

Gestaltungsplan Chilefeld



Volare Group AG

Gestaltungsplan Chilefeld

Planungs- und Begleitbericht, gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG

28. Mai 2026

Entwurf für die Mitwirkung der Bevölkerung gemäss § 3 PBG

Impressum

Auftrag	Gestaltungsplan Chilefeld
Auftraggeberin	Volare Group AG Spittelweg 1, 5034 Suhr
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Severino Rütter, MLaw 041 469 44 48, severino.ruetter@planteam.ch Niclas Maierhofer, MSc Sustainable Urban Planning and Design 041 469 44 27, niclas.maierhofer@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	grez_RPB_260528.docx
Auftragsnummer	321.270
Version	1.1

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	7
1.1	Ausgangslage und Ziele	7
1.2	Organisation und Beteiligte	8
2.	Übergeordnete Planungen und Grundlagen	10
2.1	Kantonaler Richtplan	10
2.2	Kantonale Vorgaben zum Gestaltungsplan	10
2.3	Regionalplanung	11
2.3.1	Regionales Entwicklungskonzept Niederamt	11
2.3.2	Agglomerationsprogramm AareLand	12
2.4	Kommunale Nutzungsplanung	13
2.4.1	Räumliches Leitbild	13
2.4.2	Rechtskräftiger Stand	15
3.	Von der Machbarkeitsstudie zum Richtprojekt	17
4.	Richtprojekt	20
4.1	Städtebau und Nutzung	20
4.2	Freiräume	22
4.3	Erschliessung, Quartiervernetzung und Mobilität	25
4.3.1	Abstellplätze	26
4.3.2	Verkehrsleitung	27
4.4	Architektonische Qualitäten – Fassadengestaltung	28
4.5	Energie und Nachhaltigkeit	28
4.6	Löschwasserversorgung und Stellflächen Feuerwehr	30
5.	Planerische Rahmenbedingungen	31
5.1	Verkehr	31
5.1.1	Öffentlicher Verkehr	31
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	32
5.1.3	Velo- und Fussverkehr	32
5.1.4	Lärm	34
5.2	Naturgefahren und Gefährdung Oberflächenabfluss	34
5.3	Störfall	36
5.4	Grundwasser	37
5.5	Klima und Energie	38
5.6	Weitere Rahmenbedingungen	39
5.6.1	Archäologische Fundstellen und Denkmalschutz	39

5.6.2	Inventare des Bundes	39
6.	Abweichungen von der Regelbauweise	40
6.1	Anforderungen an den Gestaltungsplan	40
6.2	Allgemeine Bestimmungen	41
7.	Erläuterungen zum Inhalt des Gestaltungsplans	43
7.1	Allgemeine Bestimmungen	43
7.2	Bebauung und Nutzung	43
7.3	Gestaltung der Bauten	45
7.4	Freiraum	46
7.5	Erschliessung und Parkierung	46
7.6	Energie und Umwelt	47
7.7	Weiter Anforderungen und Schlussbestimmungen	48
8.	Planungsverfahren	49
	Kantonale Vorprüfung	49
	Öffentliche Mitwirkung	49
	Öffentliche Auflage und Einwendungsverfahren	49
	Beschluss	49
	Genehmigung	49
	Beilagen	50

Quellenverzeichnis

Bilder

Abbildung 1: Lage in Gretzenbach, Perimeter rot, Quelle: SOGIS,2024	7
Abbildung 2: Ausschnitt kantonaler Richtplan, Areal in Gretzenbach (roter Kreis), Quelle: SOGIS, 2024	10
Abbildung 3: Siedlungsentwicklung – Regionales Entwicklungskonzept Niederamt 2013, Areal in Gretzenbach (roter Kreis)	12
Abbildung 4: Zukunftsbild Agglomerationsprogramm AareLand 2040 (4. Generation), Gemeinde Gretzenbach (roter Kreis), Quelle: INFRAS/Metron, 2021	12
Abbildung 5: Plan räumliches Leitbild Gretzenbach, Perimeter (rot gepunktet), Quelle: Metron, 2019	13
Abbildung 6: Plan Machbarkeitsstudie, Quelle: Dela Giacomina & Kruppenacher, 2020	17
Abbildung 7: Machbarkeitsstudie Husistein und Partner, Quelle: Husistein und Partner	17
Abbildung 8: Modellbild Machbarkeitsstudie Husistein und Partner, Quelle: Husistein und Partner	18
Abbildung 9: Projektskizze Husistein und Partner, Quelle: Husistein und Partner	18
Abbildung 10: Projektskizze Husistein und Partner, Quelle: Husistein und Partner	19
Abbildung 11: Projektskizze Husistein und Partner, Quelle: Husistein und Partner	19
Abbildung 12: Verzahnung und Körnigkeit, Quelle: Richtprojekt, Husistein und Partner, 15.10.2024	20
Abbildung 13: Erdgeschossplan mit Umgebung, Quelle: Richtprojekt, Husistein und Partner, 15.10.2024	21
Abbildung 14: Modellfotos, Quelle: Husistein und Partner, 15.10.2024	21
Abbildung 15: Umgebungskonzept, Quelle: GartenLandschaften GmbH, 15.10.2024 Originalgrösse in der Beilage	22
Abbildung 16: Referenzbilder, Quelle: Umgebungskonzept, GartenLandschaften GmbH, 10.10.2024	22
Abbildung 17: Referenzbilder, Quelle: Umgebungskonzept, GartenLandschaften GmbH, 10.10.2024	23
Abbildung 18: Schema Grünflächennachweis, Quelle: GartenLandschaften GmbH, 10.10.2024	23
Abbildung 19: Referenzbilder, Quelle: Umgebungskonzept, GartenLandschaften GmbH, 10.10.2024	24
Abbildung 20: Schema Spielflächennachweis, Quelle: GartenLandschaften GmbH, 10.10.2024	24
Abbildung 21: Schema Versickerung, Quelle: GartenLandschaften GmbH, 10.10.2024	25
Abbildung 22: Visualisierung, Quelle: Husistein und Partner, 15.10.2024	28
Abbildung 23: Dachflächen Richtprojekt, Quelle: Husistein und Partner, 15.10.2024	29
Abbildung 24: Plan Feuerwehrezufahrt, Quelle: Richtprojekt, Husistein und Partner, 15.10.2024	30
Abbildung 25: ÖV-Güteklassen, Perimeter rot, Quelle: SOGIS, 2024	31
Abbildung 26: Fahrraderreichbarkeit in 30 Minuten vom GP-Areal in Gretzenbach, Quelle: Commute-TimeMap, 2024	33
Abbildung 27: Empfindlichkeitsstufen, Perimeter rot, Quelle: SOGIS	34

Abbildung 28: Synoptische Gefahrenkarte (Naturgefahren), Perimeter rot, Quelle: SOGIS, 2024	35
Abbildung 29: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, Perimeter rot, Quelle: SOGIS, 2024	35
Abbildung 30: Überschwemmungsschutzplan, (Originalgrösse in der Beilage, Quelle: EBERHARD und Partner AG, 13.08.24	36
Abbildung 31: Schutzraum, Ausschnitt Untergeschoss Richtprojekt	37
Abbildung 32: Grundwassermächtigkeit, Perimeter rot (Quelle: SOGIS, 2024)	37
Abbildung 33: Klimaanalysekarte, Quelle: SOGIS, 2024	38
Abbildung 34: Historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung ohne Substanz SO 10.1 (orange), Quelle: map.geo.admin, 2024	39

Tabellen

Tabelle 2: Baumasse	15
Tabelle 3: Nutzungsmasse	45

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage und Ziele

Die «Volare Group AG» ist Grundeigentümerin des Grundstücks mit den beiden Parzellen Nr. 275 und Nr. 1002. Es wird beabsichtigt, das noch grösstenteils unbebaute Grundstück einer Wohnnutzung zuzuführen. Der vorliegende Gestaltungsplan soll dazu die rechtliche Grundlage schaffen. Als Grundlage für den Gestaltungsplan dient ein erarbeitetes Richtprojekt.

Das Areal «Chilefeld» befindet sich nördlich des Ortskernes von Gretzenbach. Begrenzt wird das Areal auf der westlichen Seite durch die Kirchenfeldstrasse und auf der östlichen Seite durch die Bielackerstrasse. Auf der nördlichen und südlichen Seite wird das Areal durch Wohngebiet begrenzt.

Das flache Areal umfasst die Parzellen mit der GB-Nr. 275 und Nr. 1002 mit jeweils 8'965 m² und 1'314 m². Die grössere der beiden Parzellen (Nr. 275) ist bis heute noch unbebaut. Auf der kleineren Parzelle (Nr. 1002) befindet sich heute bereits eine Bebauung in der Form eines Einfamilienhauses. Im rechtskräftigen Zonenplan von Gretzenbach (aus dem Jahr 2025) liegt das ganze Areal (Parzellen mit der GB-Nr. 275 und Nr. 1002) in der Wohnzone 2. Die Parzelle Nr. 275 ist im rechtskräftigen Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.



Abbildung 1: Lage in Gretzenbach, Perimeter rot, Quelle: SOGIS, 2024

Herausforderungen und Chancen	Das Areal bietet aufgrund seiner Grösse und Zentralität die Chance, einen wesentlichen Beitrag zu einer sinnvollen Siedlungsentwicklung von Gretzenbach zu leisten. Ein hochwertiges Projekt kann nicht nur das Erscheinungsbild der Gemeinde mitprägen, sondern auch zugleich mit einem marktfähigen Wohnraumangebot zur Belebung beitragen. Mit der Bebauung an zentraler Lage kann ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet werden. Eine qualitätsvolle Gesamtgestaltung von Bauten und Umgebung ist das zentrale Ziel. Dabei besteht die Herausforderung, ortsbauliche, wirtschaftliche, freiräumliche und soziale Ansprüche in einem gemeinsamen Prozess mit der Gemeinde zu identifizieren und in Einklang zu bringen.
Gestaltungsplanpflicht	Das Areal unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Weshalb in Zusammenarbeit mit Husistein+ Partner AG sowie FreiRaum GartenLandschaften GmbH ein Richtprojekt mit einem Umgebungskonzept ausgearbeitet wurde.
Ziele	Mit dem Gestaltungsplan «Chilefeld» sollen die folgenden Ziele erreicht werden: <ul style="list-style-type: none">■ Realisierung einer architektonisch und ortsbaulich gut gestalteten Überbauung mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität■ Sicherstellen einer Architektursprache, die der Vielfalt des neuen Quartiers dient■ Die Sicherung von qualitätsvollen Freiräumen und Förderung der Ökologie im Siedlungsraum■ Sichere, attraktive und quartierverträgliche Erschliessung für die Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs■ Schaffung der Voraussetzungen für einen attraktiven Zugang zum öffentlichen Verkehr

1.2 Organisation und Beteiligte

An der Erarbeitung des Gestaltungsplans sind folgende Akteure beteiligt:

Volare Group AG, Suhr, vertreten durch Thomas Jahn

Die planerischen Arbeiten erfolgten interdisziplinär bestehend aus den folgenden Beteiligten:

- Husistein & Partner AG – Büro für Architektur und Planung, Aarau vertreten durch Aline Lusieux
- FreiRaum GartenLandschaften GmbH, Küttigen/Aarau vertreten durch Beat Bolliger

Die Erarbeitung des Gestaltungsplans (Situationsplan: 1:500, Sonderbauvorschriften und Planungsbericht) erfolgte durch:

PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich

- Petra Brodmann
- Jacques Rohrdorf
- Florian Sturzenegger
- Oliver Tschudin

Die Überarbeitung des Gestaltungsplans (Situationsplan: 1:500, Sonderbauvorschriften und Planungsbericht) erfolgte durch:

Planteam S AG, Luzern:

- Severino Rütter
- Niclas Maierhofer

Entwurf

2. Übergeordnete Planungen und Grundlagen

2.1 Kantonaler Richtplan

Richtplankarte
und Richtplantext

Gemäss kantonalem Richtplan ist das Areal der Zonierung zugewiesen, welche folgende Nutzungen beinhalten: Wohnen, Mischnutzungen, öffentliche Bauten und Anlagen und Reservezone Wohnen. Zusätzlich grenzt das Areal westlich an Landwirtschaftsgebiet. Hier gilt es anzumerken, dass der kantonale Richtplan nicht parzellenscharf ist. Gemäss dem Richtplan des Kantons Solothurn (Kapitel: S-1.1.1, S-1.1.2) ist die Siedlungsentwicklung nach innen anzustreben. Durch die Lage des Areals «Chilefeld» wird eine grösstenteils unbebaute Fläche verwendet, welche von zentraler Lage ist.

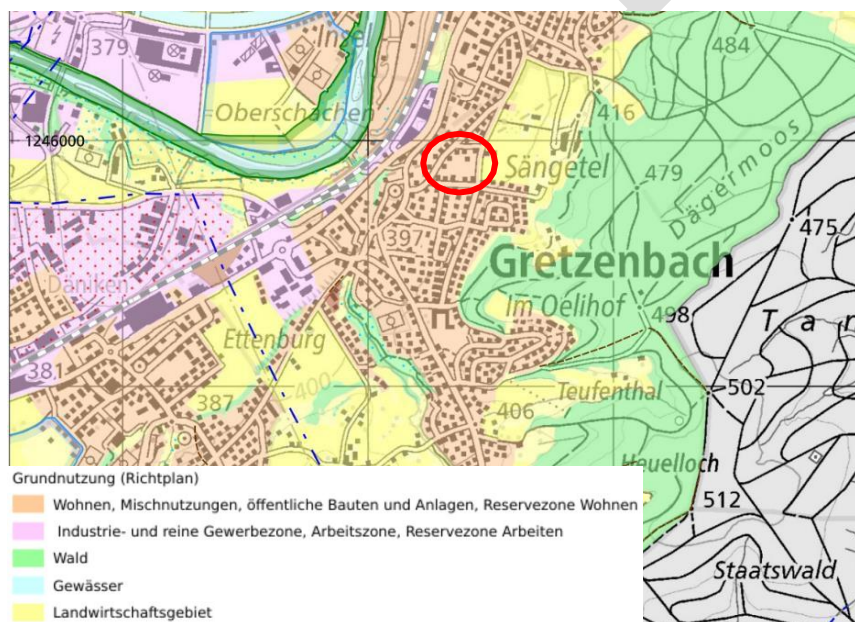


Abbildung 2: Ausschnitt kantonalen Richtplan, Areal in Gretzenbach (roter Kreis), Quelle: SOGIS, 2024

2.2 Kantonale Vorgaben zum Gestaltungsplan

Kantonale Vorgaben
Gestaltungsplan

Das Instrument des Gestaltungsplans ist in § 44–47 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) geregelt. Nach der Zweckbestimmung von § 44 Abs. 1 PBG wahrt und bezweckt der Gestaltungsplan folgende Anliegen:

- Die Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung

zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen.

- Sie können die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschosszahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen. In diesem Falle sind bei der Planaufgabe Profile aufzustellen.
- Die Gestaltungspläne können auch die Erstellung und Benützung privater Erschliessungsanlagen und anderer Anlagen von gemeinsamem Interesse regeln; § 43 PBG ist sinngemäss anzuwenden.
- Die Gestaltungspläne haben sich an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren.

Für den Gestaltungsplan gelten grundsätzlich die gleichen formellen Vorschriften wie für alle Nutzungspläne: der Gemeinderat ist die Planungsbehörde, von einem privaten Interesse betroffenen Dritten stehen verschiedene Mitwirkungsmöglichkeiten und Rechtsmittel zur Verfügung. Wesentlich für Transparenz und Mitwirkungsmöglichkeit ist, dass die Betroffenen über das Vorhaben umfassend informiert sind. Dies wird einerseits mit dem obligatorischen Planungsbericht, andererseits mit einer Mitwirkung, die dem Vorhaben angepasst ist, gewährleistet.

Mit einem Gestaltungsplan kann bis zu einem gewissen Mass von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abgewichen werden.

2.3 Regionalplanung

2.3.1 Regionales Entwicklungskonzept Niederamt

Gemäss regionalem Entwicklungskonzept Niederamt aus dem Jahr 2013 gehört ein Grossteil der Gemeinde Gretzenbach (u.a. Gestaltungsplan «Chilefeld») zum Raum «Urbanes Leben südlich der Aare». Diese Gemeinden wachsen laut REK Niederamt konzentriert entlang den Verkehrsachsen in Ost-Westrichtung und sollen mit hoher Qualität einerseits verdichtetes Wohnen und andererseits ein attraktives Arbeitsplatz- und Dienstleistungsangebot in bahnhofsnahe Gebieten anbieten. Zusätzlich dazu sollen die historisch gewachsenen Dorfteile in den Tälern und entlang der Hanglagen erhalten und massvoll weiterentwickelt werden. Aus geografischen Gründen treffen nicht alle diese erwähnten Punkte aus dem REK auch auf den Gestaltungsplan «Chilefeld» zu.

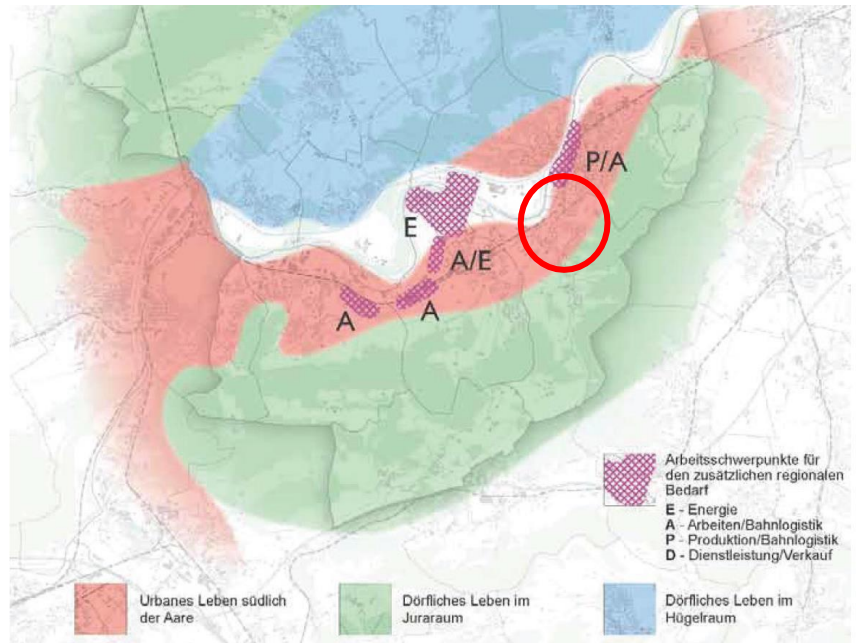


Abbildung 3: Siedlungsentwicklung – Regionales Entwicklungskonzept Niederramt 2013, Areal in Gretzenbach (roter Kreis)

2.3.2 Agglomerationsprogramm AareLand

Die Gemeinde Gretzenbach gehört zum Perimeter des Agglomerationsprogramms Aare-Land. Gemäss Zukunftsbild AareLand 2040 gehört ein Teil der Gemeinde Gretzenbach (u.a. «GP-Chilefeld») zum Agglomerationskorridor. In diesen Korridoren befinden sich klar abgegrenzte Siedlungsräume durch Grünzäsuren entlang der S-Bahn-Linien bzw. starker Buslinien. Ausserdem weisen diese Gebiete eine mittlere Dichte auf. Der Fokus liegt auf der Wohnnutzung und im Wirtschaftsbereich auf Industrie/Logistik/Gewerbe.

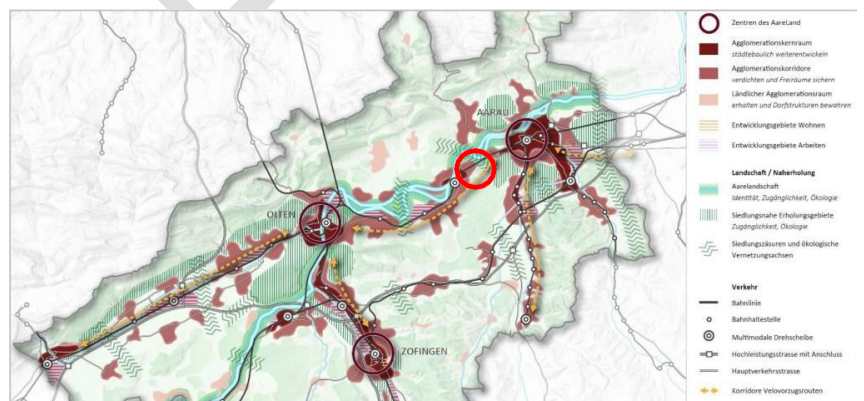


Abbildung 4: Zukunftsbild Agglomerationsprogramm AareLand 2040 (4. Generation), Gemeinde Gretzenbach (roter Kreis), Quelle: INFRAS/Metron, 2021

2.4 Kommunale Nutzungsplanung

2.4.1 Räumliches Leitbild

Das behördenverbindliche räumliche Leitbild der Gemeinde Gretzenbach wurde im Jahr 2019 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Es soll der kommunalen Planungsbehörde (Gemeinderat, Planungskommission) als Grundlage für die anstehende Nutzungsplanung und für weitere raumwirksame Planungen/Verfahren dienen. Das Gestaltungsplangebiet «Chilefeld» wird im Plan des räumlichen Leitbildes hervorgehoben, als eine Bauzonenreserve, welche optimal genutzt werden sollte. Unweit nördlich davon ist ebenfalls im Plan markiert, für Wohnquartiere eine Verdichtung mit Transformation zu prüfen



Abbildung 5: Plan räumliches Leitbild Gretzenbach, Perimeter (rot gepunktet), Quelle: Metron, 2019

Des Weiteren formuliert das räumliche Entwicklungsleitbild weitere verbindliche Leitsätze, welche teilweise auch für das Gestaltungsplangebiet «Chilefeld» gelten. Die folgenden Leitsätze beziehen sich auf den Gestaltungsplan Chilefeld:

Kapitel 3.1.3 «Siedlungsentwicklung und Verdichtung nach Innen» (REL Gretzenbach)

a) Das angestrebte Bevölkerungswachstum wird im bestehenden Siedlungsgebiet (Bauzonen und Reservezonen) aufgenommen. Hierfür sind die nötigen Innenentwicklungs- und Verdichtungspotenziale zu schaffen.

b) Bei der Schaffung von Verdichtungspotenzialen wird auf einen sensiblen Umgang mit den bestehenden Strukturen geachtet. Die Massnahmen konzentrieren sich dabei auf gezielt ausgewählte Quartiere.

Der Gestaltungsplan reagiert auf diese zwei Leitsätze, indem eine mehrheitlich unbebaute Fläche im Siedlungsgebiet mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität bebaut wird.

Kapitel 3.1.4 «Siedlungsqualität» (REL Gretzenbach)

b) Für Vorhaben an sensiblen Lagen (z.B. schutzwürdige oder exponierte Gebiete) oder mit grösseren Auswirkungen ist nach Bedarf eine Qualitätssicherung vorzusehen.

c) Für in den Quartieren sind bedarfsgerechte Begegnungsräume für die Bevölkerung anzubieten (z.B. Dorfplatz, Kleinpärke, Spielplätze, gestaltete Strassenräume, Bänke)

Auf die beiden Leitsätze reagiert der Gestaltungsplan einerseits mit der Sicherung der im Richtprojekt ausgearbeiteten Qualitäten, welche in einem gemeinsamen Prozess mit der Gemeinde entwickelt wurden sowie einer Vorgabe der Qualitätssicherung in den Sonderbauvorschriften (§ 27), aber auch mit einer attraktiven Umgebungsgestaltung für die Bevölkerung mit dem Umgebungskonzept von FreiRaum GartenLandschaften GmbH, vom 10.10.2024

Kapitel 3.1.6 «Wohnen» (REL Gretzenbach)

a) Es ist ein differenziertes Wohnraumangebot anzubieten, insbesondere auch mit Blick auf das Wohnen im Alter (z.B. Mehrgenerationenhäuser, Synergien mit Pflegeangeboten oder -einrichtungen u.a.).

Das Richtprojekt zeigt ein unterschiedliches Wohnraumangebot, welches unter Umständen auch zu einer diversen Bevölkerungszusammensetzung führen kann. Zudem unterscheiden sich die Gebäude von Reiheneinfamilienhäusern, Doppel- und Mehrfamilienhäusern, die jeweils auch unterschiedliche Wohnungsgrundrisse aufweisen.

Kapitel 3.2.1 «Fuss- und Veloverkehr» (REL Gretzenbach)

a) Die dank des kompakten Siedlungsgebiets vorhandenen Potenziale für den Fuss- und Veloverkehr sind weiter umzusetzen.

b) Bei grösseren Vorhaben ist die Durchlässigkeit für Fussgänger und Velofahrer sicherzustellen (u.a. Erreichbarkeit von Haltestellen und Naherholungsgebieten).

c) Konfliktpotenziale mit dem motorisierten Verkehr sollen vermieden und behoben werden, bspw. durch alternative Angebote für den Fuss- und Veloverkehr.

Kapitel 3.2.2 «Öffentlicher Verkehr» (REL Gretzenbach)

a) Die bestehende gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist zu erhalten.

Der Gestaltungsplan verbessert einerseits die Anbindung an den mit dem öffentlichen Verkehr und bezieht die Vergrösserung und Umgestaltung der Haltekante der anliegenden Busstation mit ein. Ausserdem befindet sich durchgehend durch das Areal eine attraktive Fusswegverbindung und auch das Potenzial für Veloverkehr wird durch attraktive

Abstellplätze und einen geeigneten Anschluss an das Strassennetz gewährleistet.

Kapitel 3.3.3 «Natur- und Landschaftsschutz» (REL Gretzenbach)

b) Im Siedlungsgebiet ist mit dem Erhalt und der Schaffung von Freiräumen, attraktiven Wegen sowie Naturobjekten (Alleen, Hecken oder Einzelbäumen) eine hohe Wohn- und Naturraumqualität zu sichern.

Der Gestaltungsplan zielt auf attraktive Freiräume, attraktive Wege und auch eine hohe Wohn- und Naturraumqualität ab. Diese werden in geeigneter Form durch die Sondernutzungsvorschriften gesichert.

2.4.2 Rechtskräftiger Stand

Der rechtskräftige Zonenplan und das dazugehörige Zonenreglement der Gemeinde Gretzenbach stammen aus dem Jahr 2025.

Zonierung

Das Areal befindet sich in der Wohnzone W2. Der Gestaltungsplanperimeter wurde mit der Revision im Jahr 2025 vergrössert und umfasst neu die Parzellen mit der Nummer 275 und 1002.

Zweck und Nutzung

In der Wohnzone W2 gelten gemäss § 15 des Zonenreglements die folgenden Bestimmungen, welche die beiden Parzellen Nr. 275 und Nr. 1002 betreffen:

- Wohnzonen sind für das Wohnen bestimmt. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, sofern sie die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.
- Es sind ein- oder zweigeschossige Wohnbauten zulässig.

Baumasse

Für die Wohnzone W2 werden die zulässige Baumasse gemäss Regelbauweise wie folgt definiert.

Bezeichnung	Wohnzone 2
Vollgeschosse	Max. 2
Fassadenhöhe	Max. 7.5 m
Gesamthöhe	Max. 11 m
Gebäudelänge	Max. 30 m
Grünflächenziffer	40%
Geschossflächenziffer	oberirdisch max. 0.50 unterirdisch max. 1.00

Tabelle 1: Baumasse

Zulässige Abweichungen durch GP

Gemäss § 4 Abs. 3 Zonenreglements darf die Abweichung zu den Zonenvorschriften ohne separate Umzonung die folgenden beiden Bedingungen nicht überschreiten: Die Geschoszahl darf um höchstens 1 Geschoss und die Ausnützung um maximal 30 % erhöht werden.

Anforderung für GP_Chilefeld

Ausserdem bestehen gemäss § 4 Abs. 4 Zonenreglement inhaltliche Anforderungen für Gestaltungspläne in Gretzenbach. Das Pflichtenheft für die Parzellennummern 275 und 1002 («GP-Chilefeld») listet die folgenden Punkte auf:

- Verdichtete Mehrfamilienhaus-Bauweise
- Max. 3 Vollgeschosse ohne Attika
- Sensible Rücksichtnahme angrenzender Wohnquartiere
- Gemeinschaftlicher Aussenraum u.a. Spielplatz
- Bodensparende Parkierungslösung
- Prüfung des Angebots an Abstellflächen für Autos in Bezug auf allfällig mögliche Reduktion gemäss den kantonalen Vorgaben
- Gedeckte Veloabstellplätze bei Hauseingängen vorsehen
- Ost-West-Querung für Langsamverkehr (Zugang Bushaltestelle)
- Die Zusammensetzung des Wohnungsmix ist vorgängig mit der Gemeinde abzuklären

Mehrfamilienhaus Bauweise

Die Studie kommt den Anforderungen der Gemeinde einer «verdichteten Mehrfamilienhaus-Bauweise» gemäss dem Pflichtenheft der Ortsplanung für die Gestaltungsplanpflicht

«Chilefeld» nach. Wie das Modell aber zeigt, sind die dreispännigen Mehrfamilienhäuser noch immer fremd in der von Einfamilien-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern geprägten Umgebung.

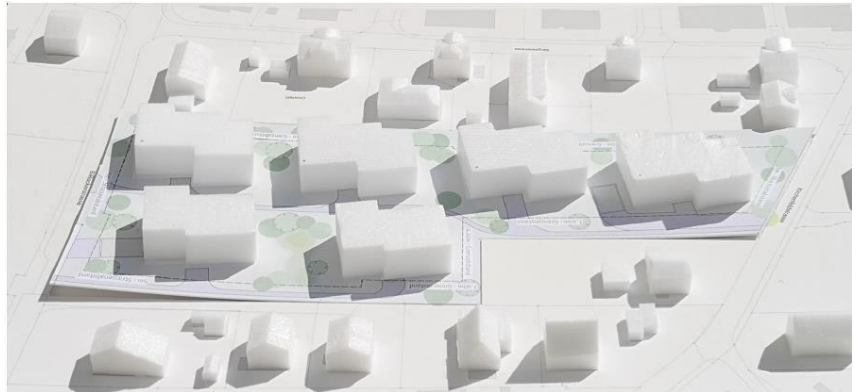


Abbildung 8: Modellbild Machbarkeitsstudie Husistein und Partner, Quelle: Husistein und Partner

Staffelung der Aussenräume

Während der Projektentwicklung konnte die Parzelle 1002 dazugekauft werden. Dies verändert die Form des Areals und schafft mehr Flexibilität für ortsbaulich gute Setzungen. Die Abbildung 10 zeigt eine frühe Skizze, welche die Aussenräume staffelt und zu Sequenzen aufreicht. Der grösste Freiraum wird hier mit einem benachbarten Freiraum zusammengelegt. Diese Art der Bezugnahme zum Kontext findet sich auch in der finalen Setzung. Der Entwurf weist aber noch längere Fassaden gegenüber den Nachbarn nördlich und südlich des Areals.



Abbildung 9: Projektskizze Husistein und Partner, Quelle: Husistein und Partner

Orientierung am Massstab
der Einfamilienhäuser

Weiter wurde auch eine Studie zur Modularisierung entwickelt, die trotz Repetition von Wohnungen im Aussenraum eine grosse räumliche Vielfalt entstehen lässt. Aus dem einen grossen Aussenraum, sind hier drei in einer Reihe geworden, die durch die Siedlung führen. Die Körnigkeit ist in dieser Version komplett am Massstab der Einfamilienhäuser orientiert. Das Projekt wirkt allerdings dichter und die Zwischenräume kleinteilig.



Abbildung 10: Projektskizze Husistein und Partner, Quelle: Husistein und Partner

Durchmischung der Typologien

Eine im Entwurfsprozess späte Skizze zeigt die Rückkehr zu einer stärker an Mehrfamilienhäusern orientierten Körnung. Eine Durchmischung der Typologien hat sich dennoch durch diese Auseinandersetzung mit der Umgebung etabliert. Gegenüber der finalen Setzung sind hier die Aussenräume noch nicht dezidiert geformt. Es ist jedoch bereits die Fokussierung auf zwei durch kleinteiliges Volumen geformte Freiräume abzulesen. Auch erkennbar ist das Bestreben, sich an die Körnigkeit der Umgebung anzupassen.



Abbildung 11: Projektskizze Husistein und Partner, Quelle: Husistein und Partner

4. Richtprojekt

4.1 Städtebau und Nutzung

Das nordöstlich von Gretzenbach gelegene Kirchenfeld trägt seinen Namen aufgrund der dort gut sichtbaren römisch-katholischen Kirche. Das durch die Äcker und Obstgärten geprägte Gebiet wird schon seit fast hundert Jahren nach und nach durch Einfamilienhäuser besiedelt. Diese sind in der Regel mit Umschwung entlang der Strassen und Wege platziert. Während die Obstgärten nach und nach verschwunden sind, war die Ackerstruktur im Planungsgebiet durch die letzten hundert Jahre aussergewöhnlich stabil. Das ISOS von lokaler Bedeutung beschreibt das Gebiet als «Flaches Kulturland östlich der Kirche». Während in Gretzenbach nur punktuell Mehrfamilienhäuser entstanden sind, ist auch das unmittelbare Umfeld des Planungsgebiets weitgehend durch Einfamilien- oder Doppelhäuser geprägt. In diesem Kontext wäre eine Setzung aus seriellen Mehrfamilienhäusern als Bruch empfunden worden. Es war daher ein Anliegen, durch eine Durchmischung von Gebäudetypen das neue Wohngebiet mit den benachbarten Gebäuden zu verzahnen. Als Grundlage diente eine Analyse nicht nur der Gebäudegrössen und Typen, sondern auch der entstehenden Freiräume zwischen den Gebäuden des Kontextes.



Abbildung 6: Verzahnung und Körnigkeit, Quelle: Richtprojekt, Husstein und Partner, 15.10.2024

Die neue Siedlung besteht somit aus einer Mischung von 3 Mehrfamilien-, 4 Doppel- und 2 Reiheneinfamilienhäusern in ausgewogener Verteilung. Dadurch entsteht eine ebenso breite Mischung an Wohnungsgrössen und möglichen Wohnformen. Ausserdem bestehen dieselben in Ost-

Westrichtung ausgerichteten Freiräume sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Siedlung. Die entwickelte Setzung erreicht somit das raumplanerische Ziel der «verdichteten Bauweise» ohne einen Bruch in der Freiraumstruktur zu bewirken. Durch ein Einweben grösserer Gebäudevolumen entsteht ein verdichtetes Quartier, das an seinen Rändern durch Doppel-einfamilienhäuser den Kontakt mit dem Kontext aufnimmt. Nicht nur in der Dichte integriert sich die Setzung, auch durch die feine und zusammengesetzte Körnung der Gebäudevolumen werden die Mehrfamilienhäuser auf den Massstab des umliegenden Quartiers heruntergebrochen. Eine komplexe Abwicklung, der auch in der Höhe gestaffelten Gebäude, lässt die Zwischenräume vielfältig erlebbar werden.



Abbildung 7: Erdgeschossplan mit Umgebung, Quelle: Richtprojekt, Husistein und Partner, 15.10.2024

Innenecken helfen, den Raum stärker zu fassen. Die mäandrierende Wegführung durch die Siedlung inszeniert die entstehenden Räume und lässt die Siedlung auf verschiedenen Wegen durchqueren. Die Mehrfamilienhäuser sind als Dreispänner konzipiert und die Reihenhäuser bestehen aus 3 Wohneinheiten. Alle Wohneinheiten sind zweiseitig orientiert und profitieren von Übereck-Situationen und damit optimalen Belichtungsverhältnissen. Jeder Wohnung ist ein grosszügiger, gut nutzbarer Aussenraum in der Form von Balkonen und/oder Terrassen zugeordnet. Ausserdem verfügen alle Reihen- und Doppelhäuser sowie die Wohnungen im Erdgeschoss der Mehrfamilienhäuser über einen grosszügigen Garten. In der Mitte des Areals ist ein Gemeinschaftsraum vorgesehen, welcher über einen Innen- und Aussenbereich verfügt. Dieser ist von aussen direkt zugänglich und ist mit einer Küche ausgestattet sowie einem WC und einem Lagerraum.

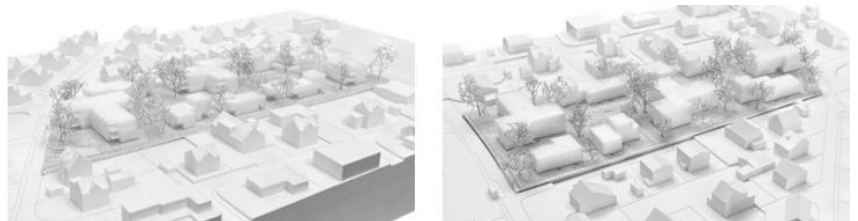


Abbildung 14: Modellfotos, Quelle: Husistein und Partner, 15.10.2024

4.2 Freiräume

Die Gestaltung der Umgebung verfolgt einen organischen Ansatz, der im klaren Kontrast zur geometrischen Abwicklung der Gebäude steht. Durch diese Differenzierung entsteht ein spannungsvoller Dialog zwischen Natur und Architektur.



Abbildung 15: Umgebungskonzept, Quelle: GartenLandschaften GmbH, 15.10.2024
Originalgrösse in der Beilage

Bepflanzung (punktuell und linear)

Ein grosser Teil der zentralen Bereiche im Areal sind durch die Tiefgarage belegt und somit unterkellert. Die Architekten haben es aber geschafft, die Kontur der Tiefgarage so zu konzentrieren und zu variieren, dass nicht nur peripher, sondern auch im Herzen des Areals Baumpflanzungen möglich sind. Es sind einheimische resp. klimaresiliente und somit auch standortgerechte 6-12 m hohe Arten, wie Flaum- und Zerreichen, Felsen- und Feldahorn, Hopfenbuchen, Mehlbeeren und Salweiden. Je nach Ort und Platz sind sie als Hochstamm oder als Heister ausgebildet. Dazu gesellen sich noch Apfelbäume. Die Bäume markieren teilweise die Eckpunkte des Areals, Weggabelungen und Platzmitten oder funktionieren auch als Trennung und Füller zwischen den Gebäuden und als Strassenbegleiter. Die internen Parzellengrenzen säumen Blütenhecken als feine 1.0-1.5 m hohe Trennung mit Felsenbirnen, Silberstrauch, Bartblumen, Silberkriechweide aufgemischt mit Blütenstauden und Ziergräsern, die mit einem trockenen und auf der Tiefgarage 50 cm mächtigen Boden auskommen. Einzelne Wildsträucher wie Wildrosen, Felsenbirne, Weissdorn, Kornelkirschen und Purpurweiden säumen die südliche und östliche Arealgrenze und dienen dem lockeren Sichtschutz zwischen den einzelnen Gärten.



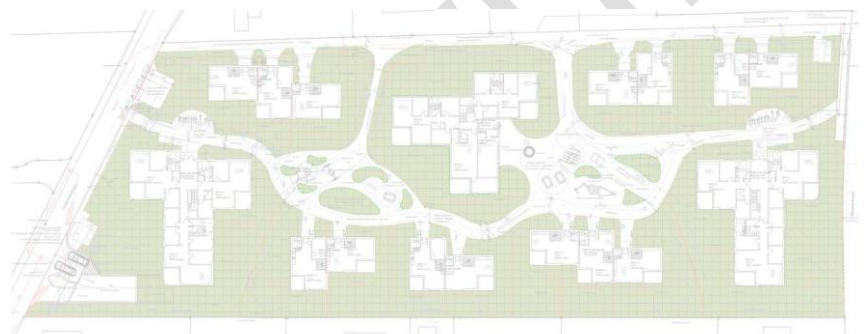
Abbildung 16: Referenzbilder, Quelle: Umgebungskonzept, GartenLandschaften GmbH, 10.10.2024

Grünflächen

Es gibt drei verschiedene Begrünungstypen, die alle im Saatverfahren entstehen. Schotterrasen bei der Anliefer- und Feuerwehrfläche und evtl. in den Bankettbereichen, Blumenrasen unmittelbar bei den Loggiaplätzen und Blumenwiesen in der weiteren Umgebung. Der Blumenrasen stellt ein willkommener Zwitter dar. Über die Schnitttiefe und -intensität wird das Erscheinungsbild gesteuert resp. das Benutzungsverhalten bedient. Die Blumenwiesen sind ökologisch die wertvolleren Flächen und brauchen auch weniger Unterhalt und Pflege. Aus all diesen Grünflächen ergibt sich eine Grünflächenziffer von 0.511.



Abbildung 17: Referenzbilder, Quelle: Umgebungskonzept, GartenLandschaften GmbH, 10.10.2024



Grünflächen-Nachweis GFZ=5'250m2/10'255m2=0.511

Abbildung 18: Schema Grünflächennachweis, Quelle: GartenLandschaften GmbH, 10.10.2024

Spiel- und Begegnungszonen

Die vorgesehenen Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind bereits als gemeinschaftlich nutzbare Aussenflächen konzipiert und bieten ausreichend Raum für Aufenthalt, Begegnung und Aneignung durch die Bewohnerschaft. In der westlichen und östlichen Mitte befinden sich zwei 435 m² und 660 m² grosse Plätze, die dem generationsübergreifenden Spiel und der Begegnung dienen: Platz vor dem Gemeinschaftsraum, offene und gedeckte Sitzplätze, Schaukeln, Pingpong, Klettergerät, Sandfläche, Pétanque-Platz und Naschhecken eingerahmt von Bäumen. Die Belagsflächen sind chaussiert und somit klimaresilient (sickerfähig und transpirierend). Mit diesen Flächen ist der Bedarf von 990 m² Spielfläche abgedeckt. Das gesamte interne Wegsystem ist verkehrsfrei und dient auch dem Spiel: Velofahren, Federball, temporäre Installationen etc.

Die Plätze haben unterschiedliche Funktionen und sind unterschiedlich ausgestaltet. Der östliche Platz hat einen gemeinschaftlichen Charakter und fungiert als Quartierplatz und Treffpunkt. Er ist entsprechend ausgestattet und ist grösstenteils chaussiert. Der westliche Platz ist ebenfalls gemeinschaftlich, ist jedoch stärker begrünt. Zudem werden zusätzliche, nutzungsoffene Gemeinschaftsflächen wie etwa Gemeinschaftsgärten konzeptionell nicht ausgeschlossen. Die Aussenräume sowie die Grundrissgestaltung sind bereits aufeinander abgestimmt, sodass die Nutzung der Freiflächen die Privatheit der innenliegenden Wohnräume nicht beeinträchtigt werden.



Abbildung 19: Referenzbilder, Quelle: Umgebungskonzept, GartenLandschaften GmbH, 10.10.2024

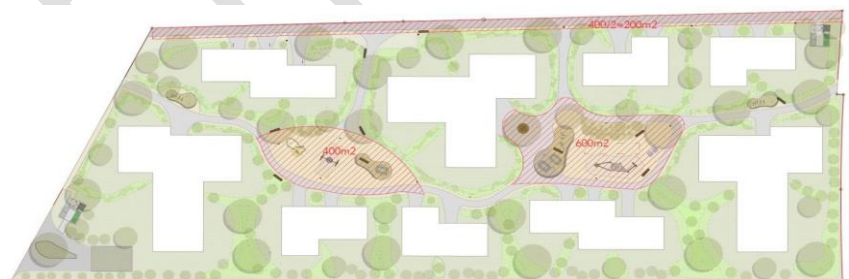


Abbildung 20: Schema Spielflächennachweis, Quelle: GartenLandschaften GmbH, 10.10.2024

Wegverbindungen

Zwei Ost-West-Verbindungen erschliessen das Areal längs von der Kirchenfeld- bis zur Bielackerstrasse. Am nördlichen Rand ist es ein öffentlicher Weg, der total 2.5 m Breite aufweist (wovon 2m asphaltiert oder chaussiert und 0.5m chaussiertes Bankett sind). Diese Verbindung dient auf der ganzen Länge auch für den Möbeltransport bei Umzügen, dem

Notfallzugang der Ambulanz und im westlichen Abschnitt der Feuerwehrzufahrt.

Durch die Mitte des Areals verläuft mäandrierend die zweite Verbindung ebenfalls 2.5 m breit (hier aber in der Mitte als 1.5m breiter Weg mit sickerfähigem Belag (Sickerbeton, Sickerbetonstein oder Betonfugensteine) und beidseitigem chaussierten Bankett. Auch diese Verbindung dient der Notfallzufahrt der Ambulanz und dem Umzugstransport.

Quer dazu verlaufen weitere interne Erschliessungen in der Nord-Süd-Richtung und die Hauszugänge. Auch hier sind die Beläge analog der Längsverbindungen aus sickerfähigem Material. Wegen der erhöhten Lage der Gebäude als Folge des Hochwasser-Schutzes sind gewisse Hauszugänge nur mittels Treppen und Rampen erreichbar.

Versickerung

Die Beläge sind sickerfähig und werden zusätzlich über die Schulter in die Grünflächen entwässert. Dort, wie auch auf den zwei öffentlichen Plätzen, kann es temporär zu einem Wasseranstau kommen. Das Überschusswasser auf der Tiefgarage wird nach einer zusätzlichen Retentionschicht über die Schulter in eine Kiespackung entwässert. Das Dachwasser wird voraussichtlich in dezentrale Versickerungsanlagen geleitet. Die Standorte und Anzahl der Versickerungsanlagen werden in der nächsten Projektphase definiert.

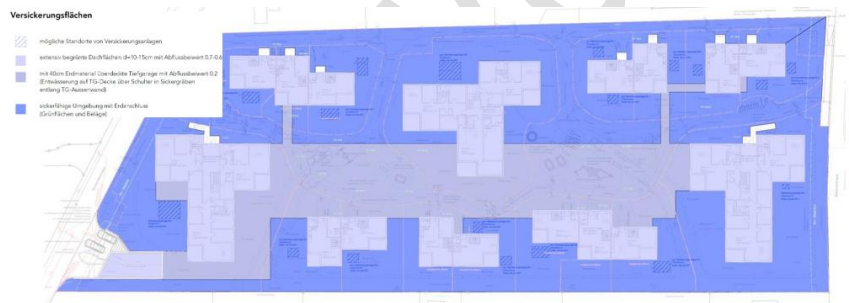


Abbildung 21: Schema Versickerung, Quelle: GartenLandschaften GmbH, 10.10.2024

4.3 Erschliessung, Quartiervernetzung und Mobilität

Erschliessungskonzept

Die Erschliessung des Areals mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Kirchenfeldstrasse. So liegen die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, die drei oberirdischen Parkplätze und ein Anlieferplatz an der Kirchenfeldstrasse.

Umzugswagen und Notfallfahrzeuge (Ambulanz, Feuerwehr) fahren ebenfalls von der Kirchenfeldstrasse ins Areal und müssen dann wenden bzw. rückwärtsfahren auf die Kirchenfeldstrasse. Die entsprechenden Fahrgassenbreiten werden von jeglichen Hindernissen freigehalten. Eine Zufahrt von/nach Bielackerstrasse ist nicht vorgesehen und aufgrund des

behindertengerechten Umbaus der Bushaltestelle «Bielacker» (hohe Haltekanten) auch nicht möglich.

Da alle Häuser an die zentrale Tiefgarage angeschlossen sind, ist die Siedlung frei von Verkehr mit Personenwagen (mit Ausnahme der genannten Ausnahmefahrten).

Entlang der nördlichen Parzellengrenze ist ein öffentlicher Fuss- und Radweg geplant, als Hauszugang, zur Verbindung zwischen Kirchenfeld- und Bielackerstrasse und direktem Weg zur Bushaltestelle.

Die arealinternen Wege sind den Fussgängern und Velofahrern des Areals vorbehalten. Sie führen zu den Häusern, stellen aber auch für die Arealnutzenden eine Verbindung zwischen Kirchenfeld- und Bielackerstrasse dar.

4.3.1 Abstellplätze

Auto-Abstellplätze

Die Berechnung des Parkplatzbedarfs für Autos des gesamten Planungsperimeters richtet sich nach der VSS-Norm 40 281 (Berechnungsmethode 1) und zeigt folgenden Bedarf auf: 66 Bewohner-PF, 7 Besucher-PF. Im Interesse der Gemeinde wurde vorgesehen, den gemäss VSS-Norm 40.281 ausgewiesenen Parkplatzbedarf nicht zu reduzieren, da bewusst zusätzliche Parkplätze ausgewiesen wurden, um dem bestehenden Parkplatzmangel im Quartier Rechnung zu tragen.

Im Richtprojekt werden die gemässe VSS-Normen berechneten Abstellplätze in der Tiefgarage umgesetzt, es findet keine Parkfeld-Reduktion statt. Zusätzlich wünscht die Gemeinde Gretzenbach 3 Besucher-Parkplätze, welche oberirdisch entlang der Kirchenfeldstrasse angeordnet werden. Diese sollen dem ganzen Quartier zur Verfügung stehen und damit auch für Dritte zugänglich sein. Regelungen zum Nutzungsrecht und Unterhalt sind vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer festzulegen. Privatrechtliche Regelungen sind nicht Teil des Gestaltungsplans.

Motorradabstellplätze

Die Motorradabstellplätze entsprechen 10 % der Autoabstellplätze und sind unterirdisch in der Einstellhalle eingeplant.

Velo-Abstellplätze

Die Berechnung der Velo-AP richtet sich nach der VSS-Norm 40 065 (1 Velo-AP pro Zimmer). Im Richtprojekt wird eine ausreichende Anzahl von gut angeordneten Veloräumen und gedeckten Veloabstellmöglichkeiten in der Nähe der Hauseingänge angeboten. Bei den Mehrfamilienhäusern sind 70 % davon unterirdisch in Veloräumen angeordnet, 30 % sind oberirdisch und gedeckt. Auch für Spezialvelos sind Abstellplätze sowohl unter- als auch oberirdisch vorgesehen. Für die Reihen- und Doppelfamilienhäuser sind oberirdisch gut zugängliche und gedeckte, Veloabstellplätze in Eingangsnähe vorgesehen. Die Langzeitabstellplätze befinden sich in den jeweiligen Kellerräumlichkeiten.

4.3.2 Verkehrsleitung

Die Gemeinde Gretzenbach wünscht sich eine Verkehrsleitung des Ausfahrtsverkehrs aus der Tiefgarage nach links. Um eine Verkehrsreduzierung auf der Kirchenfeldstrasse in nördlicher Richtung Bielackerstrasse zu erreichen, soll bei der Tiefgaragenrampe eine entsprechende Signalisation (Signal 2.38: Linksabbiege-Gebot) angebracht werden. Begründet wird dies mit einer zentrums- und verkehrssachsnahen Verteilung des motorisierten Individualverkehrs und der Reduktion der Behinderung des Busverkehrs.

Es ist anzunehmen, dass auch ohne Signal ein Grossteil des Verkehrs des Neubau-Areals von/nach Süden fährt, da es der direkteste und schnellste Weg auf das übergeordnete Netz in alle Richtungen ist. Es ist zudem nur die Lenkung des Ausfahrtsverkehrs möglich, die einfahrenden Fahrzeuge müssten gemeindeübergreifend in Zusammenarbeit mit Schönenwerd gelenkt werden.

Aus verkehrlicher Sicht ist eine Verkehrslenkung des Ausfahrtsverkehrs möglich, aber nicht zwingend notwendig. Basierend auf der Beurteilung des Verkehrsplaners wird auf eine Signalisation verzichtet.

Auf Wunsch der Baukommission wurde eine Einschränkung der Abbiegemöglichkeit explizit geprüft. Die Ausfahrt der Tiefgarage muss die minimalen technischen Voraussetzungen erfüllen, um alle Sicherheitsvorschriften einzuhalten. Eine Gestaltung, die das Rechtsabbiegen einschränkt, kann zu gefährlichen Abbiegesituationen führen und ist aus technischer und fachlicher Sicht nicht zielführend.

Die Kirchenfeldstrasse ist gemäss Erschliessungsplan Strassen und Baulinien der Gemeinde Gretzenbach vom 18.12.2001 als Sammelstrasse klassiert. Gemäss VSS-Norm 40 044 gibt es zwei Typen von Sammelstrassen:

- Hauptsammelstrassen (verkehrsorientierte Strassen)
- Quartiersammelstrassen (siedlungsorientierte Strassen)

Die Kirchenfeldstrasse kann unter anderem aufgrund der Funktion und der Strassenbreite von ca. 5.0 m als Quartiersammelstrasse betrachtet werden. Die Belastbarkeit für diesen Strassentyp liegt bei max. 500 Fz/h. Es liegen keine Verkehrszahlen vor, es kann aber davon ausgegangen werden, dass der Zusatzverkehr (ca. 50 Fz/h in der massgebenden Abendspitzenstunde) problemlos aufgenommen werden kann.

Öffentlicher Weg im Norden des Areals

Der öffentliche Weg entlang der nördlichen Parzellengrenze ist multifunktional und steht folgenden Verkehrsteilnehmenden zur Verfügung:

- Fussgänger
- Velofahrer
- Notfallzufahrten (Blaulichterorganisationen)
- Umzüge

Um die Durchfahrt von Personenwagen zu verhindern, ist dies mit entsprechenden Fahrverboten und Ausnahmen zu signalisieren (z.B. Signal 2.14: Verbot für Motorwagen, Motorräder und Motorfahrräder mit dem Zusatz «ausgenommen Notfälle und Anlieferungen mit Bewilligung» (oder ähnliches)).

Der Weg soll als öffentlicher Weg der ganzen Bevölkerung zur Benutzung zugänglich sein und insbesondere die westlichen Quartiere mit der Bushaltestelle im Osten des Quartiers verbinden. Regelungen zum Nutzungsrecht und Unterhalt sind vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer festzulegen. Privatrechtlichen Regelungen sind nicht Teil des Gestaltungsplans. Es ist jedoch vorgesehen, dass die Einwohnergemeinde für die Schneeräumung und der Grundeigentümer für den baulichen Unterhalt zuständig ist.

4.4 Architektonische Qualitäten – Fassadengestaltung

Die Setzung aus einer Mischung von Reiheneinfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern sowie die vielschichtige Abwicklung der auch in der Höhe gestaffelten Gebäude erzeugt eine abwechslungsreiche Siedlung, die sensibel auf ihren spezifischen Kontext reagieren kann. Aus diesem Geist ist auch die Fassadengestaltung entwickelt. In Ergänzung zu der komplexen Gebäudeabwicklung wurde ein einfaches Fassadensystem mit einer verputzten Kompaktfassade gewählt, welche durch die Gestaltung der Häuser in verschiedenen Farbtönen eine Differenzierung erreicht, die neben der Setzung selbst die Orientierung erleichtert und Identität schafft. Bei jedem Schritt ergeben sich auf diese Weise andere Konstellationen und Durchblicke. Die Gestaltung der Grünräume akzentuiert zusätzlich die räumliche Abfolge verschiedener Zwischenräume und vervollständigt den vielfältigen, lebendigen Gesamteindruck.



Abbildung 22: Visualisierung, Quelle: Husistein und Partner, 15.10.2024

4.5 Energie und Nachhaltigkeit

Es wird ein Anschluss der Siedlung an ein bereits vorhandenes mit Hack-schnitzeln betriebenes Nahwärmenetz angestrebt. Die Gebäude werden

nach Minergie-Standard oder einem entsprechenden Äquivalent erstellt. Ausserdem sind Solarpaneele auf den Dachflächen der Mehrfamilienhäuser geplant. Die Fläche der PV-Anlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen, nämlich mindestens 20 % der gesamten Gebäudegrundfläche im Areal. Die versetzten Baukörper ermöglichen eine gute Besonnung der Fassaden und reduzieren die gegenseitigen Verschattungen, um ein Optimum an solaren Gewinnen zu ermöglichen. Der Wärmedämmperimeter, resp. die Trennung zwischen beheizt und unbeheizt, ist generell die Kellerdecke. In den Untergeschossen sind keinerlei beheizte Flächen vorgesehen. Mittels einer vielfältigen Freiraumgestaltung werden mit naturnah gestalteten Bereichen im unmittelbaren Wohnumfeld ökologische Ausgleichsflächen geschaffen, die die Versickerung des Meteorwassers ermöglichen. Ausserdem reduziert die gezielte und leichte Modellierung des Terrains die Gefährdung durch Hochwasser und das Auftreten von oberflächlich abfliessenden Wassermassen (Oberflächenabfluss). Diese Massnahme reduziert die Gefährdung innerhalb des Areals und verursacht keine Mehrgefährdung für die Umgebung. Die Flachdächer sind extensiv begrünt und besitzen ein bedeutendes Potenzial für den ökologischen Ausgleich. Einerseits können mit zielorientierter Begrünung ökologisch wertvolle Flächen geschaffen und andererseits mittels Verdunstung durch die Vegetationsschicht positive Effekte auf das Raumklima erzielt werden. Die Dachflächen haben auch eine Wasserrückhaltungsfunktion und können durch Versickerungsanlagen im Areal entwässert werden. Die Förderung von Elektromobilität ist der Bauherrschaft wichtig. Es ist vorgesehen, dass die Parkplätze für Autos der Bewohnenden über die baulichen Voraussetzungen (Ausbaustufe A, gemäss SIA-Norm 2026, Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden) für die Einrichtung von E-Ladestationen verfügen, welche bei Bedarf als Ladestationen für E-Autos ausgebaut werden können. Die Veloräume der Bewohnenden werden über einen Stromanschluss mit Lademöglichkeiten für E-Fahrgeräte (E-Bikes etc.) verfügen.



Abbildung 23: Dachflächen Richtprojekt, Quelle: Husstein und Partner, 15.10.2024

4.6 Löschwasserversorgung und Stellflächen Feuerwehr

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist die FSK-Richtlinie beizuziehen. Diese hält fest, dass der Gebäudeeingang (bei Gebäuden bis 11 m Höhe) mit einer Schlauchlänge von 80 m, gemessen von der Stell- und Bewegungsfläche des Feuerwehrfahrzeugs, erreichbar sein muss. Wenn nur ein Zugang des Gebäudes innerhalb der 80 m zu liegen kommt, müssen alle Wohneinheiten über diesen Zugang erreichbar sein. Dieser Zuweg hat ausserdem eine Mindestbreite von 1.20 m aufzuweisen und muss jederzeit für die Feuerwehr freigehalten werden. Die Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr müssen ebenfalls allzeit zugänglich sein.

Die Löschwasserversorgung und die Stellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge wurden unter Berücksichtigung der FSK-Richtlinie geplant. Die zuständige Stelle der Solothurnischen Gebäudeversicherung hat die Planung geprüft und für gut befunden. Es wurde insbesondere auf den Unterhalt der Bepflanzung (Bäume) und das Freihalten der nötigen Flächen hingewiesen.



Abbildung 24: Plan Feuerwehrezufahrt, Quelle: Richtprojekt, Husistein und Partner, 15.10.2024

Im Rahmen des Baugesuchs ist die Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäss der FSK-Richtlinie im Detail für alle Gebäude nachzuweisen.

5. Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Verkehr

5.1.1 Öffentlicher Verkehr

Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet ist der ÖV-Güteklasse C zugewiesen, was einer mitelmässigen Erschliessung entspricht. Unmittelbar westlich des Areals befindet sich die Bushaltestelle «Gretzenbach, Bielacker», welche grösstenteils im Halbstundentakt bedient wird und Gretzenbach mit Aarau verbindet.

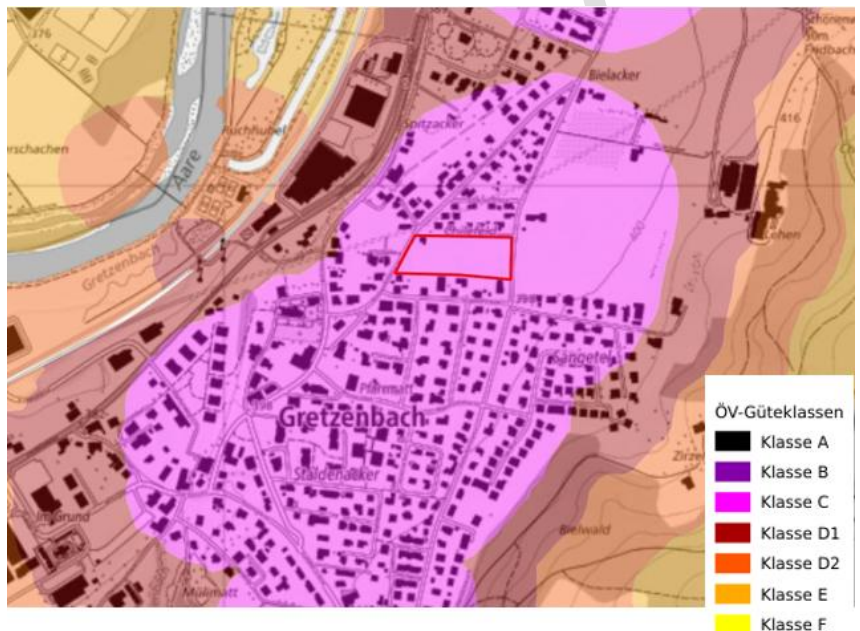


Abbildung 25: ÖV-Güteklassen, Perimeter rot, Quelle: SOGIS, 2024

Erweiterung Bushaltestelle Bielackerstrasse

Für die Bushaltestelle «Gretzenbach, Bielacker» ist eine Erweiterung der Haltestelle sowie ein Umbau nach den Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) geplant. Die Verordnung über die behindertengerechte Gestaltung des öffentlichen Verkehrs regelt die funktionalen Anforderungen, welche an den Umbau der Bushaltestelle gestellt werden. Aufgrund von grösseren Platzbedürfnissen reagiert das Richtprojekt und der Gestaltungsplan mit einem Baubereich, welcher explizit für die Verlängerung der Haltekante genutzt werden soll, damit die funktionalen Anforderungen nach den Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes eingehalten werden können.

Fussverkehr zur Bushaltestelle

Am nördlichen Rand des Areals ist ein öffentlicher Fussweg geplant. Dieser dient als West-Ost-Fusswegverbindung für die Bevölkerung von Gretzenbach durch das Gebiet zur Bushaltestelle an der Bielackerstrasse.

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Nähere Umgebung	Das Areal grenzt an der östlichen Seite an die Kirchenfeldstrasse und an der westlichen Seite an die Bielackerstrasse. Beides sind Quartierstrassen, auf denen heute Tempo 30 km/h gilt. Ein Teil des Perimeters grenzt nördlich noch an einen Ausläufer der Bielackerstrasse.
Anschluss Kantonsstrasse	Der MIV gelangt über den südlichen Weg vom Areal via «Kirchenfeldstrasse», «Köllikerstrasse» und über die Strasse «Am Stalden» und «Unterdorf» auf die Hauptverkehrsachse «Oltnerstrasse». Über den nördlichen Weg erreicht der MIV über die «Kirchenfeldstrasse» via «Köllikerstrasse» die Hauptverkehrsachse «Oltnerstrasse». Diese verbindet Gretzenbach mit den Nachbargemeinden Däniken und Schönenwerd.
Erschliessung und Parkierung	Das Areal wird für den MIV über die Kirchenfeldstrasse erschlossen. Die Parkfelder für Bewohnende und Besuchende werden, abgesehen von drei oberirdischen Besucherparkplätzen und einem Abstellplatz für Lieferdienste, unterirdisch angeboten. Diese vier oberirdischen Parkfelder befinden sich im nordwestlichen Bereich des Areals und sind direkt von der Kirchenfeldstrasse erreichbar. Die Motorradparkplätze befinden sich unterirdisch in der Tiefgarage.
Beurteilung zusätzliches Verkehrsaufkommen	<p>Gemäss des Beurteilungsberichts zum Zusatzverkehr von Ballmer + Partner vom 08.08.2024 (siehe Beilage H) hat das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Projekts keinen Einfluss auf die VQS der untersuchten Knoten, obwohl folgende Sicherheiten/Reserven eingebaut wurden (Worst-Case-Betrachtung):</p> <ul style="list-style-type: none">■ Angebot PF: 90 statt 76■ Alle Ein- und Ausfahrten des Richtprojekts werden jeweils auf die untersuchten Knoten umgelegt (keine Verteilung des Zusatzverkehrs) <p>Die mittlere Wartezeit des jeweils schlechtesten Stromes nimmt nur um einige Sekunden zu. Die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Kantonsstrassennetzes wird demnach nicht massgeblich beeinflusst, das umliegende Strassennetz kann den zusätzlichen Verkehr des Gestaltungsplans Kirchenfeldstrasse problemlos verarbeiten.</p>

5.1.3 Velo- und Fussverkehr

Um das Areal Chilefeld befindet sich ein velofreundliches Quartier mit vielen Tempo 30 Strassen. Es sind aber oftmals keine separaten Velostreifen eingezeichnet. Die beiden grossen Städte Aarau und Olten sind laut Berechnungen von «CommuteTimeMap» mit dem Velo innerhalb von 30 Minuten vom Areal in Gretzenbach aus erreichbar. In unmittelbarer Nähe des Areals befinden sich die beiden nationalen Velorouten von Schweiz-Mobil, welche beide demselben Verlauf entlang der Aare folgen, aber unterschiedliche Routen und Etappen kennzeichnen. Einerseits ist dies die Etappe 4 (Aarau - Solothurn), welcher Teil der Mittelland-Route (Nr. 5) ist

und andererseits die Etappe 6 (Solithurn – Aarau), welcher Teil der Aare-Route (Nr. 8) ist.

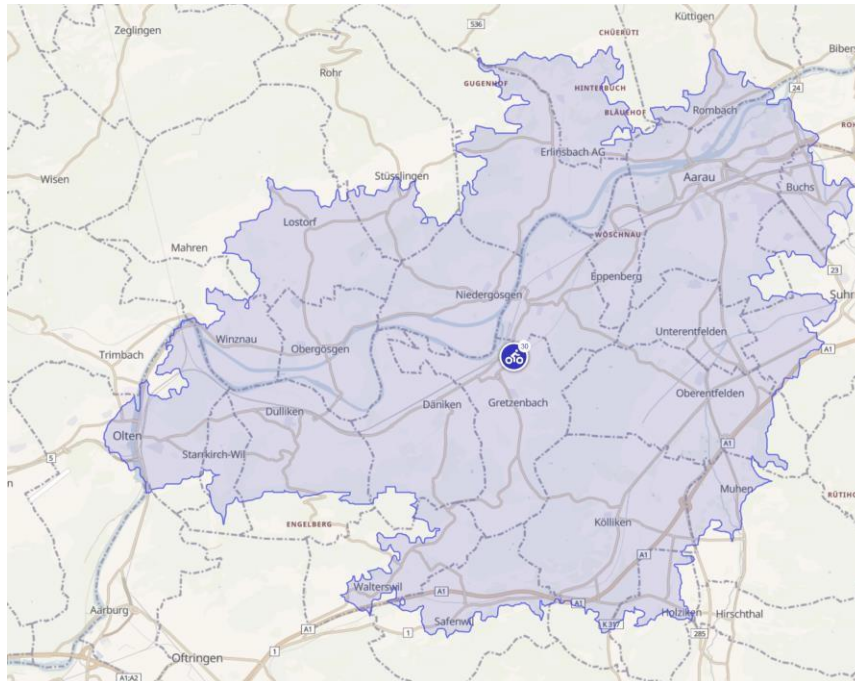


Abbildung 26: Fahrraderreichbarkeit in 30 Minuten vom GP-Areal in Gretzenbach, Quelle: Commute-TimeMap, 2024

Anbindung und Veloparkierung

Das Richtprojekt berücksichtigt, dass sich das Areal in einem velofreundlichen Quartier befindet. Unter anderem sind die Wege auf dem Areal auch für Velos befahrbar und schliessen somit die oberirdischen Veloabstellplätze auf dem Areal direkt an das anliegende Strassennetz an.

Die Wegbreite der Zugangswege wurde daher im Richtprojekt bewusst grösser dimensioniert, um neben der Erschliessungsfunktion auch das Abstellen von Gegenständen zu ermöglichen, beispielsweise Velos, und damit eine flexible sowie alltagstaugliche Nutzung des Aussenraums sicherzustellen (vgl. § 4 Abs. 4 Zonenreglement Gemeinde Gretzenbach).

Das Richtprojekt verortet oberirdische und überdachte Veloabstellplätze sowohl an drei auf dem Areal verteilten Standorten als auch vor den Hauseingängen. Die Anbindung an die unterirdischen Veloabstellplätze erfolgt über die Rampe, welche im südwestlichen Teil des Areals an die Kirchenfeldstrasse anschliesst. In den unterirdischen Bauten befinden sich an drei unterschiedlichen Orten Abstellplätze für Velos. Der westliche Teil der Tiefgarage beinhaltet 25 Veloabstellplätze und einen Abstellplatz für Spezialvelos gleich in der Nähe der Rampenzufahrt. In der Mitte der Tiefgarage sind zusätzliche 24 Veloabstellplätze, jeweils mit zusätzlichem Platz für Anhänger, angeordnet sowie ein Platz für

Spezialveloanhänger. Zudem befinden sich im östlichen Teil der Tiefgarage nochmals 25 Veloabstellplätze und ein Abstellplatz für ein Spezialvelo.

5.1.4 Lärm

Lärm

Das Areal grenzt an der östlichen Seite an die Kirchenfeldstrasse und an der westlichen Seite an die Bielackerstrasse. Im geltenden Bauzonenplan ist das Areal der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.



Abbildung 27: Empfindlichkeitsstufen, Perimeter rot, Quelle: SOGIS

Richtprojekt

Das Areal ist ausserhalb des lärmbelasteten Gebiets (Strassenlärmkataster Gretzenbach Stand 2018). Die Schätzung der Lärmspezialisten bestätigt, dass im Areal keine Überschreitung auftreten sollte.

Da sich im südwestlichen Teil des Areals unmittelbar in der Nähe der Rampe zur Tiefgarageneinfahrt das geplante Gebäude MFH A sowie die Nachbarparzellen 840 und 1741 befinden, wurde für die Beurteilung der Tiefgaragenzufahrt eine Lärmberechnung durchgeführt (siehe Beilage E Lärmschutzgutachten der Tiefgaragen vom 28.05.2024). Mit der geplanten teilweisen Einhausung der Rampe zur Tiefgarage werden die Planungswerte am Tag und in der Nacht bei den am stärksten belasteten Empfangspunkte eingehalten.

5.2 Naturgefahren und Gefährdung Oberflächenabfluss

Naturgefahren

Die synoptische Gefahrenkarte zeigt auf dem Areal im südöstlichen Bereich eine geringe Gefährdung und am östlichen Rand des Perimeters eine mittlere Gefährdung. Letztere beschreibt einen sogenannten Gebotsbereich, wo Bauen mit Auflagen möglich ist. Die synoptische Gefahrenkarte zeigt die Gefahrensituation über alle Hauptprozesse (Wasser, Rutsch, Sturz, Absenkung und Hangmure) auf und entsteht aus deren Überlagerung.

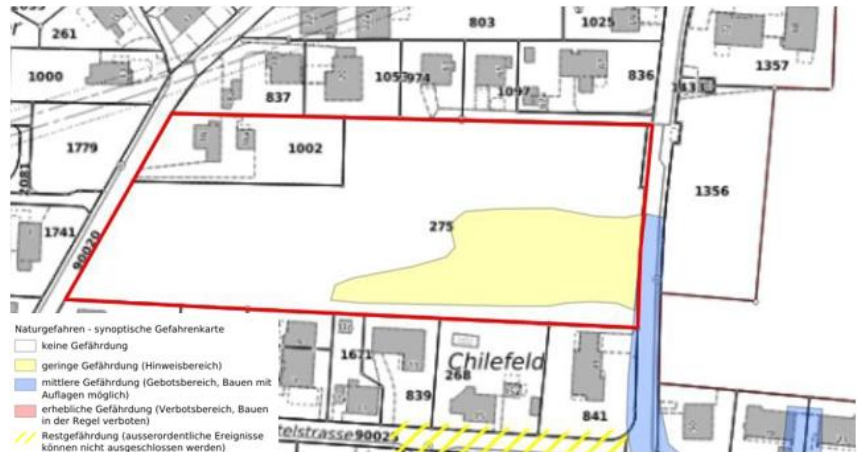


Abbildung 28: Synoptische Gefahrenkarte (Naturgefahren), Perimeter rot, Quelle: SOGIS, 2024

Gefährdungskarte Oberflächenabfluss

Zusätzlich zur synoptischen Gefahrenkarte zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, wo potenzielle Gefahr durch Oberflächenabfluss besteht. Das Areal zeigt vor allem im nördlichen Bereich, dass bei seltenen bis sehr seltenen Starkregenereignissen an einigen Stellen potenziell eine Fliesstiefe von über 25 cm erreicht werden könnte.



Abbildung 29: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, Perimeter rot, Quelle: SOGIS, 2024

Richtprojekt

Im Rahmen der Ausarbeitung des Richtprojekts wurden die Hochwasserproblematik und die Gefährdung durch Oberflächenabfluss von EBERHARD und Partner AG genauer untersucht und ein Wasserschutzkonzept erstellt (siehe Beilage G). Das Richtprojekt reagiert auf die Gefährdung des Oberflächenabflusses mit einer «inselartigen» erhöhten Bauweise der Gebäude mit einer Erhöhung von 25 cm, teilweise bis 50 cm, zur näheren Umgebung. Zusätzlich werden sogenannte Abflusskorridore von mindestens 3-4 Meter Breite festgelegt, die den Abfluss ermöglichen sollen und sich über das ganze Areal erstrecken. Entlang der Abflusskorridore, an den Rändern der Spielplätze und bei den meisten Hauszugängen ist dieser kleine und doch optisch wirksame Geländesprung spürbar. Das Areal wird von Süd nach Nord entwässert. An der gesamten südlichen

Arealgrenze wird das Wasser gefasst und über zwei Abflusskorridore in nördlicher Richtung über die Spielplätze abgegeben. Entlang der nördlichen Arealgrenze tritt es wie bereits bestehend zu den Nachbarn über. Bei der Tiefgaranzufahrt befindet sich ein Klappschott, das im Ereignisfall automatisch hochkippt. Ebenso wird als Massnahme umgesetzt, dass keine Öffnungen (Licht- und Lüftungsschächte) unterhalb der Schutzhöhe umgesetzt werden.



Abbildung 30: Überschwemmungsschutzplan, (Originalgrösse in der Beilage, Quelle: EBERHARD und Partner AG, 13.08.24)

5.3 Störfall

Das Schweizer Kernkraftwerk Gösgen liegt nicht weit von der Gemeinde Gretzenbach entfernt. Aufgrund dieser kurzen Distanz fällt das ganze Gemeindegebiet von Gretzenbach in die Zone 1 des Zonenplans für die Notfallplanung in der Umgebung der Kernanlagen. Die Zone 1 umfasst Gebiete rund um eine Kernanlage, in denen bei einem schweren Störfall eine Gefahr für die Bevölkerung entstehen kann, welche Schutzmassnahmen erfordert.

Weitere Informationen bezüglich dieser Zonen sind in der Notfallschutzverordnung enthalten. Die Notfallschutzverordnung regelt laut Art. 1 Abs. 1 den Notfallschutz im Falle von Ereignissen in schweizerischen Kernanlagen, bei denen eine erhebliche Freisetzung von Radioaktivität nicht ausgeschlossen werden kann. Weitere Informationen zu den genauen Schutzzonen, Massnahmen und möglichen Ereignisfällen sind ebenfalls darin ersichtlich.

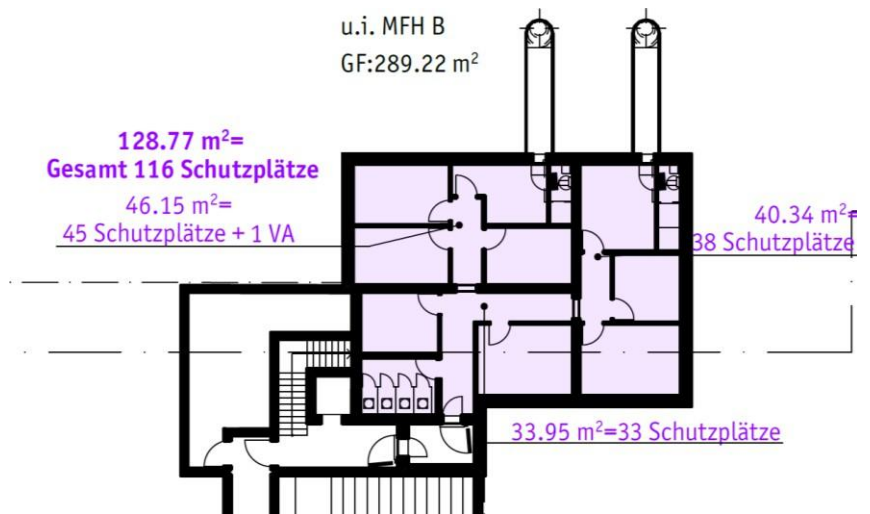


Abbildung 31: Schutzraum, Ausschnitt Untergeschoss Richtprojekt

Weitere Konsultationsbereiche

Weitere Konsultationsbereiche zur Thematik Störfall (Störfallverordnung: Betriebe/Betriebsareal, Eisenbahn, Durchgangsstrassen, Gasleitungen, Erdgasröhrenspeicher, Nationalstrassen) weisen keine Überschneidungen mit dem Gestaltungsplanperimeter auf.

5.4 Grundwasser

Grundwasser

Die Grundwassermächtigkeit auf dem Areal beträgt 2 – 10 Meter, wie die Karte aus dem GIS-Portal des Kantons Solothurn zeigt. Die Kote der Grundwasserisohypse liegt direkt südlich des Areals auf 375 Meter über Meer.

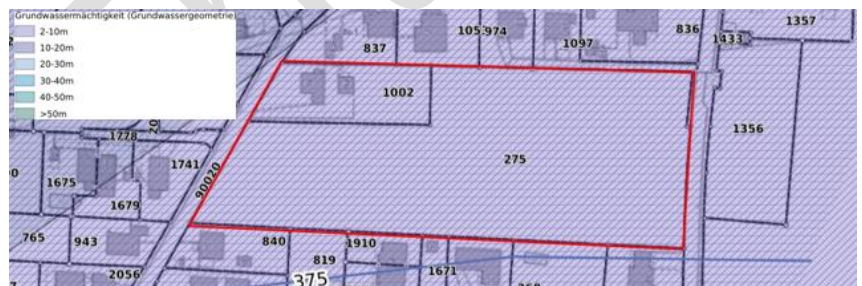


Abbildung 32: Grundwassermächtigkeit, Perimeter rot (Quelle: SOGIS, 2024)

Gemäss Höhenkurven der LIDAR Höhenmessungen, welche im SOGIS abgerufen werden können, befindet sich das Areal auf ungefähr 397 Meter über Meer. Die Tiefgarage liegt ungefähr 4 Meter unter der Erdoberfläche, was einer ungefähren Höhe von 393 Meter über Meer entspricht. Auf diese Weise besteht beim geplanten Richtprojekt bis zur Grundwasserisohypse gut 18 Meter Spielraum.

5.5 Klima und Energie

Klimaanalysekarte

Die Klimaanalysekarte wird laut SOGIS 2024 folgendermassen zusammengefasst: Der Klimawandel stellt eine neue Herausforderung für die Siedlungsentwicklung dar. Vor diesem Hintergrund wurde die heutige (Ist 2020) und künftige (Zukunft 2060) klimatische Situation flächendeckend für den Kanton Solothurn modelliert (Klimaanalyse). Die Modellergebnisse und die daraus resultierenden Klimaanalyse- und Planungshinweiskarten (zusammen: Klimakarten) geben Aufschluss über die klimatische Situation.

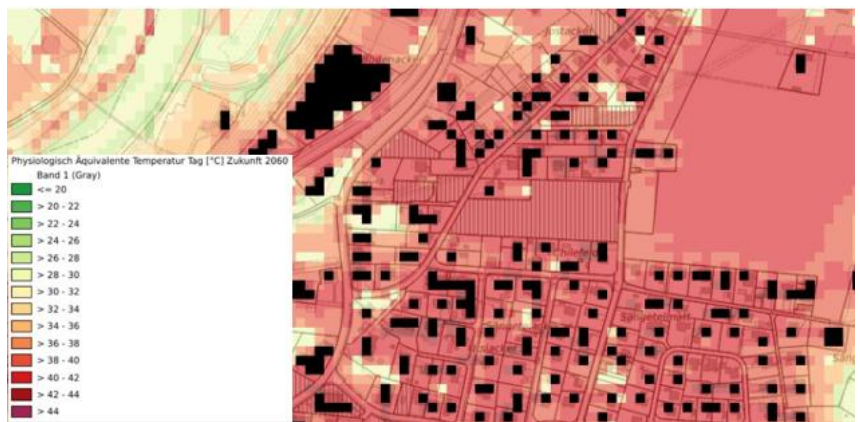


Abbildung 33: Klimaanalysekarte, Quelle: SOGIS, 2024

Die Klimaanalyse zeigt, dass für das im Fokus stehende Gebiet eine höhere Tagestemperatur prognostiziert wird als heute. Dies betrifft aber die meisten umliegenden Gebiete. Im Richtprojekt wird mithilfe einer grünen Umgebungsgestaltung auf die Herausforderung von höheren Temperaturen in Zukunft reagiert und somit versucht, einen kühlenden Effekt zu erzeugen.

Angesichts des fortschreitenden Klimawandels kommt der klimaangepassten Siedlungsentwicklung eine zunehmende Bedeutung zu. Der Gestaltungsplan berücksichtigt diese Thematik unter anderem durch folgende Massnahmen:

- Die Umgebungsgestaltung trägt mit einem hohen Grünanteil und vielen Versickerungsflächen sowie grossen nicht unterbauten Bereichen zur Kühlung der Umgebung, zum Wasserrückhalt sowie zur Biodiversität bei.
- Durch die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen, Gehölzgruppen und Sträuchern wird ein angenehmes Mikroklima geschaffen und die Aufenthaltsqualität vor Ort gesteigert.
- Die Dächer der Hauptbauten sind zu begrünen, auch dies hat positive Effekte auf die Temperatur und die Biodiversität.

Hinsichtlich der Energie werden folgende Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften festgelegt, welche zur ökologischen Nachhaltigkeit beitragen:

- Flachdächer von Hauptbauten sind, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, mit Anlagen zur Energiegewinnung auszustatten. Die Kombination mit der Dachbegrünung wird empfohlen.

5.6 Weitere Rahmenbedingungen

5.6.1 Archäologische Fundstellen und Denkmalschutz

Archäologische Fundstellen und Denkmalschutz	Direkt auf dem Areal liegen keine archäologischen Fundstellen. Ungefähr 130 Meter in südwestlicher Richtung entfernt, besteht eine Flächenfundstelle, bei der es sich um einen römischen Gutshof mit Bad handelt.
Denkmalschutz	Während sich direkt auf dem Areal keine historischen Bau- und Kulturdenkmäler befinden, gibt es deren zwei auf der oben erwähnten archäologischen Flächenfundstelle südwestlich des Areals. Es sind dies die Pfarrkirche St. Peter und Paul sowie das ehemalige Römerbad.

5.6.2 Inventare des Bundes

ISOS	Laut Richtplan und Geoportal des Kantons Solothurn gehört die Gemeinde Gretzenbach weder zum Inventar der nationalen, noch zum Inventar der regionalen und lokalen schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).
IVS	Östlich des Gestaltungsplanperimeters, entlang der Köllikerstrasse, verläuft das Objekt SO 10.1, welches ein historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung ohne Substanz ist. Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit Substanz (inkl. mit viel Substanz) befinden sich auf dem Gemeindegebiet von Gretzenbach keine. Ebenso gibt es keine weiteren Objekte im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) unmittelbar neben oder auf dem Gestaltungsplan «Chilefeld».



Abbildung 34: Historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung ohne Substanz SO 10.1 (orange), Quelle: map.geo.admin, 2024

6. Abweichungen von der Regelbauweise

6.1 Anforderungen an den Gestaltungsplan

Gemäss dem neuen Zonenreglement (Stand: öffentliche Auflage März 2023) der Gemeinde Gretzenbach werden folgende Anforderungen an den Gestaltungsplan gestellt und wie folgt umgesetzt:

Verdichtete Mehrfamilienhaus-Bauweise	Das Richtprojekt sieht drei Mehrfamilien-, zwei Reihen- und vier Doppelhäuser vor. Dank diesen unterschiedlichen Gebäudearten gelingt ein dichtes und doch gut verträgliches Quartier, das sich in die bestehende Siedlung einfügt. Die Forderung nach einer verdichteten Mehrfamilienhaus-Bauweise ist durch die gute Ausnützung und die verträgliche Anordnung der Dichte erfüllt.
Max. drei Vollgeschosse ohne Attika	Die maximal zugelassene Geschossigkeit beträgt gemäss Sonderbauvorschriften (SBV) drei Vollgeschosse.
Gemeinschaftlicher Aussenraum u.a. Spielplatz	Es sind gemäss Umgebungskonzept zwei grosse gemeinschaftliche Aussenräume mit Spielbereichen vorgesehen. Diese sind entsprechend im Gestaltungsplan gesichert.
Bodensparende Parkierungslösung und Prüfung des Angebots an Abstellflächen für Autos in Bezug auf allfällig mögliche Reduktion gemäss den kantonalen Vorgaben	Die kompakte Sammelgarage löst die Parkierung auf eine bodensparende und effiziente Weise. Es wird die VSS-Norm mit einem Stellplatz pro 100 m ² BGF angewendet.
Gedeckte Veloabstellplätze bei Hauseingängen vorsehen	Bei den Mehrfamilienhäusern sind jeweils direkt bei den Eingängen überdachte Veloabstellplätze vorgesehen. Für die Reihen- und Doppelhäuser sind dafür entsprechende Flächen reserviert. Da diese jedoch als Eigentum verkauft werden, sind hier den Käufern die entsprechenden Ausstattungen selbst überlassen.
Ost-West-Querung für Langsamverkehr (Zugang Bushaltestelle)	Eine öffentliche Ost-West-Querung des Gebiets ist ganz im Norden vorgesehen.
Die Zusammensetzung des Wohnungsmixes ist vorgängig mit der Gemeinde abzuklären	Der Wohnungsmix wurde mit Vertretern der Baukommission besprochen und für gut befunden.

6.2 Allgemeine Bestimmungen

Gestaltungspläne bezwecken gemäss § 44 PBG eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Sie haben sich an der bestehenden Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren und können die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschosszahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen.

Nachfolgend werden die Abweichungen des Gestaltungsplanes gegenüber der zonengemässen Regelbauweise erläutert.

Ausnützung

Gemäss SBV kann eine anrechenbare Geschossfläche von 6'681 m² realisiert werden, was einer oberirdischen Geschossflächenziffer von 0.65 entspricht. Die Differenz gegenüber der Regelbauweise wird durch die nachfolgenden Faktoren begründet:

- Das Richtprojekt zeigt auf, dass die raumplanerisch wünschenswerte höhere Dichte qualitätsvoll umgesetzt werden kann. Trotz hoher baulicher Dichte können die in der Ortsplanung formulierten Ziele erreicht werden. Die umgebenden Wohnbauten werden dank optimaler Stellung der Bauten nicht störend beeinträchtigt.
- Im Zuge diverser Besprechungen mit der Gemeinde wurde die Ausnützung intensiv diskutiert. Die Ausnützung des Richtprojekts wurde von der Baukommission sowie vom Gemeinderat als ortsbaulich verträglich beurteilt. Die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZoi) von 0.65 ($W2: 0.5 + 30\% = 0.65$) wird im Gegenüber der Nachbarquartiere, welche mit dem Bonus in der W2 bereits eine AZ von 0.6 (ohne Gestaltungsplan) erreichen können, als verträglich und als das richtige Mass für das Gebiet betrachtet. Die 30 % Gestaltungsplan-Bonus entspricht insbesondere dem Zonenreglement.
- Dank hoher baulicher Dichte wird die Fläche in effizienter Form genutzt. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen geleistet, was ein zentrales Ziel sämtlicher übergeordneter Planungsgrundlagen darstellt. Die haushälterische Nutzung des Bodens ermöglicht es, Frei- und Grünflächen zu bewahren.

Geschossigkeit

Gemäss Regelbauweise sind in der Wohnzone W2 maximal zwei Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss zulässig. Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann jedoch um ein zusätzliches Geschoss von der Regelbauweise abgewichen werden. In drei Baubereichen werden deshalb drei Vollgeschosse zugelassen; dabei handelt es sich um die drei Mehrfamilienhäuser. In zwei Baubereichen werden nur zwei Vollgeschosse erlaubt; dabei handelt es sich um zwei Doppelhäuser. In den übrigen vier Baubereichen

werden zwei Vollgeschosse und ein zusätzliches kleineres Geschoss (50% der darunterliegenden Geschossfläche) zugelassen.

Die Abweichung in der Geschossigkeit ist zweckmässig, da sie dank der daraus resultierenden erhöhten baulichen Dichte die Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen ermöglicht. Es sprechen keine übergeordneten Schutz- oder Erhaltungsziele gegen ein zusätzliches Vollgeschoss. Die unterschiedlichen Höhen der Gebäude sind so gewählt, dass die Einpassung an die Nachbargebäude möglichst gut gelingt. Durch die Höhenstaffelung der Gebäude entsteht darüber hinaus ein natürlicher Übergang zu den bestehenden Bauten.

Gesamt- und Fassadenhöhe

Die Zonenordnung lässt für Gebäude mit Flachdächern in der Zone W2 eine maximale Gesamthöhe von 11 m und eine maximale Fassadenhöhe von 7.5 m zu. Das Richtprojekt hält die Gesamthöhe von 11 m ein. Die Fassadenhöhe wird bei den Baubereichen A, B, C, R1, R2, D1 und D3 mit dem Gestaltungsplan gegenüber der Regelbauweise auf max. 10.50 m erhöht. Ausgehend vom Richtprojekt werden zusätzlich 0.5 m als Spielraum hinzugefügt. Diese Abweichung lässt sich durch das zusätzliche Vollgeschoss begründen.

Interne Gebäudeabstände

Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann jedoch bei Einhaltung der feuerpolizeilichen Anforderungen davon abgewichen werden, sofern es sich um interne Abstände handelt. Die Abstände zwischen MFH A und REFH 1 sowie MFH B und DEFH 2 werden im Richtprojekt minimal unterschritten. Diese Abweichung betrifft jedoch nur interne Gebäude, weshalb sie als zulässig betrachtet wird.

7. Erläuterungen zum Inhalt des Gestaltungsplans

In diesem Kapitel werden die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans (Situation 1:500), wo notwendig, erläutert.

7.1 Allgemeine Bestimmungen

Im Kapitel «Allgemeine Bestimmungen» (§§1 – 4) sind der Zweck, die Bestandteile, der Gestaltungsplanperimeter und die Stellung zur Bauordnung geregelt.

Zweck: § 1 SBV

Unter § 1 werden der Zweck des Gestaltungsplans «Chilefeld» und die wesentlichen Ziele formuliert. Im Fokus steht eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und die Schaffung ~~von~~ planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine ortsbaulich und gestalterisch überzeugende Überbauung.

Bestandteile: § 2 SBV

Die öffentlich-rechtlichen Bestandteile des Gestaltungsplans umfassen den eigentlichen Gestaltungsplan (Situationsplan im Massstab 1:500) sowie die Sonderbauvorschriften (SBV). Letztere werden im hier vorliegenden Raumplanungsbericht gemäss Art. 47 RPV erläutert, welcher zur Erklärung der rechtlichen Regelungen und dem Verständnis für den Planungsprozess und dessen Resultaten dienen soll. Zudem werden das Richtprojekt Architektur (Husistein & Partner AG, vom 15.10.2024) und das Umgebungskonzept (FreiRaum GartenLandschaften GmbH, vom 10.10.2024) als richtungsweisende Bestandteile gesichert. Das bedeutet nicht, dass die effektiv realisierten Gebäude und Freiräume vollumfänglich dem Richtprojekt entsprechen müssen. Sie sollten aber hinsichtlich ihrer ortsbaulichen Qualität mindestens gleichwertig sein und sich an den Projekten orientieren.

Gestaltungsplanperimeter: § 3 SBV

Der Gestaltungsplanperimeter entspricht, wie im Zonenplan eingezeichnet, der Fläche der Parzelle GB-Nr. 275 und 1002.

Stellung zur Bauordnung: § 4 SBV

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Gretzenbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

7.2 Bebauung und Nutzung

Im Kapitel «Bebauung und Nutzung» (§§ 5 – 9) sind die Bestimmungen zur zulässigen Bebauung und Nutzung des Gestaltungsplangebietes festgelegt.

Baubereiche: § 5 SBV

Die Baubereiche orientieren sich in ihrer Dimensionierung am Richtprojekt Architektur. Für die geplanten Neubauten werden jeweils einzelne Baubereiche festgelegt. Diese enthalten einen Spielraum von 0.5 m bis 1

m zum Richtprojekt. Es wird in den SBV geregelt, dass für jeden im Situationsplan markierten Baubereich ein Gebäude zu erstellen ist. Zusätzlich wird in § 5 Abs. 2 SBV festgelegt, dass Nebenbauten, welche der Erschliessung der Tiefgarage dienen, innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs G «Einhausung Rampe Tiefgarage» zulässig sind.

Für die Erweiterung der Bushaltestelle Bielacker wurde im Situationsplan der Baubereich «Verlängerung Haltekannte Bushaltestelle Bielacker» eingeführt, welcher nur für die Erweiterung ebendieser Haltestelle verwendet werden kann.

Baubereich unterirdische Bauten und
Unterniveaubauten: § 6 SBV

Der Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten orientiert sich an den Angaben aus dem Richtprojekt. Die genaue Lage der Tiefgarage ist zum Zeitpunkt des Gestaltungsplanverfahrens nicht festgelegt und ist im Baubewilligungsverfahren zu klären. Diese ist jedoch zwingend im Baubereich für unterirdische Bauten anzuordnen. Unter anderem hängt dies von der Platzierung der Baumstandorte ab. Für die Zufahrt zur Tiefgarage wurde der Baubereich G im Situationsplan umgesetzt.

Höhe der Bauten: § 7 SBV

Für sämtliche Baubereiche werden maximale Fassadenhöhe und Anzahl Vollgeschosse definiert. Gegenüber dem Richtprojekt wird ein kleiner Spielraum je nach Baubereich gewährt. Damit besteht ausreichend Flexibilität für kleinere Anpassungen gegenüber dem Richtprojekt im Rahmen der weiteren Planung. Das Richtprojekt und die Vorgaben im Gestaltungsplan stellen sicher, dass zwischen den Neubauten und den umliegenden Einfamilienhausbauten nicht ein zu grosser Höhensprung entsteht.

Nutzungsart: § 8 SBV

§ 8 regelt die Nutzungsart in den Baubereichen, in welchen Wohnnutzungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind. Da die gemischten Bautypologien ein zentrales Element des Überbauungskonzepts darstellen, werden die Typologien aus dem Richtkonzept je Baufeld verbindlich festgelegt. Dies dient der Sicherstellung der gewünschten Bebauungsstruktur sowie einer funktionalen Durchmischung im Gestaltungsplangebiet. Gleichzeitig wird damit eine hohe städtebauliche Qualität sichergestellt und eine sorgfältige, in das Quartier eingebettete Integration der Bebauung gefördert.

Zusätzlich wird definiert, dass im Baubereich B ein Gemeinschaftsraum für die wohnende Bevölkerung umgesetzt werden soll. Der Baubereich B ist zentral auf dem Areal gelegen, gut zugänglich und in der Nähe der Spiel- und Aufenthaltsbereiche.

Nutzungsmass: § 9 SBV

Gegenüber der Ausnützungsberechnung des Richtprojekts wird die Geschossflächenziffer (GFZoi) leicht erhöht, um ausreichend Spielraum im Bauprojekt zu gewährleisten. In der Regel wird leicht aufgerundet. Pro Baubereich beträgt die zulässige oberirdische Geschossflächenziffer:

	GFZoi Richtprojekt (m2)	Max. GFZoi Gestaltungs- plan (m2)
Baubereich A, C	1'336.13 (MFH A), 1336.28 (MFH C)	1360
Baubereich B	1353.3 (MFH B)	1370
Baubereich R1, R2	530.03 (REFH 1/2)	550
Baubereich D1, D2	380.81 (DEFH 1), 325.24 (DEFH 2)	400
Baubereich D3, D4	379.65 (DEFH 3), 325.24 (DEFH 4)	350
Total	6'496.71	6'690

Tabelle 2: Nutzungsmasse

Zusätzlich definiert § 9, dass unter Wahrung von ortsbaulichen und öffentlichen Interessen ein Transfer von 10% der anrechenbaren oberirdischen Geschossfläche zwischen den Baubereichen zulässig ist.

7.3 Gestaltung der Bauten

Fassadengestaltung: § 10 SBV

Es ist von der Bauherrschaft im Rahmen des Baugesuchs ein verbindliches Material- und Fassadenkonzept zur Genehmigung vorzulegen. § 10 beschreibt genauer, dass die Materialisierung und Farbgestaltung so zu wählen ist, dass ein ästhetisch ansprechender und quartierverträglicher Gesamteindruck entsteht. Dabei sind für die unterschiedlichen Gebäude leichte Abweichungen in der Farbnuancierung zulässig und erwünscht, um eine differenzierte, aber zusammenhängende Gesamtwirkung zu erzielen, wobei sich die Farbwahl an den in der Umgebung vorhandenen Farben zu orientieren hat.

Um ansprechende Gebäudezugänge zu erhalten, sind diese ebenfalls in der Fassadengestaltung abzulesen. Die Fassadenseite, an welcher die Hauseingänge anzuordnen sind, ist jeweils pro Baubereich definiert. Für eine hohe Wohnqualität ist jede Wohneinheit mit einer Loggia, einer Terrasse oder einem privaten Aussenraum mit einer angemessenen Fläche und Tiefe auszustatten.

Dachgestaltung: § 11 SBV

Es wird geregelt, dass die Dächer der Hauptbauten als Flachdächer zu realisieren sind. Eine Begrünung von Dächern ist vorgeschrieben und richtet sich nach SN 564 312:2013 («Begrünung von Dächern»). Ebenso werden für technisch bedingte Dachaufbauten gewisse Vorgaben umgesetzt. Angesichts der grossen Herausforderungen der Energiepolitik sollen möglichst viele Dachflächen für die Energiegewinnung genutzt werden können. Bei neuen Gebäuden mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m² besteht ohnehin die Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie durch Solaranlagen auf den Dächern oder an den Fassaden (Art. 45a EnG und § 26a EnergieV).

7.4 Freiraum

Für die Gestaltung des Freiraumes (§§ 12 – 17) dient das Umgebungs-konzept von FreiRaum GartenLandschaften GmbH vom 10.10.2024 als Massstab und Beurteilungsgrundlage. Die Bestimmungen sichern die wesentlichen Qualitäten der Freiraumgestaltung.

Freiraumkonzept: § 12 SBV

§ 12 regelt, dass für die Gestaltung des Freiraums das Umgebungs-konzept (FreiRaum GartenLandschaften GmbH) vom 10.10.2024 richtungs-weisend ist.

Umgebungsplan: § 13 SBV

Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher spezi-fische Inhalte aufzeigen muss. Diese sind in § 13 Abs. 2 geregelt.

Spiel- und Aufenthaltsbereich: § 14 SBV

Insgesamt sind an zwei Stellen grössere Spiel- und Aufenthaltsbereiche vorgesehen. Die Spielbereiche entlang der arealinternen Fusswegverbin-dung sind auf Kinder ausgerichtet. Hier können die Kinder fernab vom MIV sicher spielen. Ebenso sind diese aber auch für ältere Altersgruppen geeignet, welche sich hier zwischen den Wohngebäuden aufhalten kön-nen. § 14 legt zudem fest, diese Flächen auch entsprechend ihres Zwecks auszugestalten, sowie die Möglichkeit der Ausgestaltung gemeinschaft-lich nutzbarer Gartenflächen vorzusehen.

Privater Freiraum: § 15 SBV

Um auch für die Bewohnenden im Erdgeschoss eine Abgrenzung des pri-vaten Freiraums zu ermöglichen, wird unter § 15 definiert, an den im Si-tuationsplan markierten Stellen Abgrenzungen mit heimischen und standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu gestalten. Damit diese Bereiche, aber nicht komplett abgeschirmt werden, sind Pflanzen mit unterschiedlichen Wuchshöhen zu wählen und geschlossene Hecken, Zäune und Mauern nicht gestattet. Innerhalb der privaten Freiräume ist die Gestaltung grundsätzlich frei (Bevorzugung einheimischer Pflanzen). Da im südlichen Bereich des Areals der Hochwasserschutz oder der Schutz vor Oberflächenwasser eine Rolle spielt, ist dort bei der Bepflan-zung auf die Abflusskorridore zu achten.

Bepflanzung: § 16 SBV

Grosskronige und standortgerechte Bäume sind sowohl für Aspekte der Hitzeminderung als auch für den Sonnenschutz zentral und wirken un-terstützend, um dem Areal ein angenehmes Mikroklima zu verschaffen. Es wird ebenfalls geregelt, dass standortgerechte Arten zu verwenden sind und mindestens 100 % der Pflanzenarten einheimisch sein müssen. Aussenflächen können mit Aufschüttungen modelliert werden. Begrünte Flächen über unterirdischen Bauten haben eine Mindestüberdeckung von 0.5 m aufzuweisen.

7.5 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung: § 17 SBV

Die Erschliessung für den MIV erfolgt ab der Kirchenfeldstrasse über die Rampe in die Tiefgarage oder auch zu den oberirdischen Besucherpark-plätzen und dem Platz zur Anlieferung.

Abstellplätze MIV und Velo: § 18 SBV

§ 18 legt die Normen für die Anzahl und die Projektierung der Abstellplätze für Autos und Velos fest, inklusive E-Mobilität sowie weiteren benötigten Parkierungsflächen.

Wegnetz: § 19 SBV

§ 19 regelt das Wegnetz auf dem Areal. Die im Situationsplan eingezeichnete arealinterne Verbindung dient dem Fussverkehr. Ebenfalls werden darin die Breite und der Belag genauer geregelt.

Feuerwehr: § 20 SBV

Die Massnahmen für die Zufahrt oder den Zugang für Feuerwehr und Rettungsdienst (Notzufahrten) sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachzuweisen.

7.6 Energie und Umwelt

Entsorgungsanlagen: § 21 SBV

Die Entsorgungsstellen sind an den mit markierten Standorten (Lage schematisch) anzuordnen. Die genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren mit der Gemeinde zu klären und das gemeindeeigene System zu berücksichtigen. Die Lage ist dabei so zu wählen, dass die Container gut zugänglich sind und zugleich nicht zu stark räumlich in Erscheinung treten (Sichtschutz etc.).

Energie: § 22 SBV

Die Überbauung soll eine möglichst geringe Umweltbelastung und einen sparsamen Energieverbrauch erreichen. Für die Neubauten werden deshalb Anforderungen an energieeffizientes Bauen gestellt. Für die Erstellung der Neubauten kann zwischen zwei unterschiedlichen oder eines vergleichbaren Standards gewählt werden.

- MINERGIE®-Standard
- Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz für Hochbauten (SNBS-Hochbau) GOLD

Der Nachweis ist durch die Bauherrschaft zu erbringen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen. Zusätzlich sind nach Inbetriebnahme die definitiven Nachweise nachzureichen.

Beleuchtung: § 23 SBV

Aussenbeleuchtungen sind auf ein Minimum zu beschränken, damit die Bewohnenden, vor allem in der Nacht, nicht gestört werden. Gegen oben hin müssen Leuchten abgeschirmt werden und sind grundsätzlich nach unten zu richten. Die SIA-Norm 491:2013 ist für die Planung der Aussenbeleuchtung als verbindliche Grundlage beizuziehen. Als orientierende Hilfe dient der 7-Punkte-Plan der Vollzugshilfe «Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU,2021).

Versickerung: § 24 SBV

Ein möglichst langer Rückhalt von Oberflächenwasser auf dem Areal ist gemäss § 24 anzustreben. Regenwasser von befestigten Flächen sowie den Dachflächen sollte im Areal versickert werden. Ob dies möglich ist, ist aufgrund geologischer Berechnungen nachzuweisen. In geologisch begründeten Fällen kann davon abgewichen werden.

Hochwasserschutz: § 25 SBV

Das vom Gestaltungsplan betroffene Areal ist, wie bereits im Kapitel 5 erläutert, von Naturgefahren wie Hochwasser und Oberflächenwasser betroffen. Um diese Gefahren einzudämmen, sind geeignete Hochwasserschutzmassnahmen im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

Bodenschutz § 26 SBV

Die Bestimmung zum Bodenschutz stellt sicher, dass allfällige Bodenbelastungen frühzeitig erkannt und sachgerecht behandelt werden. Mit dem verpflichtenden Bodenschutzkonzept wird eine fachlich fundierte Beurteilung des Bodens über den gesamten Planungsperimeter gewährleistet. Die erneute Untersuchung der Parzelle GB Nr. 1002 gemäss VBBo dient der Präzisierung der bekannten Zinkbelastung und der Beurteilung der Bodenreaktion (pH-Wert). Dadurch können geeignete Schutz- und Massnahmenkonzepte rechtzeitig festgelegt werden.

7.7 Weitere Anforderungen und Schlussbestimmungen

Gutachten: § 27 SBV

Aufgrund der Tatsache, dass die Absicht auf eine hohe architektonische und freiraumplanerische Qualität abzielt, wird dies auch für das Baubewilligungsverfahren gesichert. Es wird in den SBV in § 27 formuliert, dass die Gemeinde ein Gutachten einholen kann, welches durch eine unabhängige Fachperson erstellt wird. Dies, um zu beurteilen, ob das Projekt der Baueingabe die gemäss Gestaltungsplan geforderten Qualitäten einhält.

Ausnahmen: § 28 SBV

Die Bewilligungsbehörde kann, im Interesse einer besseren ästhetischen oder städtebaulichen Lösung, geringe Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, sofern diese dem Zweck des Gestaltungsplans entsprechen, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzen und die öffentlichen und nachbarlichen Interessen wahren.

Inkrafttreten: § 29 SBV

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

8. Planungsverfahren

Kantonale Vorprüfung

Eingereicht 19. November 2024;

Rückmeldung 26. November 2025

Öffentliche Mitwirkung

[Informationsveranstaltung vom 11. Juni 2026](#)

[Sprechstunden in der Gemeinde](#)

Öffentliche Auflage und Einwendungsverfahren

[Noch ausstehend.](#)

Beschluss

[Noch ausstehend.](#)

Genehmigung

[Noch ausstehend.](#)

Beilagen

**A Richtprojekt, Kirchenfeldstrasse P 275 & 1002, Gretzenbach, SO,
Husistein & Partner AG, 15.10.2024**

**B Grundlagen und Analyse zum Richtprojekt, Husistein & Partner
AG, November 2022**

**C Umgebungskonzept, FreiRaum GartenLandschaften GmbH,
10.10.2024**

**D Ingenieurgeologischer Bericht, EBERHARD & Partner AG,
17.10.2023**

**E Lärmschutzgutachten Tiefgarage, Steigmeier Akustik + Bauphy-
sik GmbH, 28.05.2024**

**F Konzept Feuerwehruzufahren, Husistein & Partner AG,
27.03.2024, geprüft und visiert von SGV**

**G Schutzkonzept Hochwasser + Oberflächenabfluss, EBERHARD &
Partner AG, 13.08.2024**

**H Beurteilungsbericht Zusatzverkehr, Ballmer + Partner,
08.08.2024**