

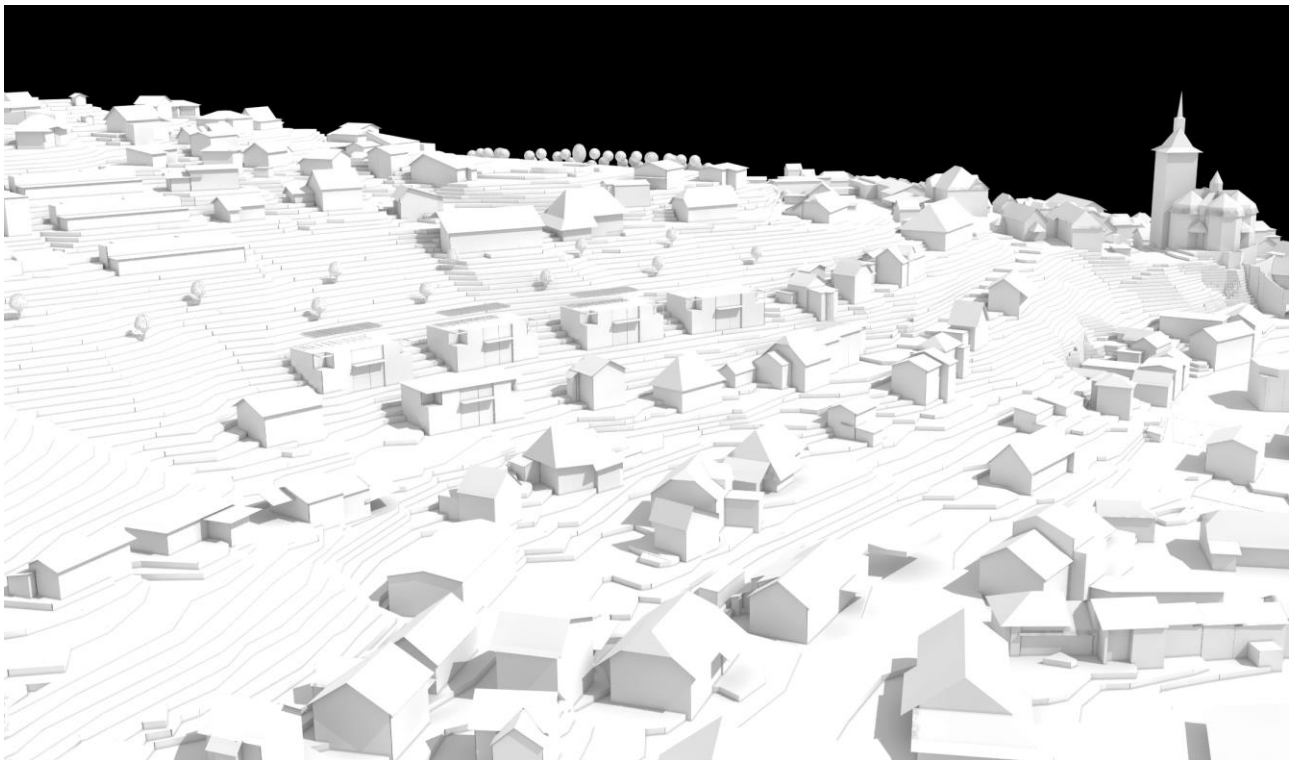
Kanton Solothurn
Gemeinde Niedergösgen

Gestaltungsplan Bözachstrasse – Kreuzackerstrasse Ost

Raumplanungsbericht gemäss RPV Art. 47

Anpassungsdokument zur Auflage vom 27.02.2023 bis 31.03.2023.

Neue Textpassagen sind in roter Schrift gekennzeichnet.



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Daniel Schneider
Petra Brodmann

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage und Planungsgegenstand	5
1.2	Übergeordnete Ziele	6
1.3	Organisation und Beteiligte	7
2	Rahmenbedingungen	8
2.1	Inventare des Bundes	8
2.2	Kantonale Grundlagen	9
2.3	Kommunale Grundlagen	10
3	Analyse	14
3.1	Situation	14
3.2	Fazit	14
4	Prinzipien einer Bebauung	15
4.1	Evaluation verschiedener Bebauungstypologien	15
4.2	Fazit	17
5	Regelwerk	18
5.1	Umgang mit dem Terrain	19
5.2	kompakte Bauweise anstelle einer Streu-Bebauung	20
5.3	Parzellengrenzen optisch aufheben	21
5.4	Höhenentwicklung	21
5.5	Sichtbezüge	22
5.6	Aussenraumgestaltung	22
5.7	Dachgestaltung	23
5.8	Erschliessung und Parkierung	25
5.9	Energie und Umwelt	27
5.10	Fassadengestaltung	28
6	Freiraumkonzept	30
7	Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften	33
7.1	Allgemeine Bestimmungen	33
7.2	Nutzungen	33
7.3	Bebauung und Gestaltung	34
7.4	Freiraum	38
7.5	Energie und Umwelt	38
7.6	Erschliessung und Parkierung	38
7.7	Schlussbestimmungen	39
8	Planungsverfahren	40

8.1	Kantonale Vorprüfung	40
8.2	Öffentliche Mitwirkung	40
8.3	Öffentliche Auflage	40
8.4	Änderungen am Gestaltungsplan aufgrund neuer Erkenntnisse	41
8.5	Änderungsaufgabe	41
8.6	Beschluss und Genehmigung	41
Anhang		42

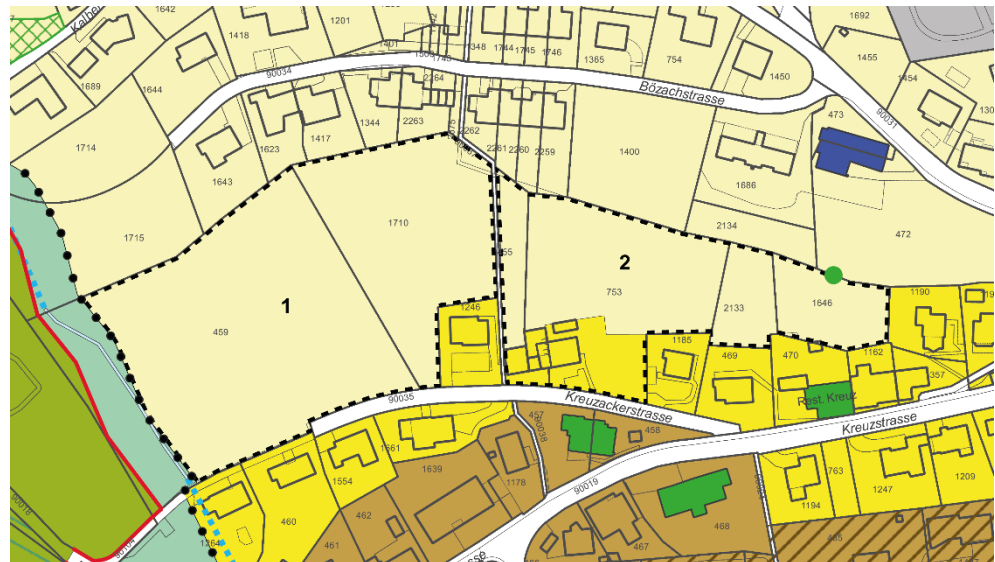
1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Planungsgegenstand

Die Parzellen Nrn. 753, 2133, 2134, 455, 1711 und 1646 liegen gemäss rechtskräftigem Nutzungsplan der Gemeinde Niedergösgen in den Wohnzonen W2 (2-geschossige Wohnzone) und W2H (2-geschossige Wohnzone Hang). Alle zu berücksichtigenden Parzellen sind zudem durch das Gestaltungsplanpflichtgebiet B überlagert, für welches der Gestaltungsplan «Bözachstrasse Süd» erarbeitet und genehmigt wurde (Genehmigung 1995). Dieser wurde jedoch nie umgesetzt.

Das rechtskräftige Zonenreglement der Gemeinde Niedergösgen stammt aus dem Jahr 1995. Aktuell befindet sich die Nutzungsplanung der Gemeinde in der Gesamtrevision. Inzwischen bestehen auf übergeordneter Ebene neue planerische Grundlagen (revidiertes Raumplanungsgesetz, Kantonaler Richtplan, Planungs- und Baugesetz und Bauverordnung), welche verschiedene Anpassungen der Nutzungsplanung zur Folge haben.

Die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 753, 2133, 455 1646 und 1711 haben sich entschieden, die Entwicklungsplanung des Areals neu zu starten und an die veränderten übergeordneten Rahmenbedingungen anzupassen. Erste Abklärungen haben gezeigt, dass in die Gebietsentwicklung wiederum die Parzellen gemäss Gestaltungsplanpflichtgebiet 2 (ohne Parzelle 2134) involviert werden sollen. Auf der Basis der vorangegangenen Planungsschritte (Volumenstudie und Regelwerk) soll nun die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans erfolgen. Wesentlicher Bestandteil der Analyse sowie der Projektentwicklung war dabei nicht nur die Entwicklung von Gebäudekörpern, sondern auch die Freiraumgestaltung des Areals.



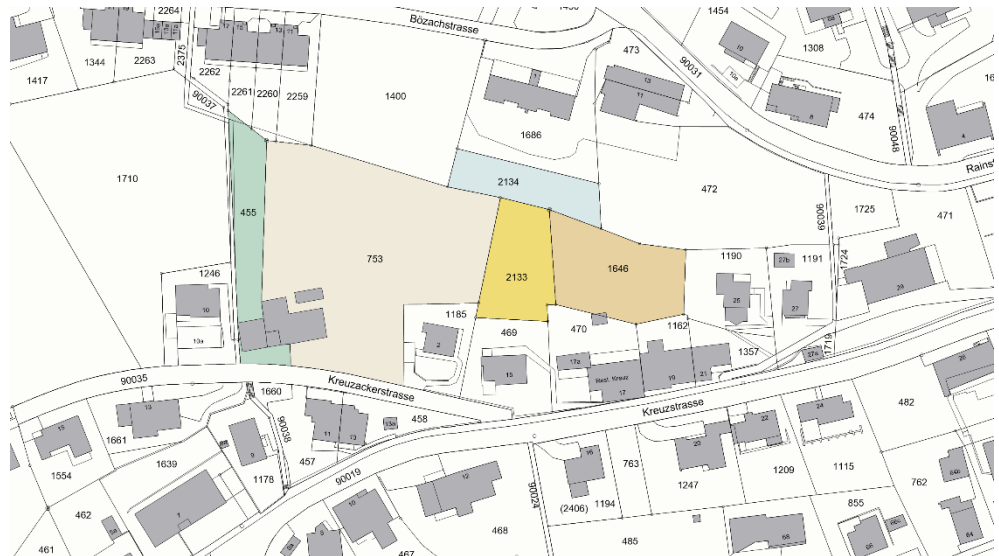


Abbildung 2: Eigentümerverhältnisse (Quelle: PLANAR)

1.2 Übergeordnete Ziele

Übergeordnete Ziele

Mit der Erarbeitung eines neuen Gestaltungsplans soll die rechtliche Grundlage für die Entwicklung des Areals Kreuzacker-/Bözachstrasse, unter Berücksichtigung der angepassten raumplanerischen Rahmenbedingungen, gelegt werden.

Die Siedlungsentwicklung ist auf die im Raumkonzept Kanton Solothurn festgelegten Leitsätze und Grundsätze auszurichten. Für die Umsetzung sind dabei die folgenden Handlungsstrategien wegleitend:

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken,
- Siedlungsqualität erhöhen,
- Siedlung und Verkehr konsequent aufeinander abstimmen,
- Ressourcen nachhaltig nutzen und Naturgefahren berücksichtigen.

Ziele Gestaltungsplan

Das Hauptziel des Gestaltungsplans ist eine Wohnüberbauung mit hoher Wohn- und Ausenraumqualität. Die Überbauung soll sowohl architektonisch wie ortsbaulich zwischen dem historisch bedeutenden Dorfteil und der anschliessenden Freifläche vermittelnd wirken.

Zielpublikum und Wohnungstypen

Das ausgearbeitete Regelwerk ist auf breites Zielpublikum und eine grosse Vielfalt an Wohnungen ausgerichtet. Es sind sowohl Reiheneinfamilienhäuser als auch Geschosswohnungen in verschiedenen Grössen denkbar. Die Variabilität setzt die Grundlage für eine gute Durchmischung von Wohnungstypen sowie Nutzerinnen und Nutzern.

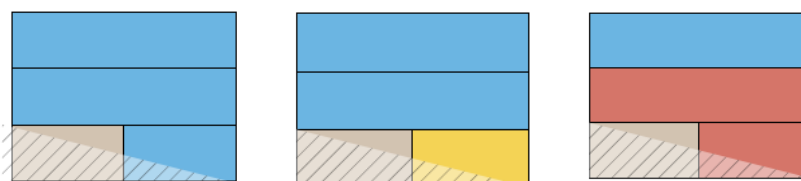


Abbildung 3: Schnittdarstellung möglicher Nutzungsgliederungen: Reihenhäuser (links), Doppelgeschoss mit Studiowohnung (Mitte), Maisonette mit Geschosswohnung (rechts), Keller/Technik (braun), Terrain (Schraffur)

1.3 Organisation und Beteiligte

An der Erarbeitung des Gestaltungsplans sind folgende Akteure beteiligt:

Gemeinde

- Gemeindepräsidium: Roberto Aletti
- Verwaltung: Gemeindeschreiberin Antonietta Liloia
- Begleitung Ortsplanungsrevision: Büro Planteam

Mit den Vertretern der Gemeinde fanden am 29.10.2020 Gespräche statt. Am 2.2.2021 wurde das Regelwerk dem Gesamtgemeinderat ein erstes Mal und am 26.6.2021 mit Antrag zur Freigabe zur kantonalen Vorprüfung ein zweites Mal vorgestellt.

Mit den beiden Vertreterinnen des Büro Planteam, Barbara Wittmer und Lydia Gonthier, wurde der Entwurf der Vorprüfungsdokumente intensiv diskutiert und die Verknüpfung mit den zonenplanrelevanten Aspekten geschärft.

Grundeigentümer

- Vertreter Grundeigentümerschaft
- Erarbeitung Gestaltungsplan: PLANAR AG für Raumentwicklung

Kanton

- Raumplanungsamt des Kantons Solothurn

Seitens kantonalem Raumplanungsamt fanden verschiedene, pandemiebedingt digitale Besprechungen mit Jannine Stüdeli und Markus Schmid statt (26.6.2020 und 18.11.2020). Dabei konnte neben vielen anderen Fragen auch jene beantwortet werden, ob ein Regelwerk anstelle eines Richtprojektes für diese Entwicklungsplanung das richtige Instrument zur Qualitätssicherung ist. An einer weiteren Besprechung mit dem kantonalen Raumplanungsamt am 22.5.2020 nahm der Gemeindepräsident von Niedergösgen ebenfalls teil.

Externe

- Procap Schweiz

Die Procap Schweiz wurde schriftlich angefragt. Bei der Anfrage ging es darum, rechtzeitig abzuklären, ob die Erschliessung mit einem Schräglift und möglichst horizontalen Erschliessungswegen, welche den Höhenlinien folgen, zulässig ist. Diese Frage wurde am 24.11.2020 durch René Zimmerli positiv beantwortet.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Inventare des Bundes

2.1.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Ortsbild von Schönenwerd-Niedergösgen (verstädtertes Dorf) ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz eingetragen. Der Planungsperimeter befindet sich im Gebiet Nr. XIII Umgebungszone (U-Zo) mit Erhaltungsziel A. Der noch weitgehend unverbaute Hangrücken mit Friedhof ist freizuspielen resp. von Bauten freizuhalten. Für den Gestaltungsplan bedeutet dies, dass der Grüngürtel zwischen Buerwald und dem Ensemble mit Schloss und Kirche integral zu erhalten ist.



Abbildung 4: Ausschnitt ISOS

Die Planung im Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans spielt den nördlichen Teil, welcher im Gebiet XIII liegt, vollständig frei, indem die Bauten entlang der Höhenlinien und an der Peripherie des Gebiets Nr. 5 situiert werden. Damit wird die Sicht auf das Schloss und die Kirche freigehalten und ist ab dem fussläufigen Verbindungsweg zwischen der Bözachstrasse und der Kreuzackerstrasse weiterhin möglich.



Abbildung 5: Blick vom Fussweg Richtung Schlosskirche (PLANAR, 2020)

2.2 Kantonale Grundlagen

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan innerhalb des Siedlungsgebiets und grenzt im Westen an Wald und Fruchtfolgefläche.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan

2.2.2 Kantonale Vorgaben zum Gestaltungsplan

Das Instrument des Gestaltungsplans ist in den §§ 44–47 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) geregelt. Wie der Zonenplan und der Erschliessungsplan ist er ein Nutzungsplan.

Nach der Zweckbestimmung von § 44 Abs. 1 PBG wahrt der Gestaltungsplan in erster Linie architektonische und wohnhygienische Anliegen: eine besonders gute Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zu ermöglichen; sicherzustellen, dass Menschen und Umwelt vor Immissionen geschützt werden und dass das Orts- und Landschaftsbild nicht leidet. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn Festlegungen zu treffen sind,

- die über ein einzelnes Baugrundstück hinausgreifen,
- die für eine längere Zeit wirken sollen,
- die unter Anwendung der ordentlichen Bauvorschriften ohne Abweichung gar nicht zweckmässig getroffen werden können oder
- bei denen Auswirkungen von besonderer Tragweite, insbesondere Immissionen, im Spiel sind.

Für den Gestaltungsplan gelten grundsätzlich die gleichen formellen Vorschriften wie für alle Nutzungspläne: der Gemeinderat ist Planungsbehörde, die betroffenen Personen haben die üblichen Rechtsmittel und Mitwirkungsmöglichkeiten wie im Planverfahren.

Wesentlich für Transparenz und Mitwirkungsmöglichkeit ist, dass die Betroffenen über das Vorhaben umfassend informiert sind. Dies wird einerseits mit dem obligatorischen Raumplanungsbericht, andererseits mit einer Mitwirkungsrunde, die dem Vorhaben angepasst ist, gewährleistet.

2.3 Kommunale Grundlagen

2.3.1 Bau- und Zonenordnung

Das rechtskräftige Zonenreglement mit dem zugehörigen Zonenplan der Gemeinde Niedergösgen stammt im Wesentlichen aus dem Jahr 1995 und wurde 2001 und 2007 teilrevidiert. Das rechtskräftige Baureglement wurde 1993 in Kraft gesetzt.

Aktuell befindet sich die Ortsplanung der Gemeinde in der Gesamtrevision. Der Gestaltungsplan Bözachstrasse – Kreuzackerstrasse Ost wird auf den Grundlagen der rechtskräftigen Zonenordnung erstellt, berücksichtigt jedoch bereits die Ziele der revidierten Zonenordnung.

Der Gestaltungsplan-Perimeter liegt zum grössten Teil in der 2-geschossigen Wohnzone Hang und im südlichen Bereich teilweise in der 2-geschossigen Wohnzone. In beiden Zonen sind freistehende oder zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Es gelten folgenden maximalen Grundmasse:

	2-geschossige Wohnzone Hang		2-geschossige Wohnzone	
Baumasse	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	zusammengeb. Ein- und Zweifamilienhäuser	freistehend Ein- und Zweifamilienhäuser	zusammengeb. Ein- und Zweifamilienhäuser
Ausnutzungsziffer AZ	0.3	0.35	0.4	0.45
Vollgeschosse	2	2	2	2
Gebäudelänge	20 m	40 m	frei	frei
Gebäudehöhe talseits jedoch sichtbar	7.50 m 6.50 m	7.50 m 6.50 m	7.50 m	7.50 m
bergseits	6.00 m	6.00 m	-	-
Dachneigung	35° a. T. (= 70%)	35° a. T. (= 70%)	-	-
Lärmempfindlichkeitsstufe	II	II	II	II

Tabelle 1: Baumasse für die 2-geschossige Wohnzone Hang gem. rechtskräftigem Zonenreglement, 1995

2-geschossige Wohnzone
und 2-geschossige
Wohnzone Hang

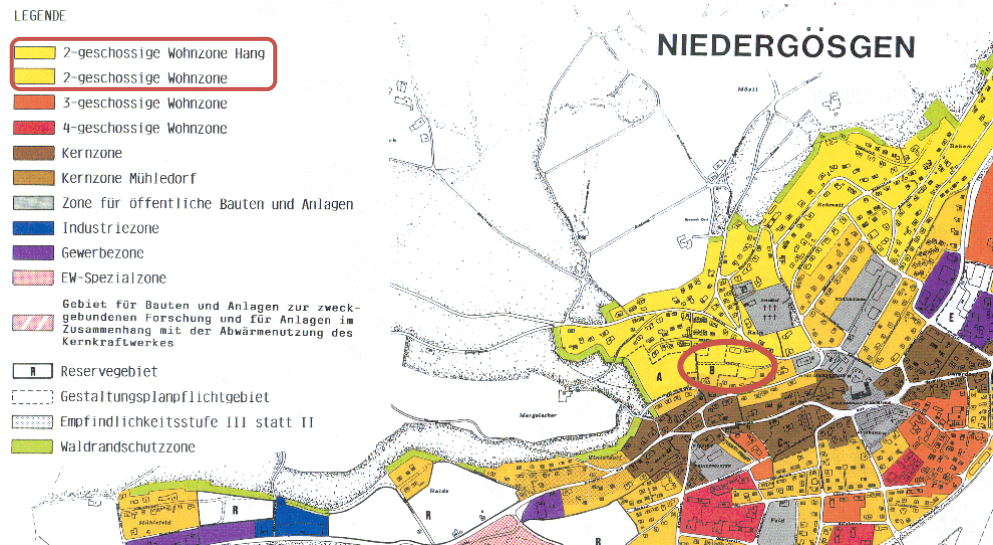


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem derzeit noch rechtskräftigen Zonenplan.

Das Planungsgebiet liegt zu einem grossen Teil in der 2-geschossigen Wohnzone Hang.

Neue Baumasse

Da sich die Gemeinde in der Ortsplanungsrevision befindet, ändern sich aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe insbesondere die Bezeichnungen der Grundmasse und der Messweise (vgl. auch S. 31). Für den Gestaltungsplan Bözachstrasse – Kreuzackerstrasse Ost bedeutet dies, dass die Grundmasse nach der neuen Definition gemäss IVHB angegeben werden.

Zone	Kürzel	Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo, Minimum / Maximum	Geschossflächenziffer unterirdisch GFZu	Zulässige Anzahl Vollgeschosse Minimum / Maximum (inkl. § 19 KBV)	Wohnanteil Maximal	Gebäuelänge	Fassadenhöhe FH / Gesamthöhe GH	Grünflächenziffer GZ	ES	§ im PBG	§ im ZR
Bauzonen											
2-geschossige Wohnzone Hang	W2H	0.4 / 0.5	1	1 / 2		40 m	FH 7.50 m	0.5	II	§ 30	§ 11
2-geschossige Wohnzone	W2	0.45 / 0.6	1	2 / 2		40 m	FH 7.50 m	0.4	II	§ 30	§ 12
3-geschossige Wohnzone	W3	0.6 / 0.75	1.5	3 ohne Attika oder ausgebauten Dachgeschoss			FH 10.5 m	0.4	II	§ 30	§ 13
4-geschossige Wohnzone	W4	0.9 / 1.1	1.5	4 ohne Attika oder ausgebauten Dachgeschoss			FH 13.5 m	0.3	II	§ 30	§ 13
Zone alte Leistenfabrik	LF	Gemäss § 14	Gemäss § 14	Gemäss § 14	Gemäss § 14	Gemäss § 14	Gemäss § 14	Gemäss § 14	II		§ 14
Kernzone	K		1.5	Gemäss Umgebung, jedoch max. 3 Mühledorf: max. 2			Bei 2 VG FH 7.5 m / GH 11.5 m Bei 3 VG FH 10.5 m / GH 14.5 m	Mühledorf: 20 % *	III	§ 31	§ 15
Mischzone	MZ	1.1	1.5	2 / 3 plus Attika	80 %		Bei 3 VG FH 10.5 m / GH 14.5 m		III		§ 16
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA			1 / 3 (kein Attika)			FH 10.5 m**		III	§ 34	§ 17
Gewerbezone	G				30 %		GH 10.5 m	10 % *	III		§ 18
Industriezone	I				Betriebsbedingte Wohnungen		GH 16 m	10 % *	III		§ 18
Zone Elektrizitätswert	EW	Gemäss § 19	Gemäss § 19	Gemäss § 19	Gemäss § 19	Gemäss § 19	Gemäss § 19	Gemäss § 19	III		§ 19

* Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächen kann ersatzweise ein hochstämmiger standortgerechter Baum pro 40 m² verlanger Grünfläche gepflanzt werden.

** Für die öBA beim Alters- und Pflegeheim ist eine Fassadenhöhe von 11.5 m zulässig.

Abbildung 8: Baumasse gemäss revidierter Zonenordnung, Stand öffentliche Auflage (Quelle: Planteam, 2020)

§ 26 Abs. 4

Mindestanforderungen

Gestaltungsplangebiet Nr. 2:

Bözachstrasse /

Kreuzackerstrasse Ost

Gemäss neuer Zonenordnung (Stand öffentliche Auflage, Quelle: Planteam, 2020) sind für das Gestaltungsplangebiet folgende Mindestanforderungen (§ 26 Abs. 4) vorgesehen:

- a) Bebaubarkeit und siedlungsverträgliche Eingliederung der Überbauung in die Umgebung.
- b) Freispielen der grünen Zunge von Westen in Richtung Osten gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Der Grünraum hat einen hohen ökologischen Wert aufzuweisen und einen Beitrag zur ökologischen Vernetzung zu leisten.
- c) Berücksichtigung und grösstmöglicher Erhalt des Obst- und Weidegeländes Rain (Naturinventar, Objekt Nr. 5.6).
- d) Aufzeigen einer Erschliessung, die sich möglichst sanft in die Umgebung integriert.
- e) Die Erschliessung erfolgt ab der Kreuzackerstrasse.
- f) Weiter ist die Möglichkeit, das Gebiet Nr. 1 ab diesem Gebiet ebenfalls zu erschliessen, planerisch sicherzustellen.
- g) Allenfalls Etappierung.

Die Erfüllung der Mindestanforderungen wird in den folgenden Kapiteln erläutert.

2.3.2 Naturkonzept

Das Naturkonzept der Gemeinde Niedergösgen (Stand öffentliche Auflage, Quelle: Planteam, 2020) sieht den Schutz von Natur- und Landschaftswerten vor. Es wurden 14 Massnahmen zur Förderung von naturnahen Lebensräumen im Siedlungsgebiet festgelegt. Die zwei Massnahmen «Freiräume im Siedlungsgebiet» und «Bäume in Niedergösgen» sind für den Gestaltungsplan Bözachstrasse – Kreuzackerstrasse Ost relevant und in der Erarbeitung der Planung berücksichtigt.

2.3.3 Rechtskräftige Sondernutzungsplanungen

Erschliessungsplan

Es besteht ein rechtskräftiger Erschliessungsplan (genehmigt durch den Regierungsrat am 20.2.1995), welcher für das Planungsgebiet eine neue Erschliessungsstrasse vorsieht.

Gestaltungsplan Gebiet B
Bözachstrasse Süd

Auf dem Areal liegt zudem der rechtskräftige Gestaltungsplan «Gebiet B Bözachstrasse Süd», welcher am 11.4.1995 durch den Regierungsrat genehmigt wurde. Für dieses Gebiet werden im rechtskräftigen Zonenreglement folgende Anforderungen gestellt:

«Aufzeigen eines einheitlich gestalteten, der landschaftlich empfindlichen Lage Rechnung tragenden Bau- und Erschliessungskonzepts in offener oder verdichteter Bauweise.»

Die im Erschliessungsplan vorgesehene «Neue Hangstrasse» ist auch im Gestaltungsplan Bözachstrasse Süd ersichtlich.

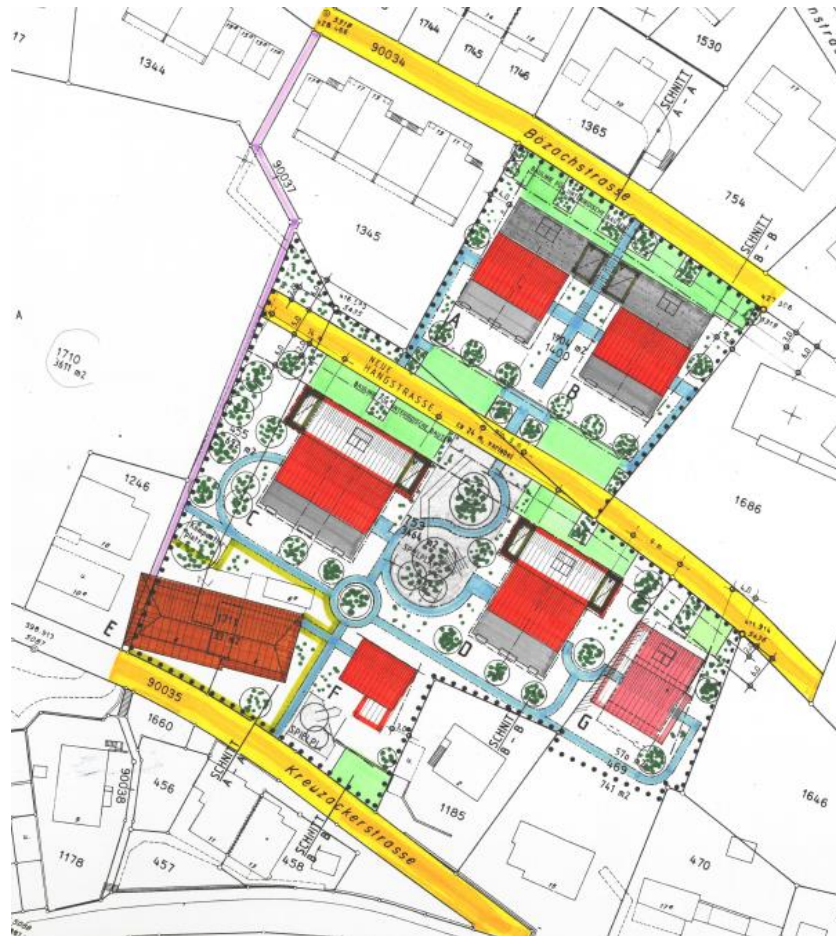


Abbildung 9: Gestaltungsplan Gebiet B Bözachstrasse Süd

Anpassungen im Rahmen der
Ortsplanungsrevision

Das Dossier der revidierten Ortsplanung, welche sich zurzeit im Genehmigungsverfahren befindet, sieht im aktualisierten Erschliessungsplan keine neue Erschliessungsstrasse im Planungsperimeter mehr vor.

Der Gestaltungsplan Gebiet B Bözachstrasse Süd soll mit dem aktuellen Gestaltungsplanverfahren Bözachstrasse – Kreuzackerstrasse Ost ebenfalls aufgehoben werden.

3 Analyse

3.1 Situation

Der Planungsperimeter befindet sich derzeit in der 2-geschossigen Wohnzone und der 2-geschossigen Wohnzone Hang. Nördlich und südlich findet er seinen Abschluss mit der Bözachstrasse resp. der Kreuzackerstrasse und angrenzenden Ein- und Doppel-einfamilienhaus-Quartieren.

Östlich des Perimeters liegt ein Landwirtschaftsbetrieb mit grosszügiger Grünfläche, welche sich wie ein Band durch das Gebiet zieht und im Westen in Landwirtschaftszone und Wald übergeht. Erwähnenswert sind die charakteristischen Hochstammobstbäume im Planungsgebiet.

Repräsentativer Grüngürtel

Dieser Grüngürtel, welcher vom Buerwald her in den Ort hinein, bis zum Ensemble mit Schloss und Kirche führt, ist für den Ort sehr repräsentativ und wertvoll und soll als eine der Qualitäten erhalten bleiben.

Exzellente Weitsicht

Das Gebiet weist einen topografischen Höhenunterschied von 20 Metern zwischen dem tiefsten (395 Meter) und dem höchsten (415 Meter) Punkt auf. Damit gewährt die Lage eine exzellente Weitsicht über die Ebene mit der Aare bis zu den Ausläufern des Dulliker Engelbergs.

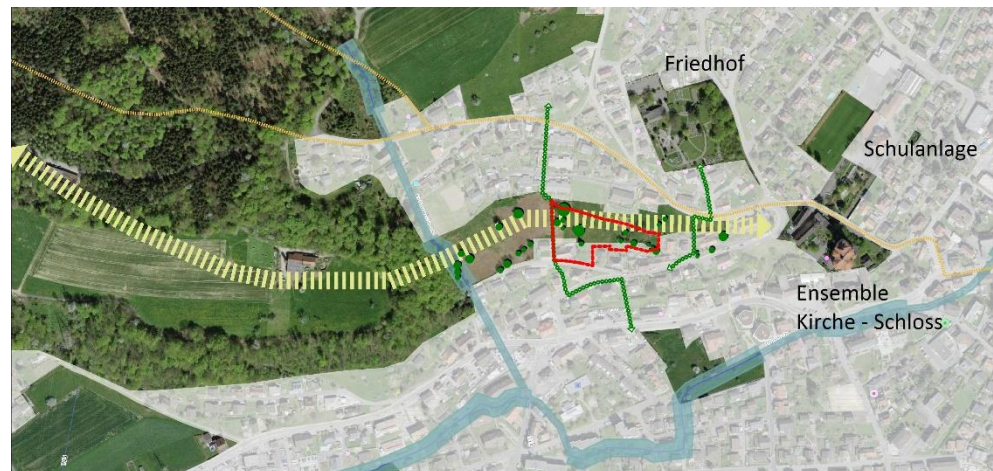


Abbildung 10: Heutige Situation mit Grüngürtel, weiteren Grünflächen sowie Ensemble aus Kirche und Schloss (Quelle: PLANAR)

3.2 Fazit

Die bereits heute vorhandenen Qualitäten sollen erhalten und mit einer Neubebauung verstärkt werden. So soll der Erhaltung des Grüngürtels oberste Priorität beigemessen werden. Weiter ist sicherzustellen, dass künftige Gebäude an die Topografie des Geländes angepasst sind und die ortsbauliche Optik des Geländes richtig wiedergegeben wird.

Die angedachte Siedlung, deren Qualitäten mit dem vorliegenden Gestaltungsplan verbindlich festgelegt werden, soll eine gesamtheitliche Entwicklung mit einem übergeordneten Gestaltungsgedanken ermöglichen.

4 Prinzipien einer Bebauung

4.1 Evaluation verschiedener Bebauungstypologien

Um eine klare Vorstellung davon zu bekommen, was für diesen Ort verträglich ist, wurden verschiedene Typologien für eine zukünftige Bebauung getestet. Dabei wurde losgelöst von den beiden Gestaltungsplan-Perimetern eine Gesamtbetrachtung aller bislang unbebauten und zusammenhängenden Flächen berücksichtigt. Dieses Vorgehen hat zum Ziel, eine Evaluation von möglichen Bebauungsmustern und in der Folge -typologien vornehmen zu können. Gleichzeitig zeigt sich in einem ersten Schritt die Dimension, der in der aktuellen Ortsplanungsrevision mehrfach erwähnten «grünen Zunge», welche von West nach Ost durch die Siedlungsstruktur verläuft und einer ökologischen Vernetzung dienlich sein soll.

Organische Zeilen



Organische Zeilen ermöglichen eine geeignete Einbettung in die vorgegebene, relativ steile Hanglage. Bei der heute, gemäss rechtskräftigem Baureglement zulässigen, maximalen Gebäudelänge von 40 m besteht jedoch der Nachteil, dass die Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung zu gering ausfällt, was das Ortsbild "grob" erscheinen liesse. Um eine adäquate Nord-Süd-Durchlässigkeit zu gewährleisten, müsste die maximale Gebäudelänge in den Sonderbauvorschriften reduziert werden.

Terrassenhäuser



Terrassenhäuser sind grundsätzlich prädestiniert für steile Hanglagen wie wir sie hier antreffen. Allerdings ist der Hügel so exponiert, dass damit eine unvorteilhafte Wirkung für

das Ortsbild erzeugt werden könnte. In Niedergösgen bestehen denn auch keine Terrassensiedlungen, da deren Akzeptanz aus dem genannten Grund der optischen Wirkung, in der Regel gering ist. Zudem beanspruchen Terrassenhäuser einen im Verhältnis zur Nutzfläche grossen Fussabdruck an Bodenfläche.

Kombination verschiedener
Typologien



Aufgrund der topografischen Variabilität ist eine Kombination aus verschiedenen Bautypologien denkbar. Getestet wurde eine Kombination aus *organischen Zeilen*, *Terrassenhäusern* und sogar einigen *Punktbauten* im Grüngürtel. Von der Idee, den Grüngürtel zu besetzen, ist allerdings abzusehen. Es zeigt sich, dass eine Grünverbindung West – Ost prioritär freigehalten werden soll und eine vollständige Bebauung der Grundstücke die Attraktivität des Orts schmälern würde.

Typologien-Mix



Innerhalb der Typologien-Evaluation wurde geprüft, wie mittels eines *Mix* von Typologien den verschiedenen Herausforderungen bezüglich Freiraum, Durchlässigkeit und Ortsbild am besten Rechnung getragen werden kann. Dabei hat sich gezeigt, dass eine Art *organische Zeilen* in Ost-West-Richtung die Anforderungen an die gewünschten Bau-Qualitäten erhöhen können. Obenstehende Beispiel-Variante zeigt eine mögliche Bebauungsstruktur auf, bei welcher verschiedene Freiräume geschaffen werden und der Grüngürtel erlebbar bleibt.

4.2 Fazit

Die Evaluation verschiedener Bautypologien ermöglicht eine Übersicht über die für den Ort passende Bebauung und zeigt auf, welche Qualitäten prioritär anzustreben sind. Als Fazit können folgende Punkte genannt werden, welche mittels Gestaltungsplan zu sichern sind:

- Erhalt und Stärkung des Grüngürtels
- Adäquate Einbettung von Baukörpern in die Landschaft
- Den Höhenlinien folgende Bebauungsstruktur
- Sicherstellung einer möglichst grossen zusammenhängenden Freifläche
- Sicherung der öffentlichen Durchwegung resp. Erhalt des aktuellen Fusswegs
- Sicherstellung der Erschliessung für die gesamte Bevölkerung
- Sicherstellung einer verträglichen Dichte
- Garantieren von Sichtbezügen
- Sicht auf die Kirche und das Schloss können freigespielt werden (ISOS)

5 Regelwerk

In diesem Abschnitt des Planungsberichts sind die Planungsansätze als Piktogramme dargestellt. Sie zeigen Prinzipien des Umgangs mit dem steilen Terrain, dem bodenschonenden Umgang und der Stärkung der ökologischen Vielfalt mit einer ortstypischen Biodiversität. Die Piktogramme haben keinen Anspruch auf eine massstäbliche Wiedergabe der tatsächlichen Geländesituation und Gebäudevolumen.

In Absprache mit dem kantonalen Amt für Raumplanung wurde dem Gestaltungsplan vorgelagert, ein sogenanntes Regelwerk für den Umgang mit dem Gebiet Bözach/Kreuzacker erarbeitet. Dessen Erarbeitung begründet sich darin, dass verschiedene Eigentümer unterschiedliche architektonische Vorstellungen und verschiedene terminliche Absichten haben. Aufgrund der guten Lage ist primär mit Eigentumswohnungen zu rechnen. Die Qualitätssicherung wird zweigeteilt, in dem einerseits das vorliegende Regelwerk die typologischen und volumetrischen Parameter sowie die wichtigsten architektonischen Merkmale in der Sondernutzungsplanung regelt und andererseits in der Baubewilligungsphase zwingend ein Fachbericht von unabhängigen, von der Gemeinde bestimmten Experten vorgelegt werden muss.

Das Regelwerk ist ein informelles Planungsinstrument zur Sicherung der Qualität zukünftiger Bebauungen und dient als Grundsatzkatalog für das Bauen im Gestaltungsplanperimeter Bözachstrasse – Kreuzackerstrasse Ost. Das Regelwerk definiert Merkmale, wie die Ziele der Planung erreicht werden können. Es umfasst die Themen Erschliessung, Umgang mit der Topografie, Umgebungsgestaltung, Fassaden- und Dachgestaltung sowie Energieeffizienz und Biodiversität.

Ziele der Planung

- Die Überbauung geht sensibel mit dem ursprünglichen Terrain um.
- Die Überbauung bettet sich mit einer gewissen Selbstverständlichkeit in die Landschaft ein.
- Die Überbauung geht haushälterisch mit dem Boden um und leistet damit einen Beitrag zur Innenentwicklung.
- Die Überbauung ist energieeffizient und fördert die Biodiversität.

Geltungsbereich

In Niedergösgen ist auch ein benachbartes Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht versehen. Das Regelwerk bezieht sich auf das Gestaltungsplangebiet 2. Als verbindendes Merkmal der beiden Gebiete soll ein durchgehender Grüngürtel entstehen.

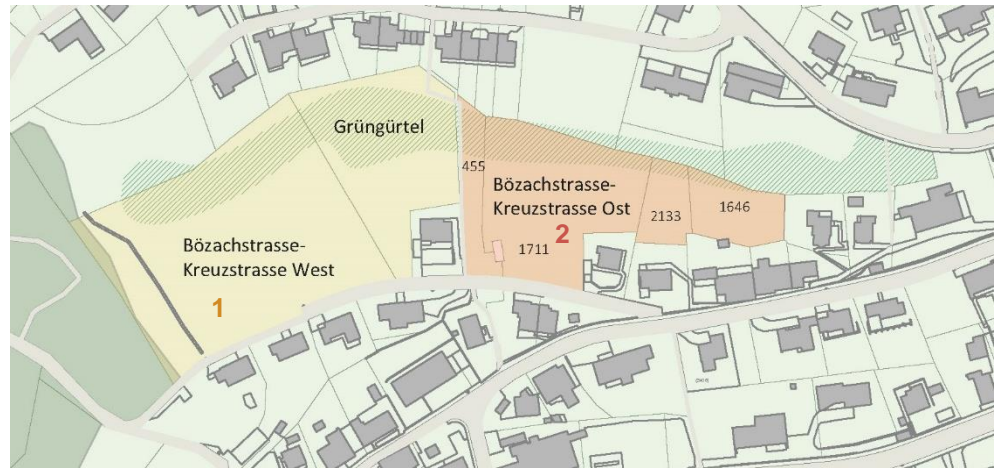


Abbildung 11: Gestaltungsplangebiete 1 und 2 zwischen Bözach- und Kreuzackerstrasse. Das Regelwerk gilt für den Gestaltungsplanperimeter 2

5.1 Umgang mit dem Terrain

Das steile Gelände erfordert einen sensiblen Umgang bei der Integration von neuen Gebäudevolumen. Das Terrain soll weitgehend in der heutigen Neigung belassen werden, wobei Terrassierungen zu vermeiden sind. Das Terrain umfließt die Baukörper, so dass diese aus dem Gelände herauswachsen (Typ „eingestanzte Situierung“).



Abbildung 12: Anzustrebende (links) und zu vermeidende (rechts) Lösung bei der Situierung von Neubauten

Im Rahmen der Vorstudien wurden intensiv mögliche Bebauungstypologien für das Bauen am steilen Hang evaluiert. Verglichen wurden Strukturen wie Terrassenbebauungen, Punkthäuser, mit und gegen den Hang laufende Strukturen.

Dabei hat sich gezeigt, dass eine Lagesituierung entlang der topografischen Höhenlinie, verbunden mit einer angemessenen Gebäudetiefe von maximal 10-13 Metern und gegenüber der Regelbauweise beschränkte Gebäudelänge zwischen 14 und 30 Metern, eine ideale Typologie zeichnet. Damit ist es möglich, dass die bergseitigen Räume eine angemessene Belichtung erhalten.

Als Referenzbaute und zur Prüfung der These wurden die Rotach-Häuser in Zürich, Bauten von Max Ernst Häfeli, beigezogen (1928 Genossenschaft Rotach).

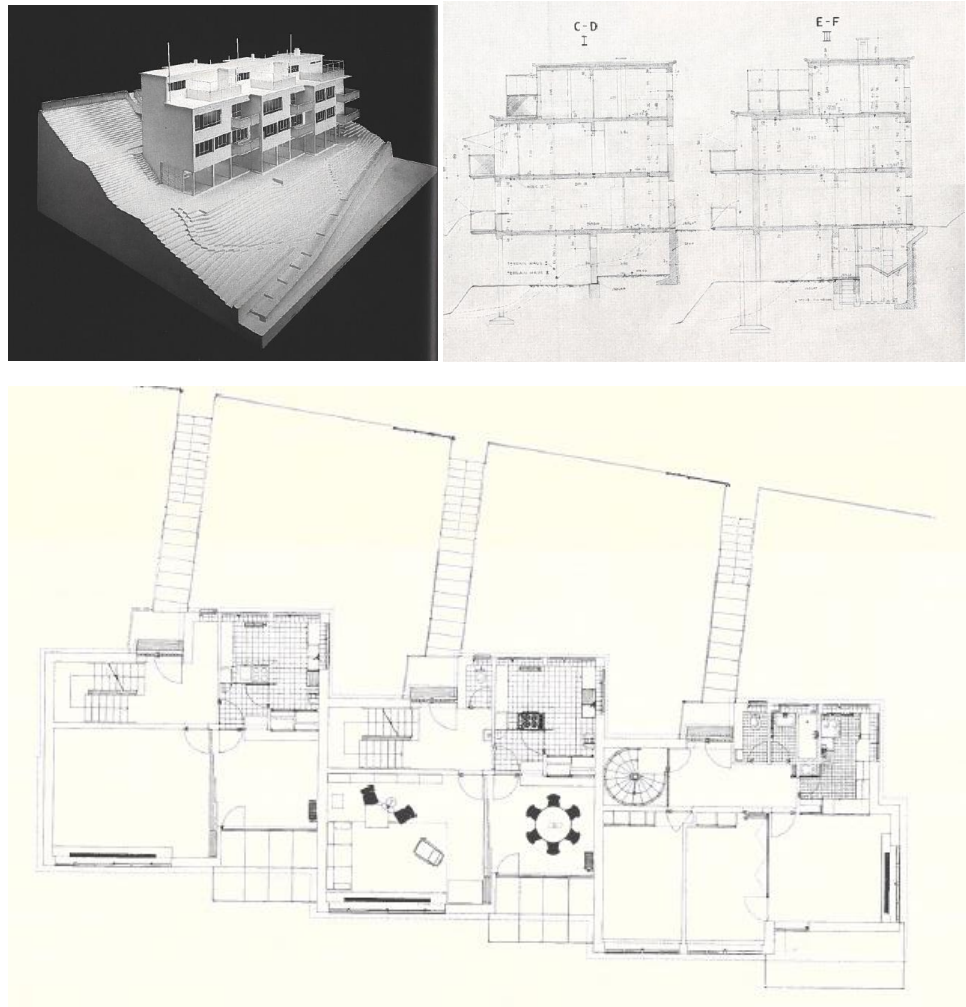


Abbildung 13: Musterhäuser des Gewerbemuseums aus dem Jahre 1928 zur Ausstellung «Das Neue Heim» von Max Ernst Häfeli, Architekt

5.2 kompakte Bauweise anstelle einer Streu-Bebauung

Der Freiraum bildet eine grosse Qualität an der gegen Süden ausgerichteten Hanglage. Damit dieser erlebbar bleibt und durch die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner möglichst gut genutzt werden kann, werden die Gebäudevolumen zu Zweier- oder Dreiergruppen zusammengerückt. Nebst grösseren zusammenhängenden Freiflächen wird auch die Erschliessung vereinfacht.

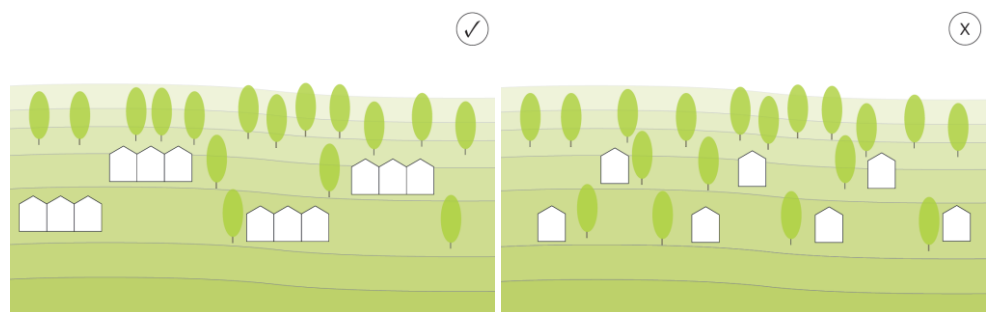


Abbildung 14: grosszügige, zusammenhängende Freiräume (links) im Gegensatz zu zerstückelter, kleinräumiger und ineffizienter Anordnung (rechts)

5.3 Parzellengrenzen optisch aufheben

Die heutigen oder künftigen Parzellierungen, resp. Eigentumsverhältnisse haben keinen Einfluss auf das Gesamtbild der Siedlung. Auf sichtbare Parzellierungen und individuelle Gartengestaltungen oder Abgrenzungen wird verzichtet, womit ökologische und ökonomische Vorteile erwirkt werden können. Gleichzeitig wird eine Quartieridentität geschaffen.

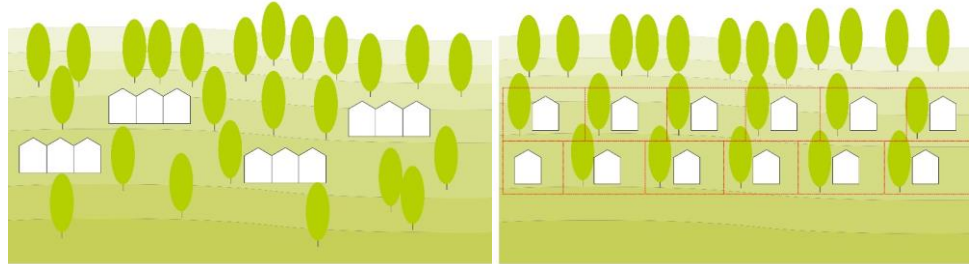


Abbildung 15: keine sichtbaren Parzellengrenzen (links) im Gegensatz zu Parzellengrenzen (rechts)

5.4 Höhenentwicklung

Durch die Gestaltungsplanpflicht ist es üblicherweise möglich, gegenüber der Regelbauweise ein zusätzliches Geschoss zu erstellen. Mit der Absicht, die talseitige Nutzfläche des untersten Geschosses für Wohnnutzungen zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig nicht in der Art eines Kellergeschosses «einzugraben», ist die talseitige Fassade dreigeschossig lesbar. Im Kontext zur sensiblen Hanglage ist die offene Auslegung der Geschossigkeit, selbst ohne Attika-Geschoss, kritisch zu beurteilen.

Die Bauweise muss also so gewählt werden, dass das Terrain möglichst in der ursprünglichen Neigung erhalten bleibt und das Volumen talseitig nicht unangemessen in Erscheinung tritt.



Abbildung 16: Regelbauweise (links), ideale Einpassung (Mitte) und ungünstige Einpassung mit Keller-sockel (rechts) in die sensible Hanglage

5.5 Sichtbezüge

Die hochwertige Hanglage soll für alle Wohnungen gleichermaßen attraktiv sein. Die Gebäude sind entsprechend so zu setzen, dass alle Bewohnerinnen und Bewohner von einer guten Aussicht profitieren können. Im Sinne eines möglichst weitgehenden Erhalts des natürlichen Geländeverlaufs sind vorwiegend grosszügige Balkone als Aussenaufenthaltsbereiche vorzusehen.

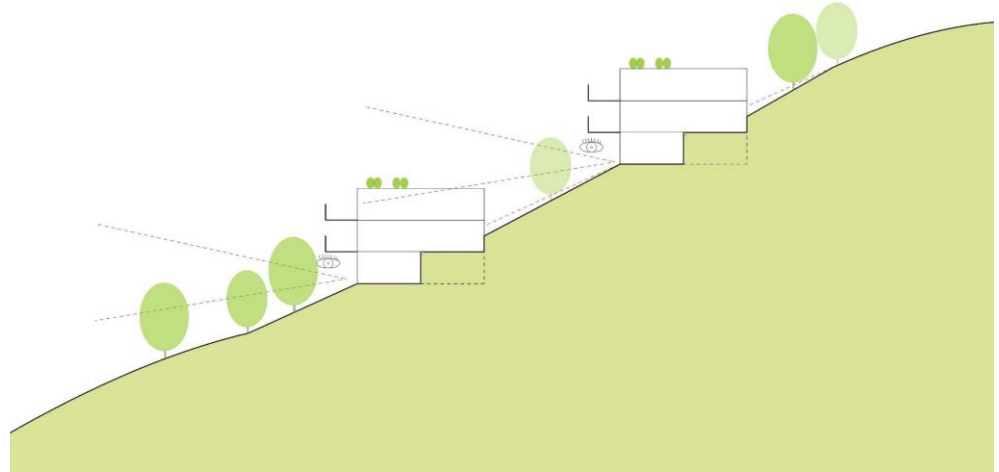


Abbildung 17: Weitblick aus allen Wohnungen und Geschossen durch entsprechende Setzung der Gebäude

5.6 Aussenraumgestaltung

Aussenbereiche/Sitzplätze

Die direkt an die Gebäude angrenzenden talseitigen Aussenräume können als nutzbare Aussenbereiche ausgestaltet werden. Um qualitativ hochwertige und gut nutzbare Aussenbereiche schaffen zu können, darf das Terrain nur minimal verändert werden. Die Böschungen sind naturnah auszubilden, wo notwendig sind niedrigere Mauern zulässig.

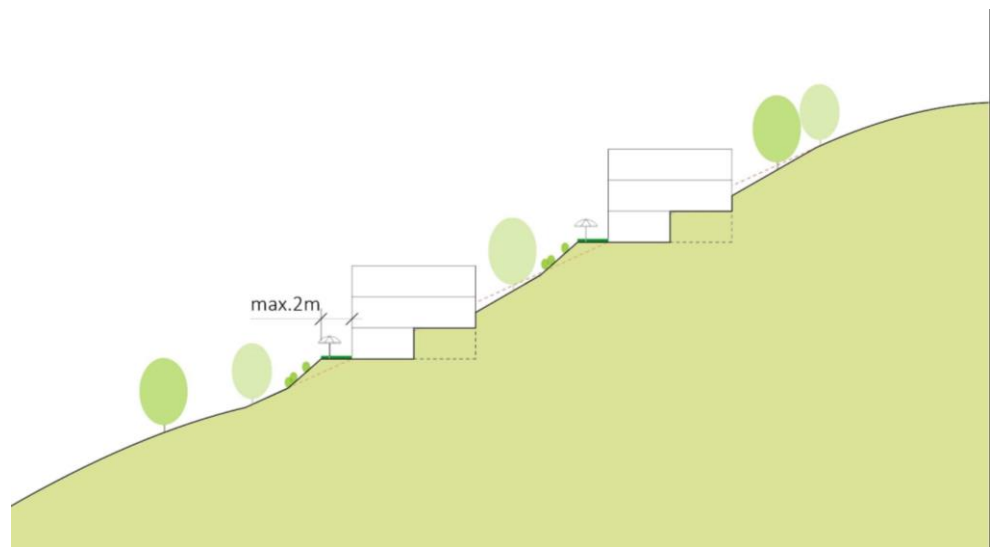


Abbildung 18: minimale Terrainveränderung ermöglicht qualitätsvolle Aussenbereiche

Private Gärten

Private Gemüsegärten im ländlichen Stil sind bis 20 m² pro Wohneinheit möglich. Sie können Teil des Grüngürtels sein.

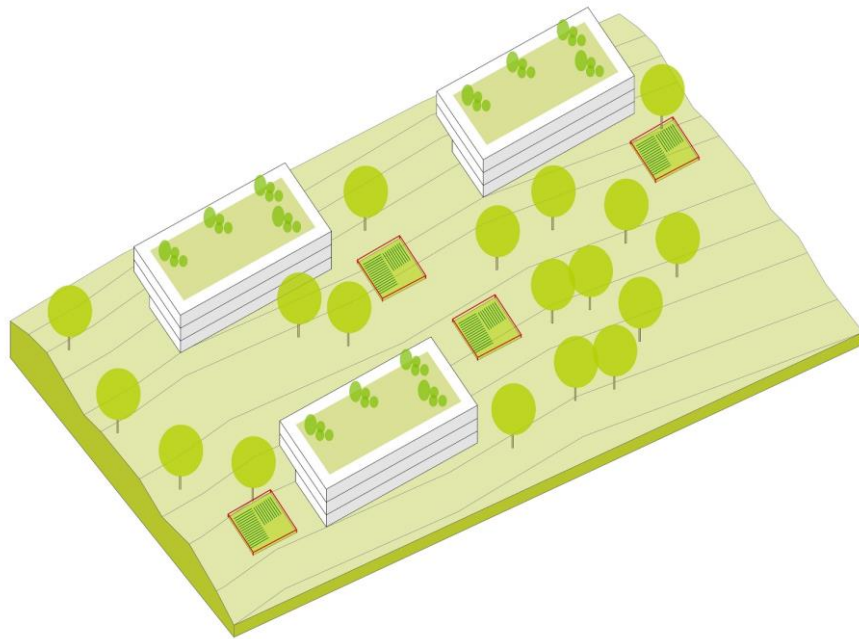


Abbildung 19: Private Gemüsegärten können im gemeinsamen Freiraum angelegt werden

5.7 Dachgestaltung

Es sind sowohl Flachdächer als auch leicht geneigte Dachflächen möglich, womit individuelle Architekturen umgesetzt werden können. Von grossen, zusammenhängenden Dachflächen ist möglichst abzusehen, um eine Riegelwirkung zu vermeiden. Attikageschosse sind so anzulegen, dass eine bergseitige Durchsicht möglich ist und damit die Dachlandschaft aufgelockert wird. In den Sonderbauvorschriften wird die Regelung aus Abb.20 in Abstimmung mit dem kantonalen Raumplanungsamt (Verzicht auf Attika- oder Dachvolumen) verschärft und auf technische Aufbauten für Treppenhäuser und Pergolen über der Dachfläche beschränkt.

Hinweis: In der späteren Prüfung durch das Raumplanungsamt wurde die Realisierung eines zusätzlichen Attika-Geschosses aufgrund der talseitigen Fassadenbildung abgelehnt. Das Projekt wandelt die Attikanutzung deshalb in eine aktive Dachflächennutzung in den Baufeldern A um (s. Gestaltungsplan).

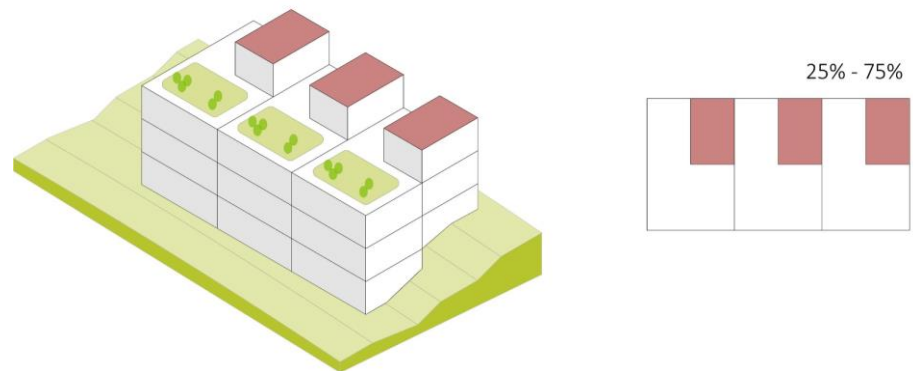


Abbildung 20: Beispiel einer guten Anordnung von Attikageschossen und ortsverträglicher Dachlandschaft

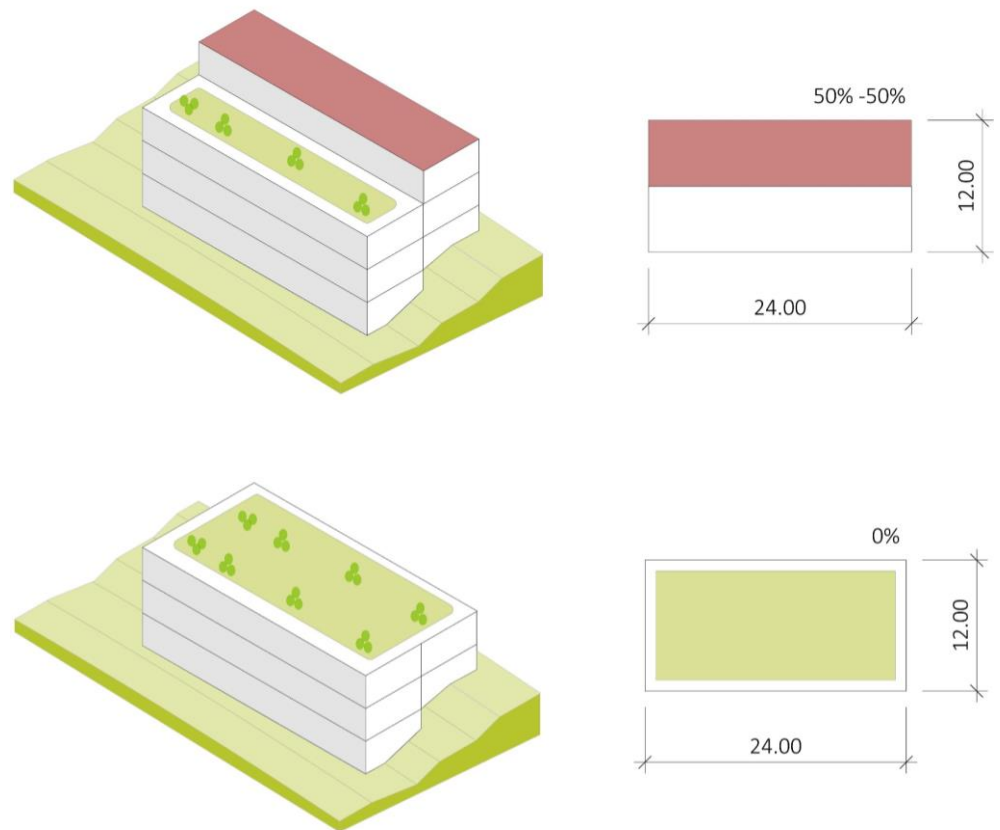


Abbildung 21: Beispiele der Dachgestaltung gemäss Regelbauweise

5.8 Erschliessung und Parkierung

Zentrale Tiefgarage	Für den gesamten Planungsperimeter ist eine Sammel Tiefgarage vorzusehen, welche über die Kreuzackerstrasse erschlossen ist. Die Tiefgarage ist so anzulegen, dass eine ebenerdige Zufahrt ab der Kreuzackerstrasse erfolgen kann. Die Erschliessung der einzelnen Baufelder erfolgt ab der Tiefgarage über Fusswege und/oder mit einem Lift, der direkt über die Tiefgarage erreichbar ist.
Lage der Tiefgarage	Die Kreuzackerstrasse fällt gegen Osten stark ab. Damit eine ebenerdige Zufahrt ab der Kreuzackerstrasse möglich ist, ist die Tiefgarage am tiefsten Punkt der Kreuzackerstrasse im Geltungsbereich vorzusehen. Die Tiefgarage soll im Terrain eingebettet sein und nicht sichtbar in Erscheinung treten.
Zusammenbau Tiefgaragen beider GP-Gebiete nicht möglich	Für die beiden Gestaltungsplangebiete 1 und 2 ist jeweils eine eigene Tiefgarage vorzusehen. Das dazwischenliegende Gebäude auf der Parzelle 1246 verunmöglicht einen Zusammenschluss der Tiefgaragen.
Anzahl Fahrten, Auswirkungen Verkehrsnetz	Bei einer Bruttogeschossfläche von 3'360 m ² sind bei Wohnungen in der Grösse von 80 m ² 42 Stück und bei einer Grösse von 150 m ² 22 Wohnungen denkbar. Da eine Mischung aus kleinen und grossen Wohnungen angestrebt wird, liegt der Mittelwert bei 30 Wohnungen. Somit sind rund 30-40 Parkplätze und 3-4 Besucherparkplätze vorzusehen. Bei zusätzlichen 33-44 Parkplätzen im Quartier ist nicht von einer starken Belastung des Verkehrsnetzes auszugehen.

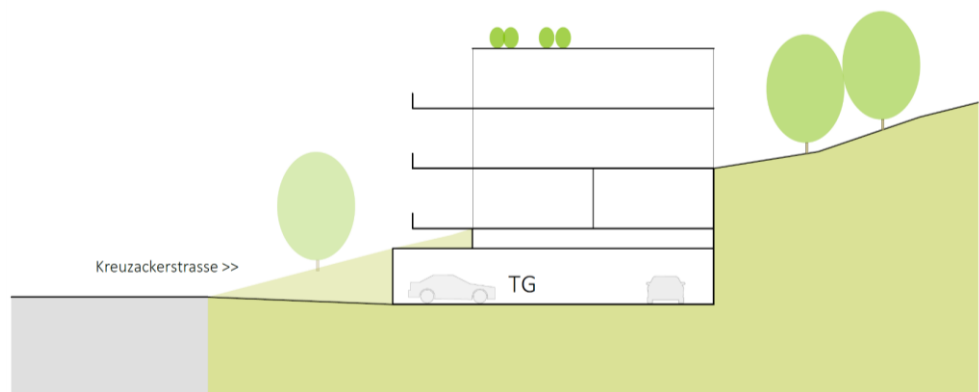


Abbildung 22: Erschliessung der Tiefgarage mit ebenerdiger Zufahrt ab der Kreuzackerstrasse

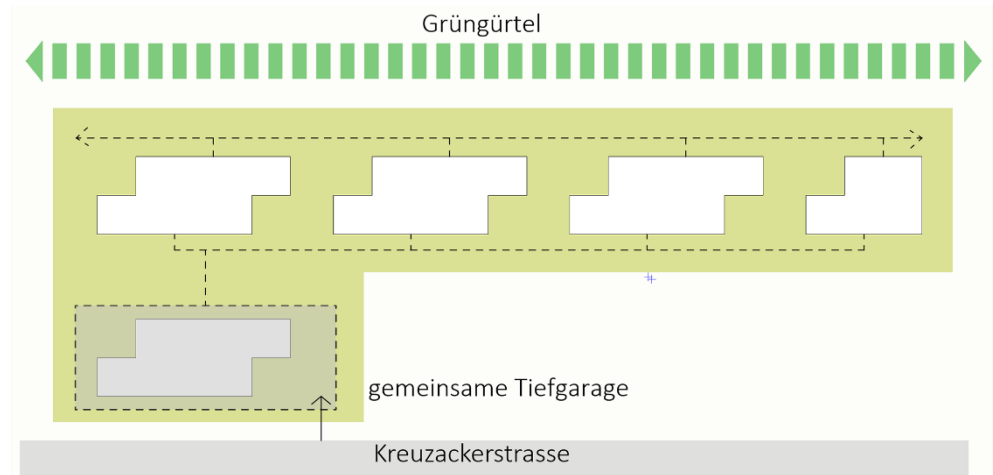


Abbildung 23: Zentrale Tiefgarage mit Erschliessung über die Kreuzackerstrasse

Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr

Innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters erfolgt die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr entlang der Höhenlinien. Dies durch Stege, welche vom Terrain abgelöst sind oder mittels in das Terrain eingebetteter Wege.

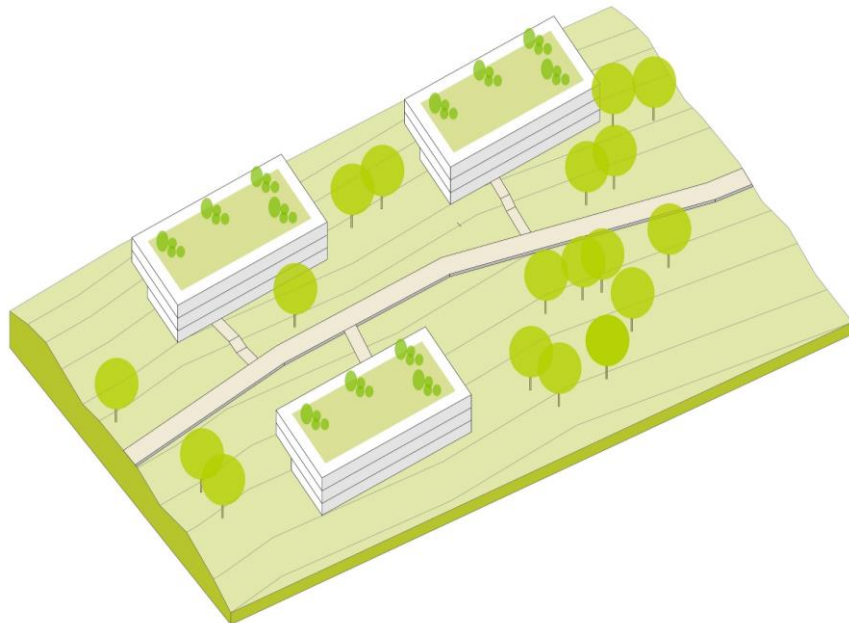


Abbildung 24: Die Haupteerschliessung erfolgt entlang der Höhenlinien, von wo die Feinerschliessung zu den jeweiligen Gebäuden abzweigt

Schräglift

Ein Schräglift, welcher beide Gestaltungsplangebiete zu erschliessen vermag, ermöglicht die Wohnnutzung für Personen mit eingeschränkter Mobilität sowie für den Transport von grossen und schweren Waren. Die Haltestationen des Liftes liegen jeweils bei den, den Höhenlinien folgenden, horizontalen Fuss- und Fahrraderschliessungen.

In der weiteren Projektbearbeitung wurde auf einen Schräglift aufgrund der starken Barriere-
wirkung verzichtet. Die Erschliessung des Hangs wird stattdessen über einen Vertikallift
sichergestellt (vgl. Kapitel 8.4).

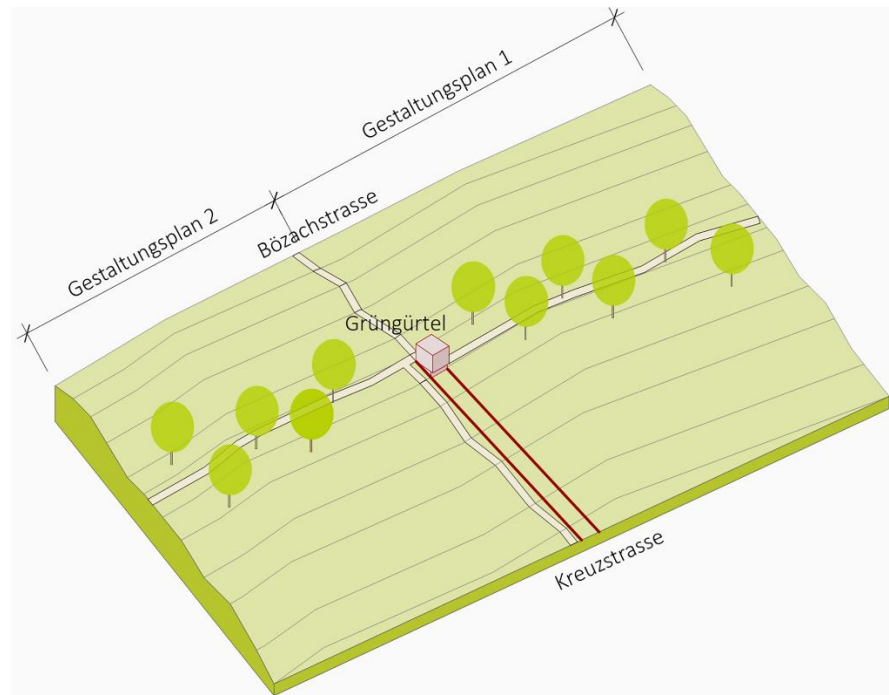


Abbildung 25: Schräglift zur Erschliessung der Gebäude für Personen mit eingeschränkter Mobilität und den Warentransport

5.9 Energie und Umwelt

Die Siedlung ist nach dem aktuellen Stand des Wissens und entsprechend den technischen Möglichkeiten nachhaltig zu erstellen und zu betreiben. Energie wird nachhaltig produziert und effizient eingesetzt, den Herausforderungen des Klimawandels wird mit geeigneten Mitteln begegnet. Nebst einem Schutz vor Hitze und Trockenheit schaffen die Vorkehrungen auch einen hohen Grad an Biodiversität.

Energiegewinnung

Ein Grossteil des Energiebedarfs soll vor Ort nachhaltig produziert werden. Von fossiler Energie ist gänzlich abzusehen. Der Energiebedarf muss 10 % unter dem zum Zeitpunkt der Baubewilligung gültigen Energiegesetzwert liegen.

Schutz vor Hitze und Trockenheit

Dank begrünter Dächer und Fassaden kühlen die Gebäude sich selbst und ihre Umgebung. Grosse Bäume sorgen für die Beschattung von Plätzen und Gebäuden.

Ein sommerlicher Wärmeschutz mit automatischer Steuerung an den Gebäuden hält die Hitze vom Eintreten in die Wohnungen ab. Damit kann einer Überhitzung vorgebeugt werden. Die Versickerung von Regenwasser ist möglichst überall zu ermöglichen.

Naturnahe Umgebungsgestaltung und Biodiversität

Die Umgebung ist naturnah und für die Biodiversität wertvoll zu gestalten. Umgebungsgestaltungen als Steingärten auszuführen ist nicht zulässig, da dadurch wertvolle Grünflächen im Siedlungsgebiet und damit deren ökologisch wichtige Funktion (Mosaik-Lebensräume, Umgebungskühlung) sowie ihr ästhetischer Wert verschwinden. Für die Bepflanzung sind vorwiegend standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

5.10 Fassadengestaltung

Die neue Siedlung zeichnet sich durch einen neuzeitlichen, nachhaltigen Umgang mit Fassadenmaterialien aus, womit sich die Gebäude möglichst selbstverständlich in die Landschaft einbetten.

Die Fassaden sind zu strukturieren, beispielsweise durch Fenstergewände, Dachabschlüsse und verschiedene Oberflächen.

Jede Wohnung ist mit einem privaten Aussenraum ausgestattet. Auf den Einsatz von Glas für Loggien und Brüstungen ist gänzlich zu verzichten.

Private Aussenräume (Balkone, Loggien, Veranden) sind architektonisch gegenüber der Hauptfassade zu differenzieren.

Mit dem Baugesuch muss ein verbindliches Material- und Fassadenkonzept vorgelegt werden. Dabei ist dem Spielraum einer leichten Differenzierung zwischen den Gebäuden Rechnung zu tragen.



Abbildung 26: Die Verwendung von vorwiegend ökologischen Materialien unterstützt die Eingliederung in die Landschaft



Abbildung 27: Auf den Einsatz von Glas für Loggien und Brüstungen ist zu verzichten

6 Freiraumkonzept

Die Freiraumgestaltung beruht auf dem Freiraumkonzept vom 16.01.2025. Die Umgebung der Gebäude ist eine grosse, zusammenhängende Streuobstwiese, in welche die Erschliessung und die Spiel- und Aufenthaltsflächen eingebettet sind.



Abbildung 28: Freiraumkonzept (PLANAR 2025)

Streuobstwiese als
verbindendes Element

Das Hauptverbindungselement des Aussenraums ist eine Streuobstwiese. Die gesamte Fläche des Geltungsbereichs soll mit einer ökologisch hochwertigen Blumenwiese und Obstbäumen bepflanzt werden. Diese Bepflanzung lehnt sich an die heutige Erscheinung an. Gebäude, Erschliessung sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen betten sich in dieser Streuobstwiese ein. Sie läuft von der Kreuzackerstrasse bis an den nördlichen Rand des Geltungsbereichs und darüber hinaus.

Natursteinmauern
zur Überwindung des
Höhenunterschieds

An verschiedenen Punkten des Freiraums sind leichte Terrainanpassungen für Abgrabungen oder Aufschüttungen notwendig. Die Geländeabstufung soll aus ökologischen und optischen Gründen mit klein- bis mittelformatigen Natursteinen erfolgen. Ein Bewuchs der Mauern ist durchaus erwünscht.

Materialisierung

Im Wesentlichen stützt sich die Materialisierung auf den Einsatz von Vegetation für eine hohe räumliche Atmosphäre. Ein grosser Anteil der Freiraumfläche dient einer guten Biodiversität und damit dem ökologischen Ausgleich. Die Bodenbeläge für die Zugänge sollen winterdiensttauglich und aufgrund der zu überwindenden Höhenunterschiede stabil sein. Die gemeinschaftlichen Plätze sollen als wassergebundene Flächen geplant werden. Die Besucherparkplätze sind als begrünte, stabilisierte Schotterrasenflächen zu planen. Eine sorgfältige Detailplanung der Stützwerke erlaubt das Arbeiten mit wenigen Absturzsicherungen.

Dachbegrünung

Bei der Planung von Flachdachbauten ist eine extensive Dachbegrünung mit erhöhten Anforderungen vorzusehen. Die nicht anderweitig genutzten Bereiche des Daches sollen grosszügig begrünt werden, wodurch die Bauten in der Hanglage weniger in Erscheinung treten.

Bezug zum Naturkonzept der
Gemeinde Niedergösgen

Massnahme «Freiräume im Siedlungsgebiet»:

Der Erhalt und die Schaffung von naturnahen Lebensräumen ist eine wichtige Aufgabe. Auch das traditionelle Ortsbild – mit seinen vielfältigen Strukturelementen, wie Gärten, Mauern und Grossbäumen – wird so gefördert. Naturerleben soll nicht nur in der «freien Landschaft» ausserhalb des Siedlungsgebiets stattfinden. Tägliche Naturerlebnisse vor der Haustür schaffen ein Bewusstsein für die Umwelt und fördern zugleich ein lebendiges Ortsbild.

Umsetzung im Gestaltungsplan:

Das Freiraumkonzept sieht eine grossflächige, ökologisch wertvolle Streuobstwiese vor. Die aufgrund des Terrainverlaufs benötigten Stützmauern werden als Natursteinmauern ausgebildet und tragen so zur ökologischen Vielfalt bei, indem damit weitere Lebensräume geschaffen werden.

Massnahme «Bäume in Niedergösgen»:

Grosse Einzelbäume und Alleen im Siedlungsgebiet sind wertvoll. Sie haben eine hohe ökologische Bedeutung, sind ortsbildprägend und leisten einen wichtigen Beitrag als Schatten-spender an heissen Sommertagen.

Umsetzung im Gestaltungsplan:

In den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans ist die Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen im Geltungsbereich vorgeschrieben. So sind zwischen 20 und 30 Bäume vorgesehen.

Umgang geschützter Baum

Am nordöstlichen Rand des Planungsgebiets steht ein kommunal geschützter Baum. Der Erhalt des Baumes ist ein wichtiges Anliegen, welches im Rahmen der Einwendungsverhandlungen nochmals vertieft geprüft wurde. Da keine exakten Daten zu dem Baum vorlagen, wurde dieser durch den Kreisgeometer eingemessen, um den exakten Standort und um die Dimension der Krone zu ermitteln. Aufgrund dessen Grösse und Lage wurden die Baubereiche entsprechend so konzipiert, dass der Erhalt des Baumes sichergestellt werden kann. Ausserdem wurde in den Sonderbauvorschriften ein entsprechender Absatz zum Schutz des Baumes aufgenommen.

Abklärungen Löschwasserversorgung und Stellflächen Feuerwehr

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist die FSK Richtlinie beizuziehen. Diese hält fest, dass der Gebäudeeingang (bei Gebäude 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 jederzeit zugänglich sein.

Unter diesen Voraussetzungen sind folgende Grundsätze bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

- Die Gebäude A1 und A2 können beidseitig erschlossen werden. Wenn die Zugänge zum Gebäude hangseitig zu liegen kommen, sind sie so zu planen, dass die 80 m eingehalten werden.
- Das Gebäude A3 muss talseitig erschlossen werden. Der Zugang / die Zugänge sind so zu planen, dass die 80 m eingehalten werden.
- Das Gebäude A4 muss hangseitig erschlossen werden. Der Zugang muss möglichst östlich angeordnet werden, um die 80 m Schlauchlänge einhalten zu können. Um die Löschwasserversorgung des Gebäude A4 zu gewährleisten, ist eine Dienstbarkeit mit dem Nachbarn (Parzelle 472) zu vereinbaren.
- Das Gebäude B kann ohne Einschränkungen beidseitig erschlossen werden.



Abbildung 29: Plan Feuerwehr, PLANAR 2025 (originale Grösse im Anhang)

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

7 Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften

7.1 Allgemeine Bestimmungen

In den allgemeinen Bestimmungen werden der Zweck, die einzelnen Bestandteile sowie die räumliche Ausdehnung des Gestaltungsplanes festgelegt.

Qualitätssicherung

Die Qualitätssicherung erfolgt u.a. anhand der Vorgaben aus den Sonderbauvorschriften und dem Gestaltungsplan sowie den schematischen Darstellungen im Gestaltungsplan.

7.2 Nutzungen

Nutzungsart

In den Baufeldern A1/A2/A3/A4 und B sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Der Anteil an Wohnnutzung beträgt mindestens 80 %. Mit einer Geschossfläche GF von 80 – 150 m² eignen sich die Wohnungen auch für Familien. Abgeleitet aus der zulässigen Geschossfläche ergeben sich im Mittel 30 Wohneinheiten.

Das Baufeld B2 ist der Nutzung als Tiefgarage sowie zur Unterbringung gemeinschaftlicher Heizungs- und Energieanlagen vorbehalten.

Etappierung

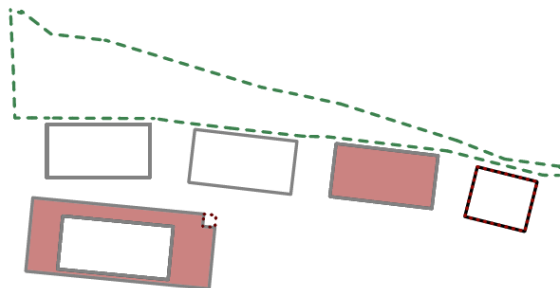
Eine Etappierung der Realisierung der Überbauung ist unter gewissen Bedingungen zulässig. Diese werden unter § 7 SBV abschliessend aufgeführt.

Folgende Etappierung wäre denkbar, sie richtet sich nach einem logischen Bauablauf.

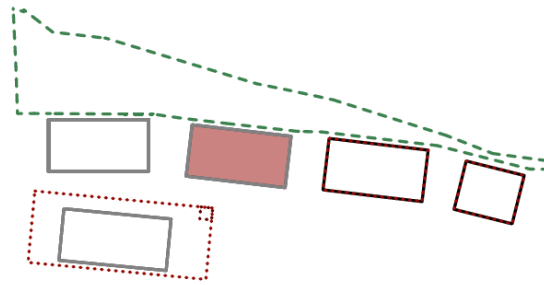
Etappe 1



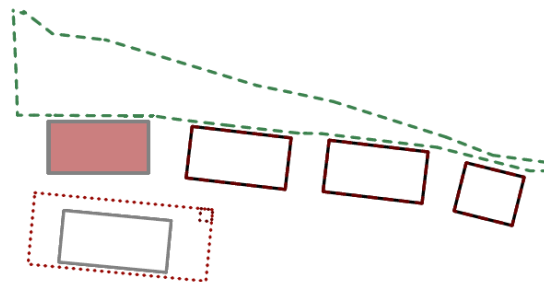
Etappe 2



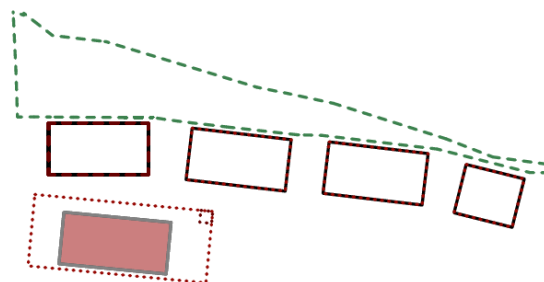
Etappe 3



Etappe 4



Etappe 5



Eigentumsverhältnisse

Die Freiflächen sollen im Sinne von Stockwerkeigentum im Miteigentum aller Eigentümer liegen. Lediglich für die Grundfläche (Fussabdruck) eines Gebäudes, resp. durch die Gliederung der Wohneinheiten, ist Alleineigentum (ausschliessliches Nutzungsrecht) möglich.

7.3 Bebauung und Gestaltung

Baufelder A1/A2/A3/A4 und B

Für die Überbauung werden Baubereiche festgelegt, innerhalb derer die Hochbauten erstellt werden können. Ausserhalb der Baufelder sind Anlagen und Kleinbauten gemäss §§ 16 und 17 SBV zu Zwecken wie z.B. Erschliessung, Zweirad-Parkierung, Aussenraumgestaltung (Bepflanzung), Entwässerung, Fusswege und Entsorgungsanlagen sowie zur Aufbewahrung von für die Bewirtschaftung notwendigen Gerätschaften zulässig.

Baufeld B2

Das im Bereich des Baufeldes B liegende Baufeld B2 dient der Erstellung einer Tiefgarage, wobei die im Gestaltungsplan angegebene Fläche den Bereich lediglich schematisch vorgibt.

Nutzungsmasse

Die Planung zum vorliegenden Gestaltungsplan wurde zu einem Zeitpunkt begonnen, als die vorangehende Ortsplanung noch rechtsgültig war. Zwischenzeitlich ist die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Niedergösgen in der abschliessenden Beurteilung durch die kantonalen Ämter. Aufgrund der anfänglichen Unsicherheit bezüglich der terminlichen

Kompatibilität der beiden Verfahren Ortsplanungsrevision und der vorliegenden Nutzungsplanung, wurde die Bemessung mittels der Ausnutzungsziffer (AZ) vorgenommen. Zwischenzeitlich ist die Überarbeitung der Ortsplanungsrevision weiter vorangeschritten und dies gibt Anlass dazu, die Ausnutzungsziffer durch die Bemessung mittels Geschossfläche (GFZ) abzulösen. Daraus ergibt sich namentlich eine Differenz in der Bemessung des untersten von drei zulässigen Geschossen. Weil dieses Geschoss aufgrund der deutlichen Hanglage im bergseitigen Teil nicht für Wohnnutzungen geeignet ist, wird dieser Geschossanteil in der Bemessung AZ als Kellerteil berechnet und gilt nicht als Teil der Ausnutzung. Die Geschossflächenziffer (GFZ) bemisst jede Geschossfläche durchgängig, resp. berechnet das unterste Geschoss vollständig ein. Um dem Grundanliegen, dass der rückwärtige Teil des untersten Geschosses nicht als Wohnraum oder dem Wohnen zudienender Raum genutzt wird, ist die Bemessungsweise mit einem zusätzlichen Paragraphen in den Sonderbauvorschriften präzisiert worden. Gleichzeitig wird die Erschliessungsfläche auf dem Dachgeschoss gemäss Bemessungsreglung GFZ miteinberechnet. Am Beispiel der Baufelder A1-A4 verändert sich die Bruttogeschossfläche (BGF) von 720 m² zur Geschossfläche von 780 m².

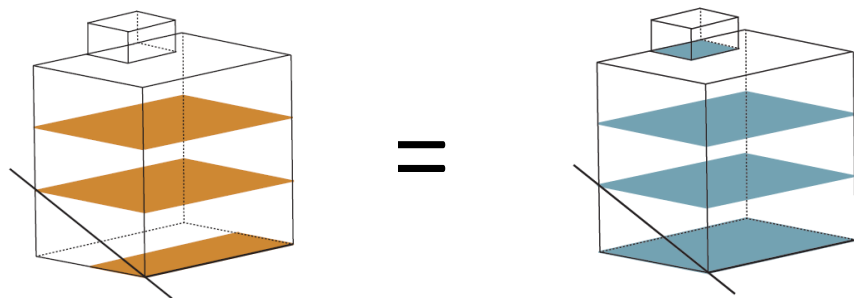


Abbildung 30: Änderung der Messweise von Ausnutzungsziffern (AZ) in braun zu Geschossflächenziffer (GFZ) in blau bei gleicher Grundmasse

Die anrechenbare Landfläche zur Berechnung der Geschossflächenziffer beträgt 5'794 m². Dies entspricht der Fläche der Parzellen Nrn. 455, 753, 1646, 1711 und 2133. Die Baufelder (A1, A2, A3, A4 und B1) können gemäss Regelwerk eine Fläche von 1'513 m² (26 %) beanspruchen. Weiter entfallen 225 m² (3.8 %) für die Flächen der mechanischen Erschliessung. Die Restfläche von 4'056 m² (70 %) ist als allgemeine Grünfläche resp. zur Nutzung als Gärten auszugestalten (inkl. Bereich des Grüngürtels).

Abweichend von und ergänzend zu den Nutzungsmassen gemäss Bauordnung ergeben sich für den Gestaltungsplan Bözachstrasse – Kreuzackerstrasse Ost folgende Kennwerte:

Baumasse	Gestaltungsplan Bözachstr-Kreuzackerstrasse Ost	Regelbauweise 2-geschossige Wohnzone Hang; zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser	Regelbauweise 2-geschossige Wohnzone; zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser
Geschossfläche Baufelder A1, A2, A3, A4	2'795 m ²	-	-
Geschossfläche Baufeld B	845 m ²	-	-
Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo min./max.	0.6	0.4 / 0.5	0.45 / 0.6
Geschossflächenziffer unterirdisch GFZu	1	1	1
Zulässige Anzahl Vollgeschosse	3	2	2
Gebäudelänge max.	24 m	40 m	frei
Gebäudeabstand	8 m	-	-
Fassadenhöhe/Gesamthöhe talseitig	10.5 m	7.5 m 6.5 m	7.5 m
Grünflächenziffer GZ	0.5	0.5	0.4
ES	II	II	II

Gestaltung

Die Gestaltung der Bauten muss sorgfältig erfolgen. Insbesondere gelten Einschränkungen bezüglich des Einsatzes von Glas für Loggien und Brüstungen. Allgemein ist auf eine gute Einpassung in die Umgebung zu achten. Für die Materialisierung der Gebäudehülle sind nachhaltige Materialien zu verwenden.

Das Terrain darf max. um 1 m abgegraben oder aufgeschüttet werden, wenn damit eine bessere Lösung bezüglich Architektur, Erschliessung und Umgebungsgestaltung erreicht wird.

Der Schnittplan des Gestaltungsplans gibt für verschiedene Nutzungen und Erschliessungen vor, wie diese auszuführen sind:

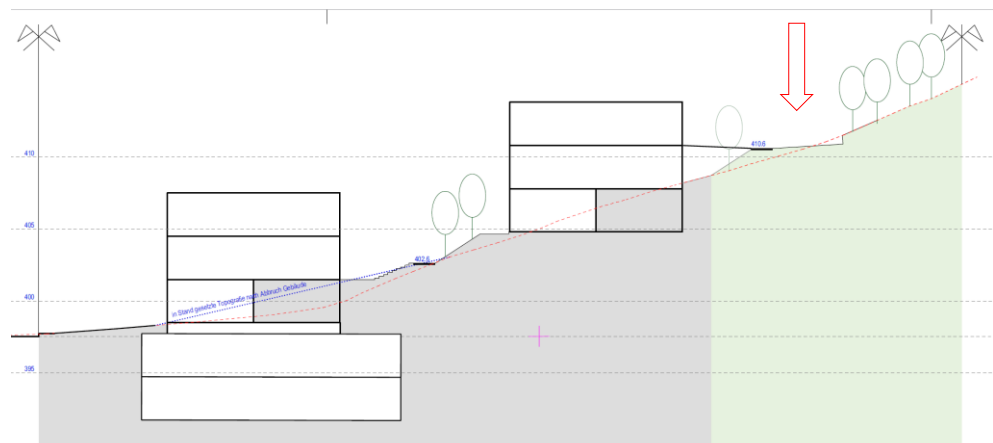


Abbildung 31: Maximal mögliche Abgrabung für die Erstellung eines Spielplatzes (60-90cm)

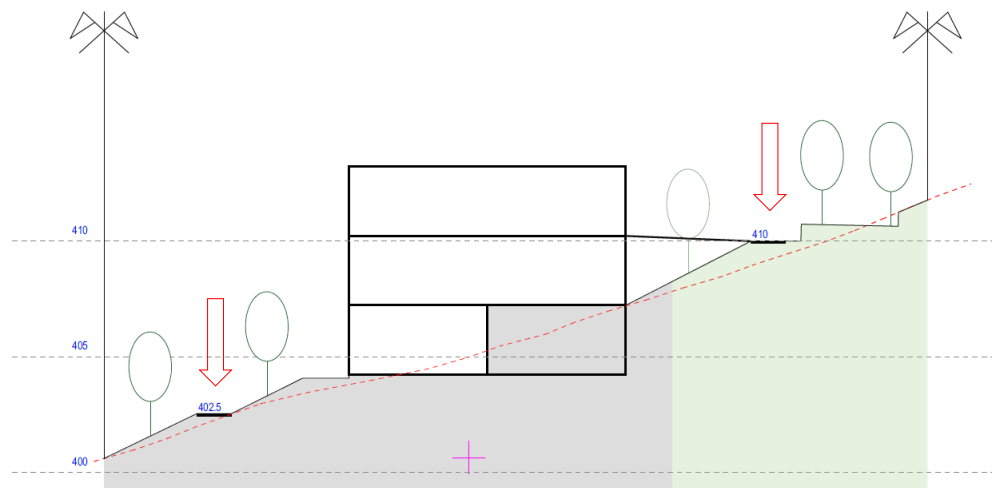


Abbildung 32: Die Fuss- und Velowegverbindungen sind auf 1.5 m Breite auszubauen.

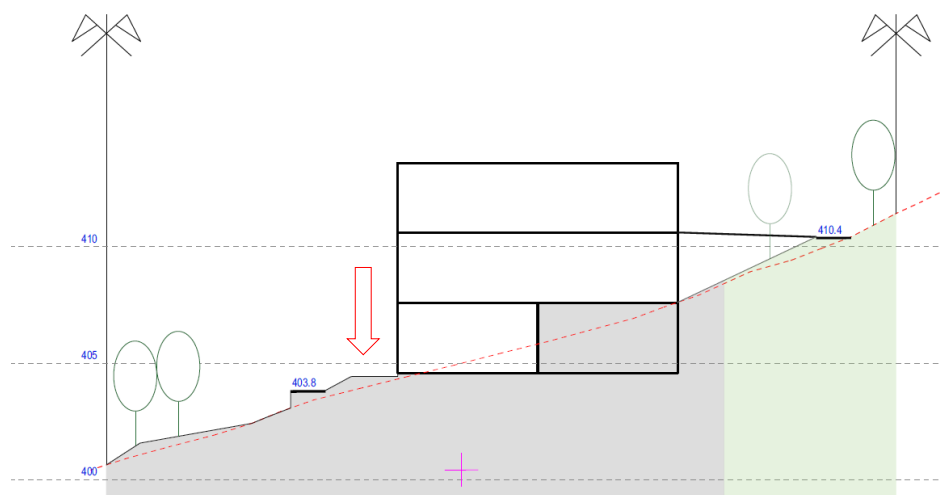


Abbildung 33: Für Sitzplätze sind minimale Terrainveränderungen möglich

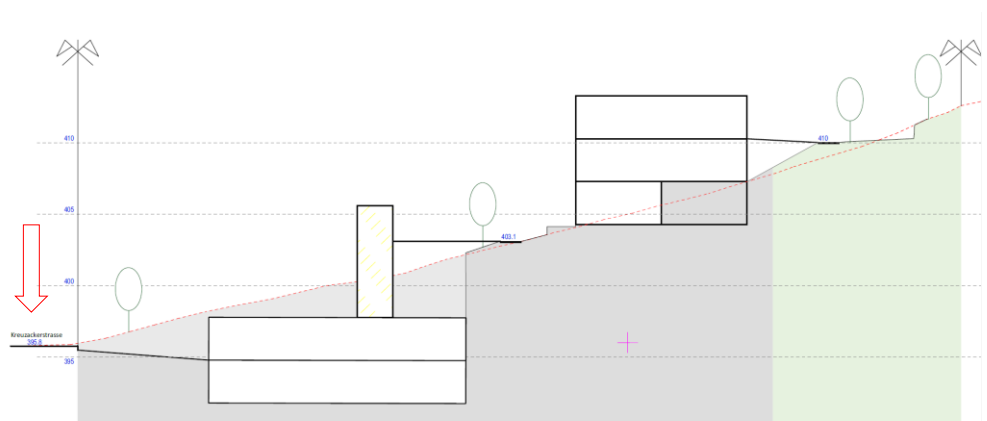


Abbildung 34: Die Zufahrt zur Tiefgarage hat ab der Kreuzackerstrasse möglichst ebenerdig zu erfolgen

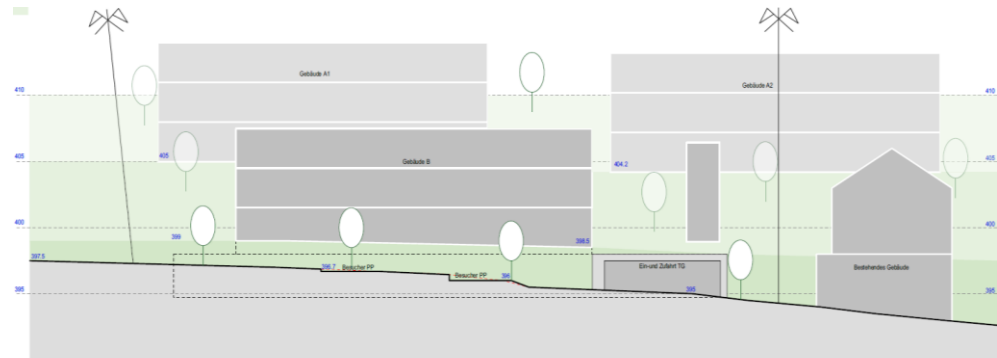


Abbildung 35: Gegen Westen integriert sich die Tiefgarage ins gewachsene Terrain

Dachgestaltung

Die Dächer sind als begrünte Flach- oder Pultdächer zu realisieren.

7.4 Freiraum

Die Freiraumgestaltung beruht auf dem Freiraumkonzept vom 16.01.2025. Die Umgebung der Gebäude ist eine grosse, zusammenhängende Streuobstwiese, in welche die Erschliessung und die Spiel- und Aufenthaltsflächen eingebettet sind.

Mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die Qualitäten des Freiraumkonzepts sicherstellt.

Geschützter Baum

Im Rahmen des Baugesuchs ist ein auf das Bauprojekt abgestimmtes Schutzkonzept (Krone, Stamm und Wurzel) für den geschützten Baum von einer Fachperson auszuarbeiten. Die Bauphase ist von einer Fachperson, die den Erhalt des Baumes sicherstellt, zu begleiten. Mit der Forderung nach einem Schutzkonzept für den geschützten Baum, wird dessen Erhalt und vollumfänglicher Schutz sichergestellt.

7.5 Energie und Umwelt

Im Bereich Energie und Umwelt werden im Gestaltungsplan Bestimmungen zum Energiestandard, zur Bauökologie und zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen gemacht. Die Siedlung ist bezüglich Energieverbrauch vorbildlich zu erstellen. Der zulässige Energiebedarf pro Jahr für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung muss 10 % unter dem zum Zeitpunkt der Baubewilligung gültigen Energiegesetzwert liegen. 80 % des Energiebedarfs sind mittels erneuerbarer Energien abzudecken.

7.6 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Die Erschliessung des Areals für den MIV erfolgt über die Kreuzackerstrasse. Im Gestaltungsplan wird der Standort für die Zufahrt zur Tiefgarage festgelegt. Die Zufahrt hat möglichst ebenerdig ab der Kreuzackerstrasse zu erfolgen.

Parkierung Motorfahrzeuge und Velos

Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach § 42 der KBV. Die Parkplätze für die Bewohner sind in der Tiefgarage zu realisieren. Zusätzlich zu den Anwohner-Parkplätzen sind 10 % Besucherparkplätze zu erstellen. Diese werden ausserhalb der Tiefgarage, entlang der Kreuzackerstrasse angeordnet. Für die Projektierung der Abstellplätze ist die VSS Norm 40 291 beizuziehen.

Die Anzahl der Abstellplätze für Velos richtet sich nach der VSS-Norm 40 065. Die Projektierung der Anlagen richtet sich nach der VSS Norm 40 066.

Wegverbindungen innerhalb der Siedlung

Innerhalb des Planungssperimeters verlaufen hangparallele Wege sowie private Treppenanlagen zur Überwindung der Höhendifferenz. Ihre Lage wird im Gestaltungsplan schematisch vorgegeben.

Lift-Turm mit Erschliessungsteg

Die Lage für einen Lift zum Transport von Personen und Lasten ist im Gestaltungsplan als Baufeld vorgegeben (Baufeld L). Der Liftzugang befindet sich neben der Tiefgarageneinfahrt, der Lift selbst befindet sich in der Tiefgarage.

Öffentliche fussläufige Erschliessung (ausserhalb GP-Perimeter)

Eine öffentliche fussläufige Erschliessung – das «Wächterwägli» – verläuft entlang der westlichen Parzellengrenze. Es dient nebst der Erschliessung des Gestaltungsplangebiets Bözachstrasse – Kreuzackerstrasse Ost auch der Erschliessung des Gestaltungsplangebiets Bözachstrasse – Kreuzackerstrasse West, sowie als Abkürzung für alle Quartierbewohnerinnen und -bewohner. Dieser heute bereits bestehende Weg lag leicht östlich «seiner» Wegparzelle. Dieser Umstand wurde angepasst und eine Parzellenmutation vollzogen. Der Weg wird in Zukunft verbreitert und besser zugänglich gemacht.

7.7 Schlussbestimmungen

Mit Inkrafttreten des Gestaltungsplans Bözachstrasse – Kreuzackerstrasse Ost werden folgende bestehende Planungsinstrumente (teilweise) aufgehoben:

- der rechtskräftige Gestaltungsplan Gebiet B Bözachstrasse Süd vom 11.4.1995, da die Bestimmungen hinfällig werden.
- Teile des im Gestaltungsplanperimeter Bözachstrasse – Kreuzackerstrasse Ost liegenden kommunalen Erschliessungsplans. Der Gesamterschliessungsplan wird mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision aufgehoben.

8 Planungsverfahren

8.1 Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen wurden im Sommer 2021 dem Kanton für die erste Vorprüfung eingereicht. In der fachlichen Stellungnahme vom 12.1.2022 haben die kantonalen Fachstellen das Resultat dieser Vorprüfung dargelegt. Die Unterlagen wurden z.H. der öffentlichen Mitwirkung bereinigt.

8.2 Öffentliche Mitwirkung

Der Gestaltungsplan wurde der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. Die öffentliche Mitwirkung fand vom 11. November bis am 12. Dezember 2022 statt. Die Bevölkerung, politische Behörden, Parteien und Verbände konnten ihre Stellungnahmen abgeben. Während dieser Zeit lagen die Dokumente auf der Gemeindeverwaltung zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Die Möglichkeit zur Mitwirkung haben 3 Personen genutzt und insgesamt 10 Anträge sowie Fragen eingereicht. Der Mitwirkungsbericht wird als Teil des Planungs dossiers öffentlich aufgelegt.

8.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans fand vom 27.02.2023 bis 31.03.2023 statt. Es gingen drei Einwendungen mit diversen Forderungen ein. Es wurden Einwendungsgespräche geführt in welchen Anpassungsvorschläge vorgestellt wurden. Daraufhin wurden alle Einwendungen zurückgezogen.

Folgende inhaltliche Änderungen ergeben sich aufgrund der öffentlichen Auflage:

- Anpassung § 9: Änderung der maximalen Auskragung der Balkone über den Baubereichsrand in den Baubereichen A3 und A4 von 1.50m auf 1.20m
- Anpassung des Baubereichs A4 zum Schutz des geschützten Baumes sowie Ergänzung der Sonderbauvorschriften zur Erstellung eines Schutzkonzepts

Die Einwendungen sowie die Anpassungen am Planungs dossier sind im Einwendungsbericht beschrieben.

In Absprache mit dem Amt für Raumplanung (Mail Stephan Schader vom 17.05.2023) kann auf eine erneute Auflage aufgrund der Änderungen verzichtet werden. Dafür wurden von den direktbetroffenen angrenzenden Grundeigentümern eine schriftliche Zustimmung über die Änderung eingeholt.

8.4 Änderungen am Gestaltungsplan aufgrund neuer Erkenntnisse

Nach Abschluss der öffentlichen Auflage und der Einwendungsverhandlungen wurde der Gestaltungsplan vom Gemeinderat im Herbst 2023 beschlossen. Vor der Genehmigung der kantonalen Behörden wurde das weitere Verfahren auf Wunsch der Bauherrschaft kurzzeitig pausiert.

Im Zusammenhang mit der Projektentwicklung des westlichen Gestaltungsplanperimeters wurden Synergien der beiden Areale untersucht. Es wurde festgestellt, dass der Schräglift eine starke Barrierewirkung zwischen den beiden Arealen verursachen würde. Deshalb wurde eine andere Erschliessungslösung gesucht. Ausserdem gab es in der Zwischenzeit eine Anpassung der Parzellen zur Realisierung des neuen Wächterwäglis.

Aufgrund dieser Projektanpassungen wurden folgende Anpassungen am Planungsossier vorgenommen:

- Wegfall des Schrägliftes und Ersatz durch einen Vertikallift
- Ergänzung eines zweiten Untergeschosses zur Vergrößerung der Tiefgarage
- Anpassungen am Erschliessungssystem aufgrund Änderung der Liftsituation
- Anpassung der Parzellen und des Gestaltungsplanperimeters aufgrund Parzellenanpassung des Wächterwäglis

8.5 Änderungsaufgabe

Aufgrund der Änderungen an der Erschliessungssituation ist eine Änderungsaufgabe angezeigt. Diese findet im Januar/Februar 2025 statt.

8.6 Beschluss und Genehmigung

Der Gestaltungsplan wird vom Gemeinderat beschlossen. Anschliessend wird er von den kantonalen Behörden genehmigt.

Anhang

A Plan Feuerwehr, 18.10.2024