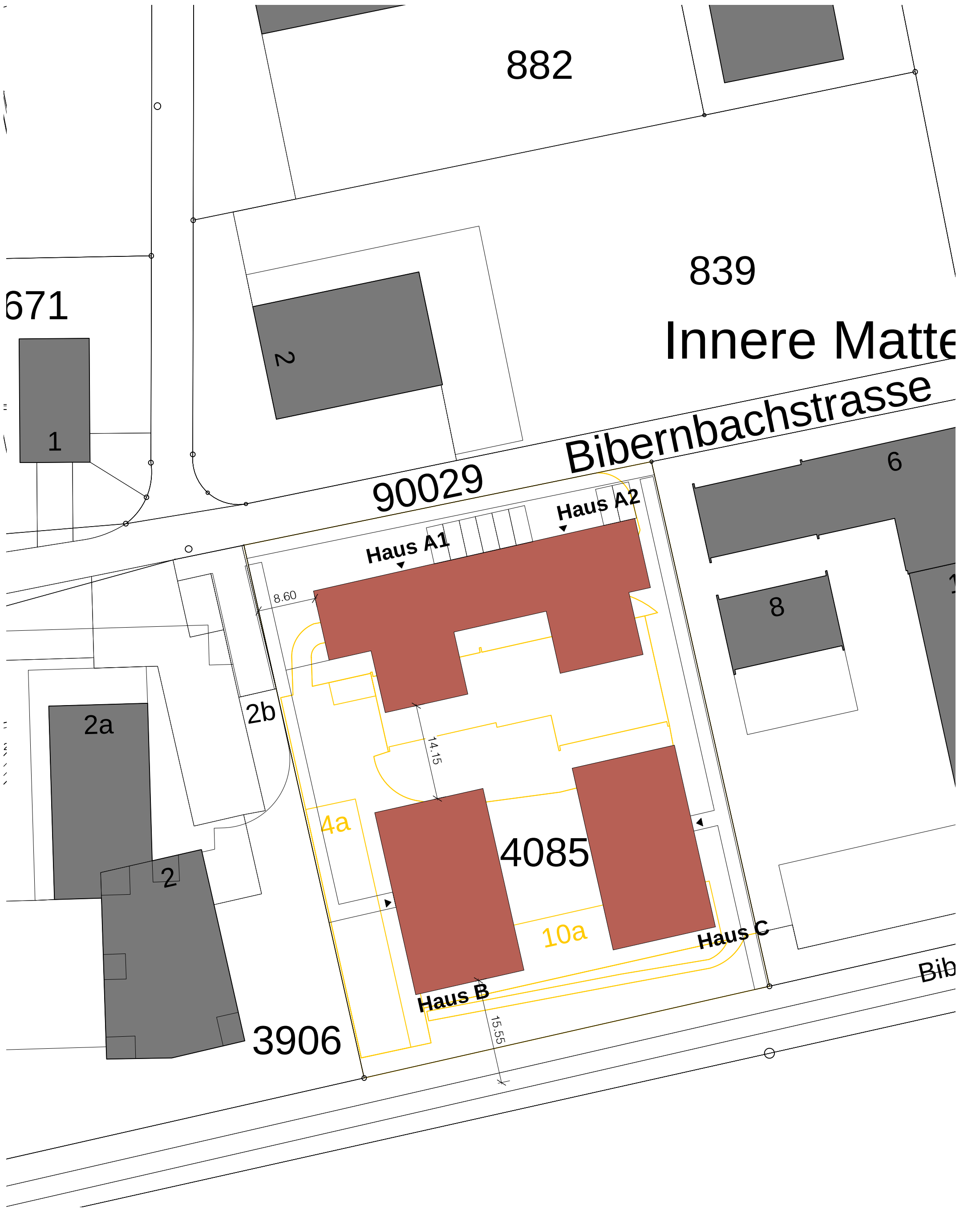
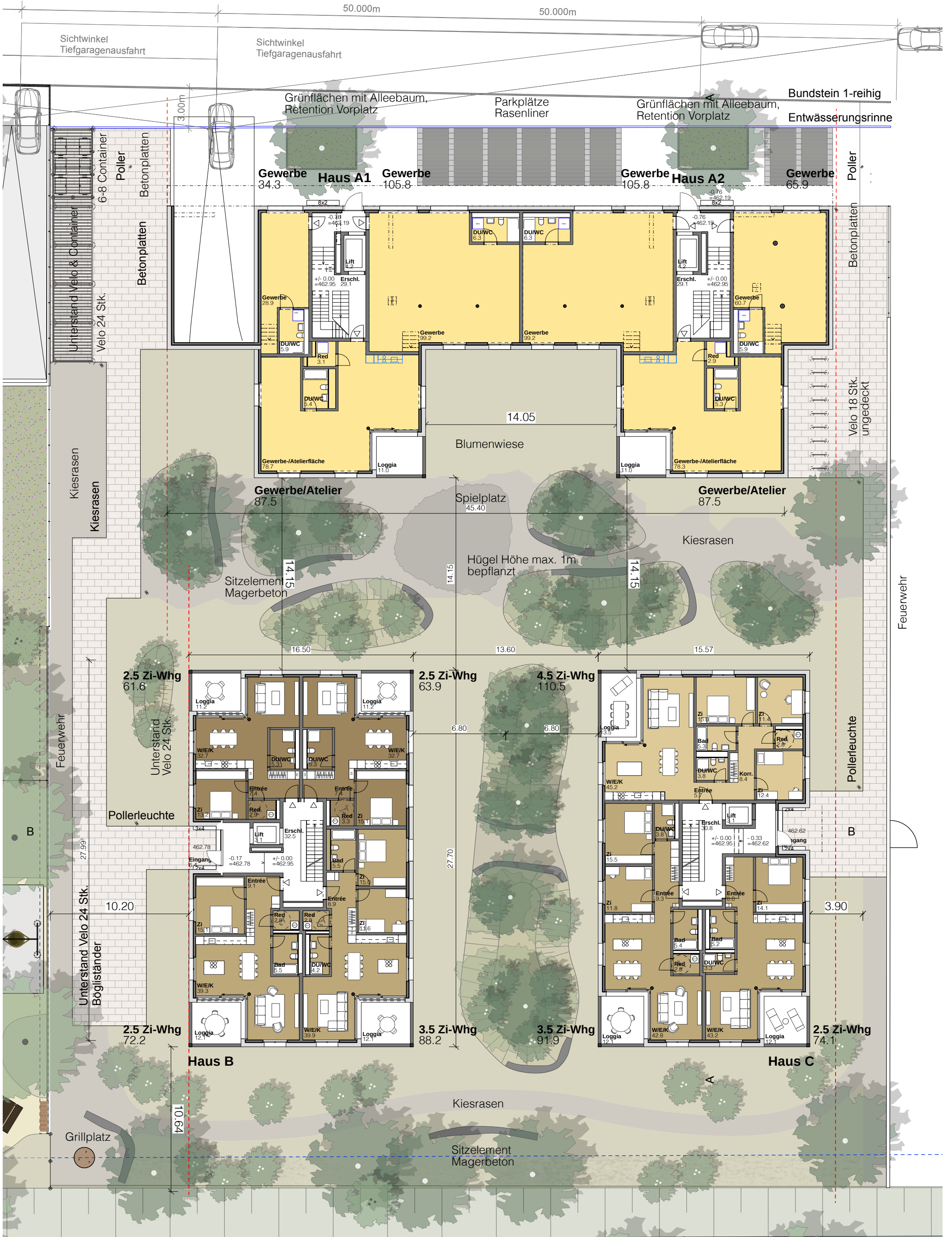


G Anhang

G.1 Richtprojekt





Überbauung mit Wohnen, Gewerbe
und DL, Lohn-Ammannsegg
GB Nr. 4085

Bibernbachstrasse
4573 Lohn-Ammannsegg

Bauherrschaft:

P2 Wyss Immobilien AG
p.A. Bibernbachstrasse 12
4573 Lohn-Ammannsegg

Architekt:
gsj architekten ag

Weissensteinstr. 81
4500 Solothurn
T 032 624 50 50
www.gsj-architekten.ch

Fachplaner:

Bauing: SPI Planer und Ingenieure AG

HLKS/E: sgt Gebäudetechnik Solothurn

LARCH: david & von Arx GmbH

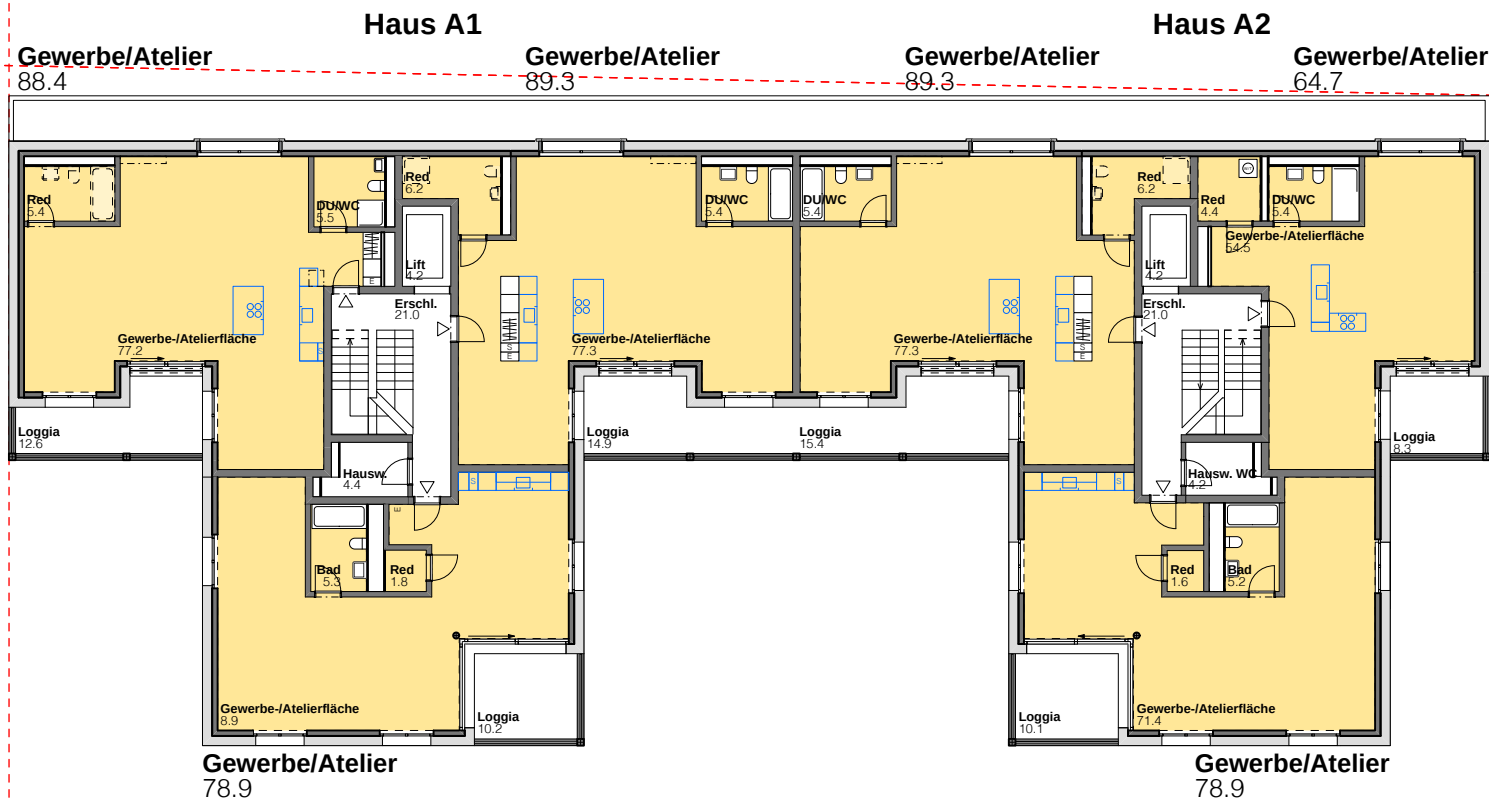
305 WYS

Mst: 1:250
For: A3
Verf: gsj
Dat: 23.04.2026

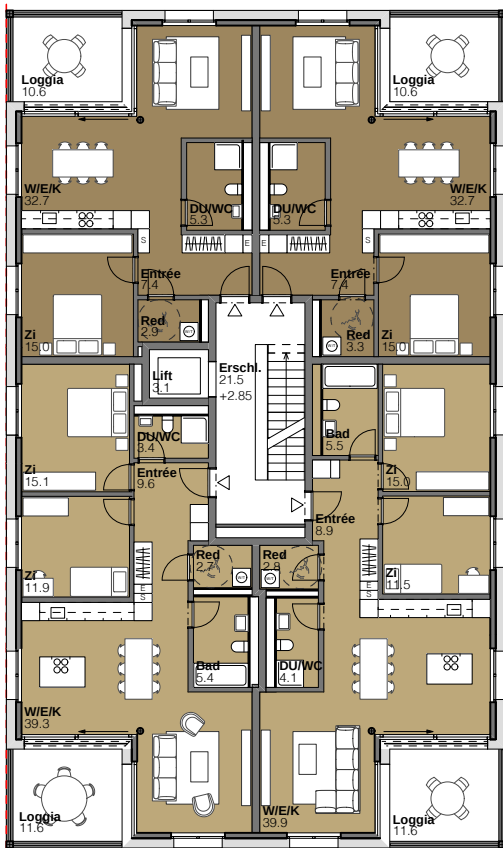
Vorprojekt

VP_SIT-500_104

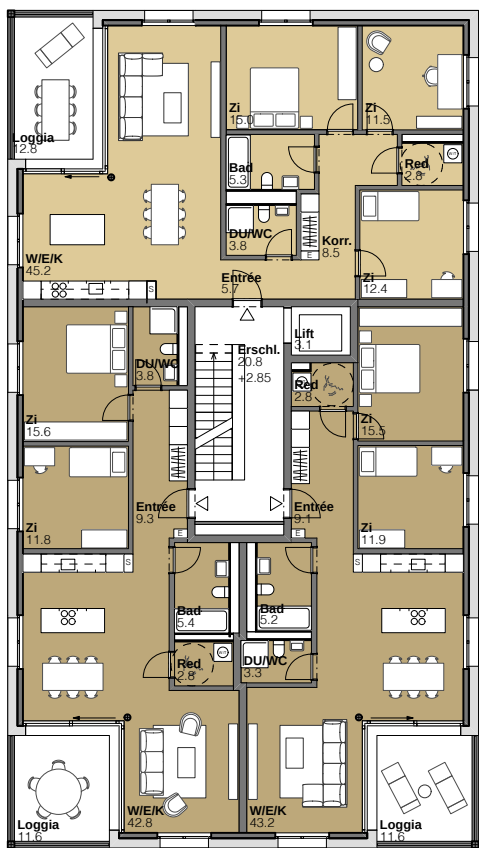
GR
EG



2.5 Zi-Whg
63.4



4.5 Zi-Whg
110.5





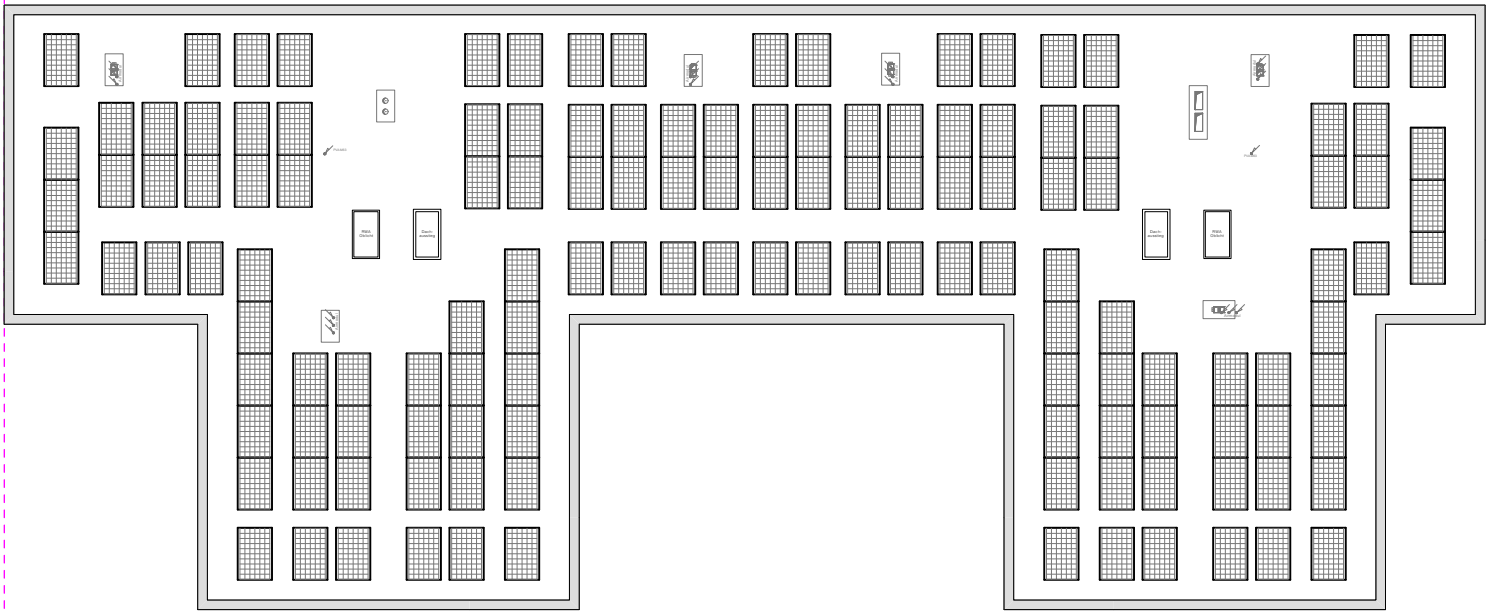
90029

261334

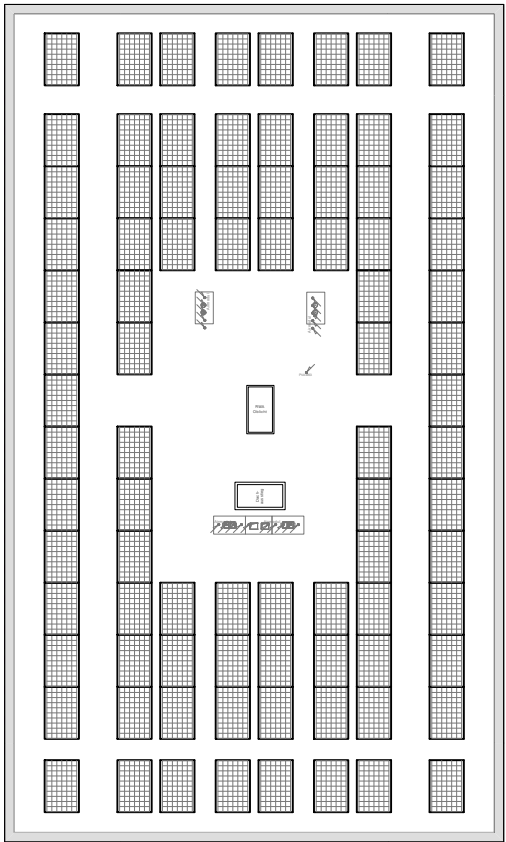
2b

Haus A1

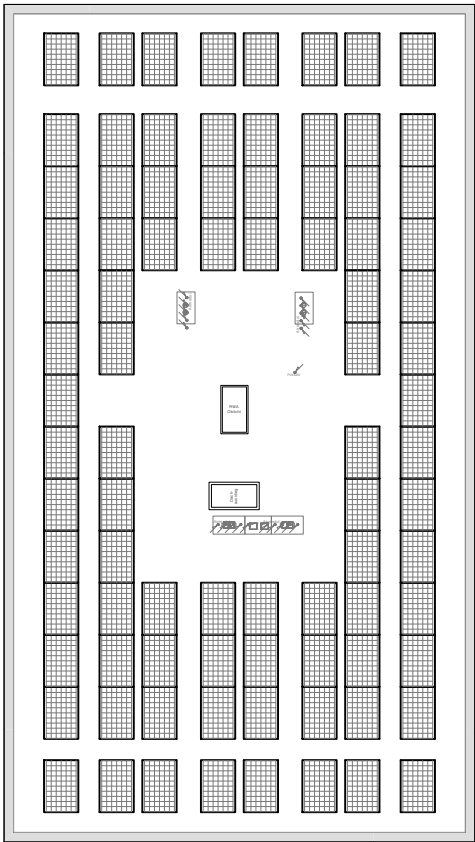
Haus A2



4085



Haus B



Haus C

Abstand Achse Biberenbach



Überbauung mit Wohnen, Gewerbe
und DL, Lohn-Ammannsegg
GB Nr. 4085

Bibernbachstrasse
4573 Lohn-Ammannsegg

Bauherrschaft:

P2 Wyss Immobilien AG
p.A. Bibernbachstrasse 12
4573 Lohn-Ammannsegg

Architekt:

gsj architekten ag
Weissensteinstr. 81
4500 Solothurn
T 032 624 50 50
www.gsj-architekten.ch

Fachplaner:

Bauing: SPI Planer und Ingenieure AG
HLKS/E: sgt Gebäudetechnik Solothurn
LARCH: david & von Arx GmbH

305

WYS

Mst: 1:250
For: A3
Verf: gsj
Dat: 23.04.2026

Vorprojekt

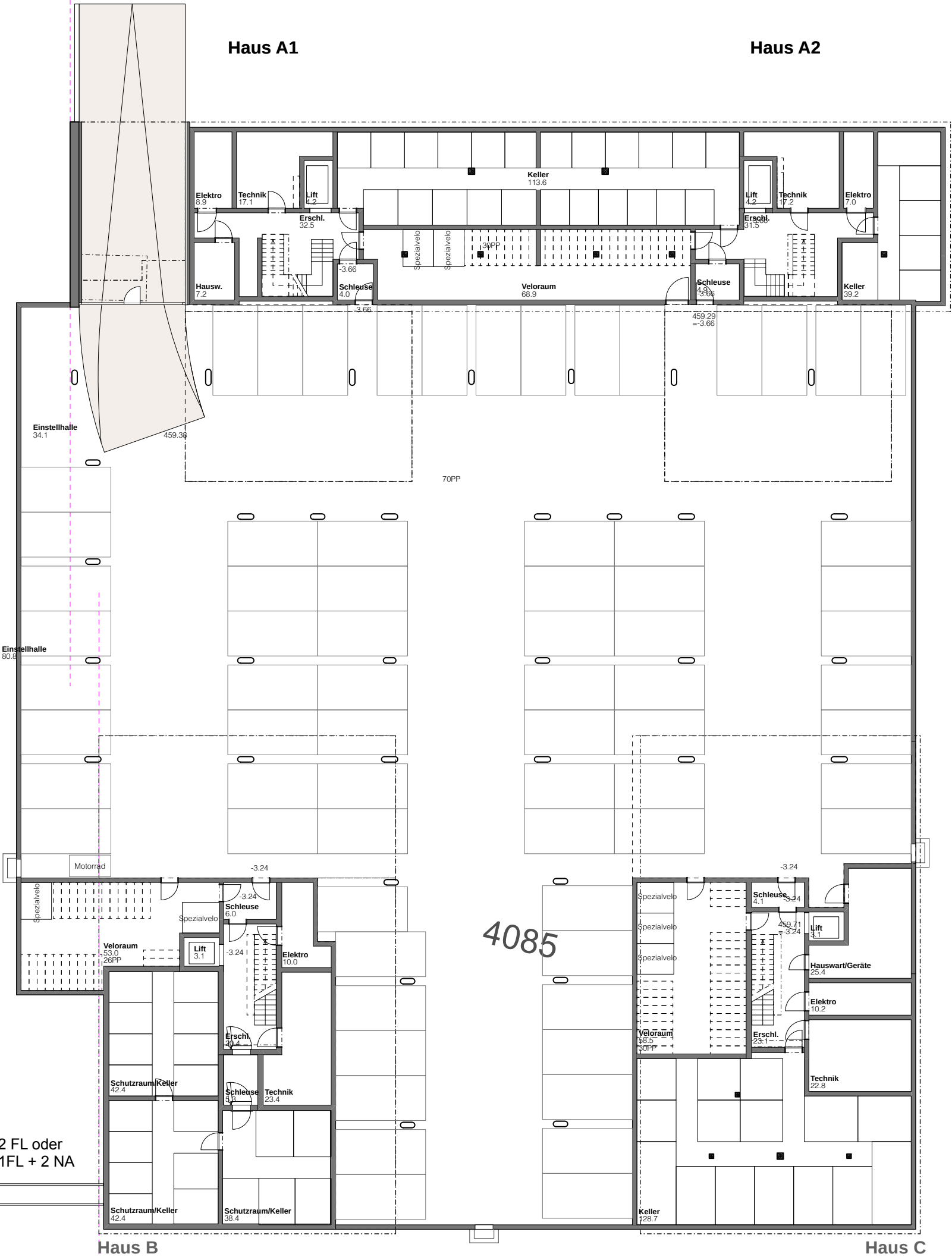
VP_SIT-500_104

GR
DA

1334

Haus A1

Haus A2

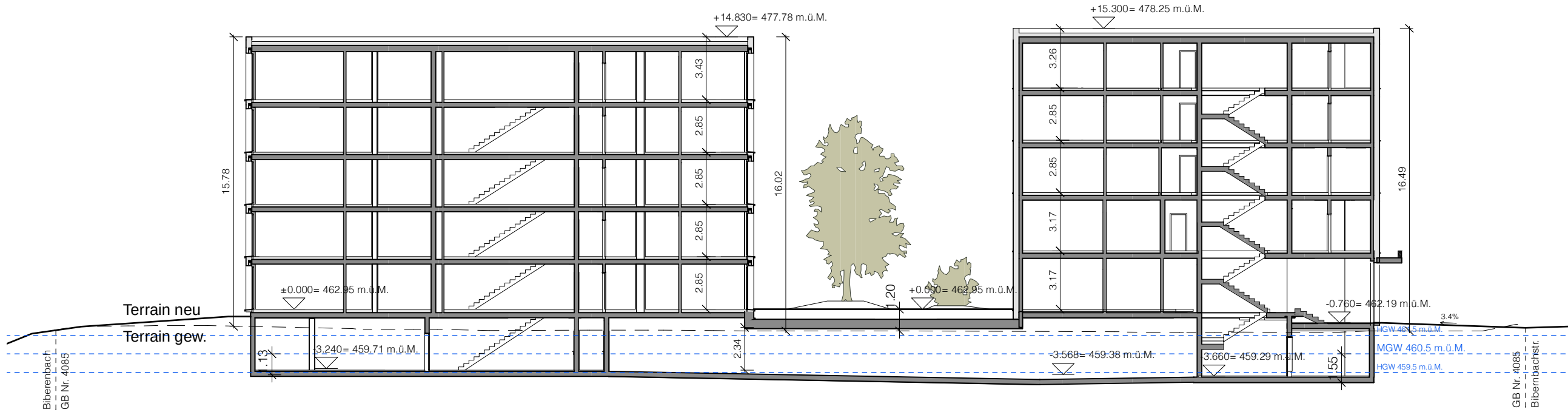


Haus C

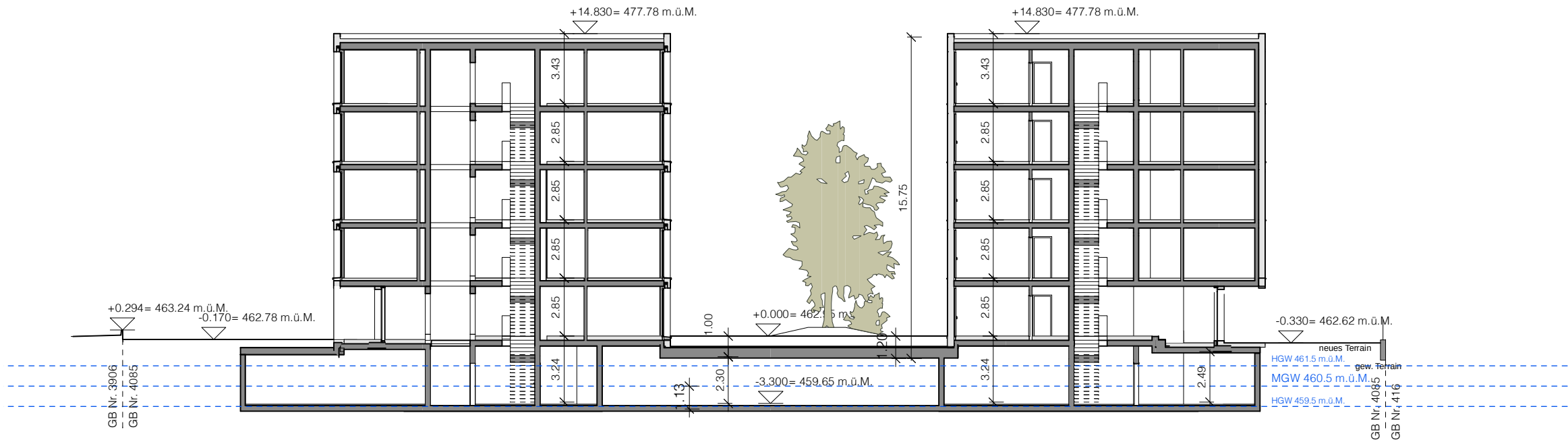
4085

2 FL oder
1FL + 2 NA

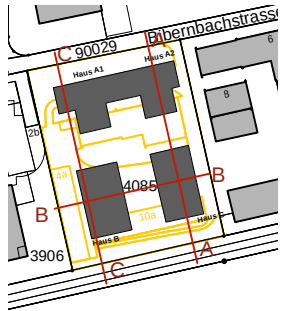
Abstand Achse Biberenbach



Schnitt A-A

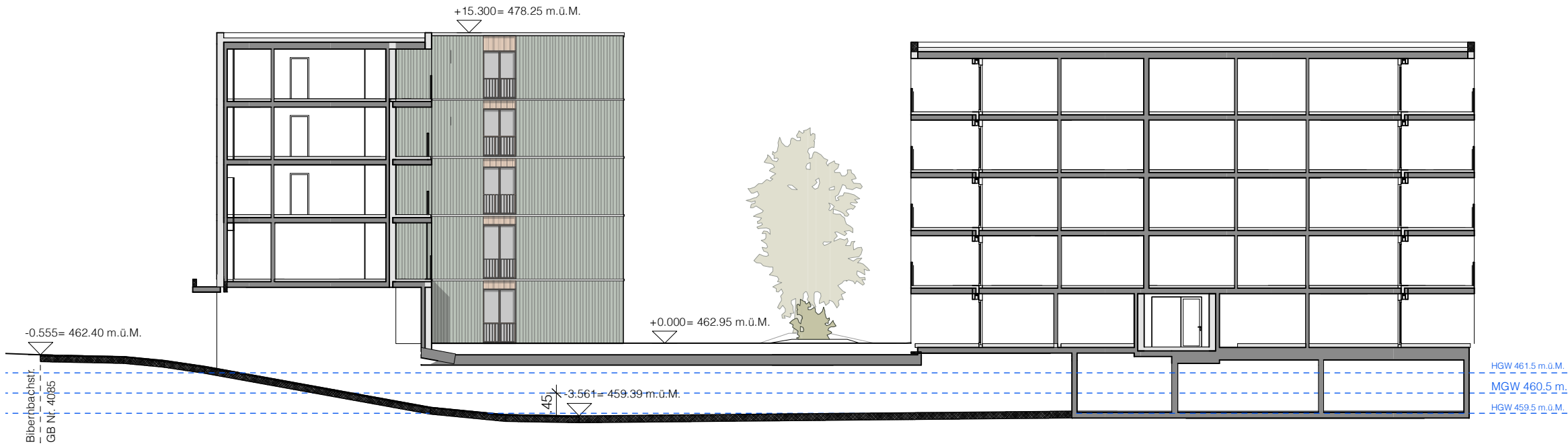


Schnitt B-B



Überbauung mit Wohnen, Gewerbe und DL, Lohn-Ammannsegg GB Nr. 4085	Bauherrschaft:	Architekt:	Fachplaner:	305	WYS	Vorprojekt
Bibembachstrasse 4573 Lohn-Ammannsegg	P2 Wyss Immobilien AG p.A. Bibembachstrasse 12 4573 Lohn-Ammannsegg	gsj architekten ag Weissensteinstr. 81 4500 Solothurn T 032 624 50 50 www.gsj-architekten.ch	Bauing: SPI Planer und Ingenieure AG HLKSE: sgt Gebäudetechnik Solothurn LARCHI: david & von Arx GmbH	Mst: 1:250 For: A3 Verf: gsj Dat: 10.03.26		VP_SCN-100_150 Schnitte 1. OG

Schnitt C-C



Überbauung mit Wohnen, Gewerbe und DL, Lohn-Ammansegg GB Nr. 4085	Bauherrschaft:	Architekt:	Fachplaner:	305	WYS	Vorprojekt
Biberbachstrasse 4573 Lohn-Ammansegg	P2 Wyss Immobilien AG p.A. Biberbachstrasse 12 4573 Lohn-Ammansegg	gsj architekten ag Weissensteinstr. 81 4500 Solothurn T 032 624 50 50 www.gsj-architekten.ch	Bauing: SPI Planer und Ingenieure AG HLKSE: sgt Gebäudetechnik Solothurn LARCHI: david & von Arx GmbH	Mst: 1:250 For: A3 Verf: gsj Dat: 10.03.26	VP_SCN-100_150	Schnitte 1. OG



Ansicht West

Haus A

Haus B



Ansicht Süd

Haus B

Haus C



Ansicht Ost

Haus C

Haus A



Ansicht Süd Haus A



Ansicht West Haus A

Haus C

G.2 Berechnungen

G 2.1 Berechnung Überbauungsziffer**Überbauungsziffer oberirdisch (ÜZo)**

Anrechenbare Grundstücksfläche aGSF:

GSF GB 4085	4'975 m ²
davon Uferschutzzone	144 m ²
aGSF	4'831 m ²
anrechenbare Gebäudefläche aGbF oberird.:	1'744 m ²
ÜZo	0.36

Überbauungsziffer unterirdisch (ÜZu)

Anrechenbare Grundstücksfläche aGSF:

GSF GB 4085	4'975 m ²
davon Uferschutzzone	144 m ²
aGSF	4'831 m ²
anrechenbare Gebäudefläche aGbF unterird.:	2'973 m ²
ÜZu	0.62

G 2.2 Grünflächenziffer



an GFZ anrechenbar:

- Grünfläche mit Überdeckung $\geq 1\text{m}$
- Grünfläche Schotterrassen mit Überdeckung $\geq 1\text{m}$
- Bäume (Stammdurchmesser mind. 8cm, im Boden gepflanzt, max 25% an GFZ anrechenbar)

nicht an GFZ anrechenbar:

- Grünfläche mit Überdeckung $< 1\text{m}$

Grundstücksfläche: 4'975 m²
davon Uferschutzzone: 144 m²
->anrechenbare Grundstücksfl.: 4'831 m²

Grünflächenziffer: 20%
Grünfläche min: 966m²

597 m² Grünfläche
 313 m² Grünfläche Schotterrassen (Feuerwehruzufahrt, 60 m² Baumäquivalent (2 Bäume à je 30m²))
 970 m²



**Überbauung mit
Wohnen, Gewerbe
und DL,
Lohn-Ammannsegg
GB Nr. 4085**

Bibernbachstrasse
4573 Lohn-Ammannsegg

Bauherrschaft:

P2 Wyss Immobilien AG
p.A. Bibernbachstrasse 12
4573 Lohn-Ammannsegg

Architekt:

gsj architekten ag

Weissensteinstr. 81
4500 Solothurn
T 032 624 50 50
www.gsj-architekten.ch

Fachplaner:

Bauing: SPI Planer und Ingenieure AG
HLKS: sgt Gebäudetechnik Solothurn
LARCH: david & von Arx GmbH
Elektro: sgt Gebäudetechnik Solothurn

305 WYS

Mst: 1:500
For: DIN A4
Verf: gsj
Dat: 20.02.26

Vorprojekt

VP_SIT-500_117
Grünflächenziffer

G 2.3 sia 416

G 2.3 sia 416

Haus A (Bibernbachstrasse)

GEWERB./ATEL	HNF/GF	HNF	FF	NNF	VF	KF	GF o	h	GV o	AGF
1. OG	0.73	498 m2	15 m2	0 m2	50 m2	115 m2	678 m2	3.20 m	2'170 m3	78 m2
EG Hochparterre	0.73	175 m2	4 m2	0 m2	0 m2	32 m2	211 m2	3.20 m	675 m3	25 m2
EG ebenerdig		312 m2	7 m2	0 m2	67 m2	68 m2	453 m2	4.00 m	1'811 m3	0 m2
Total Gewerbe		985 m2	26 m2	0 m2	117 m2	215 m2	1'342 m2		4'656 m3	103 m2
		73%	2%	0%	9%	16%	100%			
WOHNUNGEN	HNF/GF	HNF	FF	NNF	VF	KF	GF o	h	GV o	AGF
4. OG	0.73	496 m2	16 m2	0 m2	44 m2	122 m2	678 m2	3.29 m	2'231 m3	78 m2
3. OG	0.73	496 m2	16 m2	0 m2	44 m2	122 m2	678 m2	2.85 m	1'933 m3	78 m2
2. OG	0.73	496 m2	16 m2	0 m2	44 m2	122 m2	678 m2	2.85 m	1'933 m3	78 m2
Total Wohnungen		1'488 m2	47 m2	0 m2	133 m2	366 m2	2'035 m2		6'097 m3	233 m2
		73%	2%	0%	7%	18%	100%			
Total Gew./Whg		HNF	FF	NNF	VF	KF	GF o	h	GV o	AGF
		2'473 m2	72 m2	0 m2	250 m2	581 m2	3'376 m2		10'753 m3	335 m2
KELLER		HNF	FF	NNF	VF	KF	GF u	h	GV o	AGF
		0 m2	50 m2	231 m2	69 m2	65 m2	416 m2	3.24 m	1'348 m3	0 m2
Total Haus A		HNF	FF	NNF	VF	KF	GF	h	GV o	AGF
		2'473 m2	123 m2	231 m2	319 m2	646 m2	3'792 m2		12'100 m3	335 m2

Haus B (Biberenbach West)

oberirdisch

WOHNUNGEN	HNF/GF	HNF	FF	NNF	VF	KF	GF o	h	GV o	AGF
4. OG	0.74	303 m2	11 m2	0 m2	23 m2	72 m2	409 m2	3.25 m	1'329 m3	48 m2
3. OG	0.74	303 m2	11 m2	0 m2	23 m2	72 m2	409 m2	2.85 m	1'165 m3	48 m2
2. OG	0.74	303 m2	11 m2	0 m2	23 m2	72 m2	409 m2	2.85 m	1'165 m3	48 m2
1. OG	0.74	303 m2	11 m2	0 m2	23 m2	72 m2	409 m2	2.85 m	1'165 m3	48 m2
EG	0.71	286 m2	10 m2	0 m2	34 m2	73 m2	403 m2	2.85 m	1'147 m3	48 m2
Total Wohnungen		1'498 m2	54 m2	0 m2	125 m2	361 m2	2'038 m2		5'972 m3	241 m2
		74%	3%	0%	6%	18%	100%			
KELLER		HNF	FF	NNF	VF	KF	GF u	h	GV u	AGF
unter Gebäude		0 m2	33 m2	156 m2	30 m2	32 m2	251 m2	3.58 m	898 m3	0 m2
unter Terrain		0 m2	0 m2	26 m2	0 m2	3 m2	29 m2	3.08 m	90 m3	0
Total Keller		0 m2	33 m2	182 m2	29.8 m2	35 m2	280 m2		987 m3	0 m2
Total Haus B		HNF	FF	NNF	VF	KF	GF	h	GV o	AGF
		1'498 m2	87 m2	182 m2	155 m2	396 m2	2'318 m2		6'960 m3	241 m2

Haus C (Biberenbach Ost)

WOHNUNGEN	HNf/GF	HNf	FF	NNF	VF	KF	GF o	h	GV o	AGF
4. OG	0.75	294 m2	8 m2	0 m2	22 m2	68 m2	392 m2	3.25 m	1'275 m3	39 m2
3. OG	0.75	294 m2	8 m2	0 m2	22 m2	68 m2	392 m2	2.85 m	1'118 m3	39 m2
2. OG	0.75	294 m2	8 m2	0 m2	22 m2	68 m2	392 m2	2.85 m	1'118 m3	39 m2
1. OG	0.75	294 m2	8 m2	0 m2	22 m2	68 m2	392 m2	2.85 m	1'118 m3	39 m2
EG	0.72	277 m2	8 m2	0 m2	32 m2	69 m2	386 m2	2.85 m	1'100 m3	39 m2

<i>Total Wohnungen</i>		1'451 m2	41 m2	0 m2	121 m2	342 m2	1'955 m2		5'729 m3	195 m2
		74%	2%	0%	6%	17%	100%			

KELLER	HNf	FF	NNF	VF	KF	GF u	h	GV o	AGF
unter Gebäude	0 m2	33 m2	209 m2	30 m2	27 m2	299 m2	3.58 m	1071 m3	0 m2
unter Terrain	0 m2	0 m2	4 m2	0 m2	5 m2	9 m2	3.08 m	26 m3	0 m2
	0 m2	33 m2	213 m2	30 m2	32 m2	308 m2		1'097 m3	0 m2

Total Haus C	HNF	FF	NNF	VF	KF	GF	GV o	AGF
	1'451 m2	74 m2	213 m2	151 m2	374 m2	2'263 m2	6'826 m3	195 m2

Einstellhalle

	HNf	FF	NNF	VF	KF	GF u	h	GV o	AGF
Einfahrt EH EG Haus A	0 m2	0 m2	0 m2	61 m2	8 m2	69 m2	4.00 m	277 m3	0
Haus A unter Gebäue	0 m2	0 m2	105 m2	139 m2	0 m2	244 m2	4.10 m	1'002 m3	0 m2
Haus B unter Gebäue	0 m2	0 m2	135 m2	64 m2	0 m2	199 m2	3.58 m	711 m3	0 m2
Haus C unter Gebäue	0 m2	0 m2	63 m2	56 m2	2 m2	121 m2	3.58 m	434 m3	0 m2
EH unter Terrain	0 m2	0 m2	621 m2	620 m2	112 m2	1'353 m2	3.08 m	4'168 m3	0 m2
<i>Total EH</i>	0 m2	0 m2	924 m2	940 m2	123 m2	1'987 m2		6'592 m3	0 m2

GESAMTTOTAL

Häuser A-C oberird.	HNf	FF	NNF	VF	KF	GF o	GV o	AGF
Gewerbe	985 m2	26 m2	0 m2	117 m2	215 m2	1'342 m2	4'656 m3	103 m2
Wohnungen	4'438 m2	142 m2	0 m2	379 m2	1'069 m2	6'028 m2	17'798 m3	668 m2
Total	5'422 m2	168 m2	0 m2	496 m2	1'284 m2	7'370 m2	22'454 m3	771 m2

Häuser A-C Keller	HNf	FF	NNF	VF	KF	GF u	GV o	AGF
unter Gebäude	0 m2	117 m2	596 m2	129 m2	124 m2	966 m2	3'316 m3	0 m2
unter Terrain	0 m2	0 m2	30 m2	0 m2	8 m2	38 m2	116 m3	0 m2
Total	0 m2	117 m2	625 m2	129 m2	132 m2	1004 m2	3'432 m3	0 m2

EH	HNf	FF	NNF	VF	KF	GF u	GV u	AGF
EH unter Gebäude	0 m2	0 m2	303 m2	320 m2	10 m2	633 m2	2'424 m3	0 m2
EH unter Terrain	0 m2	0 m2	621 m2	620 m2	112 m2	1'353 m2	4'168 m3	0 m2
	0 m2	0 m2	924 m2	940 m2	123 m2	1'987 m2	6'592 m3	0 m2

Total GF o	7'370 m2	71%	22'454 m3	69%
Total GF u	2'990 m2	29%	10'024 m3	31%
Total GF o+u	10'360 m2	100%	32'478 m3	100%

Umgebungsfläche **3'257 m2**
davon Uferschutzzone 144 m2

G 2.4 Wohnungsspiegel

G 2.4 Wohnungsspiegel

Haus A1			Haus A1			#Whg
						VMF (vermietbare Fläche)
4.OG	3.5 Zi 86	3.5 Zi 86	3.5 Zi 87	3.5 Zi 87	3.5 Zi 86	2.5 Zi 64 6 495
3.OG	3.5 Zi 86	3.5 Zi 86	3.5 Zi 87	3.5 Zi 87	3.5 Zi 86	2.5 Zi 64 6 495
2.OG	3.5 Zi 86	3.5 Zi 86	3.5 Zi 87	3.5 Zi 87	3.5 Zi 86	2.5 Zi 64 6 495
1.OG	Gew./Atel. 87	Gew./Atel. 80	Gew./Atel. 89	Gew./Atel. 89	Gew./Atel. 80	Gew./Atel. 65 6 488
EG	Gewerbe 34	Gew./Atel. 87	Gewerbe 107	Gewerbe 107	Gew./Atel. 87	Gewerbe 67 6 490
						VMF Wohnungen 1485
						VMF Gewerbe 978

Haus B					#Whg	Haus C					#Whg		
					VMF (vermietbare Fläche)						VMF		
4.OG	2.5 Zi	3.5 Zi	3.5 Zi	2.5 Zi	4	4.OG	4.5 Zi	3.5 Zi	3.5 Zi	3			
	63	88	88	64	303		111	92	91	294			
3.OG	2.5 Zi	3.5 Zi	3.5 Zi	2.5 Zi	4	3.OG	4.5 Zi	3.5 Zi	3.5 Zi	3			
	63	88	88	64	303		111	92	91	294			
2.OG	2.5 Zi	3.5 Zi	3.5 Zi	2.5 Zi	4	2.OG	4.5 Zi	3.5 Zi	3.5 Zi	3			
	63	88	88	64	303		111	92	91	294			
1.OG	2.5 Zi	3.5 Zi	3.5 Zi	2.5 Zi	4	1.OG	4.5 Zi	3.5 Zi	3.5 Zi	3			
	63	88	88	64	303		111	92	91	294			
EG	2.5 Zi	2.5 Zi	3.5 Zi	2.5 Zi	4	EG	4.5 Zi	3.5 Zi	2.5 Zi	3			
	62	72	88	64	285		111	92	74	277			
					VMF Wohnungen	1498						VMF Wohnungen	1452

Total Wohnungen

		2.5 Zi Whg	3.5 Zi Whg	4.5 Zi Whg	Total
A1	Anz Whg	0	9	0	9
	m2	0	775	0	775
A2	Anz Whg	3	6	0	9
	m2	192	518	0	710
B	Anz Whg	11	9	0	20
	m2	706	792	0	1'498
C	Anz Whg	1	9	5	15
	m2	74	825	553	1'452
Total	Anz Whg	15	33	5	53
	Whg-Mix	28%	62%	9%	100%
	total m2*	972	2'910	553	4'435

Total Gewerbe

978 m2

Total Wohnungen + Gewerbe

5'413 m2

VMF EG Haus B+C: 562 m2

VMF 1.OG Haus A: 488 m2

Differenz: 74 m2

G 2.5 Parkplatzberechnung Autos + Velos

G 2.5 Berechnung Abstellplätze

Autoabstellplätze

Gewerbe (gemäss KBV Anhang III, VSS 40 281)

Total Gewerbefläche 1'343 m² -> In den folgenden Berechnungen wird von 672 m² kundenintensiver und 672 m² übrigen DL-Betrieben ausgegangen.

	Personal	Besucher
kundenintensive DL-Betriebe	2 PP / 100 m ² BGF	1 PP / 100 m ² BGF
übrige DL-Betriebe	2 PP / 100 m ² BGF	0.5 PP / 100 m ² BGF

Benötigte PP Gewerbe	Personal	Besucher
Gewerbe kundenintensiv	13 PP	7 PP
übriges Gewerbe	13 PP	3.4 PP
Total PP Gewerbe	27 PP	11 PP

Wohnen (gemäss Baureglement (RRB Nr. 1835))

Bewohner	Besucher
bis 2.5 Zi: 1 PP / Whg	10 % der Bewohnerparkplätze
bis 4.5 Zi: 2 PP / Whg	10 % der Bewohnerparkplätze

Benötigte PP Wohnen	Bewohner	Besucher
Tot 2.5 Whg: 15	15 PP	2 PP
Tot 3.5-4.5 Zi Whg 38	76 PP	8 PP
Total Wohnen	91 PP	10 PP

Vergleich: Wohnen (gemäss KBV Anhang II, VSS 40 281)

Bewohner	Besucher
1 PP / Whg	10 % der Bewohnerparkplätze

Benötigte PP Wohnen	Bewohner	Besucher
Tot Whg 53	53 PP	6 PP

Total Benötigte PP Gewerbe + Wohnen

	Pers. / Bew.	Besucher	Total
gemäss Baureglement	118 PP	21 PP	139
gemäss KBV/VSS 40 281	80 PP	17 PP	97

Total PP Projekt: 78

Erforderlicher Reduktionsfaktor gemäss Baureglement	43.8 %
Erforderlicher Reduktionsfaktor gemäss KBV/VSS 40 281	19.5 %

Berechnung Veloabstellplätze**Gewerbe (gemäss VSS 640 065)**

	Personal	Besucher
kundenintensive DL-Betriebe	2 PP / 10 Arbeitspl.	3 PP / 10 Arbeitspl.
übrige DL-Betriebe	2 PP / 10 Arbeitspl.	0.5 PP / 10 Arbeitspl.

In folgenden Berechnungen wird von ca 24 Arbeitsplätzen ausgegangen

Benötigte Velo-PP Gewerbe	Personal	Besucher	Total Pers+Besucher
Gewerbe kundenintensiv	5 PP	7 PP	12 PP
übriges Gewerbe	5 PP	1.2 PP	6 PP
Total PP Gewerbe	10 PP	9 PP	19 PP

Wohnen (gemäss VSS 640 065)

	Bewohner	Besucher
Anz Velo PP	1 pro Zimmer	im Richtwert für die Bewohner enthalten

Haus A1	2.5 Zi	3.5 Zi	4.5 Zi	Total PP Haus A1
Anz Whg	0	9	0	
Anz Zimmer	0	27	0	27 PP
Haus A2	2.5 Zi	3.5 Zi	4.5 Zi	Total PP Haus A1
Anz Whg	3	6	0	
Anz Zimmer	6	18	0	24 PP
Haus B	2.5 Zi	3.5 Zi	4.5 Zi	Total PP Haus A1
Anz Whg	11	9	0	
Anz Zimmer	22	27	0	49 PP
Haus C	2.5 Zi	3.5 Zi	4.5 Zi	Total PP Haus A1
Anz Whg	1	9	5	
Anz Zimmer	2	27	20	49 PP
Total erforderliche PP Haus A-C				149 PP

Total Benötigte Velo-PP Gewerbe + Wohnen **168 PP**

G.3 Geologische und hydrogeologische Archivauswertung

WANNER AG SOLOTHURN
Dornacherstrasse 29
4500 Solothurn
Tel. 032 625 75 75
E-Mail: info@wanner-so.ch

P2 Wyss Immobilien AG
Bibernbachstrasse 12
4573 Lohn-Ammannsegg

*Überbauung Bibernbachstrasse 4,
Lohn-Ammannsegg, GB-Nr. 4085*

Geologische und hydrogeologische Archivauswertung

Bearbeiter:

Lukas Hayoz, MSc Erdw. UniBE
Thomas Kippel, dipl. Natw. ETH, CHGEOL/SIA

Auftrag Nr. 325243-1b

Solothurn, 4. Februar 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag, Problemstellung und Situation	3
1.1 Auftrag, Problemstellung und Situation	3
1.2 Projektstatus	3
2. Verwendete Unterlagen.....	3
3. Ausgeführte Arbeiten.....	4
4. Geologische und hydrogeologische Übersicht	4
4.1 Geologie.....	4
4.2 Hydrogeologie.....	4
4.3 Weitere Bemerkungen	5
5. Vorläufiges Baugrundmodell.....	5
6. Vorläufige charakteristische Baugrundwerte.....	6
7. Folgerungen und Empfehlungen.....	7
7.1 Geplante Bauten	7
7.2 Gebäuderückbau.....	7
7.3 Baugrube	7
7.3.1 Baugrubenböschung/-sicherung	7
7.3.2 Baugrubensohle und -entwässerung	8
7.3.3 Wasserhaltungsmassnahmen.....	8
7.4 Foundation	9
7.5 Entsorgung / Wiederverwertung	9
7.6 Meteorwasserversickerung	10
7.7 Beweissicherung / Überwachung	10
7.8 Bauen im Grundwasser.....	11
8. Weitere Informationen.....	11
8.1 Versicherung.....	11
8.2 Erdbeben-Gefährdung	11
8.3 Gebäudehülle im Untergrund	12
8.4 Radon	12
9. Weitere Arbeiten	13
10. Schlussbemerkungen	14

Anhänge

1. Situation 1:25'000
2. Situationsplan 1:500 mit Lage bestehender Sondierungen
3. Geologische Profile 1:500 mit geologischer Interpretation
4. Sondierprofile früherer Sondierungen in der Umgebung
5. Radonschutzmassnahmen bei Neubauten

1. Auftrag, Problemstellung und Situation

1.1 Auftrag, Problemstellung und Situation

Die Firma gsj Architekten planen eine Überbauung an der Bibernbachstrasse 4 in Lohn-Ammannsegg. In einer ersten Phase soll hierfür eine Umnutzung der Parzelle GB Nr. 4085 stattfinden (Anhänge 1 + 2). Die bestehenden Industriebauten werden durch mehrgeschossige Wohnbauten inklusive Einstellhalle ersetzt. Dies entspricht dem aktuellen Zonenreglement, welche eine Verdichtung rund um den Bahnhof vorsieht. In diesem Zusammenhang sind Angaben zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen erforderlich.

Die Wanner AG Solothurn wurde am 26. November 2025 von Nadja Lobsiger (gsj Architekten) mit der geologischen und hydrogeologischen Archivrecherche beauftragt.

1.2 Projektstatus

Vorprojekt (Phase 31)

2. Verwendete Unterlagen

- [1] Wanner AG Solothurn (24.06.2014): MFH Wyss Zäune AG, Bibernbachstrasse, 4573 Lohn-Ammannsegg, Grundwasserverhältnisse, Bericht-Nr. 314136-1
- [2] Wanner AG Solothurn (04.05.2016): Neubau Wohn- und Dienstleistungsgebäude GB 3906 Lohn-Ammannsegg, Baugrunduntersuchungen, Bericht-Nr. 314136-2-2
- [3] Wanner AG Solothurn (15.05.2023): Ausbau Bahnhof Lohn-Lüterkofen, Baugrunduntersuchung, Bericht-Nr. 320146-1
- [4] U-Tech, Zaugg (10.2014): Firma Wyss Zäune AG, Beurteilung Grundstück und Liegenschaften, Bibernbachstrasse 12. Bericht über die durchgeführten Umweltauskünfte
- [5] Geologischer Atlas der Schweiz 1:25'000, Blatt 1127, Solothurn
- [6] Geoportal des Kantons Solothurn: Grundwasserkarte, Gewässerschutzkarte, Kataster der belasteten Standorte, Naturgefahrenkarte
- [7] Geoportal des Kantons Bern: Grundwasserkarte, Gewässerschutzkarte, Naturgefahrenkarte, Versickerungskarte
- [8] Gewässerschutz in Industrie und Gewerbe, Baustellen, Interkantonales Merkblatt für den Vollzug (Oktober 2024).

3. Ausgeführte Arbeiten

- Archivrecherche
- Auswertung und Berichtstattung

4. Geologische und hydrogeologische Übersicht

4.1 Geologie

Der Projektperimeter befindet sich in der Talebene des Bibernbachs und des Mülibachs. Die Talfüllung besteht aus einer heterogenen Abfolge aus nacheiszeitlichen Ablagerungen. Die Felsoberfläche der Molasse befindet sich auf einer Tiefe von 20-25 m. Darüber folgen überkonsolidierte Moränenablagerungen mit einer Mächtigkeit von einigen Metern. Darüber folgen Bachablagerungen aus mehrheitlich kiesigen und sandigen, untergeordnet auch siltigen, Bereichen. Die Bachablagerungen haben eine Mächtigkeit von rund 15 m. Einzelne Kieslagen sind dicht bis sehr dicht gelagert und können ein Rammhindernis darstellen. An der Oberfläche befindet sich eine mehrheitlich feinkörnige, rund 2 m mächtige Deckschicht.

Gemäss Schadstoffuntersuchungen des Areals der Firma Wyss Zäune AG wurden auf grossen Teilen der Parzelle GB-Nr. 4085 Schlacke abgelagert. Diese Schlackelage wurde beim Bau des Hochhauses auf der benachbarten Parzelle GB-Nr. 3906 ebenfalls bereits aufgefunden. Die Belastungsuntersuchung in diesem Zusammenhang haben ergeben, dass es sich dabei um Material für Deponien Typ B gehandelt hat. Für die GB-Nr. 4085 muss die Belastungssituation noch geprüft werden. Die Schlacke wurde mit einer dünnen Lage Jurakies überdeckt.

4.2 Hydrogeologie

Im Projektbereich ist im Untergrund Grundwasser vorhanden. Aus bestehenden Untersuchungen in der Umgebung wurden folgende Grundwasserspiegel ermittelt:

Höchster Grundwasserspiegel (HGW):	461.5 m ü.M.
Mittlerer Grundwasserspiegel (MGW):	460.5 m ü.M.
Tiefster Grundwasserspiegel (TGW):	459.5 m ü.M.

Die sandigen, kiesigen Bachablagerungen unterhalb der feinkörnigen Deckschicht bilden den Grundwasserleiter. Bei Grundwasserhochständen liegen gespannte Grundwasserverhältnisse vor. Diese treten vor allem im Zusammenhang mit starken Niederschlägen oder Schneeschmelze auf.

Das Grundstück befindet sich im Gewässerschutzbereich Au.

Bei den Lagerhallen und den Getreidesilo nördlich der Station Lohn-Ammannsegg wird eine Grundwasserfassung betrieben. Es handelt sich dabei um eine Brauchwasserfassung mit einer Konzessionsmenge von 40 l/min (Angaben gemäss SOGIS-Kanton Solothurn).

Unmittelbar südlich angrenzend an die Parzelle fliesst der Bibernbach. Der Bach ist im Streckenabschnitt entlang der Parzelle eingedolt. Der Wasserspiegel des Bibernbachs liegt knapp oberhalb des mittleren Grundwasserspiegels.

4.3 Weitere Bemerkungen

Die Parzelle hat keinen Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) und liegt auch nicht innerhalb des Prüfperimeters für Bodenabtrag. Zudem liegt kein Eintrag auf der Naturgefahrenkarte vor.

5. Vorläufiges Baugrundmodell

Aus den durchgeführten Sondierungen und Untersuchungen sowie aus Erfahrungen aus der Umgebung wurde untenstehendes Baugrundmodell abgeleitet. Die Lage und der Verlauf der Schichten gehen aus den Schnittdarstellungen im Anhang 3 hervor.

Tabelle 1: Vorläufiges Baugrundmodell

Abk.	Mächtigkeit [m]	Bezeichnung	Beschreibung
A	0.6 – 0.9	Künstliche Auffüllung	Platzkofferung, vermutlich hauptsächlich Schlacke Überdeckt mit dünner Jurakies-Lage
B	1.3 – 2.3	Überschwemmungs- und Verlandungsablagerungen	Silt mit Ton und wenig Feinsand mit organischen Beimengungen bis feinsandiger Silt mit wenig Ton Weiche Konsistenz bzw. locker gelagert Vernässungs-, frost- und setzungsempfindlich Schlecht tragfähig Nicht standfest
C1	2 - 4	Kies (dicht bis sehr dicht)	Kies Dicht bis sehr dicht gelagert Hohe bis sehr hohe Tragfähigkeit Nur schwer rammbar (bereichsweise Rammhindernisse nicht ausschliessbar) Wassergesättigter Kies ist nicht standfest (beginnt zu fließen)
C2	0 - 5	Kies (mitteldicht)	Kies und sandiger Kies Mitteldicht gelagert Mittlere Tragfähigkeit
D	10 - 15	Sand mit Kieseinschaltungen	Sand und Feinsande mit unterschiedlichen Kiesanteilen, lagenweise kiesig Mittlere bis hohe Tragfähigkeit Grundwasserleiter

Abk.	Mächtigkeit [m]	Bezeichnung	Beschreibung
E	2 - 5	Moränenablagerung	Kiesige Sande, lagenweise siltig-tonig, bereichsweise kiesig Mitteldicht gelagert Überkonsolidiert
F	ab ca. 25 m	Untere Süsswassermolasse	Fels Wechsellagerung von Mergel, Ton- und Sandsteinen An Felsoberkante oft verwittert

6. Vorläufige charakteristische Baugrundwerte

Aus den Sondierergebnissen lassen sich für die einzelnen Schichten die folgenden charakteristischen Baugrundwerte für erdmechanische Berechnungen angeben. Bei den Werten handelt es sich um starke Vereinfachungen. Die Werte beruhen auf Erfahrungswerten aus anderen Projekten und müssen deshalb mit der nötigen Vorsicht in die Berechnungen eingesetzt werden.

Bei weiteren Arbeiten und bei neuen Erkenntnissen müssen die Werte gegebenenfalls angepasst werden.

Tabelle 2: Vorläufige charakteristische Baugrundwerte

Abk.	Bezeichnung	Raumgewicht γ_k [kN/m ³]	effektiver Reibungswinkel ϕ'_k [°]	effektive Kohäsion c'_k [kN/m ²]	Zusammendruckungsmodul	
					ME1 k [MN/m ²]	ME2 k [MN/m ²]
A	Künstliche Auffüllung	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
B	Überschwemmungs- und Verlandungsablagerungen	18.0 – 19.5	24 – 28	0 – 5	2 – 8	3 – 12
C1	Kies (dicht bis sehr dicht)	20.0 – 21.0	38 – 45	0	40 – 80	50 - >100
C2	Kies (mitteldicht)	20.0 – 20.5	38 – 42	0	30 – 60	40 – 80
D	Sand mit Kieseinschlüssen	20.0 – 20.5	32 – 40	0	10 – 40	15 – 50
E	Moränenablagerungen	20.0 – 21.0	30 – 40	0 – 5	20 – 60	25 – 70
F	Untere Süsswassermolasse	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.

7. Folgerungen und Empfehlungen

7.1 Geplante Bauten

Auf der Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4085 ist der Bau von drei fünfstöckigen Mehrzweckgebäuden mit Wohn- und Gewerbetteilen geplant. Dies entspricht der aktuellen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lohn-Ammannsegg, welche eine Verdichtung um den Bahnhof Lohn-Lüterkofen vorsieht.

Die Gebäude sind über eine unterirdische Einstellhalle verbunden, welche die gesamte Überbauung unterkellert. Die Einstellhalle reicht bis ca. 459.3 m ü.M., lokal knapp tiefer als 459.0 m ü.M.

7.2 Gebäuderückbau

Auf der Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4085 ist aktuell ein Gebäude vorhanden (Bibernbachstrasse 4). Zusätzlich sind mehrere Unterstände vorhanden. Diese sollen vor der Bauausführung rückgebaut werden. Wurde das Gebäude vor 1990 erstellt, ist mit Bauschadstoffen in der Bausubstanz zu rechnen. Die Gutachter empfehlen in diesem Fall eine Bauschadstoffdiagnose durchzuführen und die Bauschadstoffe vor dem Rückbau fachgerecht entsorgen zu lassen.

Wir übernehmen keine Haftung für Schäden im Zusammenhang mit Asbest.

7.3 Baugrube

Nach den aktuellen Plänen ist eine Baugrube mit einer Tiefe von ca. 3 m und einer Fläche von 75 m auf 60 m erforderlich.

7.3.1 Baugrubenböschung/-sicherung

Die Schichten unter dem Grundwasserspiegel (Schichten A und B) sind nicht standfest. Wir empfehlen daher den Einsatz von Spundwänden als Baugrubensicherung. Diese dienen zusätzlich auch als Abdichtung gegen den Eintritt von Grundwasser in die Baugrube während der Wasserhaltung. Die Spundwände sind möglichst bis in die weniger durchlässigen Sande der Schicht D einzubinden.

Beim Einsatz von Spundwänden können Schäden beidseits der Spundwandachse bis in eine Distanz, welcher der Spundwandlänge entspricht, auftreten. Die zu erwartenden Schäden werden von der Bauhaftpflichtversicherung in der Regel nicht bezahlt. Als Begleitmassnahmen und zur Beweissicherung sind alle nötigen Massnahmen zur Abwehr von Schäden umgesetzt wurden, müssen zudem vom begleitenden Projektteam entsprechende Überwachungen mit Kontrollplänen und Massnahmenwerte definiert werden.

Bei der Planung des Baugrubenabschlusses müssen für dessen Standsicherheit auch allfällige Lasten aufgrund von Baustelleninstallationen (Baukran, Materialdepots, Container, Zufahrten) berücksichtigt werden.

Die Baupläne/Aushubpläne sollten zur Überprüfung an den Geologen/Geotechniker eingereicht werden.

7.3.2 Baugrubensohle und -entwässerung

Die Baugrubensohle kommt erwartungsgemäss in den sickerfähigen Kiesen der Schicht C zu liegen. Aus diesem Grund ist eine Sauberkeitsschicht auf der Baugrubensohle und eine Baustellenentwässerung nicht zwingend erforderlich.

Für die gesetzeskonforme Baustellenentwässerung ist die Trennung der Abwasserströme erforderlich. Baugrubenabwasser ist, im Gegensatz zum Grundwasser aus Wasserhaltungen (siehe Kapitel 7.3.3), in der Regel verschmutzt und muss daher vorbehandelt werden, um die Anforderung der Gewässerschutzverordnung an die Einleitung in die öffentliche Kanalisation oder ins Gewässer einzuhalten. Das Baustellenabwasser muss dazu über ein Absetzbecken und eine Neutralisation geführt werden. Die Einleitung des Baustellenabwasser in die Kanalisation bedarf einer kommunalen Bewilligung.

7.3.3 Wasserhaltungsmassnahmen

Im Bereich der Baugrube muss der Grundwasserspiegel mindestens 0.5 m unter der Baugrubensohle abgesenkt werden können. Gemäss den aktuellen Plänen ist der tiefste Einbau bis knapp unter 459.0 m ü.M. (ca. 3 m unter Terrain) vorgesehen. Daraus folgt, dass der Grundwasserspiegel bis ca. 458.5 m ü.M. abgesenkt werden muss.

Für die Wasserhaltung eignen sich im vorliegenden Baugrund (Kiese und Sande) in erster Linie grosskalibrige Filterbrunnen (z.B. Bohrdurchmesser 800 mm, innenliegender Filter mit Durchmesser 400 mm, Zwischenraum mit 3-6 mm oder 4-8 mm Kies oder Split gefüllt). Im Bereich mit Sandlagen müssen Filterbrunnen zum Schutz vor Versanden mittels Filtergewebe umhüllt werden. Die Bohrtiefe soll ca. 5 m tiefer als die jeweilige Baugrubensohle sein. Gesamthaft ist mit rund 10 Filterbrunnen zu rechnen.

Zu Beginn der Absenkung ist mit hohen bis sehr hohen Wassermengen zu rechnen (Annahme pro Filterbrunnen um die 500 – 1'000 l/min). Falls die umhüllende Spundwand bis in die Sandschicht (D) abgeteuft wird, wird die Pumpmenge nach dem Leeren der Grundwasserleiters in der Baugrube abnehmen.

Das Pumpwasser muss über ausreichend grosse Absetzbecken und einer entsprechend dimensionierten Neutralisationsanlage abgeleitet werden. Wenn keine Betonarbeiten und keine Pfahlarbeiten anfallen, kann das gepumpte Grundwasser ohne Neutralisationsanlage in den Bach geleitet werden. Während Beton- und Pfahlarbeiten muss das Pumpwasser via eine Neutralisationsanlage geleitet werden. Die maximale Einleitmenge in den Bach muss noch geprüft werden.

Die Wasserhaltung kann erst abgeschaltet werden, wenn die Auftriebssicherheit der Bauten gewährleistet ist. Damit bei einem plötzlichen Aussetzen der Wasserhaltung keine zusätzlichen Auftriebsschäden entstehen, muss die Baustelle kurzfristig geflutet werden können oder die Bauteile mit Flutöffnungen gesichert sein.

Für die Einbauten unter dem Grundwasserspiegel (alle Gebäudeteile inkl. Liftunterfahrten, Pfähle, Spundwände) sowie für die Wasserhaltung muss ein entsprechendes Gesuch via kommunaler Baubehörde an das AfU des Kantons Solothurn eingereicht werden. Mit dem

Gesuch muss der definitive Nachweis erbracht werden, dass die Durchflussskapazität des Grundwasserleiters um maximal 10 % verringert wird. Voraussichtlich sind Ersatzmassnahmen wie gut durchlässige Kiesdüker unter den Bodenplatten und in der Baugrubenhinterfüllung nötig.

7.4 Foundation

Gemäss der aktuellen Planausführung kommt die Gebäudesohle in den Kiesen der Schicht C1 zu liegen. Diese weist eine gute Tragfähigkeit auf. Unter der Gebäudesohle weist die Schicht C1 eine verbleibende Mächtigkeit von rund 2 m auf. Unterhalb liegen heterogene Untergrundverhältnisse vor. Insbesondere weisen die unterliegenden Schichten stark variierende Bodenkennwerte auf.

Nach Erkenntnissen aus dem Bau von Gebäuden in der Umgebung empfehlen wir für mehrstöckige Gebäude eine kombinierte Pfahl-Plattenfundation vorzusehen. Die Teile der Einstellhalle, welche nicht unterhalb eines Gebäudes stehen, können allenfalls mit einer Plattenfundation fundiert werden.

Im Verlauf der weiteren Planungsarbeiten muss die Fundationsart noch im Detail überprüft und optimiert werden. Dazu empfehlen wir zusätzliche, projektspezifische Sondagen auf der Parzelle durchzuführen. Die abschliessende Dimensionierung muss durch den Projektgenieur in Zusammenarbeit mit dem Geotechniker/Geologen erfolgen.

Bei den unterschiedlichen Foundationstiefen und Lasten der einzelnen Gebäudeteile ist mit differenziellen Setzungen zu rechnen, welche konstruktiv aufgenommen werden müssen. Allfällige Dilatationsfugen müssen aufgrund des hochliegenden Grundwasserspiegels dicht ausgeführt werden.

Für das Aufstellen des Baukrans muss das Fundationsniveau des Baukrans und die erwarteten Lasten auf den Untergrund berücksichtigt werden. Entsprechend den Untergrundverhältnissen sind für die Foundation des Baukrans zusätzliche Massnahmen für die Lastverteilung, allenfalls auch die Erstellung von Pfählen nötig.

7.5 Entsorgung / Wiederverwertung

Entsprechend Art. 16 der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) ist es gesetzlich vorgeschrieben, im Rahmen des Baubewilligungsgesuches Angaben über die Art, Qualität und Menge der während der Bauarbeiten anfallenden Abfälle, sowie über die vorgesehenen Entsorgungswege zu machen, sofern mehr als 200 m³ Bauabfälle anfallen oder Bauabfälle mit umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Stoffen zu erwarten sind (z.B. Asbest, polychlorierte Biphenyle, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe etc.).

Sandiges und kiesiges Aushubmaterial der Materialkategorien A (unverschmutzt) und T (schwach verschmutzt) unterliegt der allgemeinen Verwertungspflicht. Ausnahmen sind zu begründen. Das Entsorgungskonzept sollte zusammen mit der Bauunternehmung ausgearbeitet werden. Als Grundlage für das Entsorgungskonzept empfehlen wir die folgenden Wiederverwertungsmöglichkeiten respektive Entsorgungswege.

Tabelle 3: Wiederverwertung / Entsorgung Aushubmaterial

Abk.	Bezeichnung	Wiederverwertung, Entsorgungsweg
A	Künstliche Auffüllung (Schlacke)	<u>B-Material:</u> Deponie Typ B <u>E-Material:</u> Deponie Typ E
B	Aushubmaterial (Überschwemmungs- und Verlandungsablagerungen)	<u>A-Material:</u> Verwertungspflicht. Möglichst vollständige Verwertung gemäss Art. 19 VVEA als Baustoff auf Baustellen oder Deponien; als Rohstoff für Herstellung von Baustoffen; für Wiederauffüllung von Materialentnahmestellen; für bewilligte Terrainveränderungen. Die schlecht verdichtbare und setzungsempfindliche Deckschicht ist nur für unkritische Hinterfüllungen zu verwenden. Falls keine Verwertung möglich: Ablagerung auf Deponie Typ A
C	Aushubmaterial (Kies)	<u>A-Material:</u> Verwertungspflicht. Vollständige Verwertung gemäss Art. 19 VVEA als Baustoff auf Baustellen oder Deponien; als Rohstoff für Herstellung von Baustoffen; für Wiederauffüllung von Materialentnahmestellen; für bewilligte Terrainveränderungen

7.6 Meteorwasserversickerung

Auf der Parzelle liegt der Grundwasserspiegel sehr oberflächennah. Zudem ist eine schlecht sickerfähige Deckschicht vorhanden. Bei hohen Grundwasserständen liegen gespannte Verhältnisse vor. Aus diesen Gründen ist eine Versickerungsanlage nicht möglich. Aufgrund der Nähe zu einem Oberflächengewässer (Bibernbach) empfehlen wir, das anfallende Meteorwasser nach einer ausreichend dimensionierten Retention in dieses abzuleiten. Als Retentionsmassnahmen empfehlen wir zu prüfen, ob ein Teil des Regenwassers für die Gartenbewässerung oder die WC-Spülung genutzt werden kann.

Nur wenn eine lokale Versickerung nicht machbar und die Einleitung in eine Oberflächengewässer/Sauberwasserleitung nicht möglich oder unverhältnismässig ist, darf das Meteorwasser der Mischabwasserkanalisation zugeführt werden (3. Priorität).

7.7 Beweissicherung / Überwachung

Beim Einbringen und Ziehen von Spundwänden können Schäden an Gebäuden entstehen, welche sich in einem Umkreis befinden, der rund der Länge der Spundwände entspricht. Solche Schäden werden üblicherweise nicht durch die Bauhaftpflichtversicherung gedeckt. Um allfällige Mehrkosten gering zu halten, empfehlen wir, Rissprotokolle in betroffenen Gebäuden zur Beweissicherung aufzunehmen. Zudem sind während des Einbringens und des Ziehens der Spundwände Erschütterungsmessungen zu tätigen.

Zusätzlich empfehlen wir, die Ergiebigkeit der Grundwasserfassung der Lagerhallen und Getreidesilos nördlich der Station Lohn-Lüterkofen zu überwachen (Konzessionsmenge von 40 l/min; Angaben gemäss SOGIS-Kanton Solothurn).

7.8 Bauen im Grundwasser

Beim geplanten Neubau sind Einbauten ins Grundwasser vorgesehen. Gemäss den Plangrundlagen liegt die Unterkante der Einstellhalle auf einer Höhe von rund 459 m ü.M. was einem Einbau unter TGW entspricht. Bei Bauten unterhalb des MGW ist eine Bewilligung für Bauten im Grundwasser erforderlich. Dabei ist die 10%-Regel zu beachten (Einschränkung des Grundwasserflusses darf nicht mehr als 10 % betragen).

Die aktuell gängige Praxis im Kanton Solothurn sieht vor, dass grundsätzlich keine grossflächigen Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel mehr bewilligt werden. Dies gilt auch, wenn mit Ersatzmassnahmen die Durchflusskapazität des Grundwasserleiters wiederhergestellt wird. Im vorliegenden Fall ist das Vorhaben zwingend vorgängig mit dem AfU zu prüfen.

Absenkungen des Grundwasserspiegels unterhalb des TGW sind vorgängig öffentlich aufzulegen.

Im vorliegenden Projekt wird die Einstellhalle unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels (MGW) zu liegen kommen. Um die Einbautiefe zu minimieren, wurde als Optimierungsmassnahme eine Terrainerhöhung (Hochparterre) von 1.20 m vorgesehen, welche gemäss gsj Architekten der maximal möglichen Anhebung des Gebäudes entspricht. Die verbaute Fläche unterhalb des MGW beträgt gemäss den aktuellen Plänen rund 86 m². Da jedoch aufgrund der undurchlässigen Schicht B gespannte Verhältnisse vorliegen, beträgt die effektiv verbaute Fläche innerhalb des Grundwasserleiters (Schichten C1, C2 und D) ca. 37 m². Dies entspricht einer Durchflussverringerung des Grundwasserleiters von 9.4 %. Dabei sind allfällige Pfähle, Fundamentvertiefungen, Liftunterfahrten, Leitungen etc. noch nicht berücksichtigt.

Gemäss Aussage AfU (Sitzung vom 21.01.2026) handelt es sich beim vorliegenden Grundwasserleiter in Lohn-Ammannsegg um einen Grundwasserleiter mit beschränkter Nutzbarkeit. Es liegt aktuell keine öffentliche Nutzung des Grundwasservorkommens im Tal des Biberenbachs vor.

8. Weitere Informationen

8.1 Versicherung

Wir empfehlen dem Bauherrn, eine Bauhaftpflicht- und Bauwesenversicherung abzuschliessen.

8.2 Erdbeben-Gefährdung

Gemäss Koordinationsstelle des Bundes für Erdbebenvorsorge ist das Untersuchungsgebiet in die Erdbebenzone **Z1b (zweitgeringste Stufe)** eingeteilt.

Für die erdbebengerechte Planung und Erstellung von neuen Gebäuden gelten die Tragwerksnormen SIA 260 – 267. Nach SIA 261 „Einwirkungen auf Tragwerke“ ist das

Untersuchungsgebiet aufgrund der lokalen geologischen Verhältnisse der Baugrundklasse **D** zuzuordnen.

- A** Fels oder andere felsähnliche geologische Formation mit höchstens 5 m Lockergestein an der Oberfläche.
- B** Ablagerungen von sehr dichtem Sand, Kies oder sehr steifem Ton mit einer Mächtigkeit von mindestens einigen zehn Metern, gekennzeichnet durch einen allmählichen Anstieg der mechanischen Eigenschaften mit der Tiefe.
- C** Ablagerungen von dichtem oder mitteldichtem Sand, Kies oder steifem Ton mit einer Mächtigkeit von einigen zehn bis mehreren hundert Metern.
- D** Ablagerungen von lockerem bis mitteldichtem kohäsionslosem Lockergestein (mit oder ohne einige weiche kohäsive Schichten), oder von vorwiegend weichem bis steifem kohäsivem Lockergestein.
- E** Oberflächliche Schicht von Lockergestein entsprechend C oder D mit Mächtigkeit zwischen 5 und 20 m und mittlerem vs-Wert < 500 m/s über steiferem Bodenmaterial mit $vs > 800$ m/s
- F** Strukturempfindliche, organische oder sehr weiche Ablagerungen (z.B. Torf, Seekreide, weicher Lehm) mit einer Mächtigkeit über 10 m.

8.3 Gebäudehülle im Untergrund

Um Wasserzutritte zu verhindern, sollte die Gebäudehülle im Untergrund dicht ausgeführt werden. Dies ist auch bei der Erstellung von Kellern, von Licht- und Lüftungsschächten sowie allfälligen Fluchtstollen zu beachten.

Kanalisationsleitungen unter den Gebäuden liegen meiste Zeit im Grundwasser. Falls diese nicht vermieden werden können, sollten sie verschweisst ausgeführt werden.

8.4 Radon

Gemäss der Radonkarte des Bundes liegt das Untersuchungsgebiet in einer Radonaktivitätskonzentrationszone mit einer **1 %** Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung des Referenzwerts von 300 Bq/m^3 .

Wahrscheinlichkeit den Referenzwert zu überschreiten	Umsetzung von Radonschutzmassnahmen
$\leq 1 \%$	radonsicheres Bauen ist zu erwägen
2 – 10 %	radonsicheres Bauen wird empfohlen
11 – 20 %	radonsicheres Bauen ist umzusetzen / notwendig
$>20 \%$	radonsicheres Bauen ist umzusetzen / notwendig

Für radonsicheres Bauen können eine oder mehrere der unten aufgelisteten Massnahmen umgesetzt werden:

- 1) Eindringen von Radon ins Gebäude verhindern (z.B. Radonsperre durch dichte Bodenplatte oder dichte Kellertüre);
- 2) Aktives entfernen des Radons unter der Bodenplatte (z.B. mit Hilfe einer Radondrainage unter dem Fundament);
- 3) Aktives entfernen des Radons aus dem Gebäude (z.B. durch kontrollierte Lüfterneuerung in Räumen mit Personenaufenthalt).

Für die Umsetzung von Radonschutzmassnahmen im Rahmen eines Neubaus empfehlen wir den Beizug einer Radonfachperson (www.ch-radon.ch). Vorsorgliche Massnahmen zum Radonschutz für alle Neubauten in der Schweiz finden Sie im Anhang 5 (BAG-Empfehlungen).

9. Weitere Arbeiten

Ergänzende, projektspezifische Sondagen für die Detailplanung der Foundation, Baugrubensicherung, Wasserhaltung und Entsorgung/Wiederverwertung.

Foundation: Planung und Dimensionierung der Foundation durch den Projektingenieur.

Beweissicherung: Bestandesaufnahme der umliegenden Bauten und der Grundwassernutzung bei den Getreidesilos

Baugrubenausführungen: Erstellen eines Aushubplanes inkl. Berücksichtigung vom Bohrplanum, Planung und Dimensionierung der Baugrubensicherung.

Wasserhaltung: Planung und Dimensionierung der Wasserhaltung zusammen mit dem Unternehmer, Einholen Bewilligungen zur Einleitung in die Kanalisation bzw. Bibernbach, sowie Prüfung der maximalen Einleitmengen

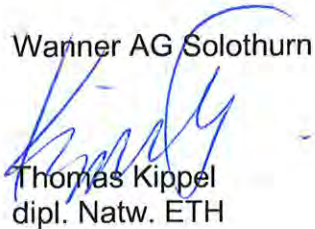
Ausarbeitung und Umsetzung eines Entsorgungskonzepts zusammen mit der Bauunternehmung

Gebäudeschadstoffe: Gebäudecheck des rückzubauenden Gebäudes durch einen Spezialisten vor Beginn der Abrissarbeiten.

10. Schlussbemerkungen

Die Erkenntnisse und Schlussfolgerungen im Bericht stützen sich auf die der Wanner AG Solothurn zum Zeitpunkt der Berichtverfassung vorliegenden Informationen und beziehen sich ausschliesslich auf das vorliegende Projekt. Diese Erkenntnisse und Schlussfolgerungen können nicht ohne Überprüfung auf zukünftige Verhältnisse übertragen werden. Bedeutende Änderungen des vorliegenden Projektes erfordern eine Neubeurteilung. Bei der Verwendung des vorliegenden Berichtes für andere Projekte wird jede Haftung abgelehnt.

Wanner AG Solothurn



Thomas Kippel
dipl. Natw. ETH

Verteiler:

- gsj Architekten AG
- Wanner AG Solothurn

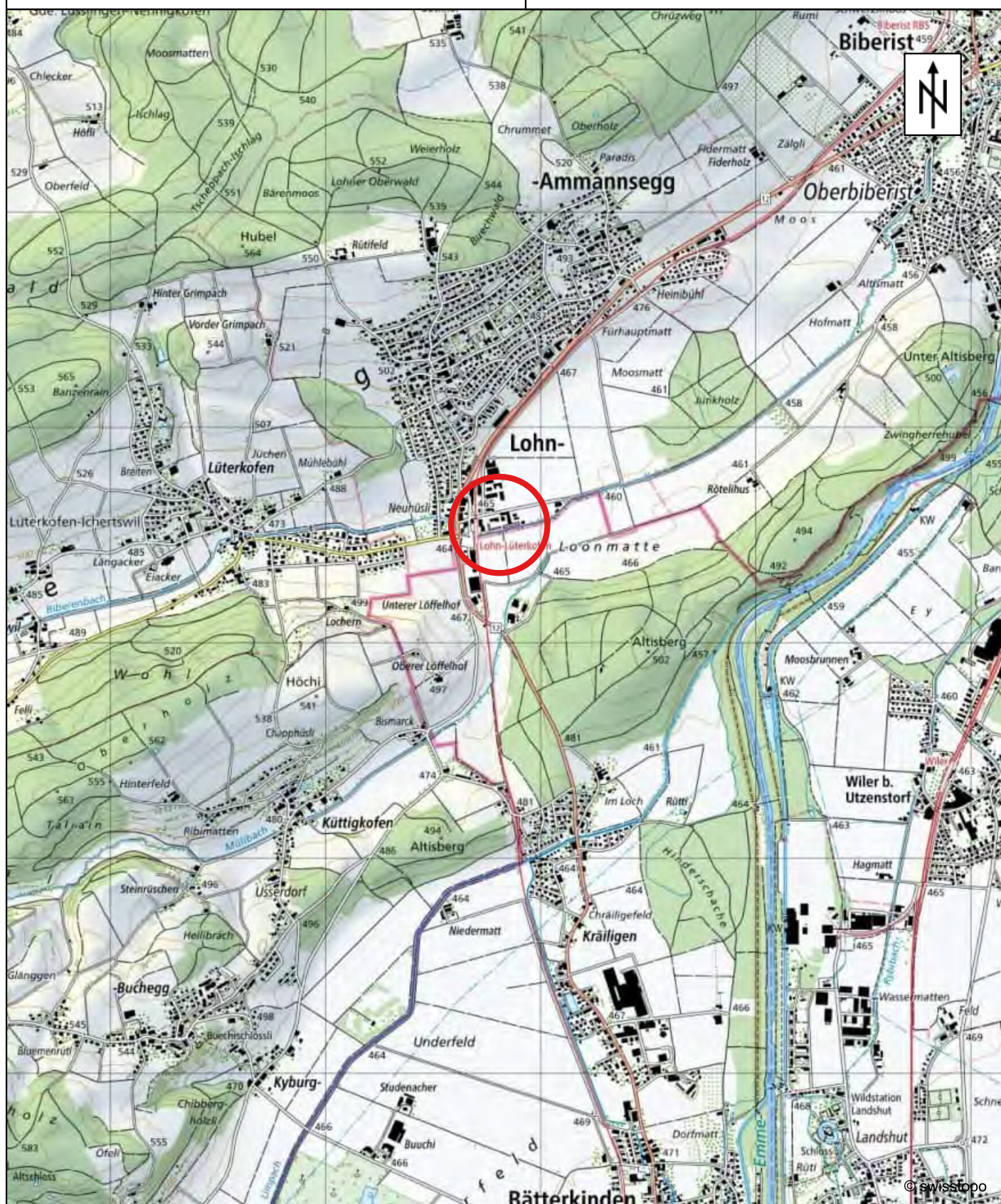
Situation 1 : 25'000

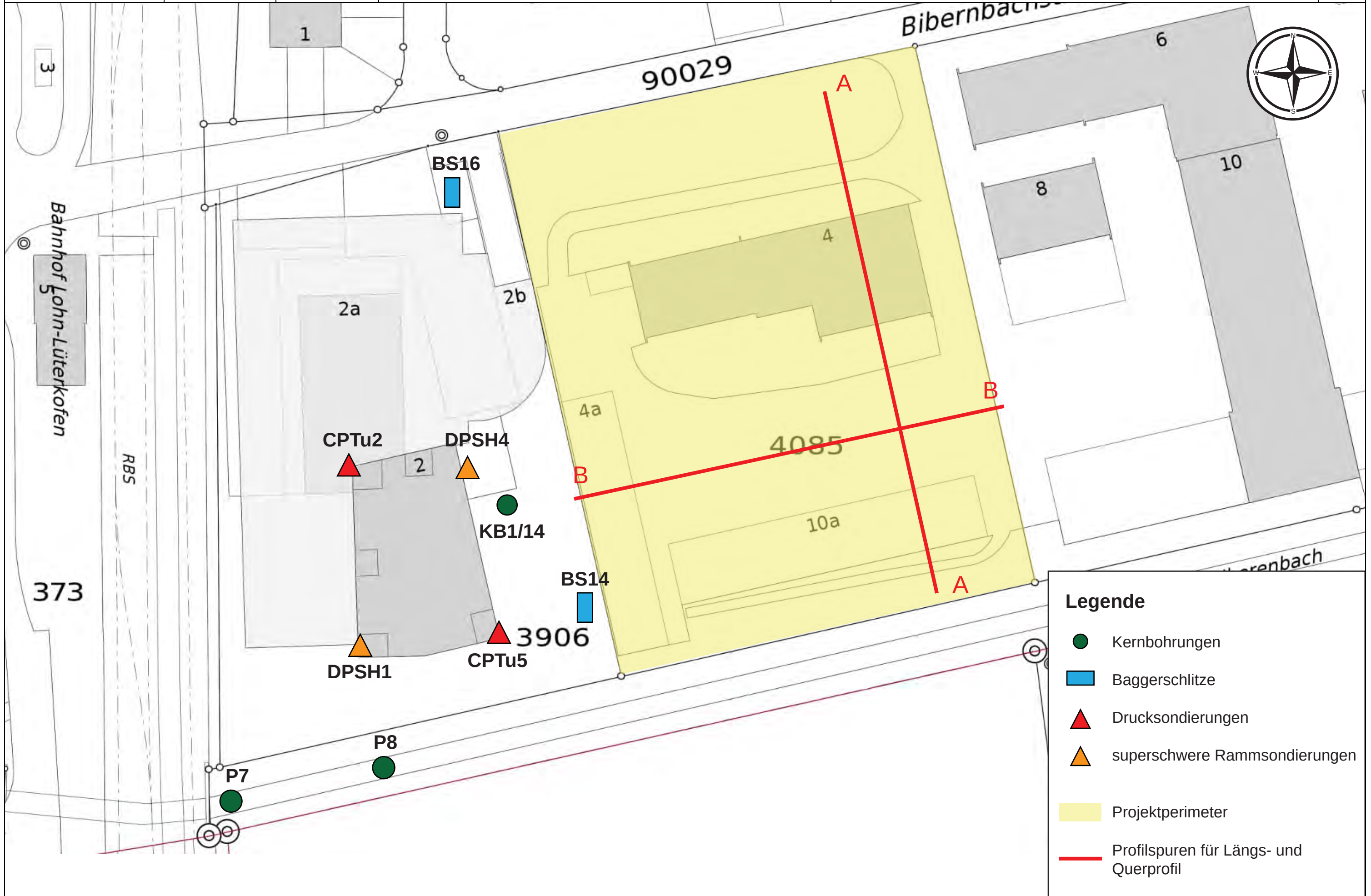
Auftrag Nr. 325243

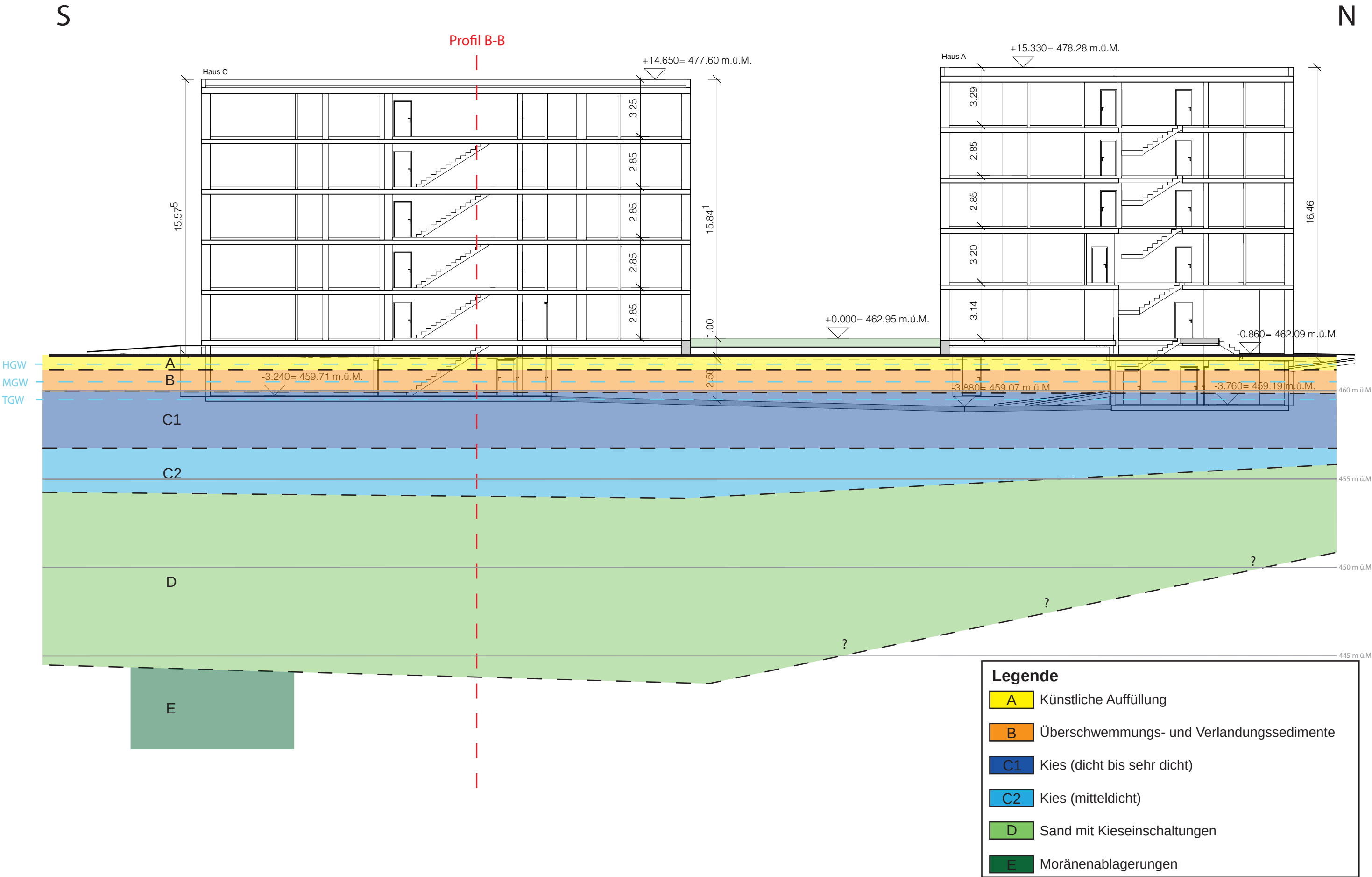
6.1.2026

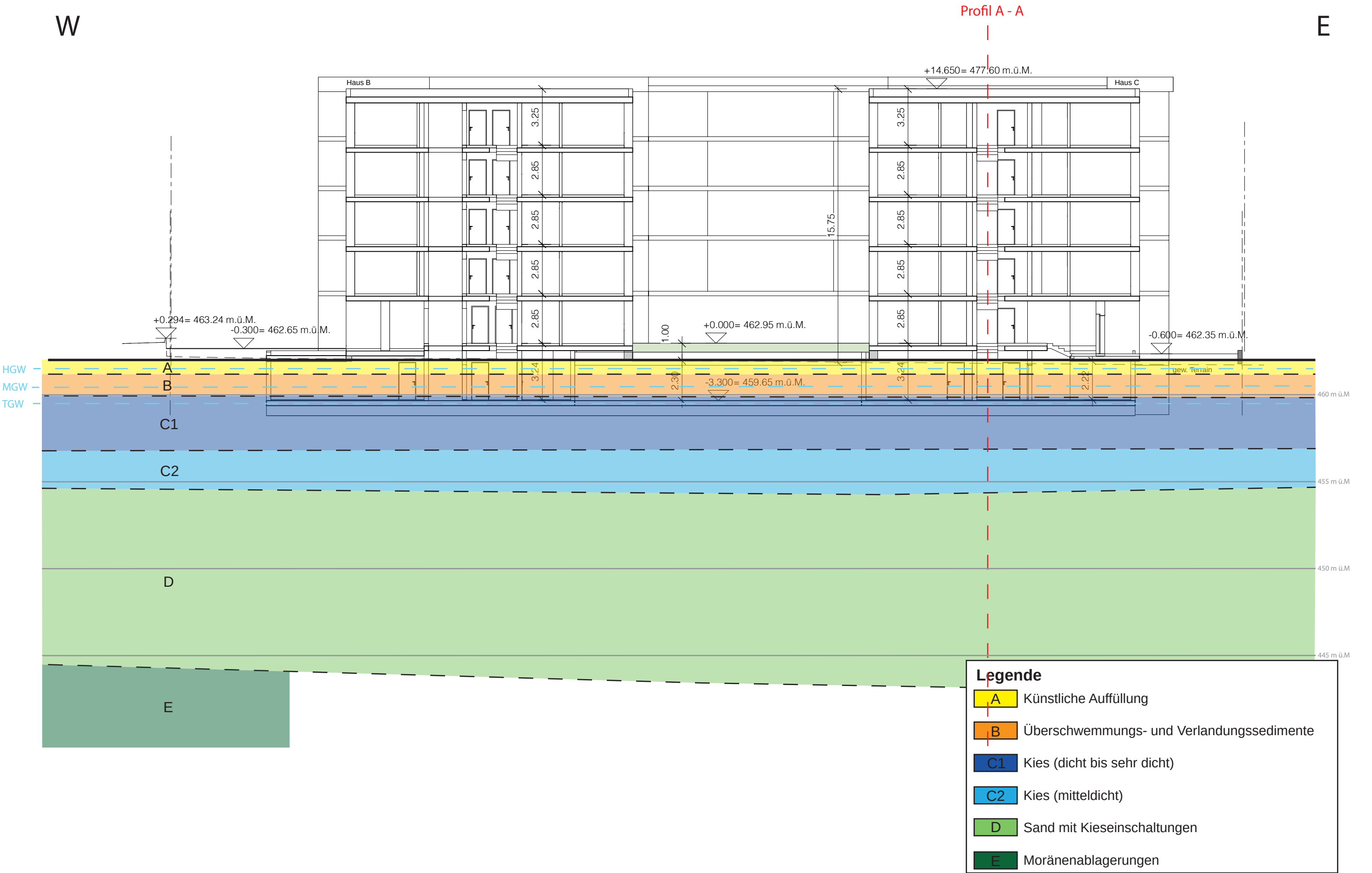
**Überbauung Bibernbachstrasse 4,
Lohn-Ammannsegg**

Archivauswertung









Auftrag: 314'136 Lohn
A. Wyss, Lohn

Aufnahme: Ou am 17.12.2015

Ausführung: Wyss AG

Baggerschlitz BS 14

Koordinaten: Massstab: 1 : 20

Höhe: 462.45 m Länge: 3.90 m

Baggerschlitz nicht standfest, Versturz kurz nach Fertigstellung,
Wasseraustritte ab 3.6 m

Tiefe [m]	Kote [m]	Tiefe [m]	Profil	Bodenbeschreibung	Schichten	Kommentar
		0.20		Oberboden, locker, braun, vermutlich umgelagert	Oberboden, vermutlich umgelagert	
	462	0.50		Silt mit mässig feinem Sand, mit wenig organischen Beimengungen, sehr weich bis weich, braun-beige	siltige Deckschicht/Unterboden	
		0.80		siltiger feiner Sand mit wenig Ton und organischen Beimengungen, locker, beige		
1				Silt mit viel Ton, mit wenig feinem Sand und organischen Beimengungen, weich, beige-grau	Verlandungsablagerungen (zunehmend feinsandig)	
	461					
2		2.00		siltiger feiner Sand mit wenig Ton, locker, grau, feucht		
	460					
		2.60		sandiger gerundeter Kies mit mässig gerundeten Steinen, mit wenig Silt, mitteldicht, beige-grau, nass, rollig, nicht standfest	Kies	
3						
	459					
		3.90				



Wasseraustritte

Auftrag: 314'136 Lohn
A. Wyss, Lohn

Aufnahme: Ou am 17.12.2015

Ausführung: Wyss AG

Baggerschlitz BS 16

Koordinaten: Massstab: 1 : 20

Höhe: 462.18 m Länge: 3.10 m

Baggerschlitz nicht standfest, verstürzt kurz nach Erstellung

Wasseraustritte ab 3 m

Tiefe [m]	Kote [m]	Tiefe [m]	Profil	Bodenbeschreibung	Schichten
	462	0.20		Oberboden, braun, locker	Oberboden
		0.50		Silt mit mässig Ton und organischen Beimengungen, mit wenig Sand, sehr weich, braun	siltige Deckschicht/Unterboden
		0.80		Silt mit mässig Sand, mit wenig Ton und organischen Beimengungen, weich, braun-beige	
1	461	1.70		Silt mit viel Ton, mit wenig feinem Sand und organischen Beimengungen, weich, beige-grau	Verlandungsablagerungen, gegen unten zunehmend sandig
2	460	2.20		Silt mit viel Ton, weich, grau	
		2.40		Sand mit mässig Silt, mit wenig Kies, locker, grau, feucht	Kies
3		3.10		sandiger gerundeter Kies mit mässig Steinen, mit wenig Silt, mitteldicht, grau, feucht bis nass, rollig, nicht standfest	

Auftrag: 314'136 Lohn
MFH Wyss Zäune AG, Lohn

Aufnahme: Ou am 22.05.2014

Ausführung: Geocontrol (Stefan Baumbé)

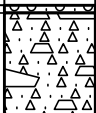
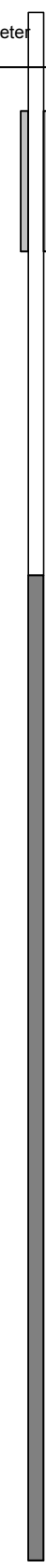
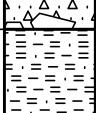
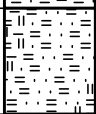
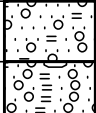
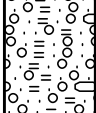
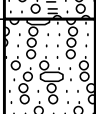
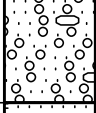
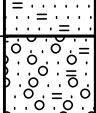
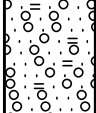
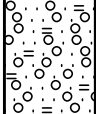
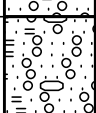
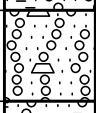
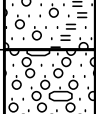
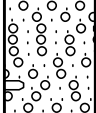
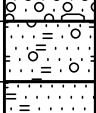
Kernbohrung KB 1/14

Koordinaten: 606'742 / 223'538

Massstab: 1 : 50

Höhe: 462.40 m Länge: 14.80 m

Kurzpumpversuch nach Bohrende: Bei 120 Liter/Min ==> 1.49 m Absenkung ==> $k = 2 \cdot 10^{-4}$ m/s

Tiefe [m]	Kote [m]	Tiefe [m]	Profil	Bodenbeschreibung	Schichten	Piezometer	SPT N=N2+N3
		0.03		gerundeter Kies mit mässig Sand, dicht, grau	kiesige Abdeckschicht		
	462			eckiger Kies mit viel Sand, mit mässig eckigen Steinen, mit wenig eckigen Blöcken, sehr dicht, schwarz-grau (100% Hochofen-Schlacke unsortiert)	Platzkoffer aus 100% Schlacke		
1		0.90		Silt mit viel Ton, mit wenig feinem Sand, weich bis steif, grau	Verlandungsablagerungen		
	461			feinsandiger Silt mit wenig Ton und organischen Beimengungen, weich, braun-grau			
2		1.50					
	460			Sand mit viel angerundetem Kies, mit wenig Silt, mitteldicht, grau	Kies, stark sandiger Kies und sandige Zwischenlagen		
		2.20					
		2.60		sandiger angerundeter Kies mit mässig Silt, mit wenig angerundeten Steinen, locker bis mitteldicht, grau			
3							
	459						
		3.80		sandiger angerundeter Kies mit wenig angerundeten Steinen, locker, grau			
4							
	458						19/26/33
		5.10		Sand mit wenig Silt, locker, beige-grau			
5							
	457			sandiger angerundeter Kies mit wenig Silt, mitteldicht, grau			
6							
	456						
7							
	455			kiesiger Sand mit mässig Silt, mit wenig angerundeten Steinen, mitteldicht, grau			
8							
		8.20		sandiger angerundeter Kies mit wenig eckigen Steinen, mitteldicht, grau			
	454						
		8.80		Sand mit viel angerundetem Kies, mit mässig Silt, locker bis mitteldicht, grau			
9							
		9.20		gerundeter Kies mit viel Sand, mit wenig gerundeten Steinen, mitteldicht, beige-grau			
10							
	453						
		10.50		Sand mit mässig Silt, mit wenig Kies, mitteldicht, braun-beige	Sand mit kiesigen Zwischenlagen		
11							
	452			mittelgrober Sand mit wenig Silt, locker, grün-grau			
		10.90					

1. 4.5"

Rohr: 462.79m Länge: 11.0m

Datum Kote Tiefe

22.05.2014 460.08 2.32

Auftrag: 314'136 Lohn
MFH Wyss Zäune AG, Lohn
 Aufnahme: Ou am 22.05.2014
 Ausführung: Geocontrol (Stefan Baumbe

Kernbohrung KB 1/14

Koordinaten: 606'742 / 223'538 Massstab: 1 : 50
 Höhe: 462.40 m Länge: 14.80 m

Tiefe [m]	Kote [m]	Tiefe [m]	Profil	Bodenbeschreibung	Schichten	Piezometer	SPT N=N2+N3
11		10.90		mittelgrober Sand mit wenig Silt, locker, grün-grau		Rohr: 462.79m Länge: 11.0m Datum Kote Tiefe 22.05.2014 460.08 2.32 04.06.2014 460.04 2.36	
12	451						
13	450	12.70		Sand mit viel angerundetem Kies, mit mässig Silt, mitteldicht, grau			
14	449	13.30		mittelgrober Sand mit wenig Kies und Silt, locker bis mitteldicht, grau			
	448						
		14.80					

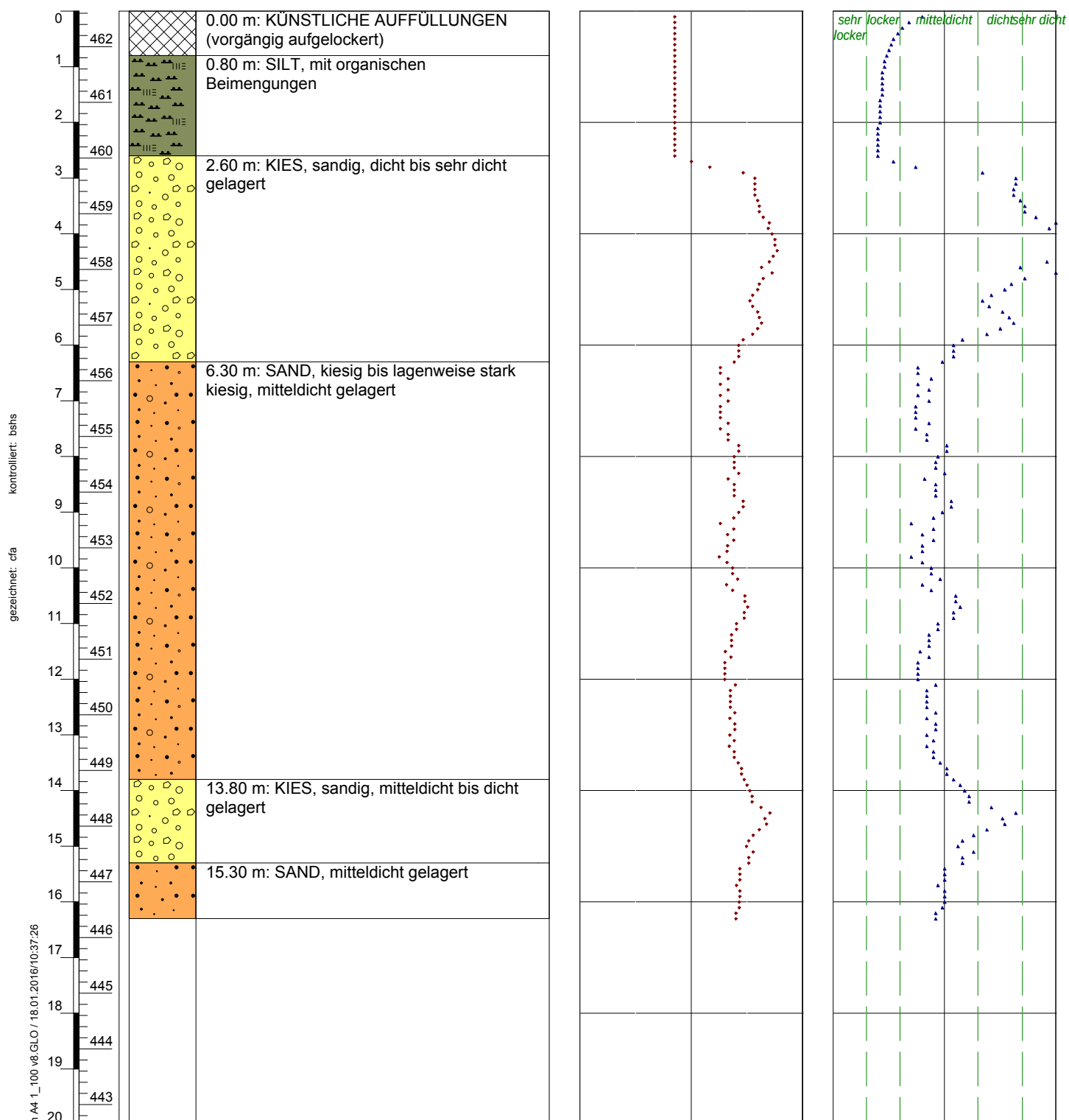
6/8/12



Geotechnische Beschreibung

effektiver innerer
Reibungswinkel ϕ' [°]bezogene Lagerungsdichte I_D [-]

10 30 50 0.0 0.5 1.0



Ausführungsdatum: 13.01.2016
Ansatzpunkt: 462.64 m ü. M.

Koordinaten: 606723.0 m O
223515.0 m N

Sondierung: DPSH-1**GEOTECHNISCHE INTERPRETATION****Superschwere Rammsondierung DPSH-B nach EN 22476-2:2005**

Neubau WGH, Parzelle Nr. 3906, Bibernbachstrasse, 4573 Lohn-Ammannsegg

Geotechnische Beschreibung

effektiver innerer
Reibungswinkel ϕ' [°]bezogene Lagerungsdichte I_D [-]

10

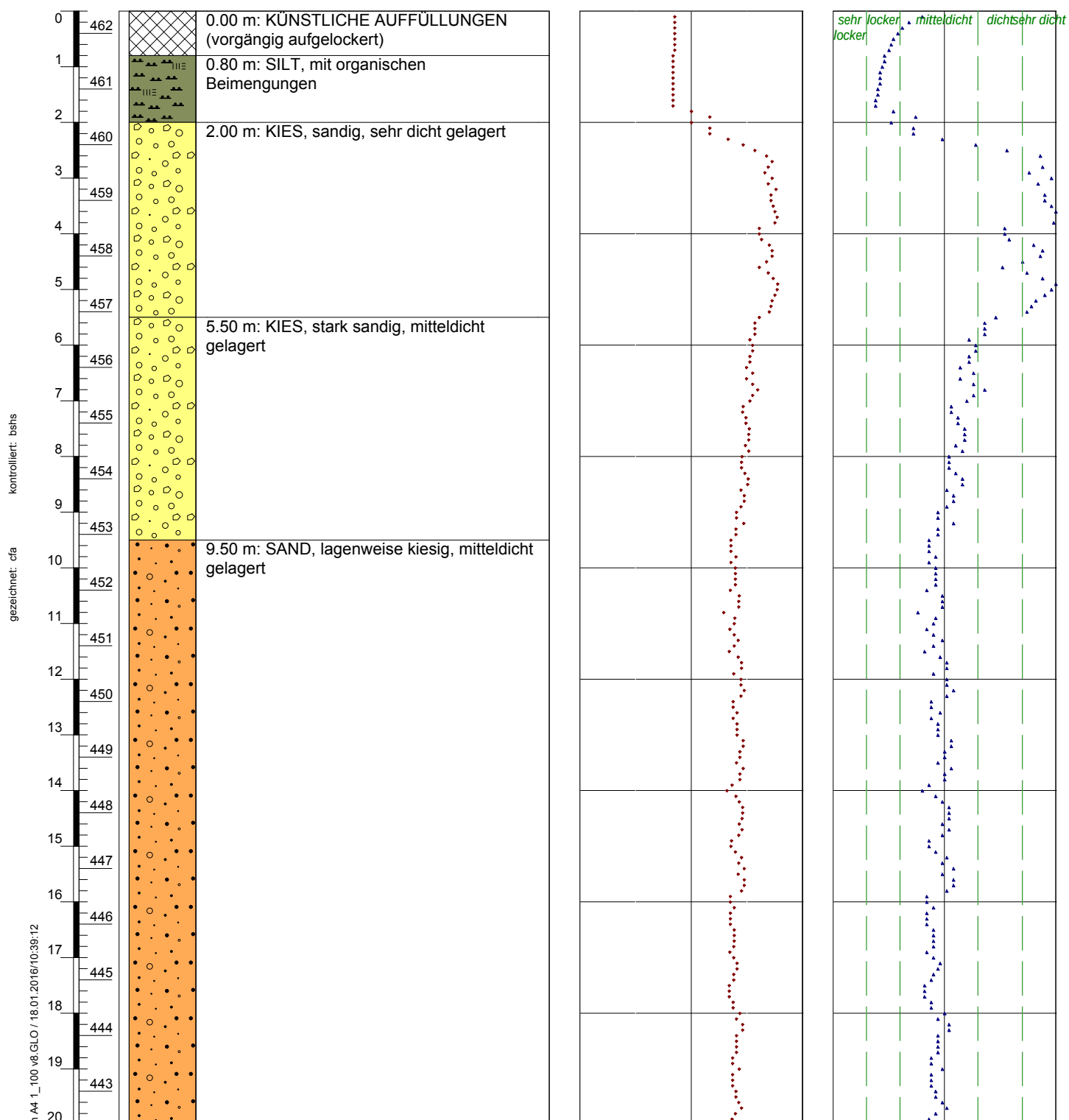
30

50

0.0

0.5

1.0



Ausführungsdatum: 08.01.2016
 Ansatzpunkt: 462.40 m ü. M.

Koordinaten: 606738.0 m O
 223541.0 m N

Sondierung: DPSH-4**GEOTECHNISCHE INTERPRETATION****Superschwere Rammsondierung DPSH-B nach EN 22476-2:2005**

Neubau WGH, Parzelle Nr. 3906, Bibernbachstrasse, 4573 Lohn-Ammannsegg

- +

undrainierte Scherfestigkeit c_u [kN/m²]
- Sensitivität S_t [-]

×

effektiver innerer Reibungswinkel ϕ [°]

·

effektive Kohäsion c' [kN/m²]

△

bezogene Lagerungsdichte I_D [-]

□

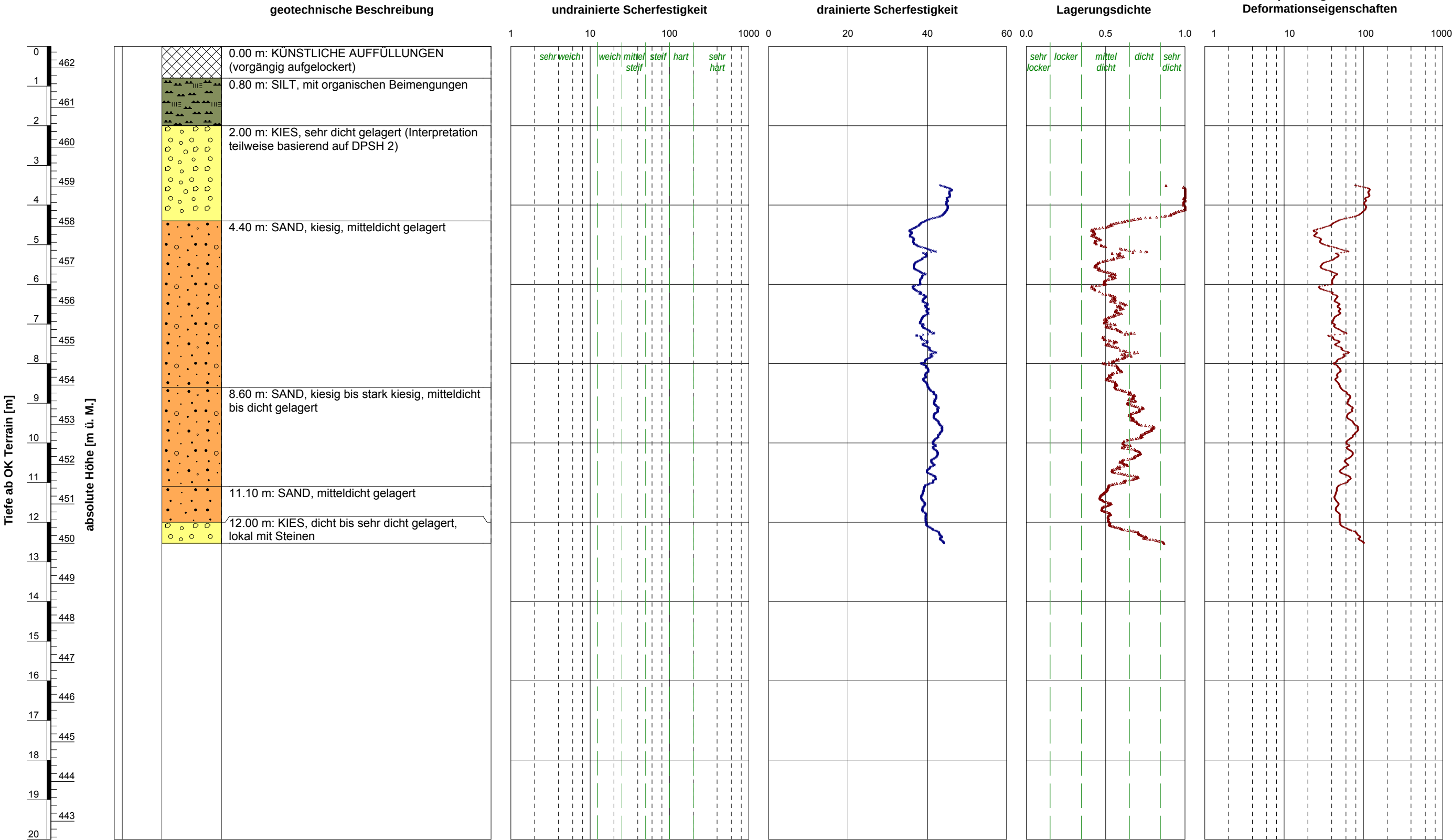
Vorkonsolidierungsdruck σ_p [kN/m²]

+

oedometrischer Steifemodul bei Erstbelastung E_{oed} (früher: $M_{E,1}$ bzw. E_s) [MN/m²]

gezeichnet: bsbs Datum: 08.01.2016 kontrolliert: cfa

GeODin-System / CPT Interp A3 CH 1_100_v7.GLO / 18.01.2016/10:36:00



ELEKTRISCHE DRUCKSONDIERUNG
Interpretierte geotechnische Erwartungswerte
Neubau WGH, Parzelle Nr. 3906, Bibernbachstrasse, 4573 Lohn-Ammannsegg

Sondierung: CPTU 2

gezeichnet: bshs Datum: 12.01.2016 kontrolliert: cfa

GeODin-System / CPT Interp A3 CH 1_100_v7.GLO / 18.01.2016/10:36:54

- +

 undrainierte Scherfestigkeit c_u [kN/m²]
- Sensitivität S_t [-]

×

 effektiver innerer Reibungswinkel ϕ [°]

·

 effektive Kohäsion c' [kN/m²]

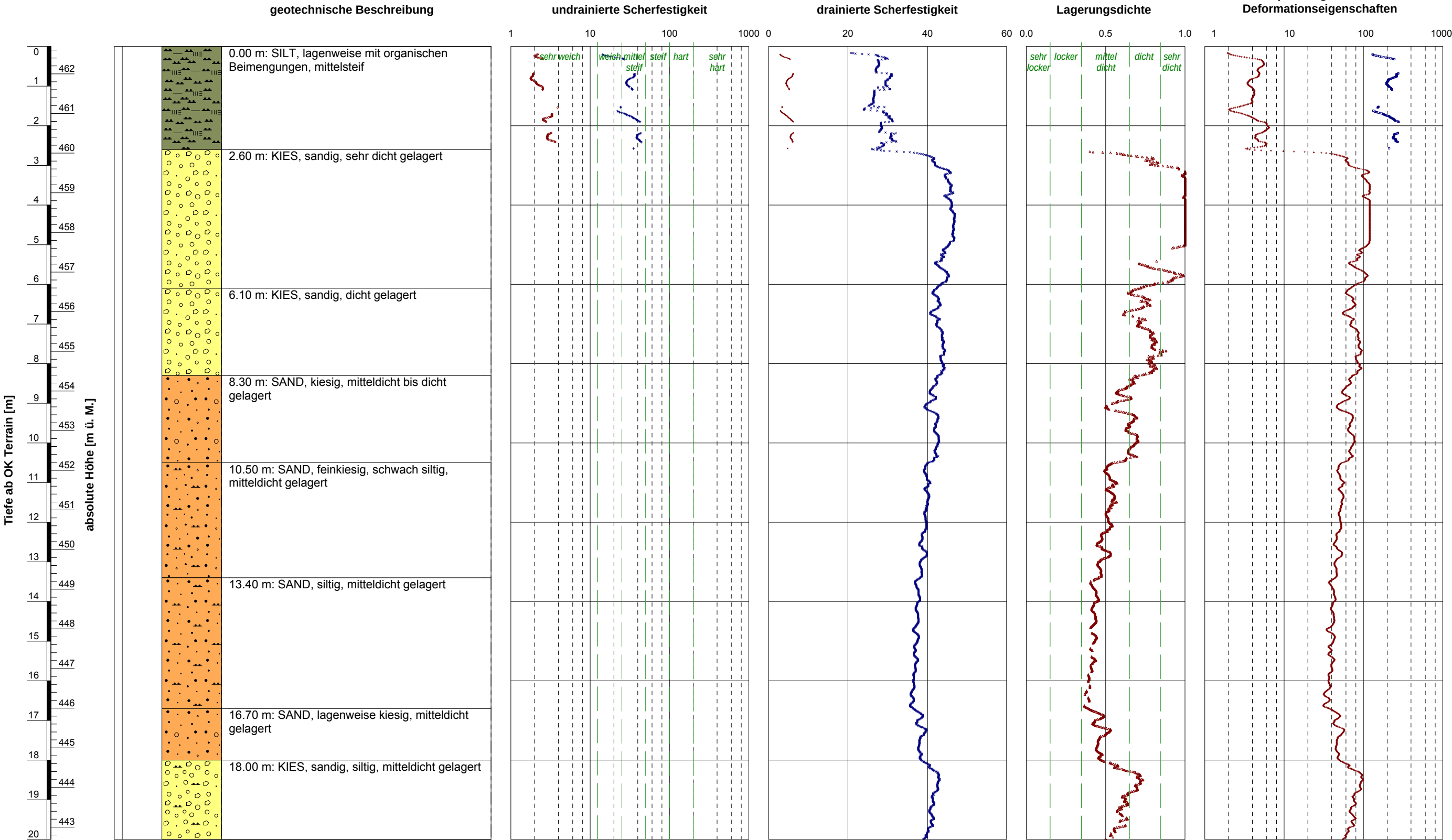
△

 bezogene Lagerungsdichte I_D [-]

□

 Vorkonsolidierungsdruck σ_p [kN/m²]

+

 oedometrischer Steifemodul bei Erstbelastung E_{oed} (früher: $M_{E,1}$ bzw. E_s) [MN/m²]

Ausführungsdatum : 12.01.2016 Koordinaten : 606743.0 m O
Ansatzpunkt : 462.69 223517.0 m N

ELEKTRISCHE DRUCKSONDIERUNG
Interpretierte geotechnische Erwartungswerte
Neubau WGH, Parzelle Nr. 3906, Bibernbachstrasse, 4573 Lohn-Ammannsegg

Sondierung: CPTU 5

gezeichnet: bshs Datum: 12.01.2016 kontrolliert: cfa

GeODin-System / CPT Interp A3 CH 1_100_v7.GLO / 18.01.2016/10:36:55

- +

undrainierte Scherfestigkeit c_u [kN/m²]

○

Sensitivität S_t [-]
- ×

effektiver innerer Reibungswinkel ϕ [°]

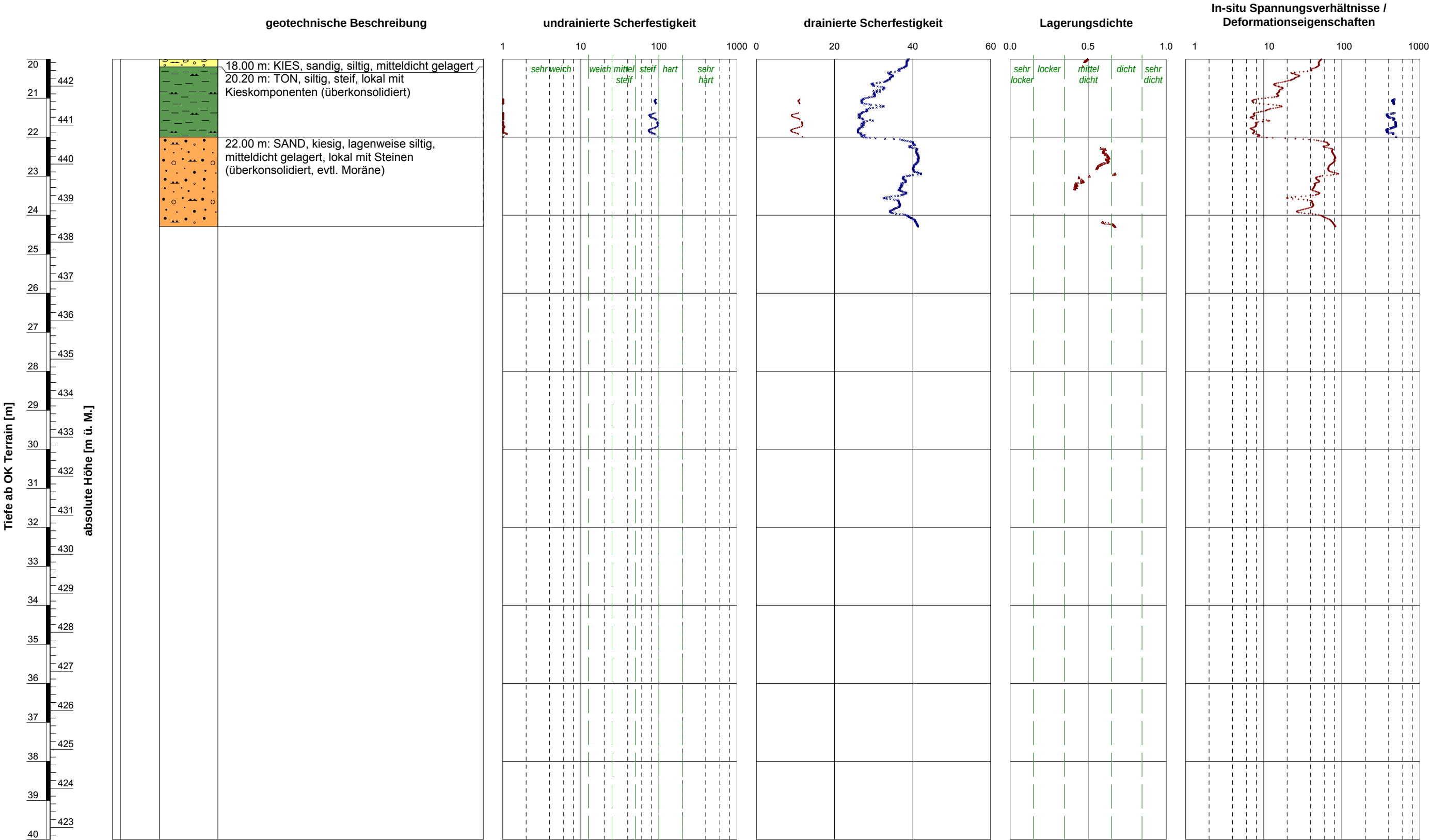
·

effektive Kohäsion c' [kN/m²]
- △

bezogene Lagerungsdichte I_D [-]
- Vorkonsolidierungsdruck σ_p [kN/m²]

+

oedometrischer Steifemodul bei Erstbelastung E_{oed} (früher: $M_{E,1}$ bzw. E_s) [MN/m²]



Ausführungsdatum : 12.01.2016

Koordinaten : 606743.0 m O

Ansatzpunkt : 462.69

223517.0 m N

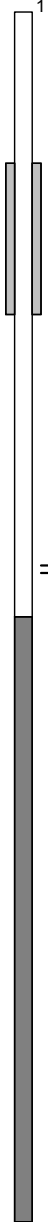
ELEKTRISCHE DRUCKSONDIERUNG
Interpretierte geotechnische Erwartungswerte
Neubau WGH, Parzelle Nr. 3906, Bibernbachstrasse, 4573 Lohn-Ammannsegg

Sondierung: CPTU 5

Auftrag: 320'146 Lohn-Lüterkafen
Umbau RBS Bahnhof
Aufnahme: Hu am 26.09.2023
Ausführung: Geoncontrol

Kernbohrung KB P7

Koordinaten: 2'606'658 / 1'223'502 Massstab: 1 : 50
Höhe: 463.61 m Länge: 9.00 m

Tiefe [m]	Kote [m]	Tiefe [m]	Profil	Bodenbeschreibung	Schichten	Piezometer
1	463	0.25		Humus	Boden und künstliche Auffüllung	
		0.80		angerundeter Kies mit viel Silt, mit wenig feinem Sand, locker, braun-grau		
2	462	1.20		Silt mit mässig Ton, mit wenig feinem Sand, sehr steif, braun-beige	Verlandungssedimente	
		1.60		Silt mit wenig feinem Sand und Ton, geringe organische Beimengungen, steif, braun-beige		
3	461	2.00		mittelgrober Sand mit wenig Silt, geringe organische Beimengungen, locker, beige-braun		
		2.50		toniger Silt, geringe organische Beimengungen, steif, braun-beige		
4	460	3.25		Silt mit mässig Ton, mit wenig feinem Sand, geringe organische Beimengungen, steif, grau-braun	Fluviatile Sande mit Kieseinlagerungen	
		3.60		mittelgrober Sand mit wenig Silt, mitteldicht, braun, Silt-/Tonlinsen		
5	459	3.70		Silt mit mässig mittelgrobem Sand und organischen Beimengungen, mit wenig Ton, steif, schwarz-grau, vernässt		
		3.90		mittelgrober Sand mit viel angerundetem Kies, mit wenig Silt, mitteldicht, schwarz-grau		
6	458	4.20		mittelgrober Sand mit viel angerundetem Kies, mit wenig Silt, mitteldicht, grau-beige		
		4.50		feiner Sand mit mässig gerundetem Kies, locker, beige		
7	457	5.00		mittelgrober Sand mit viel gerundetem Kies, mit wenig Silt, mitteldicht, beige		
		5.75		mittelgrober Sand mit viel gerundetem Kies, mitteldicht, braun-grau		
8	456	7.00		mittelgrober Sand, mitteldicht, beige-braun		
		7.30		mittelgrober Sand mit wenig gerundetem Kies, mitteldicht, beige-braun		
9	455	8.70		mittelgrober Sand, mitteldicht, beige-braun		
		9.00		mittelgrober Sand mit wenig gerundetem Kies und Silt, mitteldicht, beige-braun		

1. PVC 2"

Rohr: 463.46m Länge: 8.0m

Datum	Kote	Tiefe
27.09.2023	459.80	3.81
04.10.2023	459.75	3.86

Auftrag: 320'146 Lohn-Lüsterkoben
Umbau RBS Bahnhof
 Aufnahme: Hu am 26.09.2023
 Ausführung: Geoncontrol

Kernbohrung KB P8

Koordinaten: 2'606'731 / 1'223'508 Massstab: 1 : 50
 Höhe: 463.03 m Länge: 9.00 m

Tiefe [m]	Kote [m]	Tiefe [m]	Profil	Bodenbeschreibung	Schichten	Piezometer									
1	462	0.10		eckiger Kies mit wenig mittelgrobem Sand, Silt und organischen Beimengungen, locker, grau, Kiesweg	Kiesweg mit Kofferrung										
		0.70		angerundeter Kies mit wenig mittelgrobem Sand, Silt und Ton, mitteldicht, braun	Verlandungssedimente										
		0.80		angerundeter Kies mit mässig Silt, mit wenig mittelgrobem Sand und Ton, geringe organische Beimengungen, mitteldicht, grau											
1.15		Silt mit mässig mittelgrobem Sand und Ton, mit wenig organischen Beimengungen, sehr steif, braun, Wurzelstücke													
1.30		Silt mit viel mittelgrobem Sand, mit wenig Ton, geringe organische Beimengungen, steif, braun													
2	461			Silt mit mässig Ton, mit wenig feinem Sand, einzelene Kieselkomponenten, geringe organische Beimengungen, sehr steif, braun	Fluviatile Sande mit Kieseinlagerungen										
		2.80		Silt mit viel mittelgrobem Sand, mit wenig Ton, steif, grau-braun											
3	460	3.00		angerundeter Kies mit viel mittelgrobem Sand, mit wenig Silt, locker, grau, vernässt											
4	459														
5	458														
6	457	5.70		mittelgrober Sand mit viel angerundetem Kies, locker, grau-braun											
7	456	6.85		mittelgrober Sand mit wenig angerundetem Kies, mitteldicht, braun											
		7.20		mittelgrober Sand mit mässig angerundetem Kies, mitteldicht, braun											
		7.65		mittelgrober Sand mit wenig angerundetem Kies, mitteldicht, braun											
8	455														
		8.40		mittelsandiger angerundeter Kies, mitteldicht, braun											
9		9.00													
						1. PVC 2"									
						Rohr: 462.85m Länge: 8.0m									
						<table><tr><th>Datum</th><th>Kote</th><th>Tiefe</th></tr><tr><td>27.09.2023</td><td>459.76</td><td>3.27</td></tr><tr><td>04.10.2023</td><td>459.72</td><td>3.31</td></tr></table>	Datum	Kote	Tiefe	27.09.2023	459.76	3.27	04.10.2023	459.72	3.31
Datum	Kote	Tiefe													
27.09.2023	459.76	3.27													
04.10.2023	459.72	3.31													

Radonmassnahmen bei einem Neubau
(Merkblatt BAG)

Auftrag Nr. 325243 16. Januar 2026

**Überbauung Bibernbachstrasse 4,
Lohn-Ammannsegg**

Archivauswertung



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement des Innern EDI
Bundesamt für Gesundheit BAG
Direktionsbereich Verbraucherschutz

BAG-Empfehlungen: bauliche Massnahmen für Neubauten

Gemäss [Art. 155 der Strahlenschutzverordnung](#) gilt für Räume, in denen sich Personen regelmässig während mehrerer Stunden pro Tag aufhalten ein Radonreferenzwert von 300 Bq/m³. Der Standard [Minergie-ECO](#) sieht vor, dass die Radonkonzentration 100 Bq/m³ nicht überschreitet.

Vorsorgliche Massnahmen zum Radonschutz für alle Neubauten in der Schweiz:

1.	Durchgehende Bodenplatte
2.	Dauerhafte Abdichtung ¹ gegen das Eindringen und Aufsteigen von radonhaltiger Bodenluft, Wasser und Feuchtigkeit. Bei der Durchführung von Leitungen durch die erdberührenden Bauteile sollte ein Rohrdurchführungssystem (RDS) verwendet werden.
3.	Damit langfristig keine Risse entstehen, kann für die Bodenplatte und die erdberührenden Wände wasserdichter Beton nach SIA-NORM 272 verwendet werden. Wird auf wasserdichten Beton verzichtet, sind Feuchtigkeitssperren einzubauen.
4.	Nach Beendigung der Arbeiten und Bezug des Gebäudes ist eine anerkannte Kontrollmessung vornehmen.
5.	Zusätzliche Massnahmen für Neubauten mit geringem Energiekonsum bzw. mit kontrollierter Lüftung: - Bei Erdsonden und Erdregistern für Wärmepumpen soll für die Durchführung von Leitungen durch die erdberührenden Bauteile standardmässig ein RDS verwendet werden. Die Rohre müssen luftdicht und mit dichten Stössen ausgeführt sein. Zudem ist ein Material zu verwenden, das chemischen und physischen Einflüssen langfristig standhält (z.B. Polyethylen). Erdsonden sollen seitlich versetzt in einiger Entfernung des Gebäudes und nicht unter der Bodenplatte verlaufen. - Bei Luftbrunnen muss zusätzlich die Kiesfüllung durch eine undurchlässige Schicht (z.B. Lehm oder Folie) seitlich und nach unten begrenzt sein. Nach Beendigung der Arbeiten ist eine anerkannte Kontrollmessung unbedingt erforderlich. - Bei kontrollierter Lüftung² soll die Frischluftansaugung mindestens 1.5 m über der Erdoberfläche platziert werden. Die Lüftungsanlage ist druckneutral oder mit einem leichten Überdruck (wenige Pascal) zu betreiben. Falls kein Überdruck im Gebäude aufgrund möglicher Wasserkondensation in den Wänden erzeugt werden kann, oder die Bodenplatte keine ausreichende Dichtigkeit aufweist, kann alternativ eine Unterboden-Entlüftung installiert werden (siehe 6. Zusätzliche Massnahme).
6.	Zusätzliche Massnahme für Neubauten mit erdberührenden Wohn- und Aufenthaltsräumen¹: Unterboden-Entlüftung (Radondrainage): perforierte Rohre (aus einem Material, das langfristig eine gute Plastizität aufweist, z.B. Polyethylen) in einer Kiesschicht unter der Bodenplatte mit einer Anschlussmöglichkeit für eine allfällige Bodenentlüftung. Die Art der Rohrverlegung ist von der Durchlässigkeit des umgebenden Materials abhängig. Es muss sichergestellt werden, dass die ganze Fläche des Hauses entlüftet wird.

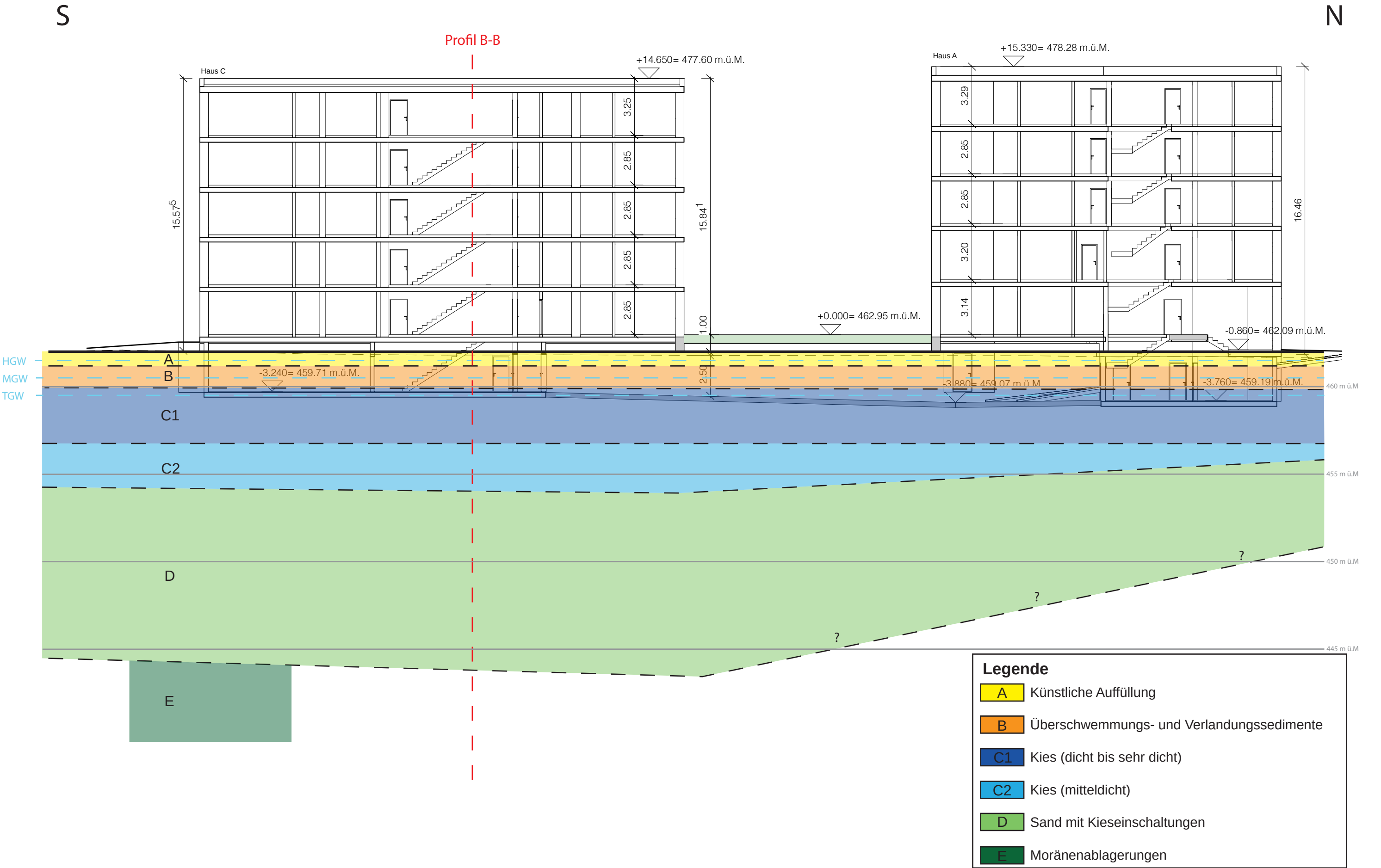
Die internationale Broschüre [Radon: Vorsorgemassnahmen bei Neubauten](#) enthält detailliertere technische Hinweise. Die Publikation entspricht dem Konsens unter den beteiligten Ländern und deren Inhalt kann deshalb von nationalen Empfehlungen abweichen.

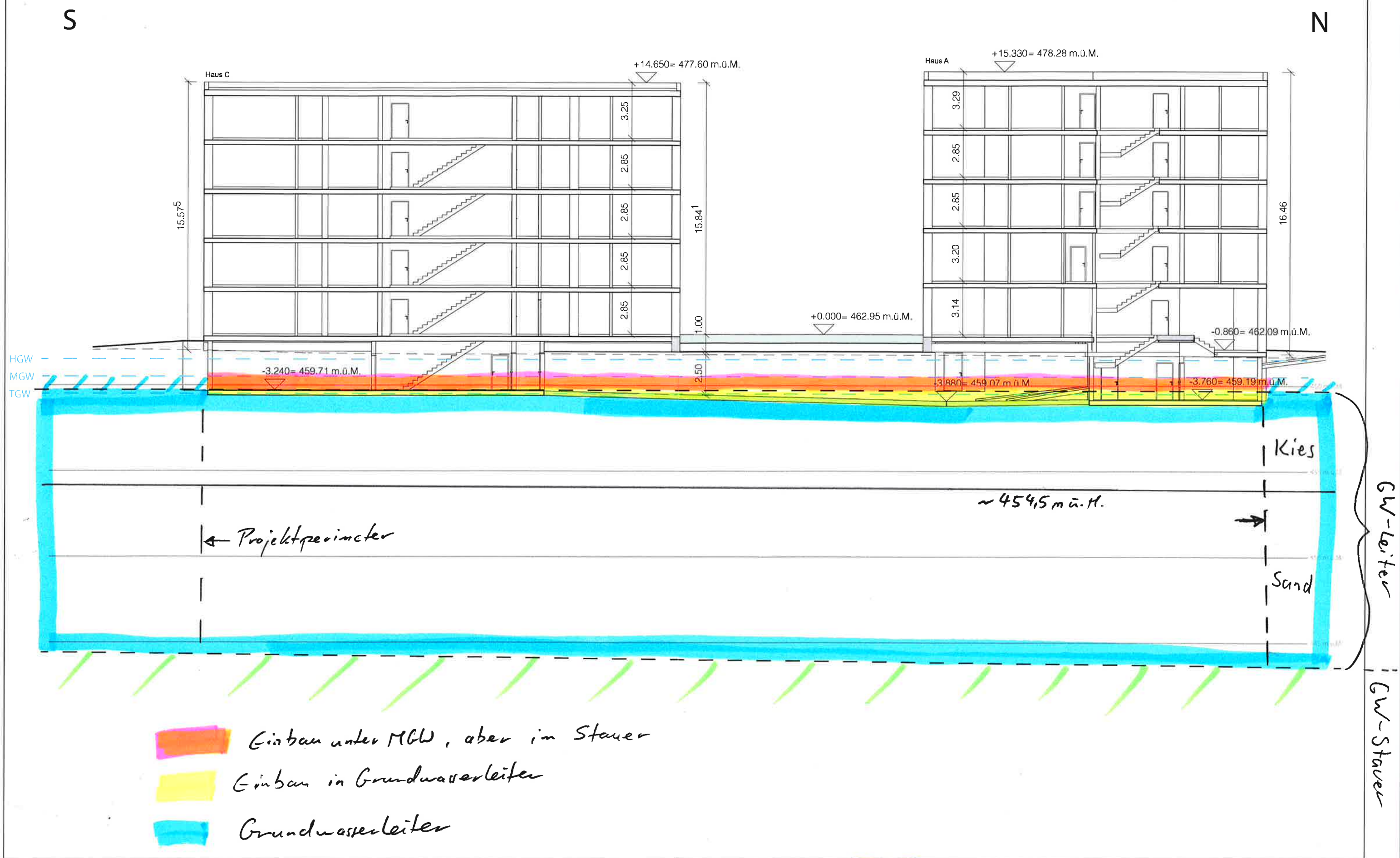
Kontaktlisten: [Liste der kantonalen Radonverantwortlichen](#) (Vollzug des Radonprogramms), [Liste der Radonfachpersonen](#) (Beratung zu baulichen Vorsorgemassnahmen und Sanierungen)

Referenzen:

¹ SIA-NORM 180/2014: Wärmeschutz, Feuchteschutz und Raumklima in Gebäuden

² SIA-Merkblatt 2023: Lüftung in Wohnbauten (Punkte 6.7.1 und 6.7.2)





Überbauung Bibernbachstrasse 4, Lohn-Ammannsegg

Berechnung der Durchflussverringering des Grundwassers unter MGW

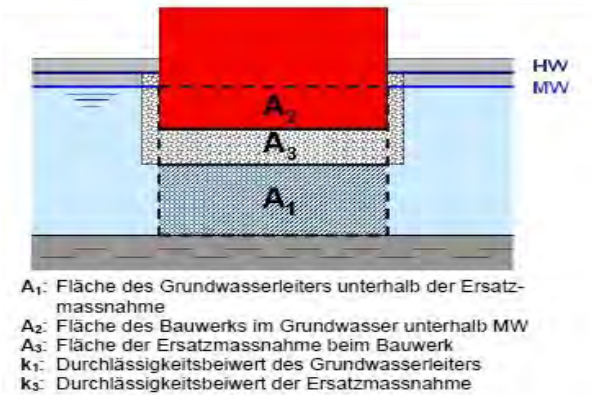
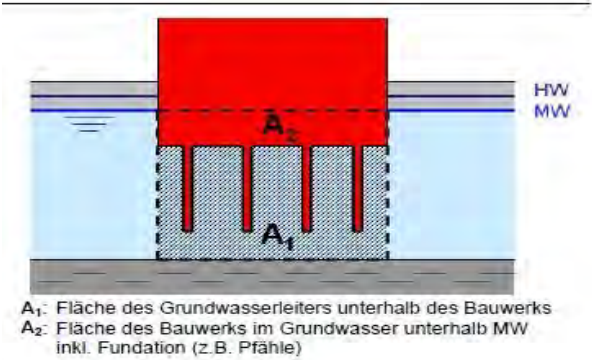
Wanner AG

03.02.2026

Grundwasserquerschnitt senkrecht zur Fliessrichtung								
	Projekt-breite [m]	MGW [m.ü.M.]	OK Schicht [m.ü.M.]	UK Schicht [m]	Schichtmächtigke it im MGW [m]	Faktor Durchlässigkeit	reduzierte Mächtigkeit im MGW [m]	GW-Querschnitt reduziert [m²]
Überschwemmungsablagerungen (Schicht B, Stauer)	61.5	460.5	über MGW	459.9	0.6	0	0.00	0.00
Kies (Schicht C1/C2)	61.5	460.5	459.7	454.5	5.2	1	5.20	319.80
Sand mit Kieseinschaltungen (Schicht D)	61.5	460.5	454.5	442.5	12	0.1	1.20	73.80

Baugrundmodell: Moräne bis 442.5 m ü.M., kiesige Sande 442.5 - 454.5 m ü.M., Kies 454.5 - 459.7 m ü.M., Überschwemmungsabl. und künstliche Auffüllungen oberhalb von 459.7 m ü.M.
Mittlerer Grundwasserspiegel (MGW): 460.5 m ü.M., somit gespannte Grundwasserverhältnisse

394 (A1 + A2)
GW-Querschnitt reduziert [m²]



Fläche Einbau ins Grundwasser unter MGW senkrecht zur Fliessrichtung										
	Anzahl	Breite [m]	MGW [m.ü.M.]	OK Bauwerk [m.ü.M.]	UK Bauwerk [m.ü.M.]	effektive Mächtigkeit in Grundwasserleiter [m]	Reduzierte Mächtigkeit in GW-Leiter in Kies [m]	Reduzierte Mächtigkeit unter MGW in Sande/Kiese [m]	Total reduzierte Mächtigkeit unter MGW [m]	Fläche [m²]
Einstellhalle Teil Nord, tief	1	18	460.50	über MGW	458.77	0.93	0.93	0.00	0.93	16.74
Einstellhalle, Mittelteil, gemittelte Kote aufgrund geneigter Bodenplatte	1	24	460.50	über MGW	459.09	0.61	0.61	0.00	0.61	14.64
Einstellhalle Teil Süs, hoch	1	19.5	460.50	über MGW	459.41	0.29	0.29	0.00	0.29	5.65

37 (A2)
Einbaufäche reduziert unter MGW [m²]

Ersatzmassahmen								
	Anzahl	Breite [m]	OK Ersatz [m.ü.M.]	UK Ersatz [m.ü.M.]	effektive Mächtigkeit [m]	Faktor Durchlässigkeit	Verbesserte Mächtigkeit Ersatzmaterialien [m]	Fläche [m²]
	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0

0.0
Fläche Ersatz [m²]

Durchflussverringering senkrecht zur Fliessrichtung in %	
Durchflussverringering ohne Ersatzmassnahmen [%]	9.4
Drchflussverringering mit Ersatzmassnahmen [%]	9.4

G.4 Kurzbericht Resultate Rammsondierung

WANNER AG SOLOTHURN
Dornacherstrasse 29
4500 Solothurn
Tel. 032 625 75 75
E-Mail: info@wanner-so.ch

P2 Wyss Immobilien AG
Bibernbachstrasse 12
4573 Lohn-Ammannsegg

Solothurn, 27. Februar 2026/LH

325243-2: Kurzbericht Resultate Rammsondierung

1 Ausgangslage

Die Firma gsj Architekten plant an der Bibernbachstrasse 4 in Lohn-Ammannsegg eine Überbauung (Anhang 1). Die aktuell bestehenden Industriegebäude sollen durch mehrgeschossige Gebäude inklusive Einstellhalle ersetzt werden. Im Rahmen dessen wurde in einem ersten Schritt eine geologische und hydrogeologische Archivauswertung erarbeitet (Wanner AG, Bericht-Nr. 325243-1). Darin wurde basierend auf Sondierungen der näheren Umgebung ein Baugrundmodell der Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4085 erarbeitet.

Damit detailliertere Angaben über den Baugrund sowie die Grundwassersituation im Bereich der Parzelle gemacht werden können, wurde die Wanner AG damit beauftragt, eine Rammsondierung mit einem Ausbau zu einem Piezometer durchzuführen.

2 Resultate Rammsondierung mit angepasstem Baugrundmodell

Am 9. Februar 2026 wurde auf der Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4085 eine Rammsondierung (DPH1) bis auf eine Tiefe von 6 m durchgeführt (Anhang 2). Das Rammprofil ist dem Anhang 4 zu entnehmen. Die Resultate der Rammsondierung decken sich im Wesentlichen mit dem in Bericht Nr. 325243-1 dargestellten Baugrundmodell. Eine Anpassung ist in den Mächtigkeiten der Schichten C1 und C2 vorzunehmen. Es ergibt sich somit folgendes Baugrundmodell. In einer Tiefe von rund 0.5 – 0.6 m wurden innerhalb der künstlichen Auffüllungen (Schicht A) sehr hohe Rammwiderstände angetroffen. Um das Weiterkommen zu ermöglichen, war ein Vorbohren erforderlich. Dabei wurden gemäss Aussage der Sondierunternehmung auf dieser Tiefe belagsähnliches Material festgestellt.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde das folgende, angepasste Baugrundmodell erstellt.

Abk.	Mächtigkeit [m]	Bezeichnung	Beschreibung
A	0.6 – 0.9	Künstliche Auffüllung	Platzkofferung, vermutlich hauptsächlich Schlacke Überdeckt mit dünner Jurakies-Lage
B	1.3 – 2.3	Überschwemmungs- und Verlandungsablagerungen	Silt mit Ton und wenig Feinsand mit organischen Beimengungen bis feinsandiger Silt mit wenig Ton Weiche Konsistenz bzw. locker gelagert Vernässungs-, frost- und setzungsempfindlich Schlecht tragfähig Nicht standfest
C1	1 - 3	Kies (dicht bis sehr dicht)	Kies Dicht bis sehr dicht gelagert Hohe bis sehr hohe Tragfähigkeit Nur schwer rammbär (bereichsweise Rammhindernisse nicht ausschliessbar) Wassergesättigter Kies ist nicht standfest (beginnt zu fließen)
C2	2 - 6	Kies (mitteldicht)	Kies und sandiger Kies Mitteldicht gelagert Mittlere Tragfähigkeit
D	10 - 15	Sand mit Kieseinschaltungen	Sand und Feinsande mit unterschiedlichen Kiesanteilen, lagenweise kiesig Mittlere bis hohe Tragfähigkeit Grundwasserleiter
E	2 - 5	Moränenablagerung	Kiesige Sande, lagenweise siltig-tonig, bereichsweise kiesig Mitteldicht gelagert Überkonsolidiert
F	ab ca. 25 m	Untere Süsswassermolasse	Fels Wechselagerung von Mergel, Ton- und Sandsteinen An Felsoberkante oft verwittert

In ersten Messungen vom 20. und 24. Februar 2026 wurde im Piezometer ein Grundwasserspiegel von 460.78, respektive 460.65 m ü.M. festgestellt, was sich leicht über dem MGW von 460.5 m ü.M. befindet (vgl. Anhang 5). Dies entspricht einer Tiefe von 1.24 - 1.37 m unter Terrain.

Wir empfehlen, weitere Messungen bei unterschiedlichen Witterungsverhältnissen durchzuführen, um die Grundwassersituation bei der Parzelle besser abschätzen zu können.

3 Schlussbemerkungen

Die Erkenntnisse und Schlussfolgerungen im Bericht stützen sich auf die der Wanner AG Solothurn zum Zeitpunkt der Berichtverfassung vorliegenden Informationen. Diese Erkenntnisse und Schlussfolgerungen können nicht ohne Überprüfung auf zukünftige Verhältnisse übertragen werden.

Wanner AG Solothurn



Thomas Kippel
dipl. Natw. ETH

Anhänge

1. Lage 1:25'000
2. Situationsplan 1:200 mit Lage bestehender und neuer Sondierungen
3. Geologische Profile 1:200 mit geologischer Interpretation
4. Rammprofil DPH1
5. Tabelle Grundwassermessungen

Kopie mit Anhängen an:

- gsj Architekten AG
- Wanner AG Solothurn

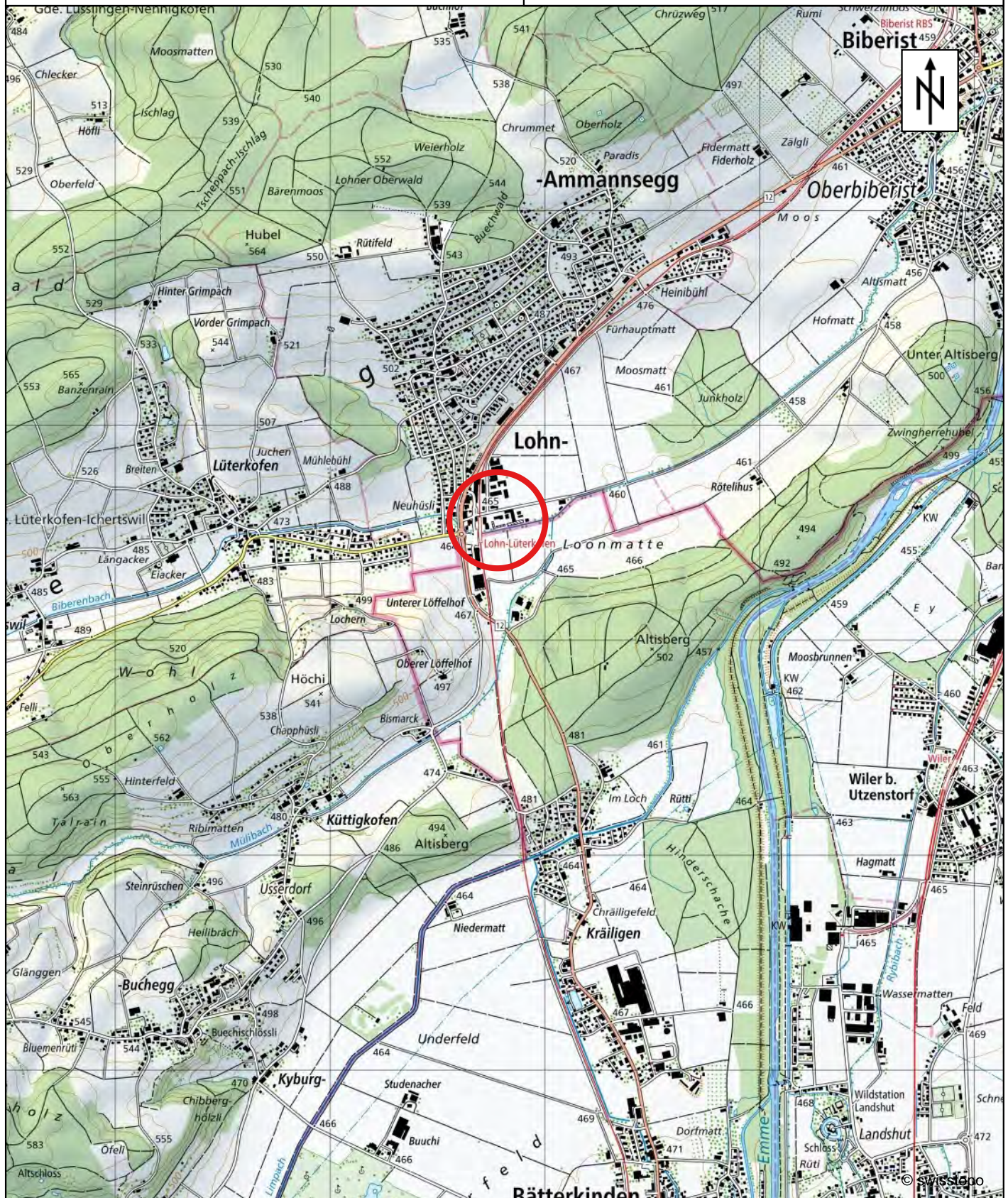
Situation 1 : 25'000

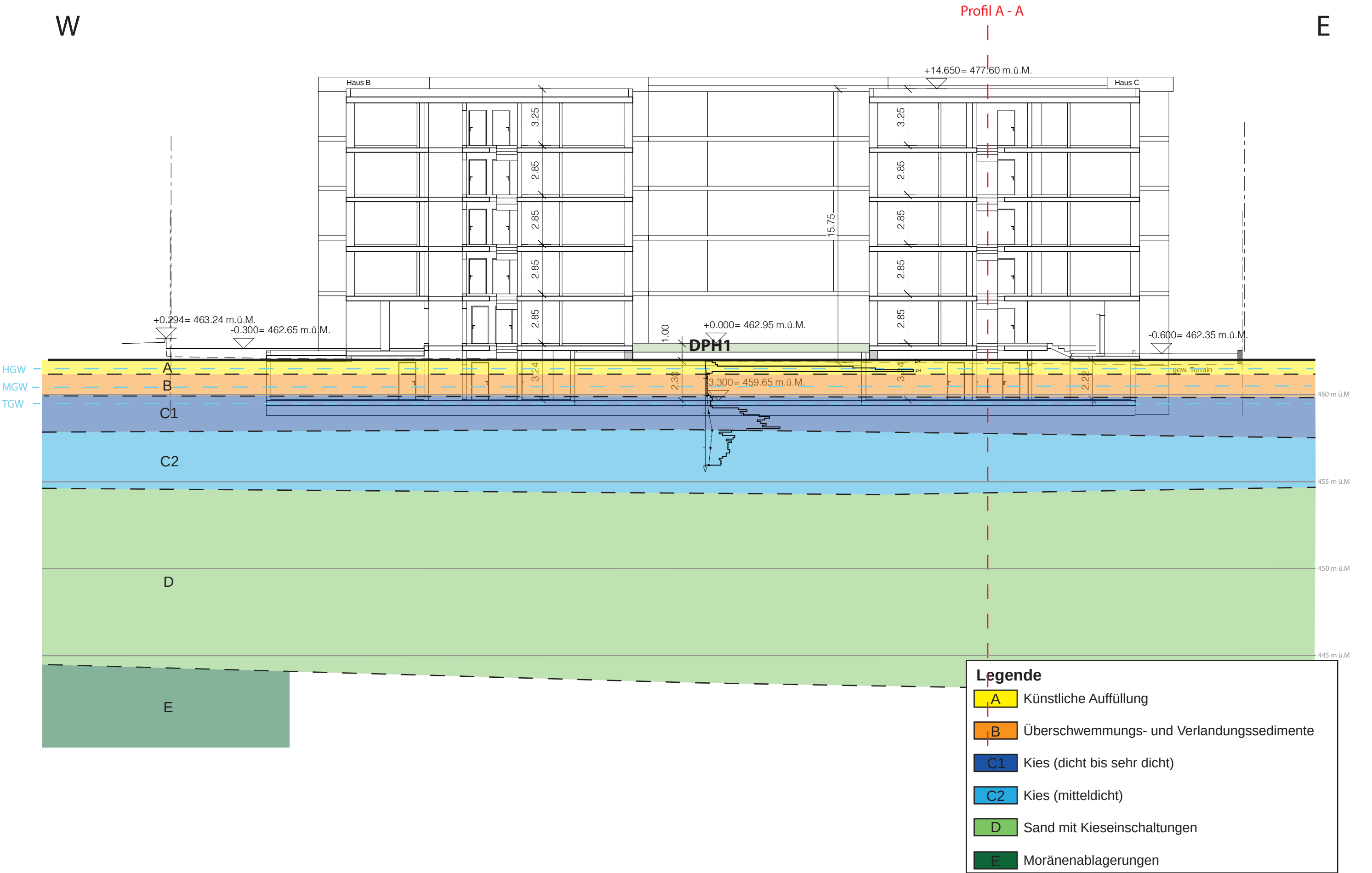
Auftrag Nr. 325243-2

23.2.2026

**Überbauung Bibernbachstrasse 4,
Lohn-Ammannsegg**

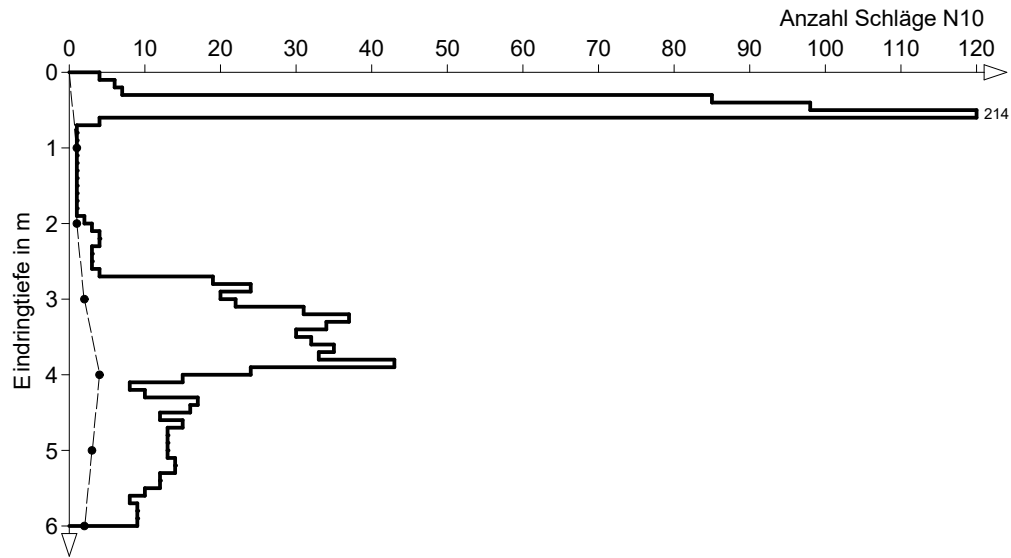
Baugrunduntersuchung





STUDERSOND AG	Tel: 058 510 43 43	Mail: info@studersond.ch	Anhang 4
Kalberweid 139	Projekt: Bibernbachstrasse 4, Lohn-Ammannsegg		
3635 Uebeschi	Datum Projekt : 09.02.2026 Ausführung RS wie Projekt oder am:		
Auftraggeber : SRS + Piezometer in Lohn-Ammansegg			Maßstab: 1: 100
Schwere Rammsonde <DPH>		Bärgewicht: 50 kg	Fallhöhe: 50 cm Spitzenquerschnitt: 15 cm2

Sondierung Nr.: Srs1



Endtiefe / m :	6.00	Grundwasserspiegel / Messung	Ok.T. / m :	Ok.R. / m:	3.45	Schacht I-Ø :
Piezometer Zoll :	1	Voll / m :	5.00	Filter / m :	2.00	davon Rohr-Überstand (Ok.T.) : 1.00
Knirschen bei m :	Loch zusammengefallen bei m :			Bemerkungen:		

WANNER GEOLOGIE UND UMWELTFRAGEN	Dornacherstrasse 29 4501 Solothurn	Tel. 032 625 75 75 info@wanner-so.ch	Grundwasserspiegelmessungen	Auftrag Nr. 325243 Überbauung Lohn	Anhang 5
--	---------------------------------------	---	------------------------------------	--	-------------

Sondierung / Piezometer No.		DPH1									
Einbau											
Bemerkungen											
OK Terrain		462.02									
OK Rohr		462.96									
OK Schutzrohr											Bemerkungen (Witterung, Grenzwertüberschreitung, Zustand Messstelle)
Rohrüberstand zu OK Terrain		0.94									
Rohrunterstand zu OK Schutzrohr											
Messung vom 20.02.2026	Stand ab OKR	2.18									
	Stand ab OKT	1.24									
Bearbeiter / GL: TM	m.ü.M	460.78									viel Niederschlag in den vergangenen 2 Wochen
Messung vom 24.02.2026	Stand ab OKR	2.31									trocken, sonnig
	Stand ab OKT	1.37									
Bearbeiter / GL: LH	m.ü.M	460.65									
Messung vom	Stand ab OKR										
	Stand ab OKT										
Bearbeiter / GL:	m.ü.M										
Messung vom	Stand ab OKR										
	Stand ab OKT										
Bearbeiter / GL:	m.ü.M										
Messung vom	Stand ab OKR										
	Stand ab OKT										
Bearbeiter / GL:	m.ü.M										
Messung vom	Stand ab OKR										
	Stand ab OKT										
Bearbeiter / GL:	m.ü.M										
Messung vom	Stand ab OKR										
	Stand ab OKT										
Bearbeiter / GL:	m.ü.M										
Messung vom	Stand ab OKR										
	Stand ab OKT										
Bearbeiter / GL:	m.ü.M										
Messung vom	Stand ab OKR										
	Stand ab OKT										
Bearbeiter / GL:	m.ü.M										
Messung vom	Stand ab OKR										
	Stand ab OKT										
Bearbeiter / GL:	m.ü.M										
Messung vom	Stand ab OKR										
	Stand ab OKT										
Bearbeiter / GL:	m.ü.M										
Messung vom	Stand ab OKR										
	Stand ab OKT										
Bearbeiter / GL:	m.ü.M										

G.5 Aktennotiz Amt für Umwelt AfU

Aktennotiz

Objekt 305 WYS Überbauung mit Wohnen, Gewerbe und DL
Bibernbachstrasse, Lohn-Ammannsegg, GB Nr. 4085
P2 Wyss Immobilien AG, Lohn-Ammannsegg

305 WYS Protokoll_BH-
Arch_251016.docx

Sitzung **Besprechung Amt für Umwelt AfU**
Datum, Zeit **21.01.2026 09.30 – 11.00 Uhr**
Ort **Amt für Umwelt, Werkhofstrasse 5, Solothurn**

- Traktanden
- 01. Ausgangslage und Vorstellung Projekt
 - .1 Baureglement
 - .2 Entwicklungsschwerpunkt
 - .3 Lärmemissionen nördlicher Nachbar, Lärmgutachten
 - .4 Grundwasserspiegel
 - 02. Vorstellung Geologie
 - .1 Geologie, Baugrundmodell
 - .2 Hydrogeologie
 - .3 Berechnung
 - .4 Rammsoniderung
 - 03. Weiteres Vorgehen

Teilnehmer	Florian Zurfluh	AfU	Florian.Zurfluh@bd.so.ch
	Lukas Hayoz	Wanner AG	lh@wanner-so.ch
	Thomas Kippel	Wanner AG	ki@wanner-so.ch
	Simon Schreier	spi	s.schreier@spi.ag
	Benedikt Graf	gsj	benedikt.graf@gsj-architekten.ch
	Nadja Lobsiger	gsj	nadja.lobsigier@gsj-architekten.ch

Verteiler	Alle Teilnehmer		
	Pepe Wyss	P2 Wyss Immobilien AG	pepe.wyss@zaeune.ch
	Philipp Wyss	P2 Wyss Immobilien AG	philipp.wyss@zaeune.ch
	Lukas Kümin	gsj	lukas.kuemin@gsj-architekten.ch
	Andrea Bürki	gsj	andrea.buerki@gsj-architekten.ch
	Laura Infantino	gsj	laura.infantino@gsj-architekten.ch

Unterlagen

Wurden an der Sitzung präsentiert. Folgende Dokumente werden mit der AN versendet:

- Präsentation
- Geologische und hydrogeologische Archivauswertung
- Geologischer Schnitt
- Schema Einbau ins GW
- Berechnung Durchfluss

01. Ausgangslage und Vorstellung Projekt

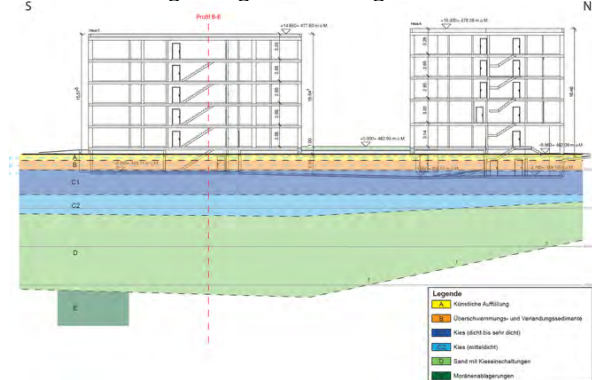
Das Projekt wird seitens gsj vorgestellt:

.1 Baureglement	Gemäss §12 Baureglement Lohn-Ammannsegg gilt: Bei Mehrfamilienhäusern mit gesamthaft mehr als 8 Parkplätzen (inkl. Besucherparkplätze) dürfen nur Kurzzeit- oder Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden. Die restlichen Abstellplätze sind unterirdisch, als Einstellhalle zu erstellen.	
.2 Entwicklungsschwerpunkt	Die Parzelle liegt im Gebiet des von der Gemeinde ausgeschiedenen Entwicklungskonzepts Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Lohn-Lüterkofen. Die Gemeinde möchte das Bahnhofsgebiet, in welchem sich die Parzelle befindet, verdichten. Der Potenzialplan zeigt, dass auf der Parzelle ein hohes Verdichtungspotenzial besteht.	Die vorgesehene Überbauung entspricht dem Entwicklungskonzept Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Lohn-Lüterkofen.
.3 Lärm	Den Lärmimmissionen, ausgehend von Neuenschwander, Entsorgungs- und Recyclingcenter werden mit Stellung und Volumetrie des nördlichen Baukörpers (Haus A) entgegengewirkt.	Ein Lärmgutachten wurde durch BSB-Partner erstellt. Dieses weist nach, dass die Bestimmungen des USG betreffend Lärm und der LSV eingehalten werden können.
.4 Grundwasser	Das Grundstück befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt oberflächennah, bzw. nur ca. 1.35m unter dem gewachsenen Terrain. Es wird alles unternommen, was baurechtlich möglich ist, um die Gebäude so weit als möglich aus dem Grundwasser zu heben: - Anhebung Erdgeschoss und Terrain über Einstellhalle um 1.20m ab massgebendem Terrain. (über 1.20m würde UG und Einstellhalle als anrechenbares Geschoss angerechnet). - Überdeckung Einstellhalle 30-50cm anstelle der von der Gemeinde geforderten 100cm (mit Gemeinde bereits besprochen. Diese Fläche darf dann nicht an die Grünfläche angerechnet werden) - Parkplatzreduktion (dazu wurde vom Verkehrsplaner ein Mobilitätskonzept wurde erstellt)	Gemäss Kanton gilt: Grundsätzlich darf nicht unter den MGW gebaut werden. Ausnahmen können jedoch bewilligt werden, wenn eine Interessensabwägung mit begründeten Argumenten stattgefunden hat. Argumente, die für einen Einbau sprechen: - Gemeinde fordert unterirdische Parkierung - Gemeinde will auf dieser Parzelle verdichten. - Schutzraum im UG - Das Wasser auf dem Grundstück bildet ein seitlicher Grundwasserstrom und wird nicht für Trinkwasser genutzt. Es ist nur limitiert nutzbar. Ausnahmen für Einbau unter MGW bedingen: 1. Einhaltung «10%-Regel», dh. der Einbau darf nur 10% des Grundwasserleiters beeinträchtigen. 2. Wenn dies nicht eingehalten werden kann, sind zusätzlich Ersatzmassnahmen wie Einbau zusätzlich durchlässige Schicht notwendig.

02. Vorstellung Geologie

.1 Geologie Baugrundmodell

Seitens Wanner AG wird der Bodenaufbau erläutert (vgl. Beilage mit geologischer Interpretation). Unter einer künstlichen Auffüllung sowie feinkörnigen Verlandungssedimenten werden Kiese (Schicht C1/C2) sowie kiesige Sande (Schicht D) erwartet. Die Schicht D ist rund 10 bis 15 m mächtig und wird von Moränenablagerungen unterlagert.



.2 Hydrogeologie

Seitens Wanner AG wird erläutert, dass gespannte Grundwasserverhältnisse vorherrschen. Der Grundwasserleiter wird durch die Kiese (Schicht C1/C2) und kiesigen Sande (Schicht D) gebildet, wobei die Schicht D eine geringere Durchlässigkeit aufweist als die Schicht C1/C2 (Annahme: ca. Faktor 10 geringere Durchlässigkeit). Die Moränenablagerungen Schicht E sowie die über den Kiesen vorliegenden Verlandungsablagerungen (Schicht B) bilden je einen Grundwasserstauer.

.3 Berechnung 10%- Regel

Aufgrund der gespannten Grundwasserverhältnisse wurde bei der Berechnung nur der grundwasserleitende Bereich berücksichtigt (vgl. Schemaschnitt, Schichten C1/C2/D). Mit dem aktuellen Projektstand wird eine effektiv verbaute Fläche des Grundwasserleiters von ca. 37 m² errechnet. Die Querschnittsfläche des Grundwasserleiters beträgt rund 394 m² (dabei ist eine Gewichtung der Kiese und darunterliegenden Sande mit geringerer Durchlässigkeit berücksichtigt). Der momentane Verbau des Grundwasserleiters beträgt somit ca. 9.4 % (vgl. Beilage Berechnungen). Allfällig nötige Fundamentverstärkungen, Liftunterfahrten, Leitungen oder Pfähle wurden noch nicht berücksichtigt. Die Fundation ist noch nicht bestimmt und wurde noch nicht eingerechnet. Je nach zusätzlichen Einbauten sind allenfalls durchflussfördernde Massnahmen umzusetzen.

Ziel ist, möglichst keine oder wenige Pfähle zu verwenden, örtlich evtl. Mikropfähle.

Die «10%-Regel» muss eingehalten werden. Falls die 10% überschritten werden, sind Kompensationsmassnahmen notwendig (z.B. durchlässigeres Material unter Bodenplatte einbauen), um die 10% zu erreichen.

Es gibt kein Verbot, dass nicht unter den TGW gebaut werden darf.

Es gibt eine Gebühr für alle Teile, welche unter dem MGW zu liegen kommen.

.4 Rammsondierung

Demnächst wird auf dem Grundstück eine Rammsondierung vorgenommen.

Seitens AfU wäre eine Bohrung wünschenswert, jedoch nicht notwendig. Eine Rammsondierung wird akzeptiert.

03. Weiteres Vorgehen

Argumente zusammentragen, die für einen Einbau ins Grundwasser sprechen. Im Planungsbericht unter Interessensabwägungen abhandeln.
Reduzierte Liftschächte verwenden.

Die unter Ziffer 01.4 aufgeführten planerischen Anstrengungen, um möglichst weit aus dem Grundwasser zu kommen, werden seitens AfU geschätzt.

Mit den oben besprochenen Argumenten und da das Grundwasser an diesem Bereich nur limitiert nutzbar ist, wird eine Ausnahme für den Einbau unter den MGW in Aussicht gestellt.

Solothurn, 04.02.26

Nadja Lobsiger
gsj architekten

G.6 Lärmgutachten

P2 Wyss Immobilien AG | gsj architekten ag

Lärmgutachten

Gestaltungsplan Wohnüberbauung Lohn-Ammannsegg GB Nr. 4085



11.12.2025 | Version 002

Auftraggeber/in

P2 Wyss Immobilien AG
Bibernbachstrasse 12
4573 Lohn-Ammannsegg

Verfasser/in

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
Manuel Bugmann
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Tel. 062 388 38 38
E-Mail: manuel.bugmann@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Lärmgutachten Gestaltungsplan Wohnüberbauung Lohn-Ammannsegg GB Nr. 4085	Projektnummer 21090.348	Anzahl Seiten 27
Koreferat Alain Kunz	Datum 05.12.2025	Kürzel aku
Ablageort K:\Umweltplanung\Lohn-Ammannsegg\21090 Lärmgutachten Allg\348 GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4085\06 Produkte\Lärmgutachten GP_251211.docx		Gedruckt 11.12.2025

Änderungsverzeichnis

001	1. Entwurf	bug	08.12.2025
002	Endversion	bug	11.12.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Vorhaben	4
2.	Beurteilungsgrundlagen	5
2.1.	Gesetzliche Grundlagen	5
2.2.	Empfindlichkeitsstufe und Belastungsgrenzwerte	6
3.	Emissionen	7
4.	Immissionen	7
5.	Beurteilung und Schlussfolgerung	8
5.1.	Beurteilung der Lärmimmissionen	8
5.2.	Fazit	11

Anhang

Anhang I	Architektenpläne (gsj architekten ag, 01.12.2025)	12
Anhang II	Zusammenstellung der relevanten Lärmquellen des Industrie- und Gewerbelärms	17
Anhang III	Resultate der Lärmberechnungen	23

1. Ausgangslage und Vorhaben

Vorhaben

Die Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4085 wurde im Zuge der letzten Ortsplanungsrevision (RRB Nr. 1660 vom 7. November 2022) in die Zentrumszone Bahnhof umgezont, für welche eine generelle Gestaltungsplanpflicht gilt. Nun plant die Bauherrschaft eine Überbauung der Parzelle mit drei fünfgeschossigen Neubauten (vgl. Anhang I). Im nördlichen Gebäude (Haus A) entlang der Bibernbachstrasse sind im Erdgeschoss Gewerbeflächen sowie Ateliers, im 1. Obergeschoss Gewerbe-/Atelierflächen und im 2. bis 4. Obergeschoss Wohnungen vorgesehen. In den beiden südlichen Gebäudekörpern (Häuser B und C) sind reine Wohnnutzungen geplant.



Abbildung 1: Orthofoto mit Projektperimeter

Bisherige Lärmabklärungen

Für die benachbarte Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 3096 wurden sowohl im Jahr 2014 für den Teilzonenplan «Gebiet Bibernbachstrasse» und Gestaltungsplan «Bibernbachstrasse GB Nr. 3906» als auch im Jahr 2016 für das Baugesuch «Wohn- und Dienstleistungsgebäude Wyss» die notwendigen Abklärungen betreffend die Lärmbelastung vorgenommen (vgl. BSB & Partner: Lärmgutachten vom 19. Dezember 2014 und Lärmgutachten vom 16. März 2016). Zur Verifizierung der getroffenen Annahmen im Lärmmodell wurde dabei während einer Arbeitswoche im Oktober 2014 eine Langzeitmessung durchgeführt.

Im Jahr 2021 wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision für die Umzonung in die Zentrumszone Bahnhof eine Lärmstudie durchgeführt. Dabei wurden basierend auf dem bestehenden Lärmmodell der Untersuchung für die Parzelle GB Nr. 3096 die Lärmimmissionen für verschiedene Bebauungsvarianten berechnet. Zur Verifizierung des Lärmmodells wurde wiederum eine Langzeitmessung während einer Arbeitswoche im Februar 2021 durchgeführt.

Aus den obigen Lärmabklärungen zeigt sich eine starke Lärmbelastung der Parzelle GB Nr. 4085 durch die benachbarten Gewerbebetriebe (Industrie- und Gewerbelärm). Hingegen hat sich ergeben, dass der Strassenverkehrslärm und der Eisenbahnlärm als unproblematisch betrachtet werden können.

Auftrag

Für die geplante Überbauung wird ein Gestaltungsplan erarbeitet. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens ist die Machbarkeit einer Überbauung trotz Lärmbelastung durch die benachbarten Gewerbebetriebe (Industrie- und Gewerbelärm) aufzuzeigen.

2. Beurteilungsgrundlagen

2.1. Gesetzliche Grundlagen

Für die Lärmbeurteilung sind die Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes (USG) von 7. Oktober 1983 und der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 massgebend.

Revision USG und LSV

Das Parlament hat im September 2024 eine Revision der Art. 22 und 24 USG beschlossen, welche voraussichtlich im Frühjahr 2026 in Kraft treten. Die Vernehmlassung der entsprechenden Revision der LSV ist abgeschlossen. Die revidierte LSV soll am 1. März 2026 in Kraft treten. Für die Lärmbeurteilung wird von der revidierten Gesetzgebung ausgegangen, da der Gestaltungsplan mit Sicherheit nicht vor der revidierten LSV und dem revidierten USG in Kraft treten wird.

Art. 22 USG Baubewilligungen in lärm-belasteten Gebieten

- ¹ *Baubewilligungen für die Erstellung und die wesentliche Änderung von Gebäuden, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, werden unter Vorbehalt von Absatz 2 nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können, soweit dies verhältnismässig ist.*
- ² *Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn:*
 - a. *bei jeder Wohneinheit:*
 1. *zur Be- und Entlüftung der lärmempfindlichen Räume eine kontrollierte Wohnraum-
lüftung installiert wird, und*
 - *ein Kühlsystem vorhanden ist oder*
 - *mindestens ein lärmempfindlicher Raum über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind,*
 2. *mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind, oder*
 3. *mindestens ein lärmempfindlicher Raum über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind, sowie ein privat nutzbarer Aussenraum zur Verfügung steht, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind; und*
 - b. *der bauliche Mindestschutz nach Artikel 21 gegen Aussen- und Innenlärm angemessen und verhältnismässig verschärft wird.*

Art. 31 LSV Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

- ¹ Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:
- a. durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder
 - b. durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.
- ^{1bis} Kontrollierte Wohnraumlüftungen und Kühlsysteme müssen in den lärmempfindlichen Räumen bei geschlossenen Fenstern Tag und Nacht ein angemessenes Raumklima, insbesondere in Bezug auf die Frischluftzufuhr, die Temperatur und den Lärm, sicherstellen.
- ² Können die Anforderungen nach Artikel 22 Absätze 1 und 2 Buchstabe a USG bei Fluglärm oder bei höchstens zehn Prozent der Wohneinheiten von grossen Wohnüberbauungen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung ausnahmsweise erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt. Wird eine Ausnahme gewährt, sind eine kontrollierte Wohnraumlüftung und ein Kühlsystem einzubauen.

Ort der Ermittlung

Die Immissionsgrenzwerte (IGW) sind jeweils am offenen Fenster von Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung einzuhalten. Als lärmempfindliche Räume gelten gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV Räume in Wohnungen (ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume) sowie Räume in Betrieben, in denen sich Personen während längerer Zeit aufhalten (ausgenommen Räume mit erheblichem Betriebslärm).

Aussenräume

Bei privat nutzbaren Aussenräumen werden die Lärmimmissionen 1.5 m über dem Boden des Aussenraums ermittelt. Die IGW gelten zusätzlich bei der Erteilung der Baubewilligung auf der gesamten Fläche von privat nutzbaren Aussenräumen nach Art. 22 Abs. 2 USG.

2.2. Empfindlichkeitsstufe und Belastungsgrenzwerte

Empfindlichkeitsstufe

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan (RRB Nr. 1660 vom 7. November 2022) innerhalb der Zentrumszone Bahnhof mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

Belastungsgrenzwerte

Die IGW für Wohnnutzungen betragen nach Anhang 6 LSV (industrie- und Gewerbelärm) in der ES III 65 dB(A) am Tag (07.00 bis 19.00 Uhr) und 55 dB(A) in der Nacht (19.00 bis 07.00 Uhr).

Betriebsbonus

Bei Räumen in Betrieben, die der ES III zugeordnet sind, gelten um 5 dB(A) höhere IGW (Art. 42 LSV). Bei Betrieben, in denen nur am Tag bzw. nur in der Nacht gearbeitet wird, gelten für die Nacht bzw. den Tag keine Grenzwerte (Art. 41 LSV). Die Ateliers mit Küchen im EG und 1. OG können auch als Wohnung genutzt werden. Entsprechend gilt dieser Betriebsbonus nicht für diese Räume.

3. Emissionen

Die Emissionswerte basieren auf den durchgeführten Untersuchungen im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans «Biberbachstrasse GB Nr. 3906», welche durch Langzeitmessungen während jeweils einer Woche in den Jahren 2014 und 2021 verifiziert wurden. Für die Emissionswerte wurde damals durchgehend von einem Worst-Case-Szenario ausgegangen; das Lärmmodell für den Industrie- und Gewerbelärm zeigte daher eine eher «konservative» Darstellung der Lärmsituation.

Die Lärmquellen (vgl. Anhang II) wurden im Grundsatz aus dem Lärmmodell der Lärmstudie aus dem Jahr 2021 bzw. den Lärmgutachten aus den Jahren 2014 und 2016 übernommen. Dabei werden folgende Betriebe berücksichtigt:

- Neuenschwander AG
- Lagerhaus Lohn AG
- Kläy Haustechnik AG (Parzelle GB Nr. 671, ehemals genutzt durch Marti AG)

Veränderungen bei den benachbarten Betrieben

Gemäss Aussagen der Neuenschwander AG hat die Anzahl an Warenumsschlägen im östlichen Bereich des Betriebsareals in den vergangenen 10 Jahren zugenommen. Entsprechend ist heute der dort eingesetzte Bagger häufiger in Betrieb als ursprünglich. Ebenso werden die Sammelstellen für Altmittel, Aluminium, Bauschutt und Glas häufiger genutzt. Zudem wurden die Lagerboxen im östlichen Bereich der Parzelle GB Nr. 839 neu angeordnet.

Im Zusammenhang mit dem neuen Betriebsstandort der Lagerhaus Lohn AG in Wiler bei Utzendorf werden heute kaum Lastwagen mit Kühlaggregaten in Lohn-Ammannsegg abgestellt. Insbesondere während der Nacht ist dadurch mit deutlich geringeren Lärmimmissionen zu rechnen.

Die Parzelle GB Nr. 671 wird nicht mehr durch die Marti AG sondern durch die Kläy Haustechnik AG genutzt. Lärmemissionen entstehen jedoch weiterhin v.a. durch Fahrten bzw. Parkierungsvorgänge. Eine wesentliche Änderung der Lärmimmissionen ist daher nicht zu erwarten.

Anpassungen Lärmmodell

Aufgrund der seit dem Jahr 2014 geänderten Anordnung der Lagerungsboxen der Neuenschwander AG auf GB Nr. 839 wurde die Lage der entsprechenden Lärmquellen (5a und 5b gemäss Anhang II) angepasst. Im Übrigen wurde auf Anpassungen bei den Lärmquellen verzichtet. Die höheren Lärmemissionen durch die Neuenschwander AG werden in der Beurteilung der Immissionen berücksichtigt. Der Lärm durch die Parkierung auf der Parzelle GB Nr. 671 sind von untergeordneter Bedeutung. Der Wechsel des Betriebs von der Marti AG zur Kläy Haustechnik AG hat aus heutiger Sicht entsprechend keinen Einfluss auf die Immissionen im Projektperimeter.

4. Immissionen

Hausbeurteilung

Die Berechnung der Lärmimmissionen erfolgte mit dem Programm CadnaA (Version 2025). Für die Gebäude wurde jeweils eine sogenannte Hausbeurteilung durchgeführt. Dabei wurde für jede Fassade pro Geschoss der maximale Immissionswert berechnet.

**Resultate der
Lärberechnungen**

Die Resultate der Lärberechnungen sind im Anhang III dargestellt. Zusammengefasst kann folgendes festgehalten werden:

- Die Lärberechnungen zeigen beim Gebäude A deutliche Überschreitungen des IGW für Wohnnutzungen am Tag an der Nordfassade. Ebenso wird der IGW am Tag mit Ausnahme des Fassadenabschnitts bei der Loggia an der Ostfassade des östlichen Gebäudeteils A2 überall überschritten. Im Übrigen werden der IGW für Wohnnutzungen bei allen Gebäuden überall eingehalten. Nur knapp eingehalten wird der IGW am Tag dabei an der Nord- und Ostfassade des Gebäudes C.
- Bei den gewerblich genutzten Flächen im EG und 1. OG des Gebäudes A wird der IGW am Tag ebenfalls an der Nordfassade sowie im nördlichen Bereich der Ostfassade (Gebäudeteil A2) überschritten.
- In der Nacht wird der IGW beim Gebäude A an der Nordfassade sowie im nördlichen Bereich der Ost- und Westfassade überschritten. Im Übrigen wird der IGW in der Nacht bei allen Gebäuden eingehalten.

5. Beurteilung und Schlussfolgerung

5.1. Beurteilung der Lärmimmissionen

**Lärmzunahme
Neuenschwanden AG**

Um die höheren Lärmemissionen der Neuenschwanden AG zu berücksichtigen, wird, wo die Grenzwerte nur knapp eingehalten werden, in der Beurteilung zusätzlich die hypothetische Situation von einer Lärmzunahme von 2 dB(A) während dem Tag berücksichtigt. Dies würde einer Zunahme der Lärmemissionen aller Lärmquellen um ca. 58 % entsprechen (z.B. 58 % mehr Warenumschnitte, 58 % mehr Einwürfe von Altglas in der Sammelstelle usw.). Die Lärm-messungen aus dem Jahr 2021 haben ergeben, dass das Lärmmodell aus dem Jahr 2014 weiterhin korrekte Resultate ergibt. Die Lärmimmissionen haben sich somit während diesen sieben Jahren nicht wesentlich erhöht. Seither haben die lärmrelevanten Tätigkeiten in einem ähnlichen Rahmen zugenommen. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die Zunahme der Lärmimmissionen mit Sicherheit weniger als 2 dB(A) beträgt.

Haus A

**Immissionen
Wohnen**

Mit der gewählten Gebäudeform und Wohnungsgrundrissen wird auf die vorhandene Lärm-belastung reagiert. So verfügen alle lärmempfindlichen Räume der Wohnungen im 2. bis 4. OG über ein Fenster mit eingehaltenen IGW. Auch bei um 2 dB(A) höheren Lärmimmissionen würden die IGW eingehalten (vgl. Abbildung 2). Einzige Ausnahme bildet das nördliche Zimmer der südlichen 3.5-Zimmer-Wohnung. Bei dieser Wohnung können jedoch bei der Mehrheit der lärmempfindlichen Räume die IGW an einem Fenster eingehalten werden. Zudem verfügt die Wohnung über einen privaten Aussenraum mit eingehaltenen IGW. Auch die Gewerbe-/Atelierflächen im EG und 1. OG, welche auch zu Wohnzwecken genutzt werden können, werden die IGW sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten. Damit werden die Bestimmungen des USG und der LSV für die Wohnnutzungen erfüllt.

**Mögliche
Massnahme**

Mit einer seitlichen Blende aus schallhartem Material wie z.B. Glas bei der östlichen Loggia, welche zu Boden und Dach der Loggia geschlossen ist, könnten die Lärmimmissionen an der Ostfassade des Hauses A2 relativ einfach reduziert werden. Damit scheint eine Belüftung des

Zimmers der südlichen 3.5-Zimmer-Wohnung im Haus A2 über ein Fenster mit eingehaltenen IGW möglich. Trotz Einhaltung der Bestimmungen des USG und der LSV wird entsprechend die Umsetzung dieser Massnahme empfohlen.

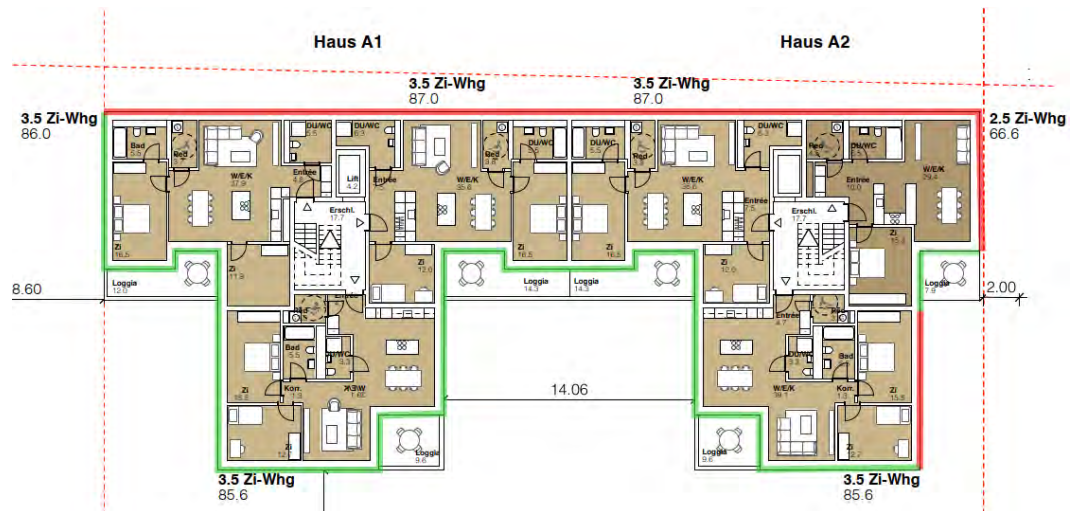


Abbildung 2: Lärmbelastung am Tag an den Fassaden beim Haus A (2. – 4. OG), grün: IGW am Tag um mehr als 2 dB(A) unterschritten, rot: IGW überschritten

Immissionen Gewerbe

Auch fast alle Gewerbeflächen im EG verfügen über ein Fenster an der lärmabgewandten Südfassade. Einzige Ausnahme bildet die relativ kleine Gewerbefläche im Westen des Gebäudes (vgl. Abbildung 3). Diese stösst nur an die stark lärmbelastete Nordfassade an. Die effektive Nutzung dieser Fläche ist noch nicht bestimmt. Bei einer lärmempfindlichen Nutzung müsste zur Be- und Entlüftung eine kontrollierte Wohnraumlüftung sowie ein Kühlsystem installiert werden. Unter dieser Voraussetzung werden die Bestimmungen des USG und der LSV für die gewerblichen Nutzungen erfüllt.

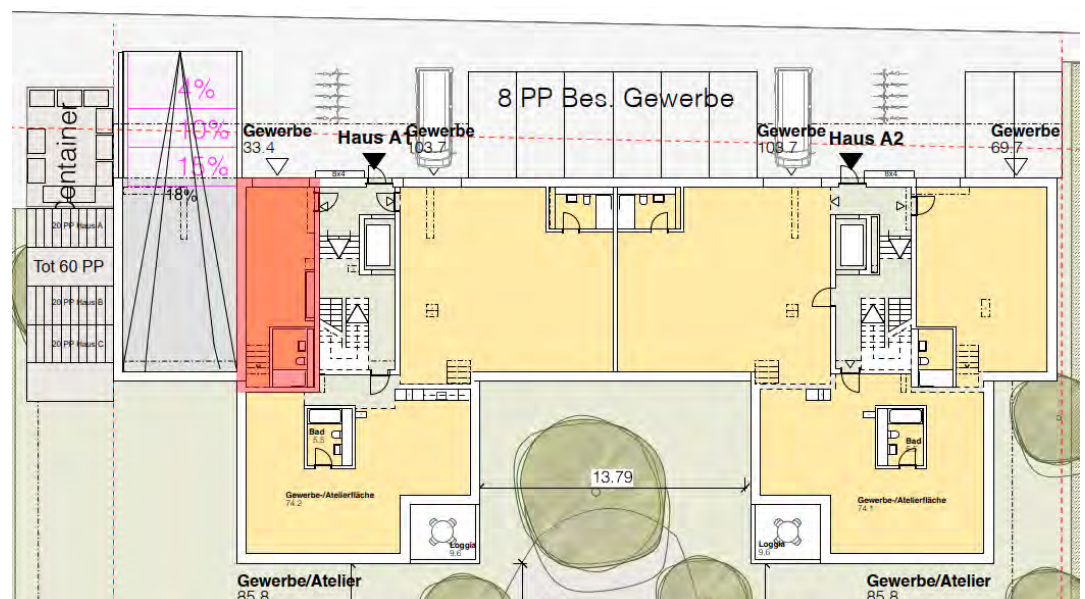


Abbildung 3: Grundriss EG Haus A, Gewerbefläche ohne eingehaltene IGW rot markiert

Haus B

Die IGW werden sowohl am Tag als auch in der Nacht überall deutlich eingehalten. Die Bestimmungen des USG und der LSV werden erfüllt.

Haus C

Die IGW werden sowohl am Tag als auch in der Nacht überall eingehalten, im östlichen Bereich der Nordfassade und an der Ostfassade jedoch nur knapp. Bei einer Zunahme der Lärmimmissionen um 2 dB(A) würde der IGW am Tag im östlichen Bereich der Nordfassade sowie im nördlichen Bereich der Ostfassade überschritten (vgl. Abbildung 4). Davon wären bei der 4.5-Zimmer-Wohnung im Norden zwei lärmempfindliche Räume betroffen. Beim Wohnzimmer sowie einem zusätzlichen Zimmer an der Nordfassade würde der IGW jedoch weiterhin eingehalten. Zudem verfügt die Wohnung mit der Loggia über einen privaten Aussenraum mit eingehaltenen IGW. Bei der östlichen 3.5-Zimmer-Wohnung würde der IGW bei einem von drei lärmempfindlichen Räumen überschritten. Auch diese Wohnung verfügt aber mit der Loggia über einen privaten Aussenraum mit eingehaltenen IGW. Somit werden die Bestimmungen des USG (Art. 22 Abs. 2, Anforderungen 2 und 3) und der LSV erfüllt.

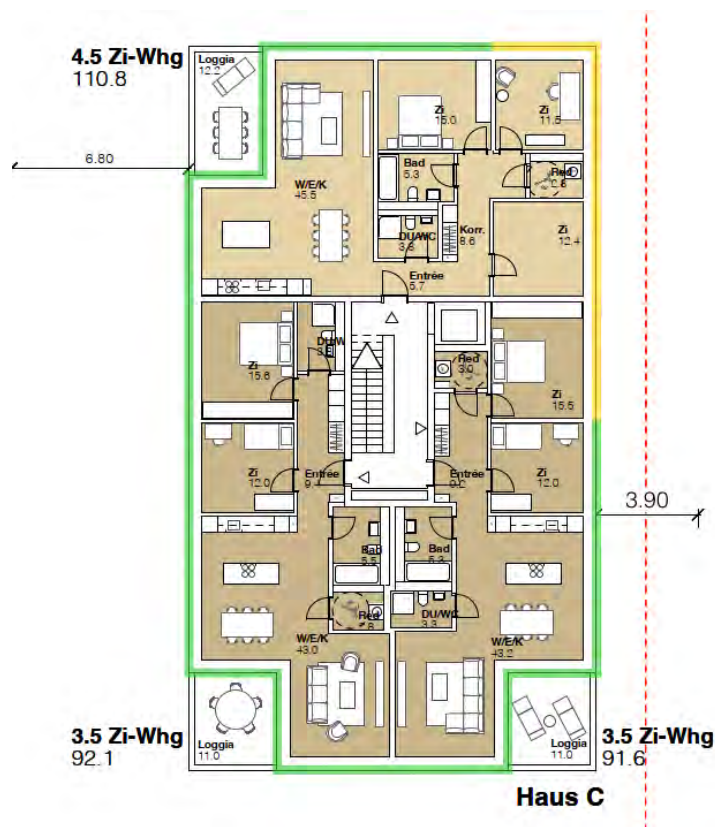


Abbildung 4: Lärmbelastung am Tag an den Fassaden beim Haus C, grün: IGW um mehr als 2 dB(A) unterschritten, gelb: IGW gemäss Berechnung eingehalten, mit um 2 dB(A) höheren Immissionen jedoch überschritten

5.2. Fazit

Die Bestimmungen des USG betreffend Lärm und der LSV können eingehalten werden. Die Machbarkeit einer Überbauung trotz Lärmbelastung wird mit dem vorliegenden Lärmgutachten aufgezeigt.

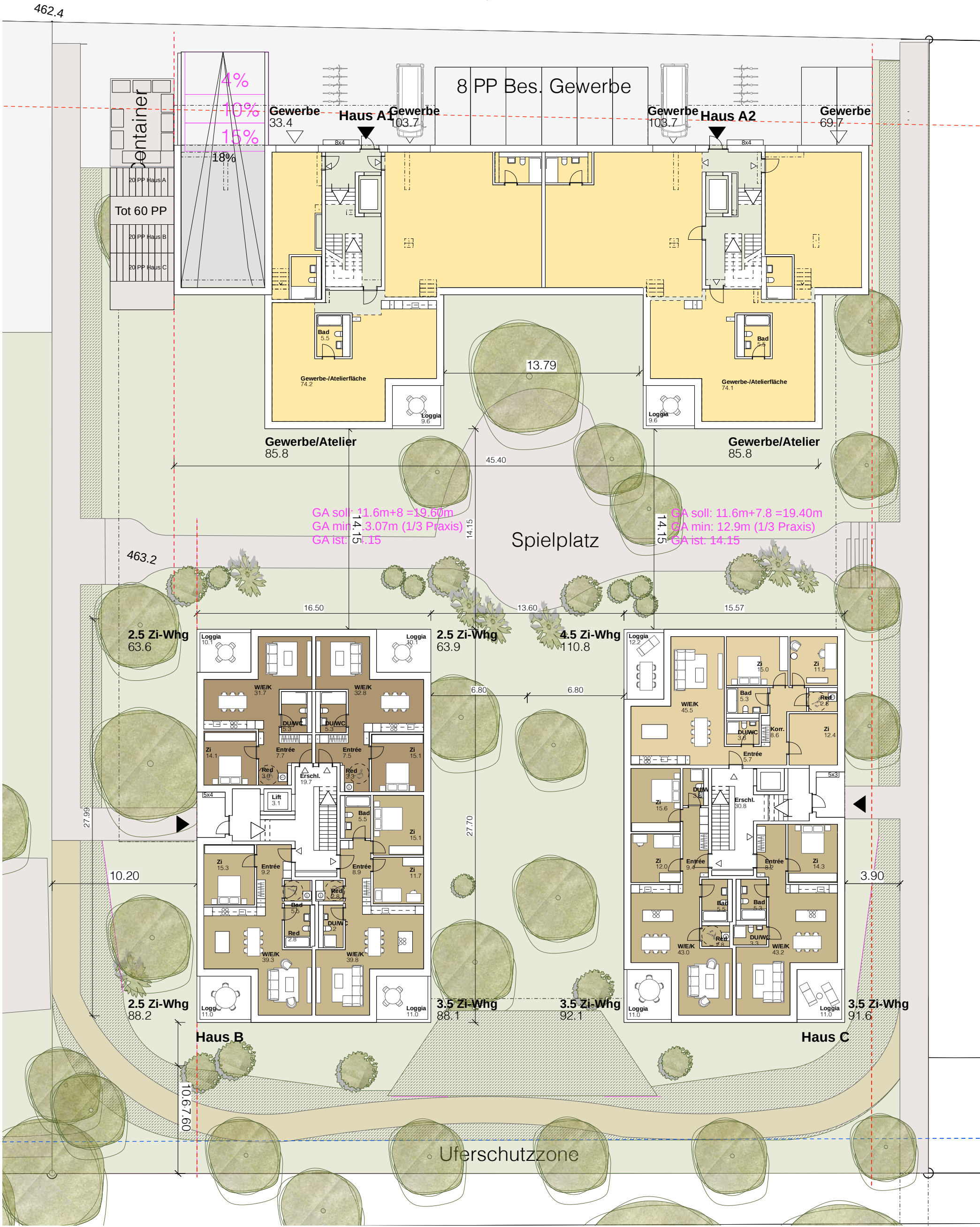
BSB + Partner Ingenieure und Planer AG

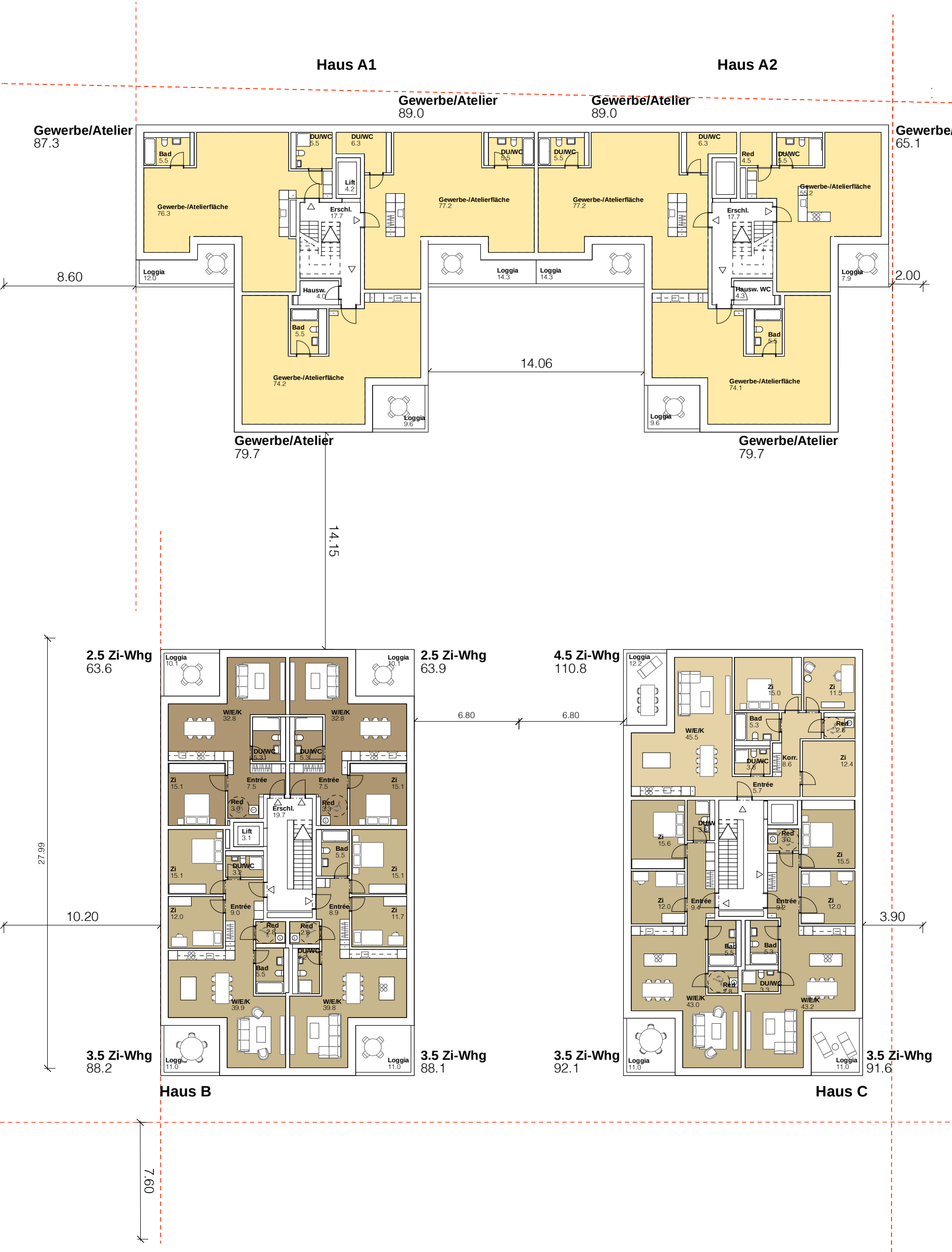


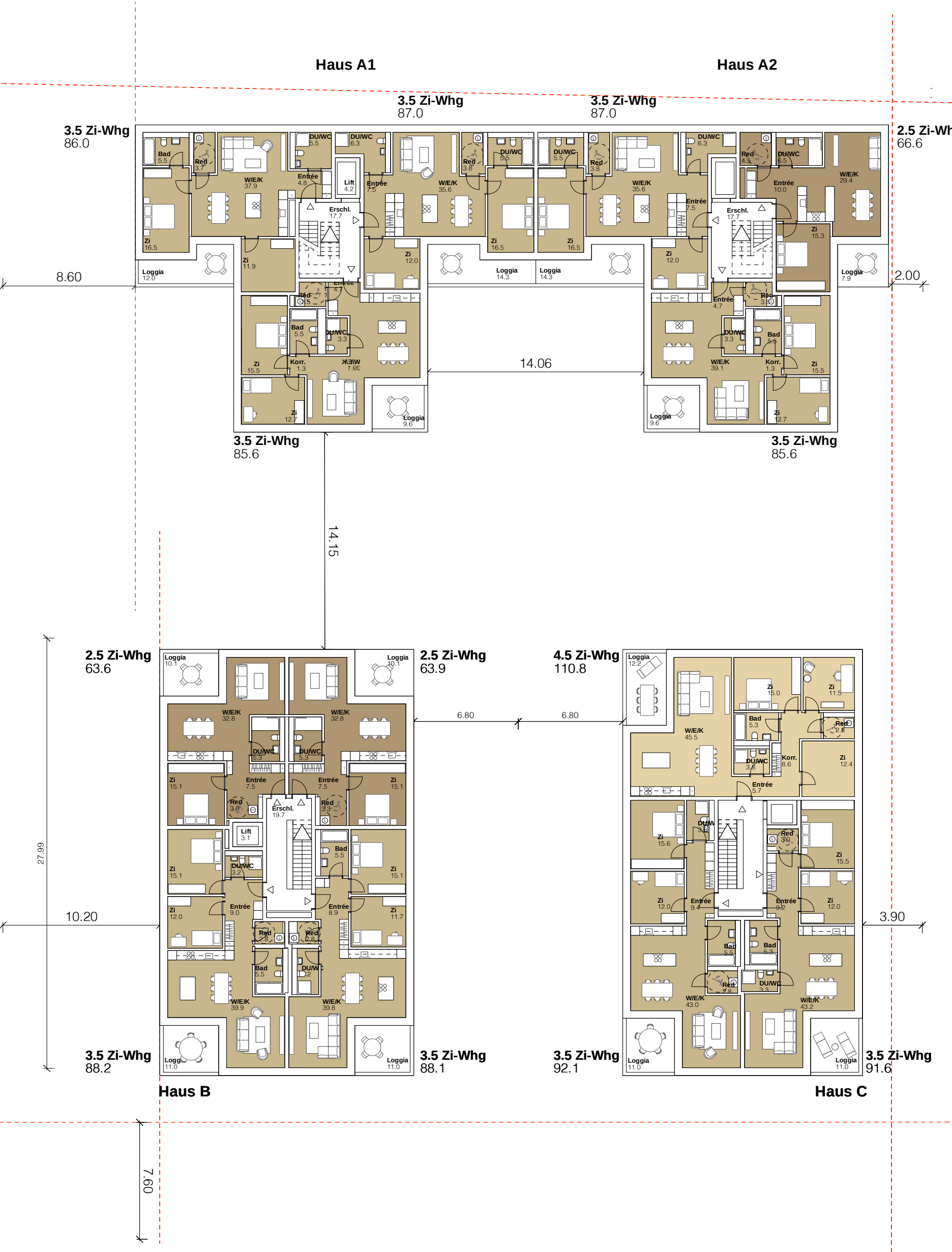
Manuel Bugmann

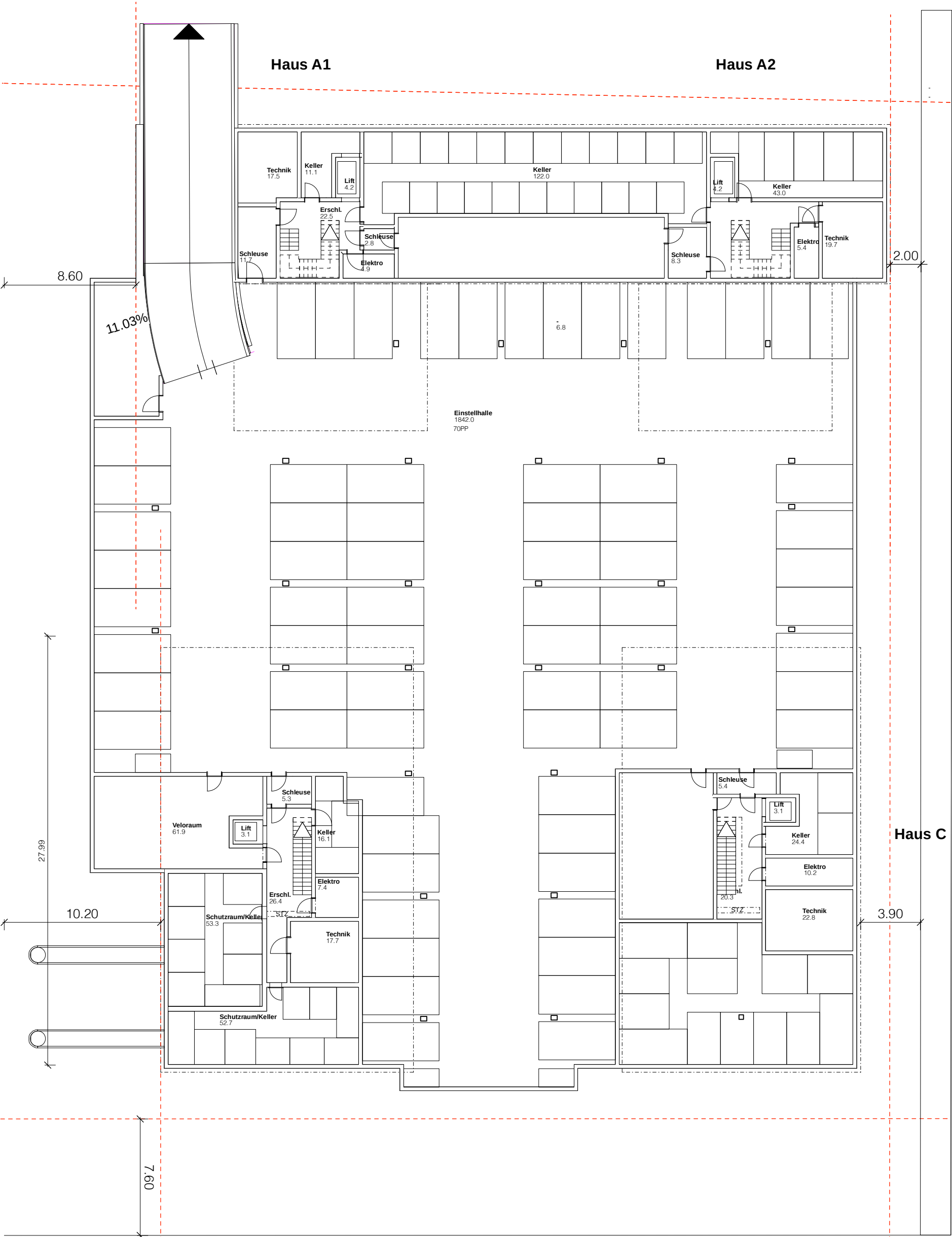
Oensingen, 11.12.2025

Anhang I Architektenpläne (gsj architekten ag, 01.12.2025)









Anhang II Zusammenstellung der relevanten Lärmquellen des Industrie- und Gewerbelärms

Industrie- und Gewerbelärm: Neuenschwander AG, Entsorgungscenter, Zusammenstellung der relevanten Lärmquellen

Nr.	Quelle	Ausgangslage / Angaben	Annahmen Modell	Pegelkorrekturen	CadnaA Parameter
1	Materialsammelstelle	Öffnungszeiten: Mo-Do 07.30-17.30 Uhr Freitag 07.30-20.00 Uhr Samstag 10.00-17.00 Uhr Sammelstellen für: Altmetall, Aluminium, Bauschutt, Glas	Stahl-Absetzcontainer Nicht als lärmintensiv beurteilt wurden die Sammelbehälter für Kaffee kapseln, Pet, Altöl, Kork, Batterien, Konservendosen, Kleidersammlung Containeraustausch: 2 x pro Tag je Container (Absetzen, Aufnehmen → 175 sek), nur am Tag Einwirkzeiten Austausch: Tag: 2 x 5 Container x 175 sek → 30' Einwirkzeiten Einwurf (inkl. Unterhalt): Tag: 500' → 1/3 lärmintensiv (10 Einwü rfe pro Stunde à 1 min)=167' Nacht: 9' → 1/2 lärmintensiv (15 Einwü rfe pro Stunde à 1 min)=4.5'	K1=5 K2=0 K3=6	aPunktquellen: Einwurf Altmetall: LwA = 110 dB(A) Einwurf Glas braun: LwA = 102 dB(A) Einwurf Glas weiss: LwA = 102 dB(A) Einwurf Glas grün: LwA = 102 dB(A) Einwurf Aluminium: LwA = 110 dB(A) Einwurf Bauschutt: LwA = 101 dB(A) Containeraustausch: LwA = 114 dB(A)
2	Abstellplatz Kranwagen	Total: 1 Parkplatz Total: 2 Fahrten am Tag, 1 Fahrten in der Nacht	Kein Kühlaggregat Zu-/Wegfahrt über öffentliches Strassenareal berücksichtigt Weitere Quelle: - Umschlag: Dauer 30' am Tag, 15' in der Nacht - Sonstige Geräusche: Betriebsbremse, Leerlauf, Türens chlagen, Anlassen, Einwirkzeit: 15' am Tag, 15' in der Nacht	Parkplatzquelle: K1=0 (Tag) / 5 (Nacht) K2=0 K3=4 - Asphaltierte Fahrgassen: kein Zuschlag für Fahrbahnoberfläche - Autohof für LKW: Zuschlag von 14 dB(A) für Parkplatzart Umschlag: K1=5 K2=0 K3=6 Sonstige Geräusche: K1=5 K2=0 K3=2	bParkplatzquelle: Tag: 0.167 Bewegungen/Stunde und Parkplatz Nacht: 0.167 Bewegungen/Stunde und Parkplatz cPunktquelle Umschlag: Tag / Nacht: LwA = 90 dB(A), Höhe = 1.3 m dPunktquelle Sonstige Geräusche: Tag / Nacht: LwA = 74 dB(A), Höhe = 1.0 m

3	Zu-/Wegfahrt inkl. Umschlag Bereich West	63 Fahrten am Tag 4 Fahrten in der Nacht	Tag Anzahl/h Q= 5.0 Nacht Anzahl/h Q=0.3 Weitere Quelle: Umschlag: Dauer 60' am Tag, 60' in der Nacht	Verkehr auf Betriebsareal: K1=5 K2=0 K3=0 Lärmcharakteristik beim Manövrieren (Anfahren, Bremsen, Warnsignal) entspricht eher dem unregelmässigen Charakter des Güterumschlags. Daher K1=5 Umschlag: K1=5 K2=0 K3=6	^d Linienquelle (Schalleistung für bewegte Punktquelle): LwA-PQ = 105.5 dB(A), Höhe = 0.8m, Geschwindigkeit 30 km/h ^dPunktquelle Umschlag: Tag / Nacht: LwA = 90 dB(A), Höhe = 1.3 m
4	Zu-/Wegfahrt Betrieb Bereich Nord/Ost inkl. Umschlag Bereich Ost	127 Fahrten am Tag 7 Fahrten in der Nacht	Tag Anzahl/h Q=10.0 Nacht Anzahl/h Q=0.6 Weitere Quelle: - Umschlag: Dauer 180' am Tag, 180' in der Nacht	Verkehr auf Betriebsareal: K1=5 K2=0 K3=0 Lärmcharakteristik beim Manövrieren (Anfahren, Bremsen, Warnsignal) entspricht eher dem unregelmässigen Charakter des Güterumschlags. Daher K1=5 Umschlag: K1=5 K2=0 K3=6	^eLinienquelle (Schalleistung für bewegte Punktquelle): LwA-PQ = 105.5 dB(A), Höhe = 0.8m, Geschwindigkeit 30 km/h ^dPunktquelle Umschlag: Tag / Nacht: LwA = 90 dB(A), Höhe = 1.3 m

5a	Materialumschlag im Freien Süd (Verladen von Materialien mit Bagger) inkl. Baggeraktivitäten und Bagger-Warnsignal	Keine Aktivitäten während der Nacht	Umschlag: Einwirkzeit pro Tag und Umschlagsplatz: 60 min Baggeraktivitäten inkl. Warnsignal: Einwirkzeit pro Tag: 90' Die Einwirkzeit bezieht sich auf den Vorgang Baggeraktivität (Sortieren, Zerkleinern)	Umschlag: K1=5 K2=0 K3=6 Baggeraktivitäten inkl. Warnsignal: K1=5 K2=2 K3=2	2 Punktquellen Umschlag: LwA = 120.0 dB(A), Höhe = 1.5 m 1 Punktquellen Baggeraktivitäten: LwA = 103.0 dB(A), Höhe = 0.8 m 1 Punktquelle Bagger-Warnsignal: LwA = 103.3 dB(A), Höhe = 1.0 m
5b	Materialumschlag im Freien Nord (Verladen von Materialien mit Bagger) inkl. Baggeraktivitäten und Bagger-Warnsignal	Keine Aktivitäten während der Nacht	Umschlag: Einwirkzeit pro Tag und Umschlagsplatz: 10 min Baggeraktivitäten inkl. Warnsignal: Einwirkzeit pro Tag: 13' Die Einwirkzeit bezieht sich auf den Vorgang Baggeraktivität (Sortieren, Zerkleinern)	Umschlag: K1=5 K2=0 K3=6 Baggeraktivitäten inkl. Warnsignal: K1=5 K2=2 K3=2	7 Punktquellen Umschlag Punktquelle Umschlag Holz Punktquelle Umschlag Inert Punktquelle Umschlag... LwA = 120.0 dB(A) Höhe 1.50 m 7 Punktquellen Baggeraktivität: LwA = 103.0 dB(A), Höhe = 0.8 m 7 Punktquellen Bagger Warnsignal: LwA = 103.3 dB(A), Höhe = 1.0 m
6	Betrieb im Gebäudeinnern	Im Gebäude diverse Quellen zusammengefasst: Reparaturarbeiten, Schlosserei etc. Keine Aktivitäten während der Nacht Keine offene Fenster	Schalldämmung Gebäudekonstruktion = 30 dB(A) Tor gegen Westen immer geöffnet (keine Schalldämmung an Westfassade berücksichtigt) Einwirkzeit: 360' am Tag, 60' in der Nacht	K1=5 K2=2 K3=4	1 horizontale Flächenquelle (Dach) 4 vertikale Flächenquellen (Fassaden): eInnenpegel:85 dB(A), Mittelwert aus: Altmall-Recycling, Bauschutt- Entsorgung, Rückbau- und Demontage, Autoverwertung, Unterhalt und Transport fLwA-Wert je nach Flächengrösse unterschiedlich

Lagerhaus Lohn – Industrie- und Gewerbelärm, Zusammenstellung der relevanten Lärmquellen

Nr.	Quelle Industrielärm	Ausgangslage / Angaben	Annahmen Modell	Pegelkorrekturen	CadnaA Parameter
7	Parkplatz Personenwagen (PW)	Total: 28 Parkplätze Fahrten: 120 Tag: 80 Fahrten Nacht: 40 Fahrten	Die Verteilung der PW auf die Parkplätze erfolgt gleichmässig	K1=0 K2=0 K3=4	°Parkplatzquelle: Tag: 0.370 Bewegungen/Stunde und Parkplatz Nacht: 0.185 Bewegungen/Stunde und Parkplatz
8	Parkplatz Lastwagen (LKW) Kühl- resp. Wärmegeräte LKW	Total: 3 Parkplätze Fahrten am Tag / Nacht 3 Kühlgeräte	Sonstige Geräusche (Betriebsbremse, Leerlauf, Türenschiagen, Anlassen) Die LKW wurden mit Kühlaggregaten modelliert	Sonstige Geräusche: K1=5 K2=0 K3=2 Kühlaggregat: K1=5(Tag)/10(Nacht) K2=2 K3=0 Einwirkzeit: Tag: 512' Nacht: 512'	°3 Punktquellen Sonstige Geräusche: LwA=74 dB(A), Höhe=1m 3 Punktquellen Kühlaggregat: LwA=97 dB(A), Höhe=2m
9	Zu-/Wegfahrt LKW	140 Fahrten davon 20 nachts	Tag Anzahl/h Q=10 Nacht Anzahl/h Q=1.7 Geschwindigkeit = 10 km/h	K1=0 K2=0 K3=0	°Linienquelle: LwA-PQ=105.5 dB(A), Geschwindigkeit = 10 km/h
10	Umschlag Bereich Nord	Umschlag tags und nachts	Umschlag an zwei Umschlagplätzen: Dauer je 720' am Tag, 360' in der Nacht	K1=5 K2=0 K3=6	°2 Punktquellen: Tag / Nacht: LwA = 90 dB(A), Höhe = 1.3 m
11	Betrieb im Gebäudeinnern	5.30-22.00 Uhr Aktivitäten während der Nacht Aufbereitung Kartoffeln & Gemüse (waschen, verpacken)	Schalldämmung Gebäudekonstruktion = 20 dB(A) Einwirkzeit: Tag 720' Nacht 270'	K1=5 K2=2 K3=4	2* 1 horizontale Flächenquelle (Dach) 2 *4 vertikale Flächenquellen (Fassaden): °LwA-Wert je nach Flächengrösse unterschiedlich
12	Staplerbetrieb Auf- und Abladen	Tag und Nacht			Linienquelle: LwA-PQ=80.0 dB(A), Geschwindigkeit=10km/h
13	Silo	Einblasen von Maiskörnern 28 Tage im Jahr	Einwirkzeit: 55' am Tag, 55' in der Nacht	K1=5 K2=2 K3=2	hPunktquelle: LwA: 84.5 dB(A)
14	Waage	Sept. / Okt., wird durch Traktoren und LKW befahren. Nicht lärmrelevant, als Linienquelle (Nr. 9) berücksichtigt			
15	Kühlaggregate stationär	3 *2 Stk. Betriebsdauer von 20.8 bis Ende Oktober 100%, Rest des Jahres 50%	Ganzjährig in Betrieb	K1=5 (Tag), 10 (Nacht) K2=2 K3=2	iPunktquellen: LwA:88 dB(A)

Kläy Haustechnik AG – Industrie- und Gewerbelärm, Zusammenstellung der relevanten Lärmquellen

Nr.	Quelle Industrielärm	Ausgangslage / Angaben	Annahmen Modell	Pegelkorrekturen	CadnaA Parameter
16	Parkplatz Personenwagen (PW)	Total: 20 Parkplätze Tag: 40 Fahrten Nacht: 0 Fahrten	Die Verteilung der PW auf die Parkplätze erfolgt gleichmässig	K1=0 K2=0 K3=4	4 Parkplatzquellen: Tag: 0.167 Bewegungen/Stunde und Parkplatz Nacht: 0.000 Bewegungen/Stunde und Parkplatz

^a BayLfU, 2004. Schalltechnische Hinweise für die Aufstellung von Wertstoffcontainern (Wertstoffsammelstellen).

^b LfU, 2007. Parkplatzlärmstudie: Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen. 6. Überarbeitete Auflage, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg, 2007.

^c Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2005. Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten. Umwelt und Geologie, Lärmschutz in Hessen, Heft 3. Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden, 2005.

^d DataKustik, 2009. Referenzhandbuch Version 4.0. DataKustik GmbH, Greifenberg, 2009.

^e SUVA 2014. Schallpegeltabelle Recycling-Betriebe. Typische Lärmbelastungen für Berufe und Funktionen.

^f Aus Katalog CadnaA „Blechbearbeitung (Schleifen, Hämmern)“

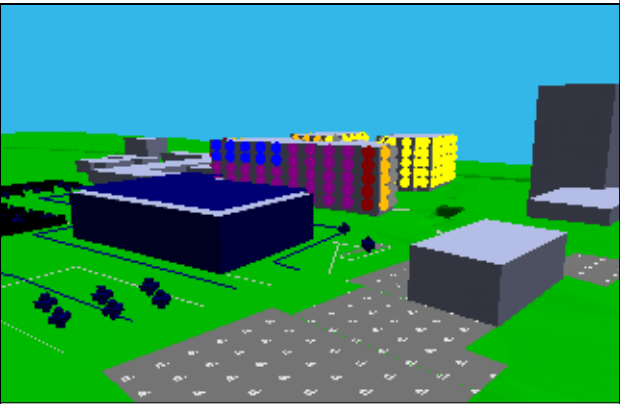
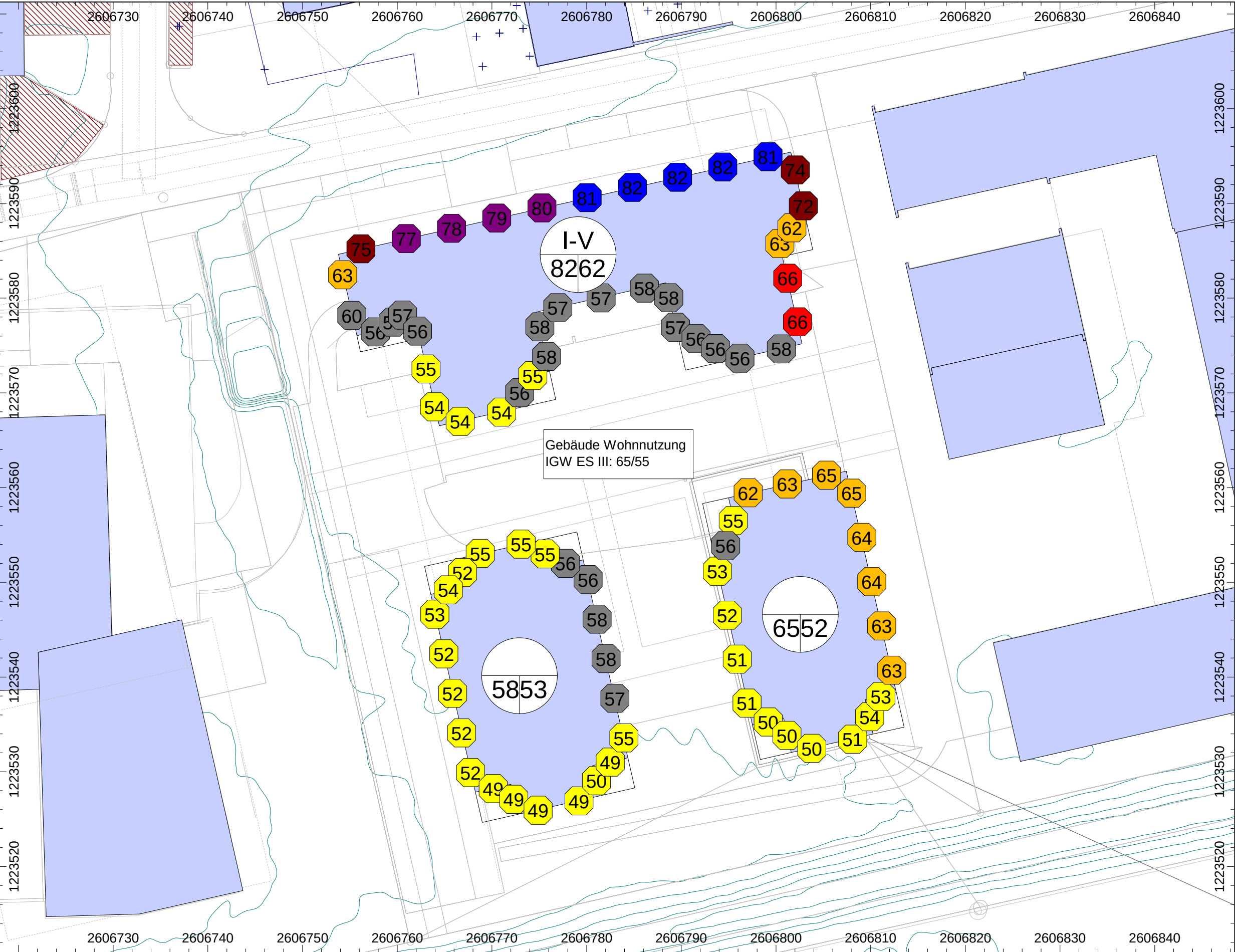
^g Aus Katalog CadnaA „Verpackungsmaschinen“

^h „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 69 „Moorhook“ der Gemeinde Molbergen“ (Autor: TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG) vom 5. Dez. 2013

ⁱ Herstellerangaben durch Herrn Steiner, Lagerhaus Lohn, übermittelt.

Anhang III Resultate der Lärmberechnungen

Modell GP_251203: Lärmimmissionen Lr' am Tag; Variante: Industrie- und Gewerbelärm V2

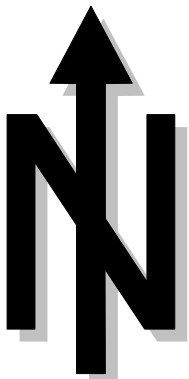


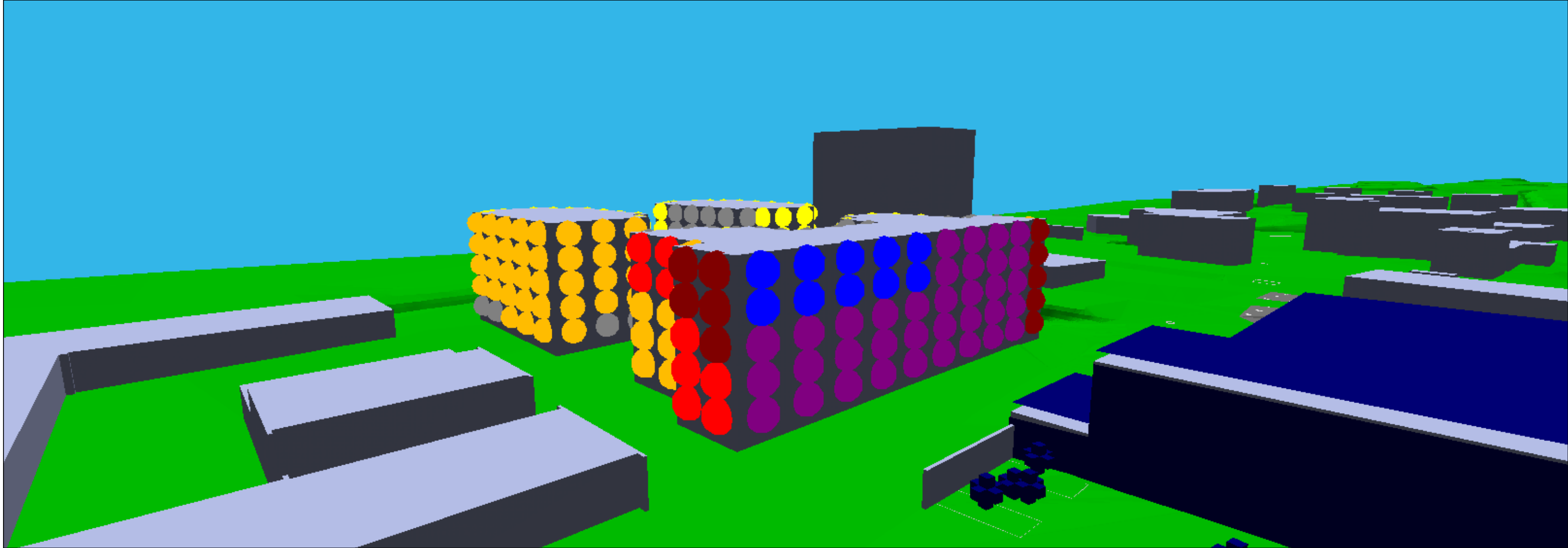
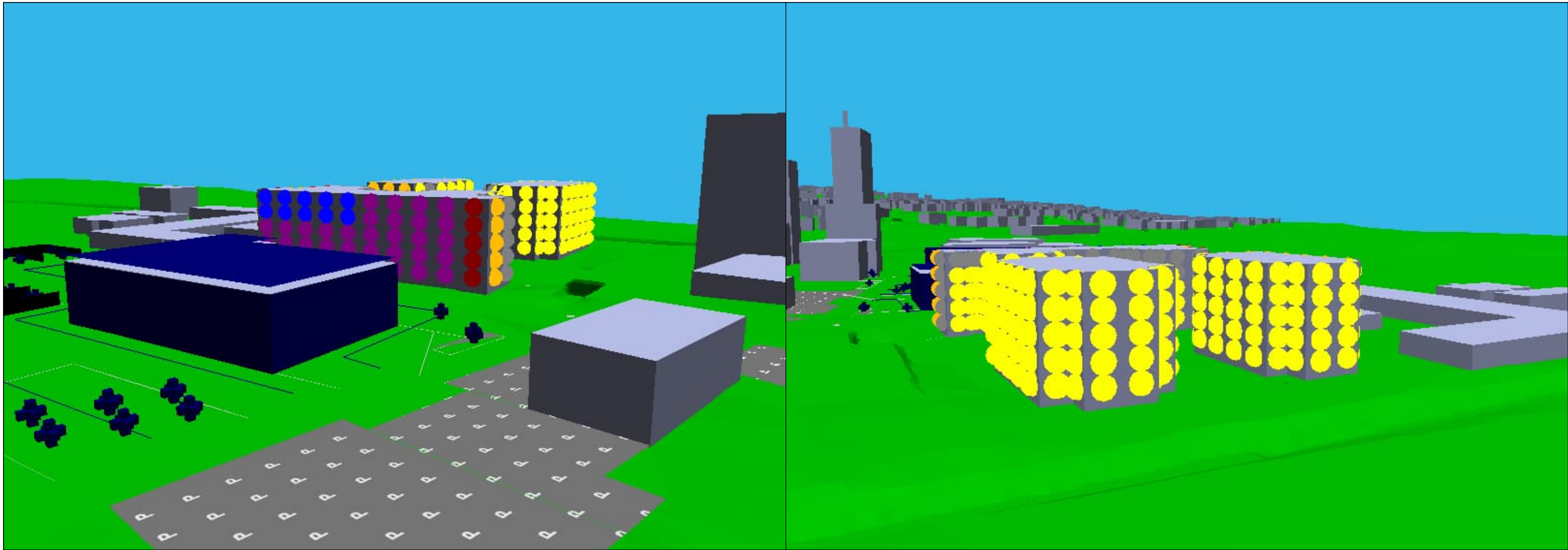
- > 30.0 dB
- > 40.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB
- > 80.0 dB
- > 85.0 dB
- > 90.0 dB

Stockwerke in denen eine Überschreitung vorliegt

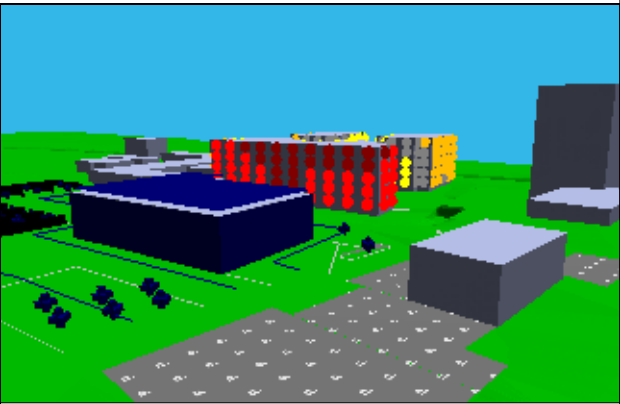
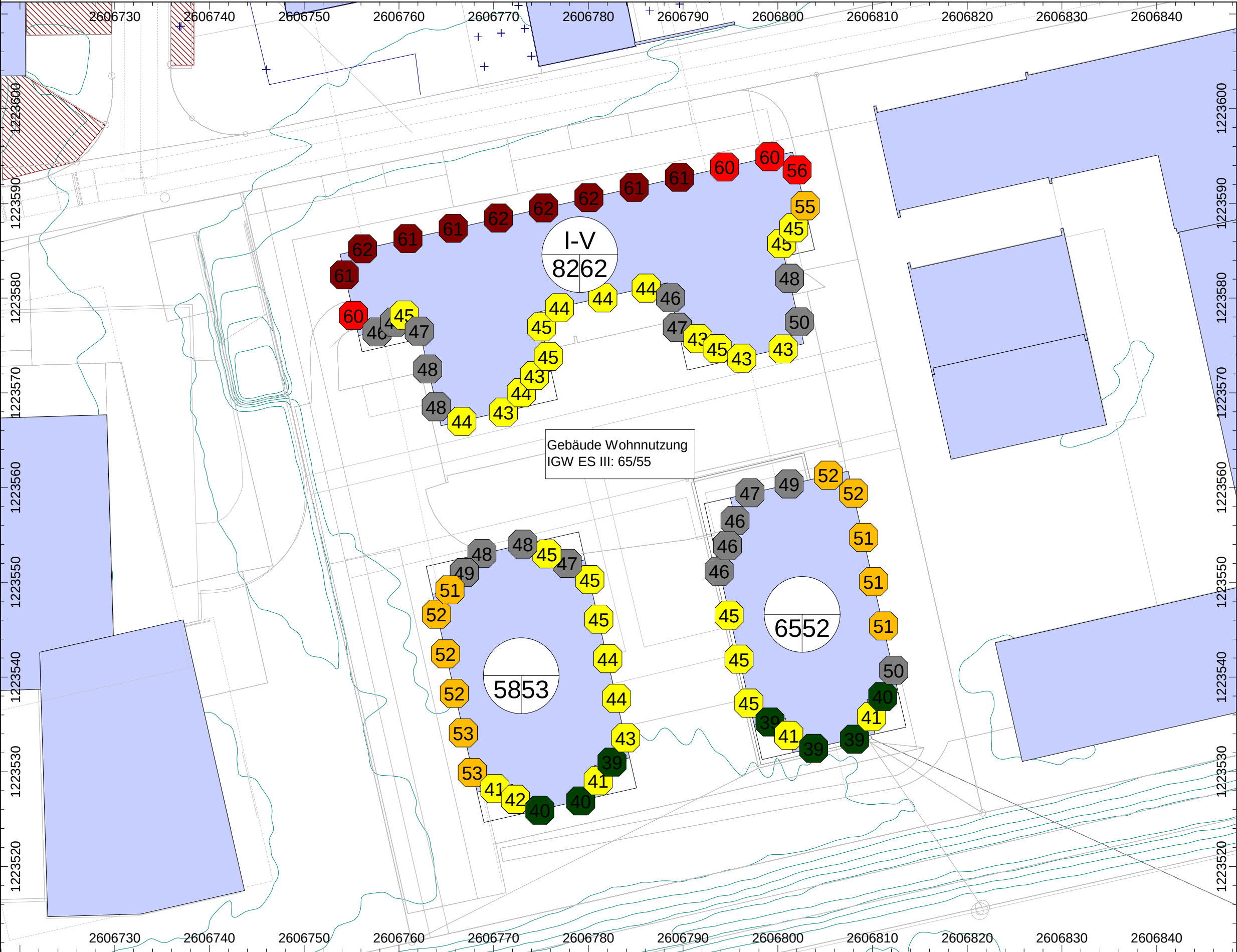


Massstab 1 : 400





Modell GP_251203: Lärmimmissionen Lr' in der Nacht; Variante: Industrie- und Gewerbelärm V2

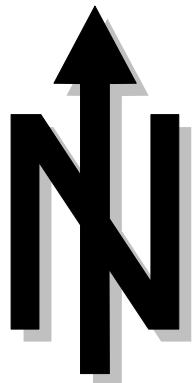


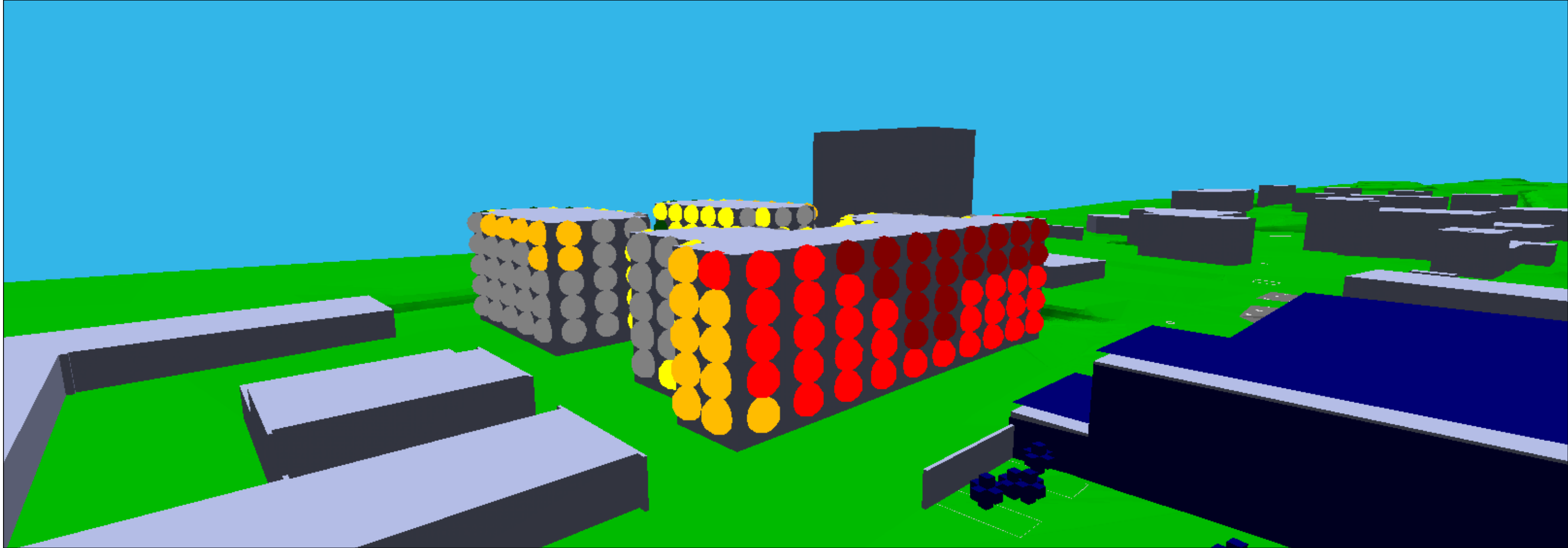
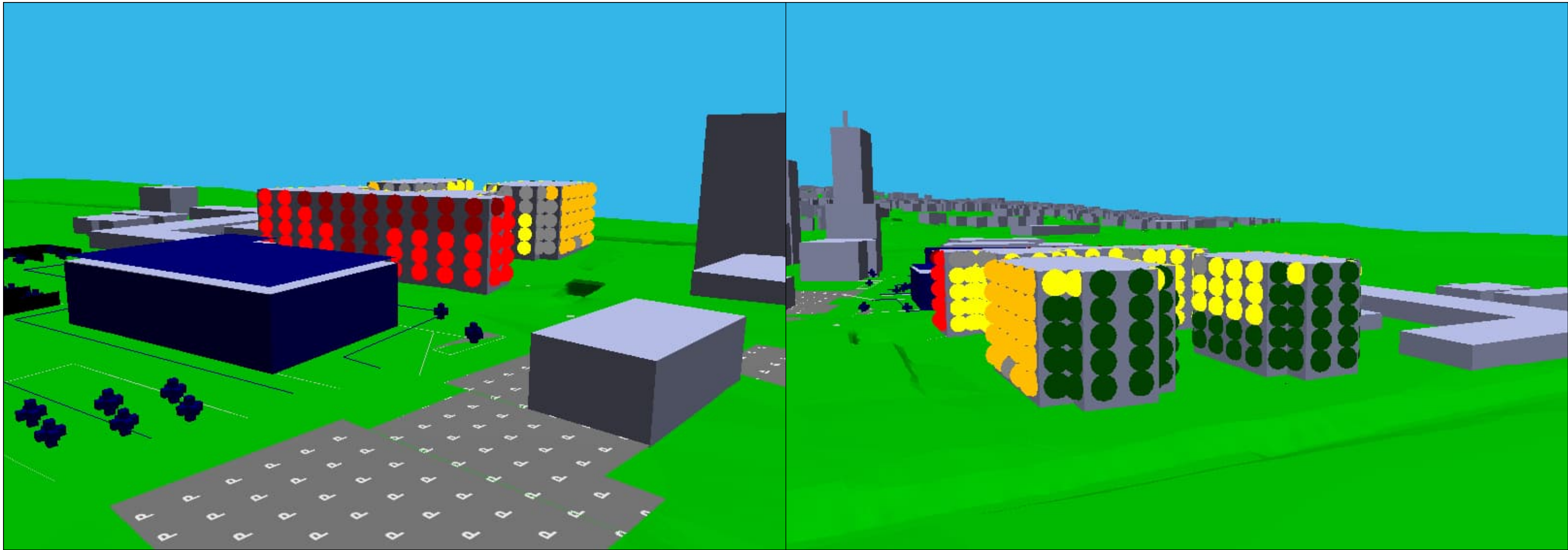
- > 30.0 dB
- > 40.0 dB
- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 80.0 dB
- > 90.0 dB

Stockwerke in denen eine Überschreitung vorliegt



Massstab 1 : 400





G.7 Mobilitätskonzept

P2 Wyss Immobilien AG | gsj architekten ag

Mobilitätskonzept

Gestaltungsplan Wohnüberbauung Lohn-Ammannsegg GB Nr. 4085



19.01.2026 | Version 002

Auftraggeber/in

P2 Wyss Immobilien AG
Bibernbachstrasse 12
4573 Lohn-Ammannsegg

Verfasser/in

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
Manuel Bugmann
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Tel. 062 388 38 38
E-Mail: manuel.bugmann@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Lärmgutachten Gestaltungsplan Wohnüberbauung Lohn-Ammannsegg GB Nr. 4085	Projektnummer 21090.348	Anzahl Seiten 19
Koreferat Simon Freidli	Datum 19.01.2026	Kürzel sif
Ablageort https://bsbpartnerch.sharepoint.com/sites/21091.085MobilittskonzeptGBNr.4085/FreigegebeneDokumente/General/06 Produkte/01 Berichte/Mobilitätskonzept_260113.docx		Gedruckt 19.01.2026

Änderungsverzeichnis

001	1. Entwurf	bug	19.01.2026
-----	------------	-----	------------

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Grundlagen	4
1.1.	Einleitung	4
1.2.	Grundlagen	4
2.	Projekt und Ausgangslage	5
3.	Bedarfsermittlung Parkierung	8
3.1.	Abstellplätze motorisierter Verkehr	8
3.2.	Veloabstellplätze	11
4.	Mehrverkehr	12
5.	Massnahmen	12
6.	Fazit	13

Anhang

Anhang I	Architektenpläne (gsj architekten ag, 01.12.2025)	14
----------	---	----

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Einleitung

Vorhaben

Die Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4085 wurde im Zuge der letzten Ortsplanungsrevision (RRB Nr. 1660 vom 7. November 2022) in die Zentrumszone Bahnhof umgezont, für welche eine generelle Gestaltungsplanpflicht gilt. Nun plant die Bauherrschaft eine Überbauung der Parzelle mit drei fünfgeschossigen Neubauten (vgl. Anhang I). Dazu ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten.

Ziel

Mobilitätskonzept

Die Bauherrschaft sieht für die Überbauung eine Unterschreitung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss Baureglement der Gemeinde vor. Aus diesem Grund soll das erforderliche Parkplatzangebot im Rahmen des vorliegenden Mobilitätskonzept (Stufe Gestaltungsplan) arealspezifisch untersucht werden. Dabei soll die Parkplatznachfrage der Bewohnerschaft sowie der gewerblichen Nutzung auf die vorhandenen bzw. geplanten Parkplätze abgestimmt sein. Soweit notwendig sind dazu Massnahmen zu definieren.



Abbildung 1: Orthofoto mit Projektperimeter

1.2. Grundlagen

Für die Erarbeitung des Mobilitätskonzepts dienten insbesondere folgende Grundlagen:

- Angaben zum Projekt / Pläne, gsj architekten ag, Weissensteinstrasse 81. 4500 Solothurn, Stand: 01.12.2025
- VSS-Norm 40 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 31. März 2019
- VSS-Norm 40 283 «Parkieren; Verkehrsaufkommen von Parkieranlagen von Nicht-Wohnnutzungen» vom 31. März 2019

- VSS-Norm 40 065 «Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» vom 31. März 2019
- Geoportal Kanton Solothurn
- Baureglement der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg, RRB Nr. 1835 vom 6. Dezember 2022
- Bauzonenplan und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg, RRB Nr. 1660 vom 7. November 2022
- Kantonale Bauverordnung (KBV) vom 03.07.1978 (Stand 01.10.2024)

2. Projekt und Ausgangslage

Projektbeschreibung

Das Projekt sieht auf der Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4085 eine Überbauung mit drei fünfgeschossigen Bauten vor. Im nördlichen Gebäude (Haus A) entlang der Bibernbachstrasse sind im Erdgeschoss Gewerbeflächen sowie Ateliers, im 1. Obergeschoss Gewerbe-/Atelierflächen und im 2. bis 4. Obergeschoss Wohnungen vorgesehen. In den beiden südlichen Gebäudekörpern (Häuser B und C) sind reine Wohnnutzungen geplant.

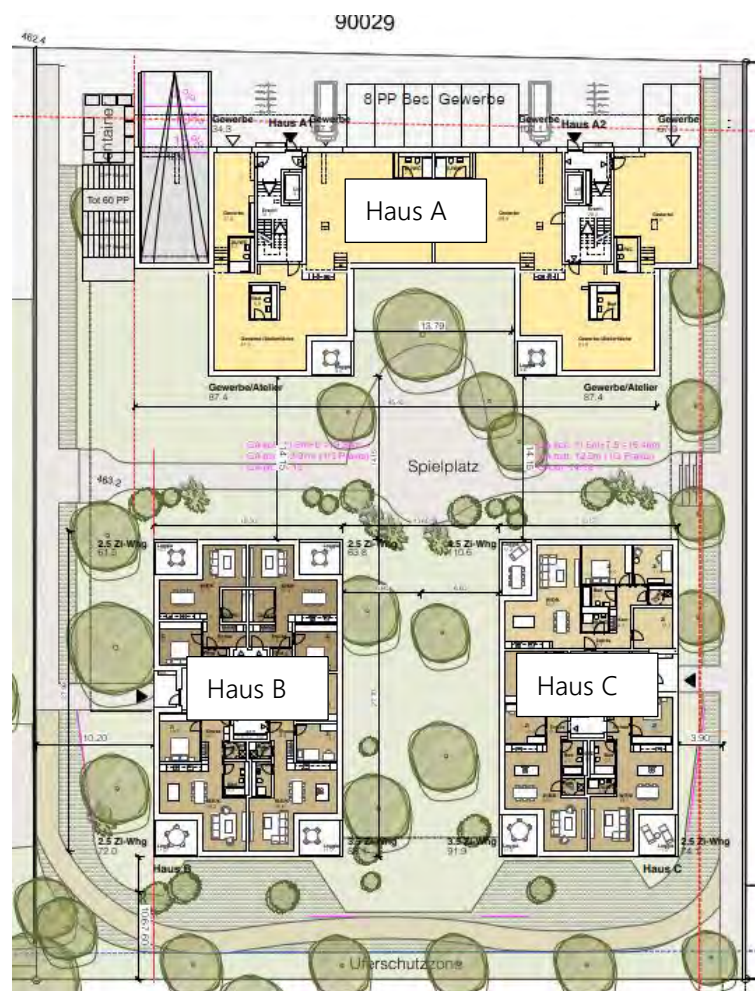


Abbildung 2: Umgebungsplan mit Erdgeschoss (gsj architekten ag, Stand: 05.12.2025)

Nutzung

Für die Überbauung ist derzeit folgender Wohnungsmix vorgesehen:

Gebäude	2.5 Zi. Whg	3.5 Zi. Whg	4.5 Zi. Whg	Total
A1	0	9	0	9
A2	3	6	0	9
B	11	9	0	20
C	1	9	5	15
Total	15	33	5	53

Tabelle 1: Wohnungsspiegel

Für Gewerbe und Atelier sind ist eine Geschossfläche (GF) von 1'340 m² bzw. eine Hauptnutzfläche von 871 m² vorgesehen.

Erschliessung und
Parkierung

Die Parkierung erfolgt in einer gemeinsamen Einstellhalle mit 70 Abstellplätze. Die Rampe zur Einstellhalle liegt im Nordwesten des Areals integriert in das Haus A. Zudem sind 8 oberirdische Parkfelder für die Besuchenden der Gewerbeflächen vorgesehen. Gesamthaft sind somit 78 Abstellplätze vorgesehen.

Veloabstellplätze

Für die Kurzzeitparkierung sind insgesamt 70 Veloabstellplätze vorgesehen (60 Abstellplätze westlich der Rampe zur Einstellhalle sowie jeweils 5 Abstellplätze bei den zwei Eingängen zum Haus A. Weiter sind insgesamt 100 Veloabstellplätze in separaten Veloräumen in den Untergeschossen der drei Gebäude geplant. Diese sind über die Einstellhalle erschlossen.

Lage

Der Projektstandort befindet sich im Süden der Gemeinde Lohn-Ammannsegg angrenzend zur Gemeinde Bätterkinden (BE).

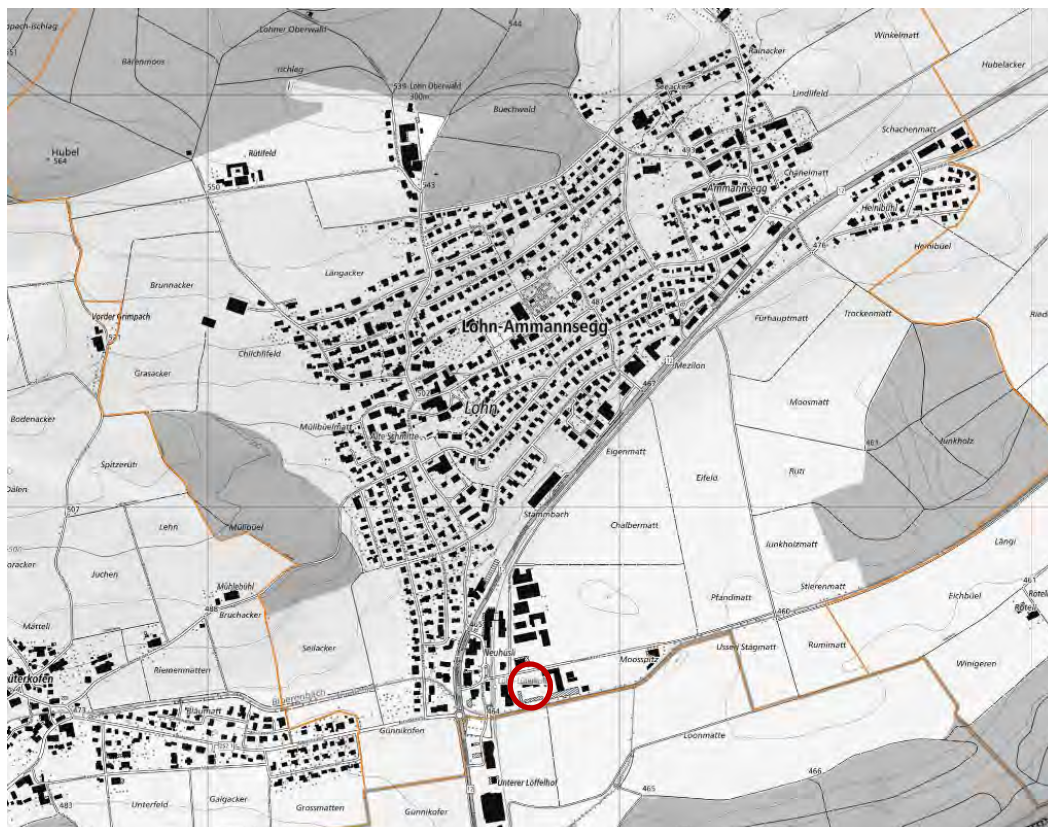


Abbildung 3: Übersicht Lohn-Ammannsegg mit Projektstandort (roter Kreis) (Quelle: Geoportal Kt. Solothurn, eigene Ergänzung)

Umfeld

Östlich der Bahngleise finden sich vorwiegend Gewerbebetriebe sowie direkt westlich vom Projektstandort eine Zahnarztpraxis, ein Kosmetikstudio und Wohnnutzungen. Einkaufsmöglichkeiten sind mit dem Denner (Entfernung ca. 140 m) und der Landi (Entfernung ca. 250 m) im näheren Umfeld vorhanden. Zudem sind entlang der Solothurnstrasse auch eine Bank und ein Coiffeursalon vorhanden.

Erschliessung
öffentlicher Verkehr

Der Bahnhof Lohn-Lüterkofen liegt lediglich ca. 55 m vom Projektperimeter entfernt und ist zu Fuss innerhalb von einer Minute erreichbar (vgl. Abbildung 4). Mit der RegioExpress-Linie 5 der RBS gibt es an Werktagen tagsüber 4 Verbindungen pro Stunde in Richtung Solothurn (Fahrzeit: 8 min) und Bern (Fahrzeit: 28 min). Werktags ab 20.00 Uhr und am Wochenende fährt der RE5 zweimal pro Stunde je Richtung.

Die Bushaltestelle Lohn-Lüterkofen, Bahnhof wird zudem im Halbstundentakt durch die Buslinie 3 (via Solothurn in Richtung Bellach, Breitenfeld) sowie im Stundentakt durch die Buslinie B885 und B886 (jeweils in Richtung Schnottwil, Post) bedient.

Aufgrund dieses ÖV-Angebots liegt der Projektstandort in der ÖV-Güteklasse B (gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr).

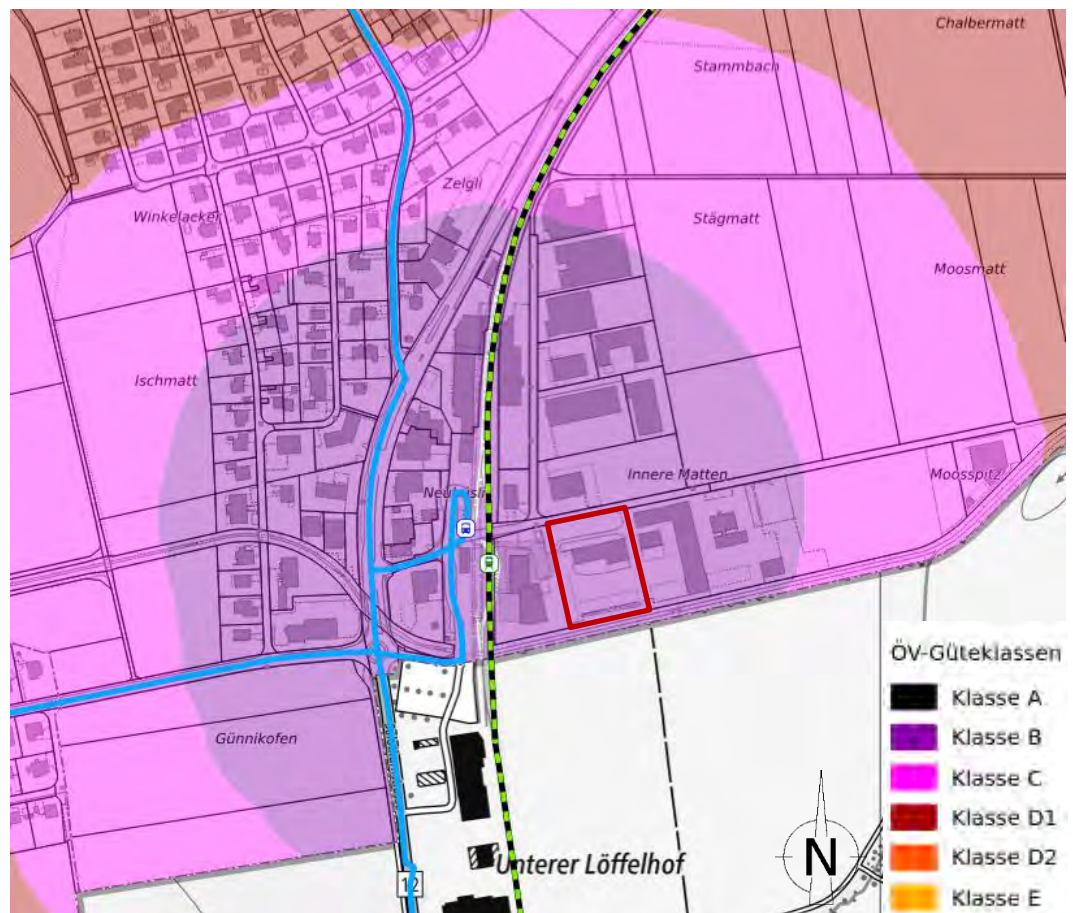


Abbildung 4: ÖV-Haltestellen und ÖV-Güteklasse mit Projektstandort rot umrandet (Quelle: Geoportal Kt. Solothurn, eigene Ergänzung)

Motorisierter Individualverkehr

Über die Bibernbachstrasse ist die Solothurnstrasse (Kantonsstrasse, Typ Hauptverkehrsstrasse) direkt erreichbar. Der nächstgelegene Autobahnanschluss Kriegstetten liegt rund 14 min Fahrzeit entfernt.

3. Bedarfsermittlung Parkierung

3.1. Abstellplätze motorisierter Verkehr

Baureglement

Gemäss § 12 Abs. 1 des rechtsgültigen Baureglements der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg sind für Mehrfamilienhäuser folgende Anzahl an Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen:

- bis 2 ½ Zimmerwohnungen 1 Abstellplatz pro Wohnung
- bis 4 ½ Zimmerwohnungen 2 Abstellplätze pro Wohnung
- bis 7 Zimmerwohnungen 3 Abstellplätze pro Wohnung
- über 7 Zimmerwohnungen 4 Abstellplätze pro Wohnung

Zusätzlich sind 10% vom Total als Besucherparkplätze zu erstellen. Berechnete «Teilabstellplätze» werden auf den nächsten ganzen Abstellplatz aufgerundet.

In begründeten Fällen kann die Baubehörde Abweichungen von den Bestimmungen gemäss § 12 Abs. 1 dieses Reglements bewilligen.

**Anhang III KBV /
VSS-Norm 40 281**

Bei Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben gelten die Richtwerte gemäss Anhang III KBV bzw. der jeweiligen Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Norm 40 281 Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen):

- Industrie, Gewerbe
 - Personal: 1 AP pro 100 m² GF
 - Besucher: 0.2 AP pro 100 m² GF
- Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bank, Pos, Arzt, Coiffeur usw.)
 - Personal: 2 AP pro 100 m² GF
 - Besucher: 1 AP pro 100 m² GF
- Übrige Dienstleistungsbetrieb (z.B. Versicherung, Anwaltskanzlei, Ingenieurbüro usw.)
 - Personal: 1 AP pro 100 m² GF
 - Besucher: 0.5 AP pro 100 m² GF

Im Vergleich zum Baureglement sieht die KBV für Wohnnutzungen mit 1 AP pro 100 m² GF oder pro Wohnung und zusätzlich 10 % für Besucher eine deutliche geringere Anzahl an Autoabstellplätze vor.

Standort-Typ

Die mit diesen Richtwerten ermittelte Anzahl Abstellplätze entspricht in der Regel, unabhängig vom Standort-Typ, dem erforderlichen Angebot. Jedoch lässt die VSS-Norm 40 281 für spezielle örtliche Verhältnisse oder spezielle Wohnformen Abweichungen zu. Für Nicht-Wohnnutzungen sind hingegen in der Norm explizit Reduktionen vom Richtwert aufgrund des Standorttyps (ÖV-Erschliessung und Anteil Langsamverkehr) vorgesehen.

Mit einer Bedienungshäufigkeit der RBS von 4 Verbindungen je Richtung liegt ein Standorttyp C vor (Annahme: Anteil Langsamverkehr <25%) vor. Somit sind bei Nicht-Wohnnutzungen 50 bis 80% vom Richtwert zu erstellen.

Reduktion Wohnen

Die Nähe zum Bahnhof Lohn-Lüterkofen stellt ein wesentlicher Standortvorteil für den Projektstandort dar. Mit den direkten Verbindungen nach Solothurn und Bern im Viertelstundentakt ist der Standort insbesondere für Pendler sehr attraktiv. So können die Zentren von Bern und Solothurn mit dem ÖV schneller erreicht werden als mit Auto. Diese gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr wird in den Wohnzonen der Gemeinde daneben fast nirgends erreicht. Zudem ist auch eine relativ gute Nahversorgung vorhanden. Diese speziellen örtlichen Verhältnisse sollten u.a. auch im Sinne der Steuerung des Modalsplits berücksichtigt werden. Daher wird eine Reduktion des Angebots an Autoabstellplätze auf 70 bis 90 % des Richtwerts gemäss Anhang III KBV bzw. der VSS-Norm 40 281 als zielführend erachtet.

**Berechnung nach
BauR und KBV**

Für die Wohnnutzung sind basierend auf dem Wohnungsspiegel (vgl. Tabelle 1) nach rechts-gültigem Baureglement folgende Anzahl an Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen:

Wohnen

Wohnungstyp	Anzahl	Bewohner	Besucher
2.5 Zi Whg.	15	15 AP	1.5 AP
3.5-4.5 Zi Whg.	38	76 AP	7.6 AP
Total Wohnen		91 AP	10 AP

Tabelle 2: Berechnung Anz. Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Wohnnutzung nach Baureglement

Gewerbe

Die effektive Nutzung der Gewerbeflächen ist noch nicht abschliessend bestimmt. Für die nachfolgende Berechnung der erforderlichen Anzahl an Abstellplätze wird von einer Aufteilung 50 % kundenintensive und 50 % übrige Dienstleistungsbetriebe ausgegangen. Damit ergibt sich folgender Bedarf:

	GF	Personal	Kunden
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe	670 m ²	13.4 AP	6.7 AP
Übrige Dienstleistungsbetrieb	670 m ²	13.4 AP	3.4 AP
Total Gewerbe (gerundet)		27 AP	11 AP
Total Gewerbe (Standorttyp C, 50-80%)		14 – 22 AP	6 - 9 AP

Tabelle 3: Berechnung Anz. Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Gewerbeflächen nach Anhang III KBV

Gesamtbedarf

Nach Berechnung gemäss Baureglement und KBV sind somit 121 bis 132 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen.

**Berechnung mit
Reduktion Wohnen**

Wie oben erläutert, wird eine Reduktion der Anzahl Abstellplätze aufgrund der Standortqualitäten als zielführend erachtet (auf 70 bis 90% des Richtwerts gemäss KBV). Somit ergibt sich für die Wohnnutzung folgender Bedarf an Abstellplätze:

	Bewohner	Besucher
Wohnen nach KBV (53 Whg.)	53 AP	5.3 AP
Wohnen (70 bis 90% des Richtwerts gemäss KBV)	38 – 48 AP	4 – 5 AP
Gewerbe (Standorttyp C, 50-80%)	14 – 22 AP	6 - 9 AP
Total	52 – 70 AP	10 – 14 AP

Tabelle 4: Berechnung Anz. Abstellplätze für Motorfahrzeuge unter Berücksichtigung der Reduktionsfaktoren

Unter Berücksichtigung der empfohlenen Reduktion für Wohnnutzungen sowie des Standorttyps für gewerbliche Nutzungen sind somit insgesamt 62 bis 84 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen.

**Beurteilung
Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

Gesamthaft sind gemäss Projektpläne 78 Abstellplätze vorgesehen. Dies entspricht dem Bedarf unter Berücksichtigung der Standortqualitäten.

3.2. Veloabstellplätze

VSS-Norm 40 065

Der Bedarf an Veloabstellplatz richtet sich nach der VSS-Norm 40 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen».

Wohnen

Gemäss VSS-Norm 40 065 ist für Wohnnutzungen pro Zimmer 1 Veloabstellplatz zu realisieren. In dieser Zahl sind die Veloparkplätze sowohl für Bewohnende als auch Besuchende enthalten.

Gewerbe

Für die Gewerbeflächen gelten nach VSS-Norm 40 065 folgende Richtwerte:

- Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bank, Pos, Arzt, Coiffeur usw.)
Personal: 1 V-AP pro 100 m² GF
Besucher: 1.5 V-AP pro 100 m² GF
- Übrige Dienstleistungsbetrieb (z.B. Versicherung, Anwaltskanzlei, Ingenieurbüro usw.)
Personal: 1 V-AP pro 100 m² GF
Besucher: 0.25 V-AP pro 100 m² GF

Sowohl für Wohnnutzungen als auch für das Personal von Dienstleistungsbetrieben sind als Richtwert 70 % der Veloabstellplätze als Langzeitparkplätze und 30 % als Kurzzeitparkplätze vorzusehen. Für Kunden der Dienstleistungsbetrieb dienen sämtliche Veloabstellplätze der Kurzzeitparkierung.

**Bedarf
Veloabstellplätze**

Gemäss Wohnungsspiegel (vgl. Tabelle 1) kann von insgesamt 149 Zimmern ausgegangen werden. Halbe Zimmer werden dabei nicht eingerechnet. Für die Gewerbeflächen wird analog zu den Motorfahrzeugen von 50 % kundenintensive und 50 % übrige Dienstleistungsbetriebe ausgegangen.

Nutzung		Total	Langzeit- parkierung	Kurzzeit- parkierung
Wohnen	149 Zimmer	149.0	104	45
Personal Dienstleistungsbetrieb	1340 m ² GF	13.4	9	4
Besucher kundenintensive DL	670 m ² GF	10.0		10
Besucher übrige DL	670 m ² GF	1.7		2
Total		174	113	61

Tabelle 5: Bedarf an Veloabstellplätze nach VSS-Norm 40 065

**Beurteilung
Veloabstellplätze**

Gesamthaft sind gemäss Projektpläne 170 Veloabstellplätze vorgesehen. Die Berechnungen zeigen einen Bedarf von 174 Veloabstellplätzen. Damit wird der Bedarf in etwa erfüllt. Im Rahmen des Baugesuchs sind die Berechnungen aufgrund der detaillierten Angaben (Flächen und Nutzungen) nochmals zu überprüfen.

Insgesamt sind 70 Veloabstellplätze oberirdisch und 100 Veloabstellplätze unterirdisch angeordnet. Die unterirdischen Abstellplätze sind dabei nur für die Langzeitparkierung geeignet. Soweit die Abstellplätze überdacht sind, können die oberirdischen Abstellplätze sowohl für die Kurzzeit- als auch die Langzeitparkierung genutzt werden, insbesondere für das Personal der gewerblichen Flächen. In diesem Sinne wird die Aufteilung der Veloabstellplätze als zielführend erachtet.

4. Mehrverkehr

Verkehrserzeugung

Gemäss VSS-Norm 40 283 «Parkieren; Verkehrsaufkommen von Parkieranlagen von Nicht-Wohnnutzungen» können bei Dienstleistungsbetrieben pro Parkfeld von 2.6 Fahrten pro Tag bzw. 3.3 Fahrten pro Werktag (Mittelwert) ausgegangen werden. Die VSS-Normen geben kein spezifisches Verkehrspotenzial für Wohnnutzungen an. Basierend auf Erfahrungswerten wird eine Verkehrsaufkommensrate von 2.5 bis 3.0 Fahrten pro Parkfeld und Tag geschätzt. Ca. 2/3 der Abstellplätze dienen der Wohnnutzung. Somit ergibt sich im Mittel für alle Abstellplätze 3 Fahrten pro Tag. Für die geplanten 78 Abstellplätze ergibt sich somit ein Verkehrsaufkommen von 234 Fahrten pro Tag.

**Auswirkungen
Mehrverkehr**

Über die Bibernbachstrasse ist das Areal direkt an das übergeordnete Strassennetz (Solothurnstrasse) angeschlossen. Von dort aus verteilt sich der Verkehr in Richtung Norden (Solothurn) und Süden (Bern) sowie in untergeordnetem Rahmen in Richtung Westen (Lüterkofen-Ichertswil, Schnottwil, Lyss). Direkt nördlich der Mündung der Bibernbachstrasse in die Solothurnstrasse wurden an der Solothurnstrasse im Jahr 2020 Verkehrsmessungen durchgeführt (Messstelle Nr. 112). Gemäss diesen Messungen kann für das Jahr 2020 von einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 8'800 Fahrten und einem durchschnittlichen Werktagsverkehr (DWV) von ca. 9'400 Fahrten ausgegangen werden. Im Vergleich zu dieser Verkehrsbelastung ist der Verkehr durch die vorgesehene Nutzung der Parzelle GB Nr. 4085 (ca. 120 Fahrten je Richtung pro Tag) nur marginal. Das Projekt führt zu keiner signifikanten Mehrbelastung des Strassennetzes.

5. Massnahmen

**Massnahme: Sonder-
bauvorschriften**

Aufgrund der Standortqualitäten ist eine Reduktion des Bedarfs an Abstellplätze für Motorfahrzeuge angezeigt. Es wird daher zur Reduzierung des Autoanteils am Modalsplit empfohlen, eine Reduktion des erforderlichen Angebots an Abstellplätze für Motorfahrzeuge in den Sonderbauvorschriften aufzunehmen. Nachfolgend ist eine mögliche Formulierung aufgeführt:

Die nach Anhang III Kantonale Bauverordnung (KBV) notwendige Anzahl Parkfelder ist für Wohnnutzungen auf 70 bis 90 % der Richtwerte zu begrenzen. Die erforderliche Anzahl Parkfelder richtet sich somit nach Anhang III KBV abzüglich 10 bis 30 %.

	Mit der aufgeführten Reduktion wird auch ohne zusätzliche Massnahmen der Bedarf an Abstellplätze das Angebot nicht überschreiten.
Weitergehende Massnahmen	Wie bereits erläutert, ist eine Reduktion der Parkplätze auch ohne weitergehende Massnahmen möglich. Unabhängig davon, wird jedoch empfohlen folgende Massnahmen zu prüfen:
Attraktive Infrastruktur für Velos	Als Alternative zum motorisierten Individualverkehr ist neben dem guten ÖV-Angebot auch ein attraktive Infrastruktur Velos bereitzustellen. Dazu können auf dem Areal z.B. folgende Massnahmen ergriffen werden: ■ Ausreichende Anzahl an Abstellplätze, auch für Spezialvelos wie z.B. Cargo- und Lastenvelos (mindestens 15 % der zu erstellenden Abstellplätze). Diese sind als Freiflächen (1.20 x 3.00 m) anzulegen. ■ Bereitstellung von Lademöglichkeiten für E-Bikes in den unterirdischen Veloräumen
Carsharing	Als flexible Alternative zum eigenen Auto könnte eine organisierte gemeinschaftliche Nutzung eines Autos über Dritte organisiert werden. Alternativ können auch Anreize für Personen oder Betriebe geschaffen werden, ihr Privatfahrzeug zur Ausleihe zur Verfügung zu stellen.

6. Fazit

Die Untersuchung zeigen, dass eine Reduktion des erforderlichen Angebots an Abstellplätze von Motorfahrzeugen zweckmässig ist. Dazu sind auch keine weitergehenden Mobilitätsmassnahmen erforderlich. Es wird empfohlen die Reduktion in den Sonderbauvorschriften zu verankern. Der prognostizierte Mehrverkehr durch die vorgesehene Nutzung auf der Parzelle GB Nr. 4085 führt zu keiner wesentlichen Mehrbelastung des Strassennetzes.

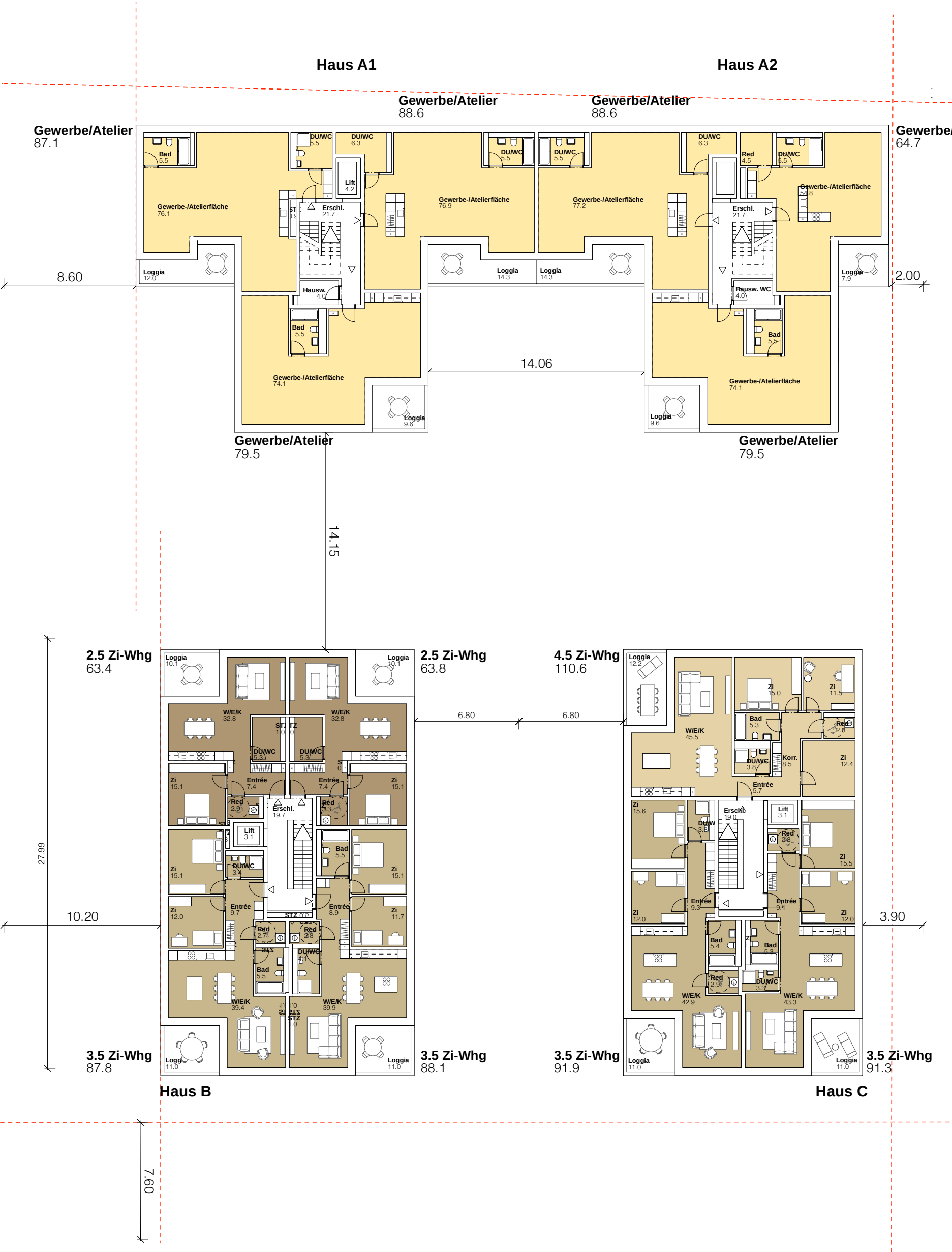
BSB + Partner Ingenieure und Planer AG

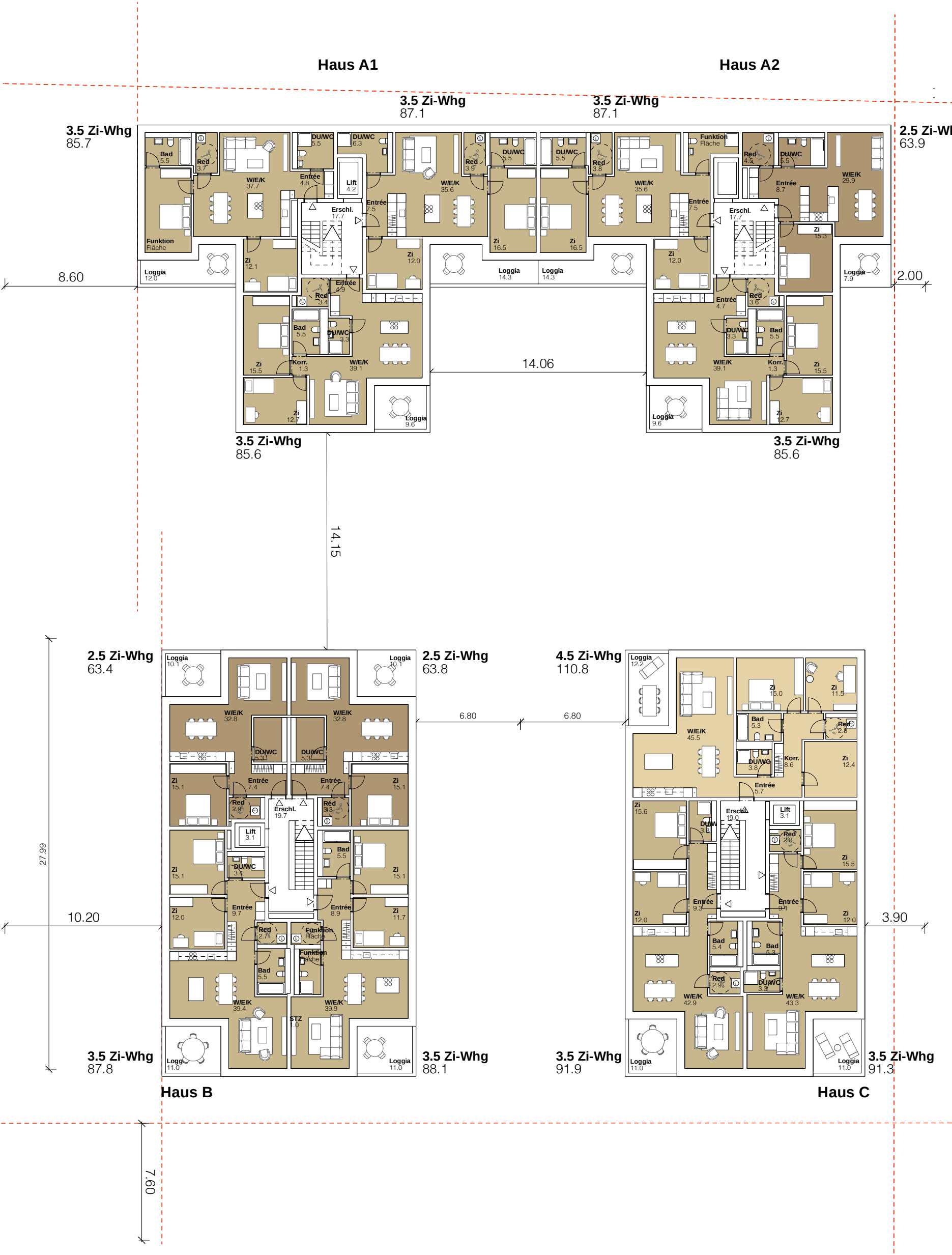
Manuel Bugmann

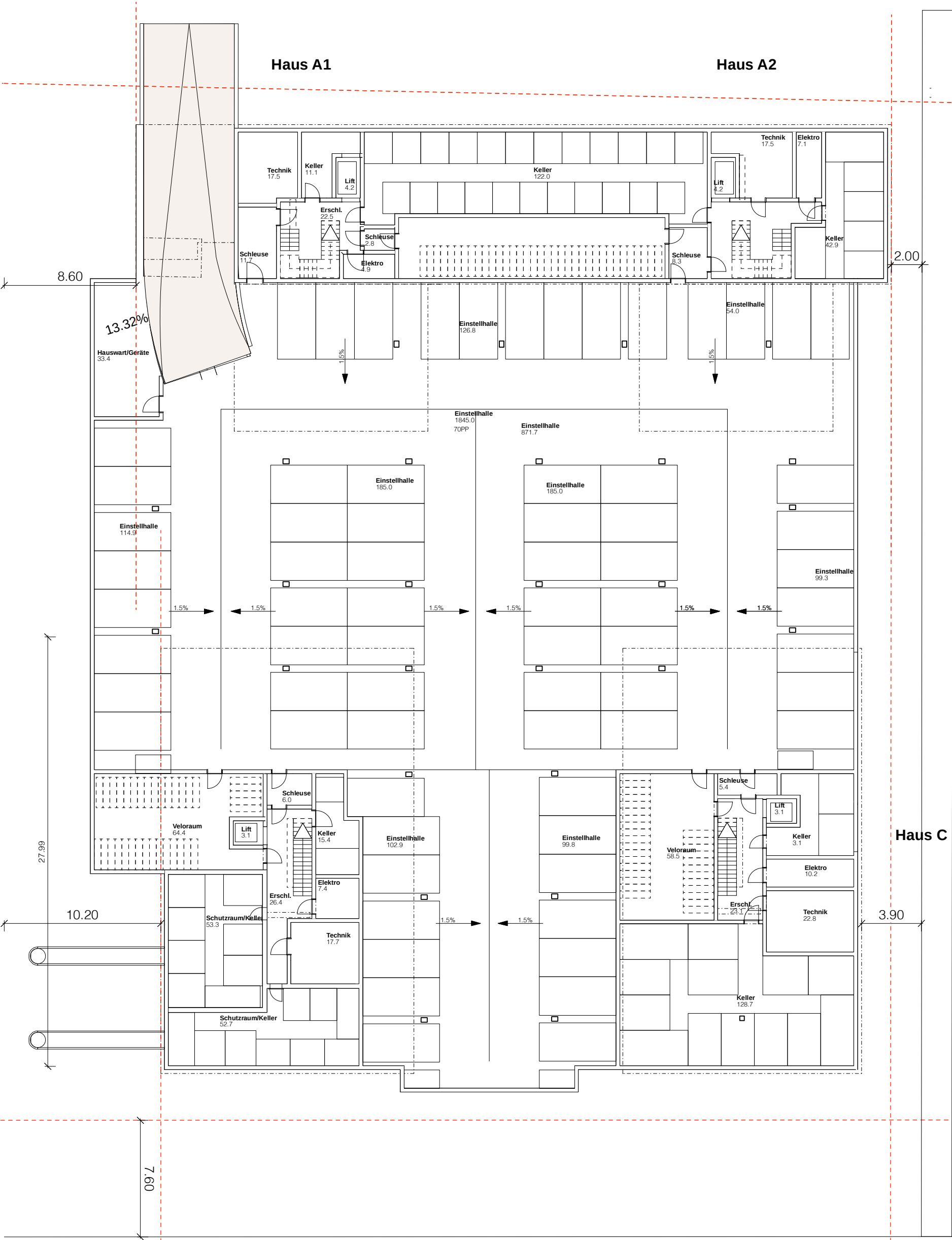
Oensingen, 19.01.2026

Anhang I Architektenpläne (gsj architekten ag, 01.12.2025)

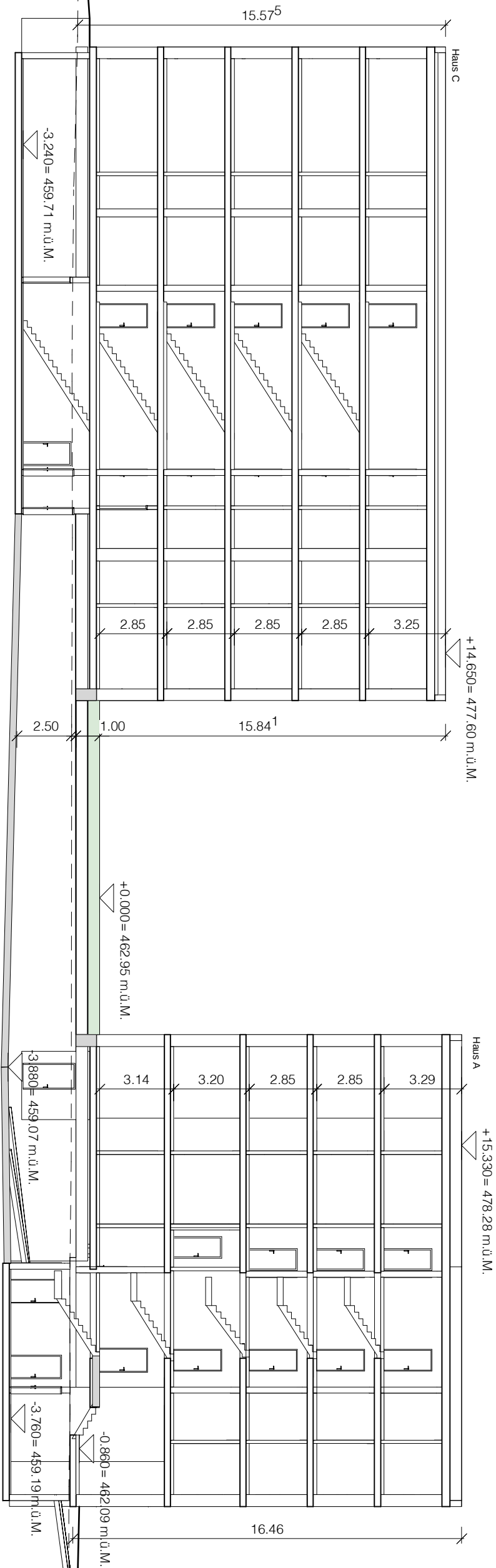




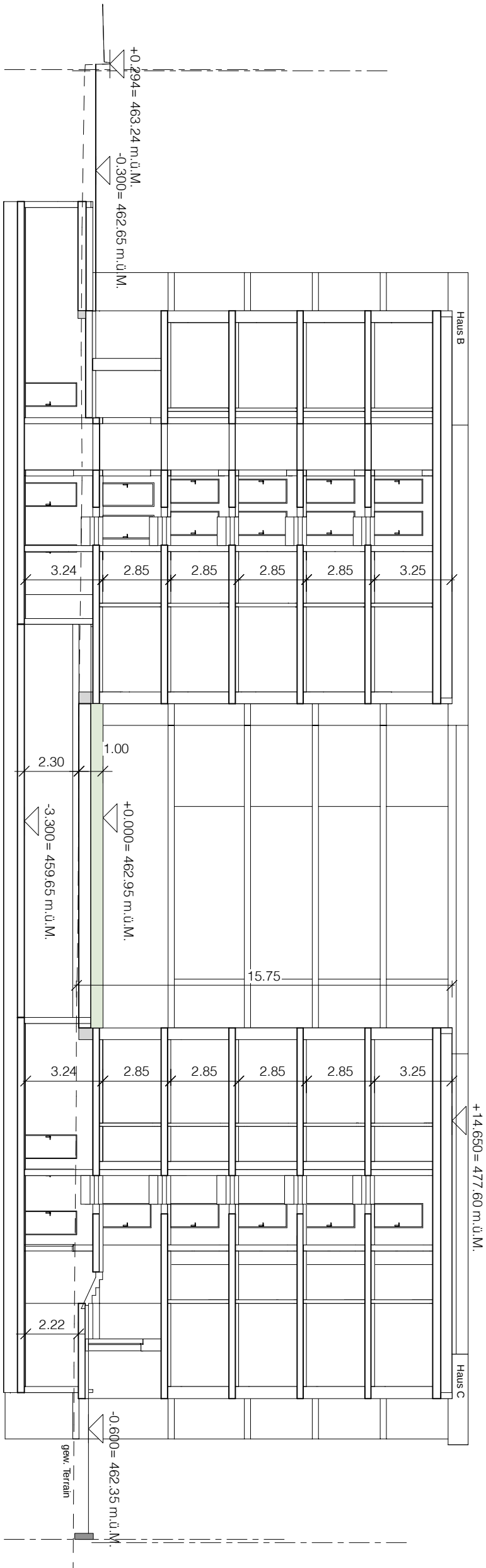




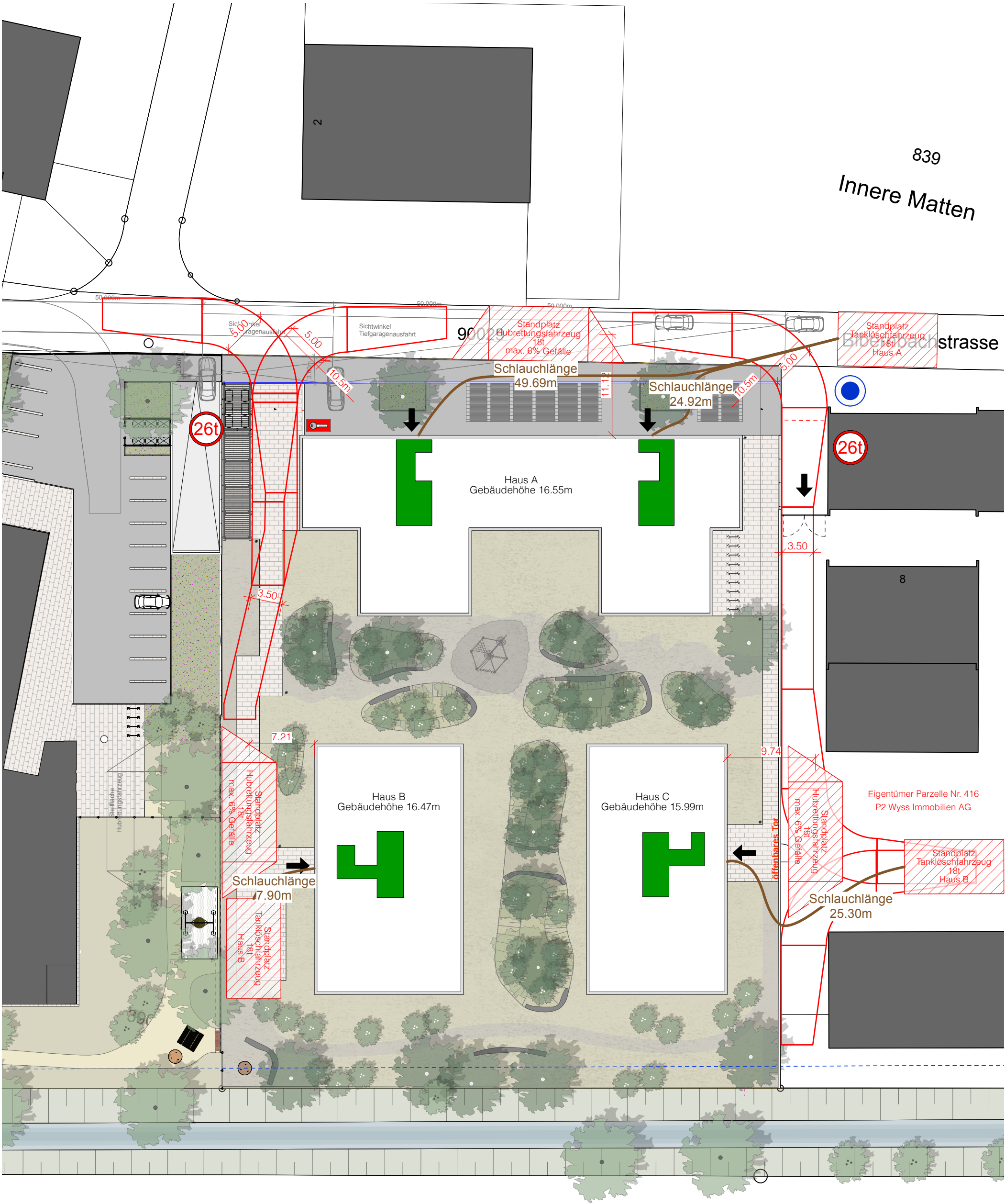
Längsschnitt



Querschnitt



G.8 Feuerwehruzufahrt



G.9 Aktennotiz Besprechung Bauverwaltung Präs. Bauko, Plako

Aktennotiz

Objekt 305 WYS Wohnüberbauung Lohn-Ammannsegg GB-Nr. 4085
Dokument1 Pepe und Philipp Wyss, Bibernbachstrasse 12, 4573 Lohn-Ammannsegg

Sitzung **Besprechung Vorstudie mit Gemeinde**
Datum, Zeit 18.08.2025 13:30 - 14:30
Ort Bauverwaltung Lohn-Ammannsegg

Traktanden

- 01. Vorstudie
- 02. Naturgefahrenhinweiskarte
- 03. Parkplatzreduktion
- 04. Nutzung, Bauweise
 - .1 GB 4085
 - .2 GB 416 (West)
- 05. Mittlerer Grundwasserspiegel
- 06. Anzahl Geschosse
- 07. Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände
- 08. Anmerkungen zum Entwicklungskonzept ESP
Bahnhof Lohn-Lüterkofen
- 09. Weiteres Vorgehen

Teilnehmer	Karin Thomann	Bauverwaltung	karin.thomann@lohn-ammannsegg.ch
	Walter Gatschet	Präs. Bauko., Plako	gatschet@solnet.ch
	Pepe Wyss	Wyss Zäune	pepe.wyss@zaeune.ch
	Philipp Wyss	Wyss Zäune	philipp.wyss@zaeune.ch
	Lukas Kümin	gsj	lukas.kuemin@gsj-architekten.ch
	Nadja Lobsiger	gsj	nadja.lobsiger@gsj-architekten.ch

Verteiler	Alle Teilnehmer		
	Benedikt Graf	gsj	benedikt.graf@gsj-architekten.ch

Unterlagen Werden an der Sitzung präsentiert.

01. Vorstudie

Die Vorstudie wird seitens gsj erläutert: die baurechtlichen Rahmenbedingungen, die städtebauliche Analyse und Konzept werden vorgestellt.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorstudie der erste Schritt ist, das Potenzial des Grundstücks mit all seinen Rahmenbedingungen wie Lärmimmissionen, Strassen-, Grenz- und

Gebäudeabständen etc. unter Berücksichtigung der städtebaulichen Analyse zu ermitteln. Aufbauend auf diesem wird in einem weiteren Schritt der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften, Planungsbericht und Richtprojekt erarbeitet.

02. Naturgefahrenhinweiskarte

Gemäss Naturgefahrenhinweiskarte liegt das Grundstück im Bereich Überflutungsgebiete. 2007 hat BSP+Partner Vorabklärungen durchgeführt. Sowohl für den Biberenbach wie auch das Ischbächli haben die Vorabklärungen keine weiteren Untersuchungen und keinen Handlungsbedarf (Ausnahme Notfallkonzept und Unterhalt) ergeben. Eine kommunale Gefahrenkarte musste nicht erstellt werden.

Gemäss Bauverwaltung ist dies der aktuelle Stand und wurde seither nicht nochmals geprüft. Es gab in diesem Bereich nie Überschwemmungen. Im Rahmen des Ausbaus Bahnhof Lohn-Lüterkofen, wird der Bachdurchlass vergrössert, was die Gefahr einer Überschwemmung weiter minimiert. Gemäss Herrn Gatschet sieht die Gemeinde das grössere Problem eher beim Biber. Evtl. Biberschutz prüfen und mit Amt für Umwelt abklären.

03. Parkplatzreduktion

Das Grundstück liegt in der OV-Gütekategorie B, d.h.: die ÖV-Erschliessung ist gut.

Laut Baureglement der Gemeinde gilt für Mehrfamilienhäuser:
 - bis 2.5 Zi-Whg: 1 PP / Wohnung
 - bis 4.5 Zi-Whg: 2 PP / Wohnung
 - bis 7 Zi-Whg: 3 PP / Wohnung
 - über 7 Zi-Whg: 4 PP / Wohnung
 Frau Thomann erklärt, dass grundsätzlich Reduktionen möglich sind, dies muss jedoch im Rahmen des Gestaltungsplans angeschaut werden.

04. Nutzung, Bauweise

GB Nr. 4085

Gemäss Zonenreglement sind in den Erdgeschossen DL- und Gewerbenutzungen anzusiedeln. Dies steht im Widerspruch zum Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Lohn-Lüterkofen, welches auf dem Grundstück GB Nr. 4085 reine Wohnnutzung vorsieht.

Frau Thomann und Herr Gatschet erläutern, dass das Zonenreglement neuer ist und über dem Entwicklungsschwerpunkt steht. D.h.: Im EG ist grundsätzlich Gewerbenutzung vorzusehen. Über eine mögliche Abweichung bzw. Reduktion der Gewerbefläche sowie eine mögliche Umverteilung (benötigte Gewerbefläche nur im Gebäude gegen die Biberbachstrasse) kann nur die Planungskommission entscheiden. Herr Gatschet merkt an, dass der Bedarf der Gemeinde an neue Wohnungen gross ist und neue Wohnungen benötigt werden.

GB Nr. 416 West

Gemäss Entwicklungsschwerpunkt ist der westliche Teil des Grundstücks 416 (Wyss Zäune) ebenfalls für Wohnnutzung vorgesehen.

Seitens Gemeinde wird erläutert, dass das Grundstück aktuell der Arbeitszone zugeordnet ist und in einer nächsten Ortsplanungsrevision umgezont werden müsste. Zurzeit ist darauf keine Wohnnutzung erlaubt.

Für die Gebrüder Wyss ist es wichtig zu wissen, ob das Grundstück umgezont wird. Die Gebäude auf Parzelle 416 unmittelbar an der Grenze zum Grundstück 4085 sind teilweise ca. 55 Jahre alt und es werden die nächsten Jahre Erneuerungsarbeiten anfallen. Es stellt sich deshalb die Frage, wie dabei vorgegangen wird. Ist in diesem Bereich Wohnen geplant, kann sich die Firma Wyss Zäune AG vorstellen, dass sich die Firma künftig auf der Ostseite des Grundstücks 416 konzentriert.

Frau Thomann weist darauf hin, dass die Bauverwaltung diesbezüglich keine Entscheidungen fällen kann. Es kann jedoch eine Anfrage an den Gemeinderat eingereicht werden, um zu erfahren, ob dieser beabsichtigt, das Grundstück in naher oder ferner Zukunft umzuzonen.

05. Mittlerer Grundwasserspiegel

Die Unterlagen zum Mittleren Grundwasserspiegel werden zurzeit besorgt. Erste Infos aus der Erfahrung des hohen Hauses wurden bereits eingearbeitet.

Die Gemeinde informiert, dass sich der Mittlere Grundwasserspiegel im Zusammenhang mit dem Bahnhof höher als angenommen erwies.

06. Anzahl Geschosse

Gemäss Zonenordnung gilt: Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann von der Geschosszahl abgewichen werden.

Dies wird von der Planungskommission anhand des Richtprojekts entschieden.

07. Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände

Gemäss Erschliessungsplan gilt:
Gegen die Bibernbachstrasse gilt ein
Strassenabstand von 6m, gegen den Bach ein
Achsabstand von 7.5m (falls Grenzabstand
grösser ist als Bachabstand, gilt der
Grenzabstand). Gegen den geplanten Weg gilt
ein Strassenabstand von 2m.

Gemäss Gemeinde sind die Strassen-
Grenz- und Gebäudeabstände korrekt.
Die genaue Wegführung des Weges
muss im Rahmen des Bauprojekts
geregelt werden.

Die Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände werden anhand des folgenden orientierenden Schemas erläutert. So auch die Praxis des Kantons: Wird der Gebäudeabstand im Rahmen eines Gestaltungsplanes unterschritten, folgt dann keine Zusammenrechnung der Gebäudelängen und -breiten für die Bemessung des Grenz- und Gebäudeabstands, wenn die Unterschreitung des Gebäudeabstandes maximal $\frac{1}{3}$ beträgt.

Die Praxis des Kantons wird seitens
Gemeinde ebenfalls bestätigt.



08. Anmerkungen zum Entwicklungskonzept ESP Bahnhof Lohn-Lüterkofen

Die wichtigsten Punkte des Entwicklungskonzepts werden erläutert.

- Bahnhof: Gemäss Gemeinde ist der Bahnhof auf Kurs. Sowohl RBS als auch Gemeinde sind daran.
- Renaturierung Biberenbach: Diese wird aktuell nicht geplant. Da der Biberenbach an der Kantonsgrenze ist, müsste die Gemeinde Bätterkinden auch involviert sein. Bätterkinden hat jedoch nicht das Interesse, etwas zu machen/investieren, da die Gemeinde weiter südlich konzentriert ist.

09. Weiteres Vorgehen

Sowohl Frau Thomann als auch Herr Gatschet beurteilen die Vorstudie positiv.

Am 19.08.25 findet die nächste Planungskommissionssitzung statt. Herr Gatschet wird am Ende der Sitzung die Planungskommission informieren, dass auf dem Grundstück eine Vorstudie in Bearbeitung ist. Weiter wird besprochen, dass die Architekten die Vorstudie in einer nächsten Sitzung der Planungskommission vorstellen werden. (2 Varianten: 1: reine Wohnnutzung, 2: Gewerbe + Wohnen)

Solothurn, 21. August 2025

Nadja Lobsiger

gsj architekten

G.10 Aktennotizen Planungskommissionssitzungen



Auszug aus dem Protokoll der Planungskommission

Geschäft Nr. 3

vom 24. September 2025

3 0 795.07 Gestaltungsplan Wyss Zentrumszone
Gestaltungsplan Wyss Zentrumszone

Anwesende Gäste:

Auftraggeber: Pepe und Philipp Wyss
gsj architekten: Benedikt Graf und Nadja Lobsiger

Frau Lobsiger, gsj architekten, wird durch die Unterlagen führen und das erste Arbeitspapier zu den Arbeiten am Gestaltungsplan vorstellen.

Die Gemeindepräsidentin Jsabelle Scheidegger-Blunschy begrüsst die Anwesenden, entschuldigt Walter Gatschet und stellt die Plako-Mitglieder vor.

Anschliessend stellen sich Pepe und Philipp Wyss vor. Die Firma gsj architekten, Frau Lobsiger und Herr Graf geben einen kurzen Einblick in ihre Tätigkeit.

Nach einer kurzen Erläuterung von Pepe Wyss über die Gedankengänge der Firma Wyss wird das Wort Frau Lobsiger übergeben.

Frau Lobsiger erläutert der Planungskommission, dass mit der GB-Nr. 4085 ein sehr schönes und interessantes Grundstück vorliegt. Der Planungskommission wird das Projekt (das zweite Konzept) Punkt für Punkt präsentiert.

Unter Berücksichtigung des Baureglements sollten 124 Parkplätze für dieses Projekt gebaut werden. Gegenüber der kantonalen Vorgabe sind dies 42 Parkplätze mehr. Infolge der guten ÖV-Erschliessung sollte eine Reduktion der nach Baureglement geforderten PP möglich sein.

Bezüglich der Einstellhallen ergänzt Karin Thomann, dass das Zonenreglement § 6 Abs. 1 Bst. b zu beachten ist. Damit diese an die Grünfläche angerechnet wird, muss sie mindestens eine Überdeckung von 1 Meter aufweisen.

Der Grundwasserspiegel ist relativ hoch, das Terrain müsste deshalb eigentlich gehoben werden.

Im Ganzen sind 53 Mietwohnungen und 12 Gewerbe/Atelier-Einheiten (diese sind im EG und 1. Stock an der Bibernbachstrasse) geplant.

Während der Projektvorstellung werden folgende Punkte besprochen bzw. festgehalten:

1. **Mietwohnungen**
 - Ziel: Schaffung von neuem Wohnraum in Bahnhofnähe.
 - Grundsätzliche Zustimmung und positives Echo aus der Runde.
2. **Grünflächen und Zonenreglement**



- Karin Thomann verweist auf die Grünflächenziffer gemäss Zonenreglement § 6 Abs. 1.
- Sonderbauvorschriften bieten Spielraum; dennoch: Mindestüberdeckung von 1 m nicht verhandelbar.
- 3. **Mobilität und Parkplätze**
 - Aufgrund der guten ÖV-Erschliessung sollte eine Lösung bei der Parkplatzanzahl gefunden werden können.
- 4. **Zeitplan**
 - Jsabelle Scheidegger-Blunschy fragt nach dem Zeithorizont.
 - Pepe Wyss: wartet auf Rückmeldung der Plako, möchte rasch starten.
- 5. **Gestaltung & Geschosse**
 - Herr Graf erläutert, dass 5 Geschosse vorgesehen sind.
 - Karin Thomann verweist auf das Gestaltungsplanverfahren, in welchem 1 Geschoss zusätzlich möglich ist.
 - Gemeinde legt Wert auf attraktive Bauweise und stimmige Optik.
 - Visualisierungen werden positiv aufgenommen.
- 6. **Weitere Entwicklung im Bahnhofsumfeld**
 - Die Herren Wyss erklären, dass zuerst der Bau der Wohnungen, danach die Neustrukturierung der Firma (Werkstatt/Neubau) geplant ist.
 - Gewerbe soll eingebunden werden.
 - Entwicklung rund um den Bahnhof wird in den nächsten 10–15 Jahren erwartet.
- 7. **Auftaktveranstaltung Zentrumszone Bahnhof & Zusammenarbeit**
 - Einladung zur Auftaktveranstaltung wurde verschickt.
 - Pepe und Philipp Wyss bieten an, das Projekt dort zu präsentieren.
 - Plako entscheidet über Vorgehen und weitere Einbindung an einer nächsten Sitzung.
- 8. **Weiteres Vorgehen**
 - Vorprojekt abgeschlossen, Gestaltungsplan wird als nächster Schritt vorbereitet.
 - Raumplanungsbericht wird durch gsj architekten erstellt.

Zonenreglement / Grundwasser

Pepe Wyss erkundigt sich nach einer Ausnahmegewilligung wegen des Grundwassers. Dies ist eventuell im Gestaltungsplanverfahren möglich.

Abschliessend betont Jsabelle Scheidegger die Bedeutung des Projektes für die Gemeinde Lohn-Ammannsegg. Sie bedankt sich für die konstruktive Diskussion und freut sich auf das Projekt.

EINWOHNERGEMEINDE



LOHN-AMMANNSEGG

Für getreuen Auszug:

Lohn-Ammannsegg, 07.10.2025

Die Aktuarin:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrea von Burg', written over a horizontal line.

Andrea von Burg





Auszug aus dem Protokoll der Planungskommission

Geschäft Nr. 4

vom 2. Dezember 2025

4 0 795.07 Gestaltungsplan Wyss Zentrumszone
Gestaltungsplan Wyss Zentrumszone

Das Planungsbüro stellt den ersten Entwurf zum Gestaltungsplan Wyss an der Bibernbachstrasse vor.

Anschliessend soll ein erster Austausch mit dem Amt für Raumplanung stattfinden.

Anwesend sind die Herren Wyss und gsi architekten, B. Graf, N. Lobsiger und A. Bürki. Jsabelle Scheidegger begrüsst die Anwesenden und stellt Selina Bleuel vor. Sie wird die Arbeit bzw. den Gestaltungsplan, ab sofort anstelle von Karin Thomann, betreuen und ist von Seite Gemeinde Ansprechpartnerin.

Pepe Wyss dankt für die Gelegenheit zur Präsentation und gibt das Wort an gsi architekten weiter.

Die weiteren Projektarbeiten werden präsentiert. Es wird betont, dass das Grundstück nicht isoliert beplant wird, sondern dass das Prinzip auf den weiteren Parzellen fortgesetzt und weiterentwickelt werden könnte.

Frau Lobsiger informiert:

- Der Geometer hat Berechnungen getroffen. Das Terrain wird um 1.2 m angehoben (Grundwasser)
- Auf Seite Bach braucht es noch Anpassungen
- Die multifunktionale Zone wird erklärt. Hier sind auch die Besucherparkplätze geplant
- Es kann dem Bach entlang ein Uferweg entstehen
- Der Zugang zu den verschiedenen Häusern wird aufgezeigt
- Es ist eine Einstellhalle mit 70 Parkplätzen geplant
- Abstellplätze für Fahrräder sind ebenfalls geplant
- Die Wohnungen wurden unter Berücksichtigung der Lärmempfindlichkeit angeordnet
- Das Gewerbe ist im 1. OG des Hauses A vorgesehen, was nicht genau den Zonenvorschriften entspricht, aber sicher sinnvoll ist
- Die Gewerbebaumverteilung wurde aufgrund der letzten Sitzung geplant und beläuft sich auf 979 m², wenn diese im OG angesiedelt wird. Die Vorgabe wäre 1053 m².
- Die Grünflächenziffer beträgt gemäss den Plänen 975 m²
-



Walter Gatschet hält fest, dass das Projekt gut ausgearbeitet ist und findet, dass diese Variante eingehend und wohlwollend zu prüfen ist, weil ja nur wenige Gewerbe m2 fehlen. Gegenüber der geltenden Regelung.

Karin Thomann findet eine Umschichtung sinnvoll. Diese muss sehr detailliert in den Sondervorschriften festgehalten werden.

Die Plako befindet einstimmig, dass es sich um ein interessantes und spannendes/stimmiges Projekt handelt.

Für den Raumplanungsbericht ist es wesentlich, dass der im Zuge der Interessenabwägung getroffene Entscheid nachvollziehbar begründet und schriftlich festgehalten wird.

Frau Bürki erläutert den Gestaltungsplan.

- Die Baufelder sind "rot" eingezeichnet
- Der Vorplatz und der Weg werden aufgezeigt und erklärt, die Mauer ist definiert
- Containerstandort und Veloparkplatz sind vorhanden
- Die Feuerwehrezufahrt ist ebenfalls gewährleistet
- Betreffend der Sonderbauvorschriften erläutert Andrea Bürki die Informationen, die auf dem Gestaltungsplan hinterlegt, geregelt bzw. definiert sind
- Die Elektromobilität ist zu beachten, erklärt Walter Gatschet (gilt es zu definieren in den Sonderbauvorschriften)
- Walter Gatschet informiert, dass die PV Vorschriften zu beachten sind
- Die Schotterzufahrt der Feuerwehr wird an die GfZ angerechnet
- Zum §15 Grundwassereinbau: Es werden noch Antworten erwartet

Nächste Schritte und weitere Klärungen

Es wird festgehalten, dass – sobald alle Unterlagen vollständig vorliegen – ein Termin beim ARP geplant ist, voraussichtlich Ende Januar 2026.

Der Gemeinderat wird die Auflage voraussichtlich an der Sitzung vom 16. März 2026 beschliessen können. Zuvor muss die Plako darüber befinden; deren Sitzung ist auf den 17. Februar 2026 festgelegt. Die entsprechenden Unterlagen müssen bis 10. Februar 2026 bei Andrea von Burg eingereicht werden, damit sie ins Geschäft mutiert werden können.

Alternativ wäre eine Terminfolge mit Plako am 17. März 2026 und GR am 20. April 2026 möglich.

Selina Bleuel stellt Fragen zu den planerischen Grundlagen, insbesondere weshalb verschiedene Elemente im Plan lediglich orientierenden Charakter haben. Die Antwort lautet, dass dies aufgrund notwendiger Flexibilität üblich ist; kleinere Anpassungen – z. B. bei Parkplätzen oder Spielflächen usw. – sind in der Planungsphase normal und seit Jahren eine gängige Praxis. Es wird bestätigt, dass gewisse Elemente noch leicht verschoben werden können.

Es wird betont, dass es sich um ein spannendes und gut zum Standort Lohn-Ammannsegg passendes Projekt handelt.



Der Protokollauszug wird erneut an Frau Lobsiger und Selina Bleuel versendet.

Selina Bleuel wird ein Angebot für die weitere Begleitung ausarbeiten und dieses für die Gemeinderatssitzung vom 15. Dezember 2025 an die Präsidentin übermitteln.



Für getreuen Auszug:

Lohn-Ammannsegg, 05.01.2026

Die Aktuarin:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by several loops and a horizontal line.

Andrea von Burg



Auszug aus dem Protokoll der Planungskommission

Geschäft Nr. 3

vom 17. März 2026

3 0 795.07 Gestaltungplan Wyss Zentrumszone
Gestaltungsplan Wyss Zentrumszone

Ausgangslage

Unterlagen wurden von Frau Lobisger am 10.02.2026 sowie am 10.03.2026 gesandt.

Sehr geehrte Frau von Burg

Vielen Dank für Ihre Abklärungen.

Unter folgendem Link erhalten Sie folgende Unterlagen für die Behandlung in der Planungskommission:

- 1 Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften
- 2 Planungsbericht
- 3 Anhang Planungsbericht

<https://www.swisstransfer.com/d/044def82-f382-4f66-bd93-3f464e10517d>

Das ausgedruckte Exemplar werden wir wie gestern telefonisch besprochen, nächsten Dienstag mitnehmen.

Zu diesem Traktandum sind Eigentümerschaft und Planerteam eingeladen.

Diskussion

Seit der letzten Besprechung haben die Planer diverse Schritte unternommen. Mit dem AfU wurde betreffend Grundwasser gesprochen. Weiter fand auch mit dem ARP ein Gespräch statt. Planungsintern wurde eine Landschaftsarchitektin beigezogen.

Alle Rückmeldungen der erwähnten Amtsstellen sowie der Landschaftsarchitektin sind nun in die eingangs erwähnten Grundlagen eingeflossen. Ebenfalls wurde neu ein Mobilitätskonzept erarbeitet.

In den Sonderbauvorschriften wurde geändert:

Nebenbauten: Kleinbauten als Begriff löschen, neu einfach als Nebenbauten für Velos etc. ohne m2 Anzahl



Parkierung: Im Anhang, Punkt 2 angepasst. Anzahl im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Massgebende Berechnung Anhang 3 KBV. Bandbreite auf 70-90% reduzieren wegen sehr gutem ÖV-Anschluss. Jetzt 78 PP, dann 10-30% Abzug, dass ergäbe dann eine Bandbreite von neu 62-84 Parkplätzen.

Gegenüber unseren kommunalen Bestimmungen ist die Differenz fast 50%, aber wegen gutem ÖV vertretbar. Mehrverkehr eher marginal, muss aber so erwähnt werden, dass es nicht falsch verstanden werden kann.

Mit dem Baugesuch muss das Mobilitätskonzept eingereicht werden.

Terrain: Massgebendes Terrain 2.10 Planungsbericht. Die Linie wurde angenommen. Jetzt so, dass es nicht über 1.20m kommt. Das massgebende Terrain ist durch die W+H zu bestätigen, spätestens im BB-Verfahren.

GFZ: Angepasst aufgrund Konzept Landschaftsarchitektin. Orientierung wurde noch alle Schnitte und Fassaden eingebracht. Die Visualisierung wird noch verbessert.

Grundwassereinbau: Gemäss AfU Rückmeldung. Art. 15 wie folgt:

1. Mit dem Baugesuch ist ein geologisches Gutachten einzureichen.
2. Das Erdgeschoss u. Terrain über Einstellhalle soll um max. 1.20m ab massgebendem Terrain angehoben werden.
3. Für den Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) ist mit dem Baugesuch ein Ausnahmegesuch einzureichen.
4. Die Ausnahme für den Einbau unter den MGW bedingen die Einhaltung der «10% Regel». Wenn dies nicht eingehalten werden kann, sind zusätzliche Ersatzmassnahmen notwendig.

Energie: Wert erneuerbare Energie jetzt eingesetzt (50%).

Elektromobilität: Neuer Absatz: in genügender Anzahl mit Ladestellen.

Im Planungsbericht: Ergänzungen zu diesen Themen. Insbesondere zur Interessenabwägung. Neu aufgenommen wurden auch die nachbarrechtlichen Abwägungen.

Passus Bahnhofquartier streichen:

Bei der Interessenabwägung Gemeinde muss noch mehr die Unterstützung der Gemeinde ersichtlich sein. Selina Bleuel schreibt noch einen Text dazu, dass hier die Unterstützung der Gemeinde mehr zum Tragen kommt. 1.1 kommunale Interessen.

Die Unterlagen kommen dann zu uns für die Einleitung der Vorprüfung. Terminplan Planungsbericht letzte Seite. Am 20.4.2026 in GR. Die Unterlagen müssen 10 Tage vorher bei uns sein. Vorprüfung und Mitwirkung können aufgrund der umfassenden Vorarbeiten zusammengefasst werden. Damit könnte dieses Teilprojekt gegenüber den anderen laufenden



Gemeindeprozessen auch etwas vorgezogen werden (es ist besser, wenn die Raumplanungsprojekte nicht zu stark zeitgleich laufen)

Während der Mitwirkung, die nun zeitgleich mit der Vorprüfung laufen soll, ist eine Sprechstunde vorgesehen (keine allgemeine Orientierungsversammlung). Die Daten werden noch bestimmt. Dabei sein müssen die Grundeigentümer, das Planungsteam und die Planungskommission. Wird an der nächsten Gemeinderatsitzung noch definitiv festgelegt.

Schluss der Sitzung: 15:30

Für getreuen Auszug:

Lohn-Ammannsegg, 25.03.2026

Die Aktuarin:

G.11 Aktennotizen Besprechung Bauverwaltung und ARP

Aktennotiz

Objekt 305 WYS Überbauung mit Wohnen, Gewerbe und DL
Bibernbachstrasse, Lohn-Ammannsegg, GB Nr. 4085
P2 Wyss Immobilien AG, Lohn-Ammannsegg

305 WYS Protokoll_BH-
Arch_251016.docx

Sitzung **Besprechung Amt für Raumplanung ARP**
Datum, Zeit **22.01.2026 13.30 – 15.00 Uhr**
Ort **Amt für Umwelt, Werkhofstrasse 5, Solothurn**

Traktanden 01. Ausgangslage und Vorstellung Projekt, GP mit SBV
und Planungsbericht
.1 Grundwasser, Terrainanhebung
.2 Amt für Umwelt
.3 GP: Vordach Haus A
.4 GP: Feuerwehruzufahrt
.5 SBV: §9 Kleinbauten
.6 Interessensabwägung

02. Vorstellung Geologie
.1 Geologie, Baugrundmodell
.2 Hydrogeologie
.3 Berechnung
.4 Rammsoniderung

03. Weiteres Vorgehen

Teilnehmer	Anja Ruckstuhl	ARP	Anja.ruckstuhl@bd.so.ch
	Selina Bleuel	Gemeinde Lohn-Ammannsegg	kontakt@selinableuel.ch
	Benedikt Graf	gsj	benedikt.graf@gsj-architekten.ch
	Andrea Bürki	gsj	andrea.buerki@gsj-architekten.ch
	Nadja Lobsiger	gsj	nadja.lobsigier@gsj-architekten.ch
Verteiler	Alle Teilnehmer		
	Pepe Wyss	P2 Wyss Immobilien AG	pepe.wyss@zaeune.ch
	Philipp Wyss	P2 Wyss Immobilien AG	philipp.wyss@zaeune.ch
	Lukas Kümin	gsj	lukas.kuemin@gsj-architekten.ch
	Laura Infantino	gsj	laura.infantino@gsj-architekten.ch
Unterlagen	Wurden am 19.01.26 per Mail versendet.		

01. Ausgangslage und Vorstellung Projekt

Die Besprechung dient der Vorinformation für das ARP über das Projekt und zur Aufnahme von Inputs und Anpassungen für die Weiterbearbeitung.
Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und der Planungsbericht werden seitens gsj vorgestellt.

.1 Grundwasser, Terrainanhebung

Das Grundstück befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt oberflächennah, bzw. nur ca. 1.35m unter dem gewachsenen Terrain. Es wird alles unternommen, was baurechtlich möglich ist, um die Gebäude so weit als möglich aus dem Grundwasser zu heben:
- Anhebung Erdgeschoss und Terrain über Einstellhalle um 1.20m ab massgebendem Terrain. (über 1.20m würde UG und Einstellhalle als anrechenbares Geschoss angerechnet).
- Überdeckung Einstellhalle 30-50cm anstelle der von der Gemeinde geforderten 100cm (mit Gemeinde bereits besprochen. Diese Fläche darf dann nicht an die Grünfläche angerechnet werden)
- Parkplatzreduktion (dazu wurde vom Verkehrsplaner ein Mobilitätskonzept erstellt)

Seitens ARP wird empfohlen, im Planungsbericht ein Kapitel über das Terrain abzuhandeln, in welchem das massgebende Terrain neu gesetzt wird. Ab diesem neuen massgebenden Terrain kann dann 1.20m aufgeschüttet werden.
Das ARP wird dies in der Vorprüfung abklären und Stellung dazu geben.

.2 Amt für Umwelt

Das Projekt wurde am 21.01.26 mit dem AfU besprochen. Dieses schätzt die oben genannten Bemühungen, damit die Gebäude so weit als möglich aus dem Grundwasser gehoben werden.

Gemäss AfU gilt: Grundsätzlich darf nicht unter den MGW gebaut werden. Ausnahmen können jedoch bewilligt werden, wenn eine Interessensabwägung mit begründeten Argumenten stattgefunden hat. Argumente, die für einen Einbau sprechen:
- Gemeinde fordert unterirdische Parkierung
- Gemeinde will auf dieser Parzelle verdichten.
- Schutzraum im UG
- Das Wasser auf dem Grundstück bildet ein seitlicher Grundwasserstrom und wird nicht für Trinkwasser genutzt. Es ist nur limitiert nutzbar.

Mit den oben besprochenen Argumenten und da das Grundwasser an diesem Bereich nur limitiert nutzbar ist, wird eine Ausnahme für den Einbau unter den MGW in Aussicht gestellt.

.3 GP: Vordach Haus A

Das ARP erklärt, dass das Vordach nicht als «Baufeld 1-geschossig» definiert werden soll, sondern als «Bereich Vordach».

.4 GP: Feuerwehrzufahrt

Die Feuerwehrzufahrt soll im GP ersichtlich sein.

.5 SBV §9 Kleinbauten

Das ARP empfiehlt, nicht von Kleinbauten, sondern Nebenbauten wie Velounterstände, Container etc. zu sprechen. Weiter soll auch keine Fläche dazu definiert werden.

.6 PB: Interessensabwägung

Das ARP weist darauf hin, dass nebst den öffentlichen Interessen auch die privaten (Nachbarn) behandelt werden müssen -> gsj wird dies noch ergänzen

02. Weiteres Vorgehen

gsj wird die besprochenen Punkte im GP, SBV und PB ergänzen.
Weitere Termine:
- 17.02.26 Behandlung GP in Plako für Antrag an GR
- 16.03.26: Behandlung in GR für Verabschiedung zur kantonale Vorprüfung ARP

Gemäss ARP wird der Bearbeitungsstand aller Dokumente vor Eingabe zur Vorprüfung als umfassend und mit kleineren Anpassungen als vollständig beurteilt. Die Dokumente können aus Sicht ARP nach Antrag Plako und Beschluss GR Lohn-Ammannsegg zur Vorprüfung beim ARP eingereicht werden.

Solothurn, 10.02.26

Nadja Lobsiger
gsj architekten