

Kanton Solothurn  
Gemeinde Gretzenbach



# Gestaltungsplan «Chilefeld»

Parz. GB Nrn. 275 und 1002

## Sonderbauvorschriften

Stand vom 27.05.2026

### Entwurf

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans

- Situationsplan 1:500 mit Schnitten

---

Vom Gemeinderat für die Mitwirkung & die Vorprüfung verabschiedet am XXX

---

1. öffentliche Auflage vom XXX bis XXX

---

Vom Gemeinderat beschlossen am .....

Der Gemeindepräsident

.....  
Walter Schärer

Die Gemeindeschreiberin

.....  
Andrea Walder-Flury

---

Vom Regierungsrat genehmigt am ..... mit RRB Nr. ....

Der Staatsschreiber

.....  
Yves Derendinger

---

Publikation im Amtsblatt am .....

**Entwurf für öffentliche Mitwirkung**

# Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Bestimmungen .....	3
§ 1	Zweck.....	3
§ 2	Bestandteile .....	3
§ 3	Geltungsplanperimeter .....	4
§ 4	Stellung zur Bauordnung .....	4
2.	Bebauung und Nutzung .....	4
§ 5	Baubereiche .....	4
§ 6	Baubereich unterirdische Bauten und Unterniveaubauten .....	4
§ 7	Höhe der Bauten.....	4
§ 8	Nutzungsart.....	5
§ 9	Nutzungsmasse .....	5
3.	Gestaltung der Bauten .....	5
§ 10	Fasadengestaltung .....	5
§ 11	Dachgestaltung .....	6
4.	Frei- und Aussenräume .....	6
§ 12	Freiraumkonzept .....	6
§ 13	Umgebungsplan.....	6
§ 14	Spiel- und Aufenthaltsbereiche.....	7
§ 15	Privater Freiraum.....	7
§ 16	Bepflanzung .....	7
5.	Erschliessung und Parkierung .....	7
§ 17	Erschliessung.....	7
§ 18	Abstellplätze MIV und Velo .....	8
§ 19	Wegnetz.....	8
§ 20	Feuerwehr.....	8
6.	Energie und Umwelt .....	9
§ 21	Entsorgungsanlagen.....	9
§ 22	Energie .....	9
§ 23	Beleuchtung .....	9
§ 24	Versickerung .....	9
§ 25	Hochwasserschutz .....	9
§ 26	Bodenschutz.....	9
7.	Weitere Anforderungen und Schlussbestimmungen .....	10
§ 27	Gutachten .....	10
§ 28	Ausnahmen .....	10
§ 29	Inkrafttreten.....	10

Die Einwohnergemeinde Gretzenbach erlässt, gestützt auf §§ 14, 44, 45 und 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 03.12.1978 (PBG; BGS 711.1) sowie § 1 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung vom 03.07.1978 (KBV; BGS 711.61) die nachstehenden Sonderbauvorschriften:

# 1. Allgemeine Bestimmungen

---

## § 1

### Zweck

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan «Chilefeld» bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsbaulich und gestalterisch überzeugende Überbauung.

<sup>2</sup> Mit der Gestaltungsplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- a) Realisierung einer architektonisch und ortsbaulich gut gestalteten Überbauung mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität
- b) Sicherstellung einer Architektursprache, die der Vielfalt des neuen Quartiers dient
- c) Sicherung von qualitätsvollen Freiräumen und Förderung der Ökologie im Siedlungsraum
- d) Sichere, attraktive und quartierverträgliche Erschliessung für die Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs
- e) Schaffung der Voraussetzungen für einen attraktiven Zugang zum öffentlichen Verkehr

---

## § 2

### Bestandteile

<sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile:

- a) Situationsplan 1:500 vom 28.05.2026
- b) Sonderbauvorschriften vom 27.05.2026

<sup>2</sup> Richtungsweisende Bestandteile:

- a) Das Richtprojekt, Kirchenfeldstrasse P 275 & 1002, Gretzenbach, SO, Husistein & Partner AG, vom 15.10.2024
- b) Das Umgebungskonzept, FreiRaum GartenLandschaften GmbH, vom 10.10.2024

<sup>3</sup> Orientierende Bestandteile:

- a) Der Raumplanungsbericht vom 28.05.2026. Er dient der Erläuterung der rechtlichen Regelungen und dem Verständnis für den Planungsprozess und dessen Resultate.

---

§ 3  
Geltungsplanperimeter

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst den im Situationsplan bezeichneten Bereich.

---

§ 4  
Stellung zur  
Bauordnung

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

## 2. Bebauung und Nutzung

---

§ 5  
Baubereiche

<sup>1</sup> Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan definierten oberirdischen Baubereiche zu erstellen. Pro Baubereich ist ein Gebäude zu erstellen.

<sup>2</sup> Nebenbauten, welche der Erschliessung der Tiefgarage dienen, sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs G «Einhausung Rampe Tiefgarage» zulässig.

<sup>3</sup> Der im Situationsplan bezeichnete Baubereich «Verlängerung Haltekante Bushaltestelle Bielacker» ist für die Erweiterung der Bushaltestelle reserviert.

<sup>4</sup> Einzelne, gemeinschaftlich genutzte und untergeordnete eingeschossige Nebenbauten sowie bauliche Anlagen (z.B. überdachte Veloabstellplätze, Anlagen zur Abfallentsorgung) sind unter Einhaltung der baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der Baufelder zulässig.

---

§ 6  
Baubereich unterirdische  
Bauten und  
Unterniveaubauten

<sup>1</sup> Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind ausschliesslich innerhalb des bezeichneten Baubereichs zulässig. Die Tiefgarage ist zwingend innerhalb des im Situationsplan festgelegten Baubereichs für unterirdische Bauten anzuordnen. Die genaue Lage ist im Rahmen der Baubewilligung unter Berücksichtigung der Baumstandorte festzulegen. Leitungskanäle, Zugänge, Notausstiege und technisch notwendige Aufbauten sind auch ausserhalb des Baubereichs zulässig.

<sup>2</sup> Die Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle ist im Baubereich G gemäss Situationsplan zu erstellen. Sie ist nach lärmschutztechnischen Erfordernissen teilweise einzuhausen.

---

§ 7  
Höhe der Bauten

<sup>1</sup> In den Baubereichen A, B und C sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

<sup>2</sup> In den Baubereichen D2 und D4 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. In den Baubereichen R1, R2, D1 und D3 dürfen 2 Vollgeschosse sowie ein zusätzliches Geschoss erstellt werden. Dieses darf maximal 50 % der darunterliegenden Geschossfläche belegen.

<sup>3</sup> Aufgrund von Hochwasserschutzmassnahmen sind Aufschüttungen, gemessen ab dem gewachsenen Terrain bis max. 0.5 m zulässig. Die dadurch entstehende Mehrhöhe des Gebäudes zählt nicht als zusätzliches Geschoss.

---

 § 8

## Nutzungsart

<sup>4</sup> Die maximale Fassadenhöhe der Baubereiche beträgt:

- |    |                                     |        |
|----|-------------------------------------|--------|
| a) | Baubereiche A, B, C, R1, R2, D1, D3 | 10.5 m |
| b) | Baubereiche D2, D4                  | 7.5 m  |

<sup>1</sup> In den Baubereichen sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

<sup>2</sup> In den einzelnen Baubereichen sind ausschliesslich die nachfolgend bezeichneten Bautypologien zulässig:

- |    |                               |                       |
|----|-------------------------------|-----------------------|
| a) | Baubereiche A, B und C        | Mehrfamilienhaus      |
| b) | Baubereiche R1 und R2         | Reiheneinfamilienhaus |
| c) | Baubereiche D1, D2, D3 und D4 | Doppeleinfamilienhaus |

<sup>3</sup> Im Baubereich B ist im Erdgeschoss ein gemeinschaftlich nutzbarer Raum für die Bewohnerschaft (Gemeinschaftsraum) von mind. 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu schaffen. Dieser muss über eine Kochmöglichkeit, Sanitäranlagen und Stauraum verfügen und vom Aussenraum her direkt zugänglich sein.

---

 § 9

## Nutzungsmasse

<sup>1</sup> Die anrechenbare Geschossfläche je Baubereich beträgt circa:

- |    |                   |                      |
|----|-------------------|----------------------|
| a) | Baubereich A, C   | 1'360 m <sup>2</sup> |
| b) | Baubereich B      | 1'370 m <sup>2</sup> |
| c) | Baubereich R1, R2 | 550 m <sup>2</sup>   |
| d) | Baubereich D1, D3 | 400 m <sup>2</sup>   |
| e) | Baubereich D2, D4 | 350 m <sup>2</sup>   |

<sup>2</sup> Die maximale anrechenbare Geschossfläche für das gesamte Areal beträgt insgesamt 6'681 m<sup>2</sup>, dies entspricht einer maximalen GFZ von 0.65.

<sup>3</sup> Unter Wahrung von ortsbaulichen und öffentlichen Interessen ist ein Transfer von 10 % der anrechenbaren Geschossfläche zwischen den Baubereichen zulässig.

### 3. Gestaltung der Bauten

---

 § 10

## Fassadengestaltung

<sup>1</sup> Die Materialisierung und Farbgestaltung der Fassaden aller Hauptbauten ist so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender und quatierverschmelzender Gesamteindruck entsteht. Dabei sind für die

unterschiedlichen Gebäude leichte Abweichungen in der Farbnuancierung zulässig und erwünscht, um eine differenzierte, aber zusammenhängende Gesamtwirkung zu erzielen. Die Farbwahl hat sich an den in der Umgebung vorhandenen Farben zu orientieren.

<sup>2</sup> Die Haupteingänge sind an der im Situationsplan bezeichneten Fassadenseite anzuordnen. Weitere Gebäudeeingänge sind auch an anderen Fassaden zulässig. Die Haupteingänge zu den Gebäuden sind mit der Fassadengestaltung und den Aussenanlagen ablesbar zu gestalten.

<sup>3</sup> Jede Wohneinheit ist mit einer Loggia, einer Terrasse oder einem privaten Aussenraum auszustatten. Diese haben eine der Wohnungsgrösse angemessene Fläche und Tiefe aufzuweisen.

<sup>4</sup> Mit dem Baugesuch muss ein verbindliches Material- und Fassadenkonzept zur Genehmigung vorgelegt werden. Es sind entsprechende Fassadenmuster zu erstellen.

---

## § 11

### Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die Dächer der Hauptbauten sind als Flachdächer zu realisieren.

<sup>2</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Gesamthöhe um maximal 2.5 m überschreiten. Sie müssen um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden und dürfen max. 20 % der darunterliegenden Dachfläche belegen. Dachaufbauten müssen in die Fassaden- und Dachgestaltung integriert sein.

<sup>3</sup> Die restlichen Dachflächen sind gemäss SN 564 312:2013 («Begrünung von Dächern») zu begrünen. Es gelten die erhöhten Anforderungen für den ökologischen Ausgleich.

## 4. Frei- und Aussenräume

---

## § 12

### Freiraumkonzept

Die Gestaltung des Freiraums richtet sich nach dem Umgebungskonzept von FreiRaum GartenLandschaften GmbH, vom 10.10.2024.

---

## § 13

### Umgebungsplan

<sup>1</sup> Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan durch eine Fachperson Landschaftsarchitektur auszuarbeiten.

<sup>2</sup> Folgende Inhalte sind im Umgebungsplan aufzuzeigen:

- a) Leitbepflanzung mit Angabe der verwendeten Arten resp. Sorten
- b) Gestaltung der privaten Aussenräume inkl. deren Einfassungen
- c) Gestaltung und Ausstattung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen
- d) Möblierung und Beleuchtung
- e) Führung und Ausgestaltung der arealinternen Fussverbindungen

- f) Lage, Ausstattung und Gestaltung der oberirdischen Veloabstellplätze
- g) Umgang mit Meteorwasser
- h) Materialisierung, insbesondere der Belagsflächen
- i) Pflege der Bepflanzung

---

 § 14

 Spiel- und  
Aufenthaltsbereiche

<sup>1</sup> Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche umfassen die im Situationsplan dargestellten Bereiche. Die Bereiche sind als Spiel- und Aufenthaltsplätze auszugestalten, wobei bei Bedarf auch eine Nutzung als gemeinschaftliche Gartenfläche möglich ist. Bei ihrer Gestaltung sind die Bedürfnisse verschiedener Altersgruppen zu berücksichtigen. Es sind möglichst natürliche Spielelemente zu verwenden.

<sup>2</sup> Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind gemäss dem Umgebungskonzept zu begrünen.

---

 § 15

## Privater Freiraum

<sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Umgebungsbereiche «Sträucher und Stauden» dienen zur Abgrenzung der privaten Freiräume. Die Bereiche sind ökologisch wertvoll mit heimischen und standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu gestalten. Es sind Pflanzen mit unterschiedlichen Wuchshöhen zu wählen. Einfriedungen wie geschlossene Hecken, Zäune, Mauern etc. oder eine monotone Gestaltung sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Bei der Bepflanzung der Umgebungsbereiche «Sträucher und Stauden» ist insbesondere im Süden des Areals auf die notwendigen Abflusskorridore für den Hochwasserschutz sowie zum Schutz vor Oberflächenwasser Rücksicht zu nehmen.

<sup>3</sup> Die Gestaltung der im Situationsplan als private Freiräume bezeichneten Bereiche ist frei. Es sind einheimische Pflanzen vorgeschrieben.

---

 § 16

## Bepflanzung

<sup>1</sup> An den im Situationsplan bezeichneten Baumstandorten sind grosskronige, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die exakte Lage ist im Rahmen des Baugesuchs zu bestimmen. Mindestens die im Situationsplan als Genehmigungsinhalt aufgeführten Bäume sind zwingend zu pflanzen.

<sup>2</sup> Für die Bepflanzung sind standortgerechte Arten zu verwenden. 100 % der Pflanzenarten müssen einheimisch sein.

<sup>3</sup> Die Aussenflächen können mit Aufschüttungen modelliert werden. Begrünte Flächen über unterirdischen Bauten haben eine Mindestüberdeckung von 0.5 m aufzuweisen.

## 5. Erschliessung und Parkierung

---

 § 17

## Erschliessung

Die Erschliessung für den MIV erfolgt ab der Kirchenfelderstrasse.

---

 § 18

 Abstellplätze MIV und  
 Velo

<sup>1</sup> Parkfelder für den motorisierten Individualverkehr für Bewohnende und Besuchende sind in einer unterirdischen Sammelgarage zu erstellen. Deren Anzahl richtet sich nach der VSS-Norm 40 281 vom März 2019. Für die Projektierung der Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder ist die VSS-Norm 40 291 beizuziehen.

<sup>2</sup> Entlang der Kirchenfelderstrasse sind gemäss Situationsplan ein Abstellplatz für Lieferdienste sowie drei zusätzliche oberirdische Besucherparkplätze zur Benutzung durch die Bewohner und Besucher des Quartiers (Anlieger), zulässig.

<sup>3</sup> Für alle unterirdischen Parkfelder sind die baulichen Voraussetzungen (Ausbaustufe A, gemäss SIA-Norm 2026, Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden) für die Einrichtung von E-Ladestationen zu schaffen.

<sup>4</sup> Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065. Zur Projektierung der Veloabstellanlagen ist die VSS-Norm 40 066 beizuziehen. In den Veloabstellräumen sind geeignete Stellplätze für Spezialvelos (Lastenvelos, Anhänger etc.) sowie Lademöglichkeiten für E-Fahrgeräte (E-Bikes etc.) vorzusehen.

<sup>5</sup> Die Veloabstellplätze dürfen innerhalb der Gebäude im Erdgeschoss, im Untergeschoss und ausserhalb der Gebäude an den im Situationsplan vorgesehenen Stellen angeordnet werden. Mindestens 30 % der Veloabstellplätze sind oberirdisch anzubieten. Oberirdische Veloabstellplätze der Mehrfamilienhäuser sind zu überdachen.

<sup>6</sup> Die Eingangssituationen bei Gebäuden mit Geschosswohnungen sind grosszügig zu gestalten. Zusätzlich ist Platz für fahrzeugähnliche Geräte, Kinderwagen und Depotstellen für Paketdienste vorzusehen.

---

 § 19

## Wegnetz

<sup>1</sup> Die im Situationsplan eingezeichnete öffentliche Fusswegverbindung dient der Bevölkerung zur Querung des Quartiers. Sie ist öffentlich zugänglich und in einer Breite von 2.5 m auszugestalten. Davon sind 2.0 m als sickerfähiger Belag und 0.5 m als chaussiertes Bankett zu gestalten.

<sup>2</sup> Die im Situationsplan eingezeichnete arealinterne Fussverbindung dient zur fussläufigen Erschliessung des Quartiers. Sie ist in einer Breite von 2.0 m auszugestalten. Davon sind 1.5 m als durchlässiger Belag (bspw. Sickersteine) und 0.5 m als chaussiertes Bankett zu gestalten.

<sup>3</sup> Weitere unbefestigte Wegverbindungen sind zulässig. Wegweisend dazu ist das Freiraumkonzept.

---

 § 20

## Feuerwehr

Die Zufahrt oder der Zugang für Feuerwehr und Rettungsdienst (Notzufahrten) sowie für den Werkbetrieb ist zu gewährleisten. In den Baugesuchen sind die entsprechenden Massnahmen gemäss Planungsbericht nachzuweisen.

## 6. Energie und Umwelt

---

§ 21

Entsorgungsanlagen

Die Standorte für die Entsorgung von Abfällen oder wiederverwertbarem Sammelgut sind im Situationsplan schematisch dargestellt. Der genaue Standort ist im Rahmen der Baubewilligungsverfahren mit der Gemeinde zu klären. Es ist das gemeindeeigene System zu verwenden.

---

§ 22

Energie

<sup>1</sup> Gebäude haben mindestens die Vorgaben des MINERGIE®-Standards, den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz für Hochbauten (SNBS-Hochbau) GOLD oder eines vergleichbaren Standards einzuhalten. Massgeblich sind die geltenden Standards des Vereins Minergie und des Standards SNBS-Hochbau zum Zeitpunkt der Baueingabe.

<sup>2</sup> Der Nachweis ist durch die Bauherrschaft zu erbringen. Die provisorischen Nachweise für die Gebäude sind im Rahmen des Bewilligungsverfahrens einzureichen. Nach Inbetriebnahme sind die definitiven Nachweise nachzureichen.

---

§ 23

Beleuchtung

Aussenbeleuchtungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Leuchten sind nach oben abzuschirmen und grundsätzlich nach unten zu richten. Verbindliche Grundlage für die Planung der Aussenbeleuchtung ist SIA 491:2013. Der 7-Punkte-Plan der Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des Bundesamts für Umwelt (BAFU 2021) kann im Sinne einer orientierenden Vollzugs- und Auslegungshilfe herangezogen werden.

---

§ 24

Versickerung

<sup>1</sup> Regenwasser von befestigten Flächen sowie den Dachflächen ist in erster Priorität und gestützt auf geologische Berechnungen über Bodenpassagen versickern zu lassen. In geologisch begründeten Fällen kann von der Regelung abgewichen werden. Diese sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens frühzeitig mittels Baugrundgutachten zu klären.

<sup>2</sup> Ein möglichst langer Rückhalt von Oberflächenwasser auf dem Areal ist anzustreben (Verdunstung, Versickerung etc.).

---

§ 25

Hochwasserschutz

Der Schutz vor Hochwasser sowie Oberflächenwasser ist zu gewährleisten. Der Nachweis zur Einhaltung der Hochwasserschutzmassnahmen ist im Baugesuchverfahren zu erbringen.

---

§ 26

Bodenschutz

<sup>1</sup> Im Rahmen des Baugesuches ist durch eine qualifizierte Fachperson ein Bodenschutzkonzept über den gesamten Planungspereimeter zu erarbeiten. Das Bodenschutzkonzept muss vor der Erteilung der Baubewilligung vom Amt für Umwelt beurteilt werden.

<sup>2</sup> Im Rahmen des Bodenschutzkonzeptes ist der Boden auf der Parzelle GB Nr. 1002 nochmals gemäss VBBo auf Zink tot, Zink löslich sowie pH zu untersuchen.

## 7. Weitere Anforderungen und Schlussbestimmungen

---

§ 27

Gutachten

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten zur Beurteilung einholen, ob das Bauprojekt die gemäss Gestaltungsplan geforderten Qualitäten einhält.

<sup>2</sup> Dabei legt die Gemeinde in Abstimmung mit der Bauherrschaft fest, wer das Fachgutachten erstellt.

---

§ 28

Ausnahmen

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 verletzt werden und die öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

---

§ 29

Inkrafttreten

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