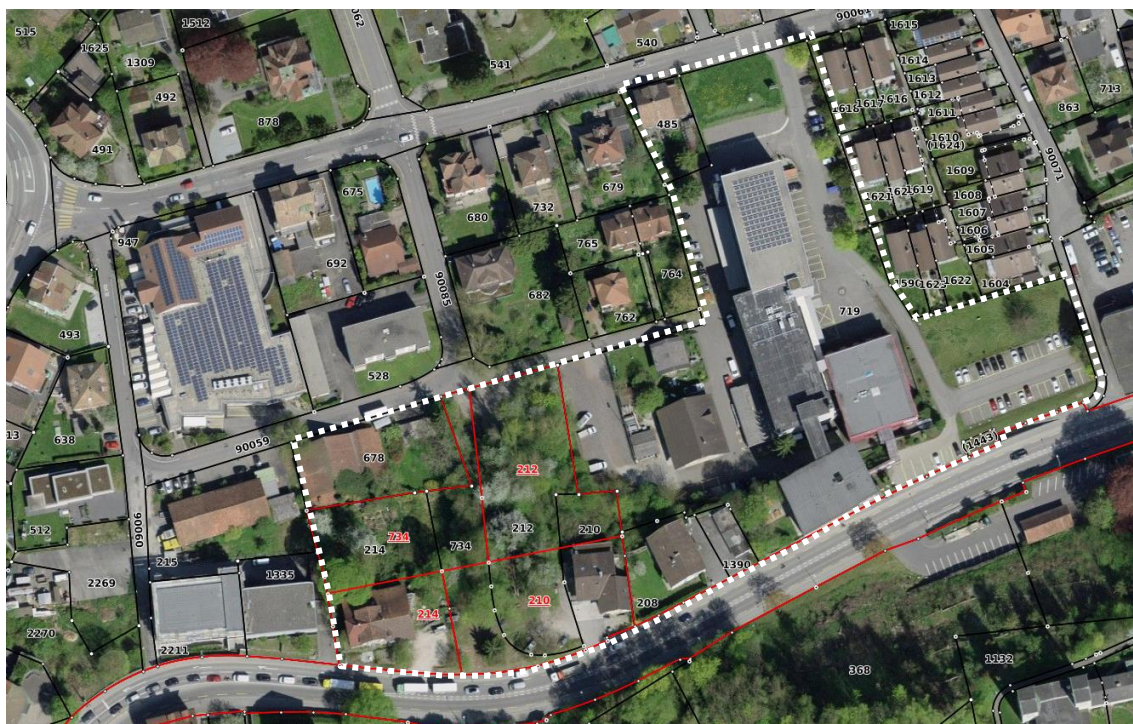


Einwohnergemeinde Schönenwerd

Gestaltungsplan Nabholz-Areal

Mitwirkungs-exemplar



Raumplanungsbericht

orientierend

Auftraggeber/in

Sineo AG
 Fabian Schmid
 C.F. Bally-Strasse 36
 5012 Schönenwerd

Verfasser/in

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
 Isabelle Rösli, Thomas Ledermann
 Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
 Tel. 062 388 38 46
 E-Mail: isabelle.roesli@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Gestaltungsplan Nabholz-Areal	22100	73
Koreferat	Datum	Kürzel
Christian Schubarth	18.06.2022	csc
Ablageort		
K:\Umweltplanung\Schönenwerd\22100 Nutzungsplanung Nabholz-Areal\06 Produkte\01 Berichte\Raumplanungsbericht GP Nabholz Areal, Mitwirkung.docx		
Gedruckt	17.04.2025	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Entwurf z.H. Auftraggeber	iro	07.07.2022
002	Version z.H. Bau- und Planungskommission	iro	09.08.2022
003	Version z.H. Gemeinderat / kantonale Vorprüfung	iro	29.11.2022
004	Nach Vorprüfung, synoptisch, z.H. Bauherrschaft	iro	20.02.2025
005	Nach Vorprüfung, synoptisch, z.H. Gemeinde/Kanton	iro	17.03.2025
006	Bericht z.H. 2. Vorprüfung und Mitwirkung	iro	17.04.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Gegenstand der Planung	5
2	Verfahren und Organisation	6
2.1	Planungszweck und Verfahren	6
2.2	Projektorganisation	7
3	Planerische Ausgangslage	8
3.1	Planungsperimeter und Umgebung	8
3.2	Bauzonenplan	11
3.3	Zonenvorschriften	12
3.4	Hecken	14
3.5	Verkehrerschliessung	15
3.6	Räumliches Leitbild und Quartieranalyse	16
3.7	Wasserversorgung und -entsorgung	17
3.8	Ortsbildschutz	19
3.9	Lärm	20
3.10	Belastete Standorte, Boden	21
3.11	Naturgefahren, Oberflächenabfluss	22
4	Städtebauliche Analyse	23
4.1	Analyse und Masteridee	23
4.2	Variantenstudie	26
5	Richtprojekt	29
5.1	Situation und Kennzahlen	29
5.2	Städtebau und Nutzungen	32
5.3	Architektur, Fassaden, Wohnhygiene	33
5.4	Umgebungsgestaltung, Freiräume	35
5.5	Erschliessung, Mobilität, Quartiervernetzung	38
5.6	Etappierung	40
5.7	Nachhaltigkeit, Energie, Stadtklima	41
6	Gestaltungsplan mit SBV	42
6.1	Inhalte des Gestaltungsplans	42
6.2	Baubereiche, Nutzung und Baumasse (§§ 5 – 8 SBV)	42
6.3	Gestaltung, Aussenräume (§§ 9 – 10 SBV)	45
6.4	Erschliessung und Parkierung (§§ 11 – 13 SBV)	46
6.5	Umwelt (§§ 14 – 23 SBV)	47
7	Interessenabwägung	48
7.1	Vorgehen	48
7.2	Siedlungsentwicklung	49

7.3	Ortsbild, Städtebau, Wohnqualität	49
7.4	Aussenräume, Umgebungsgestaltung	51
7.5	Verhältnis zur Grundnutzung	53
7.6	Verkehr, Erschliessung	57
7.7	Lärmbeurteilung	61
7.8	Belasteter Standort, Boden	63
7.9	Wasserversorgung und –entsorgung	64
7.10	Grundwasser	66
7.11	Weitere Umweltaspekte	67
7.12	Fazit Interessenabwägung	69
8	Planungsablauf, Information und Mitwirkung	70
8.1	Zeitlicher Ablauf der Nutzungsplanung	70
8.2	Kantonale Vorprüfung	70
8.3	Mitwirkung der Bevölkerung	71
8.4	Öffentliche Auflage	71
9	Schlussfolgerung und Würdigung	72

Unterlagen zur Genehmigung

Beilage 1	Gestaltungsplan Nabholz-Areal mit Sonderbauvorschriften, Massstab 1:500, Plan Nr. 22100/1, BSB + Partner
Beilage 2	Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Nabholz-Areal, BSB + Partner

Orientierende Beilagen

Beilage 3	Raumplanungsbericht
Beilage 4	Dokumentation Richtprojekt, Husistein & Partner AG, März 2025
Beilage 5	Dokumentation Analyse und Masterplan, Husistein & Partner AG, November 2021
Beilage 6	Dokumentation Richtprojekt Freiraumgestaltung, arcoplan klg, März 2025
Beilage 7	Verkehrsgutachten, BSB + Partner, Februar 2025
Beilage 8	Lärmgutachten Nabholz-Areal (Grobbeurteilung), BSB + Partner, Juni 2022

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Nabholz-Areal

Das Areal der ehemaligen Tricotfabrik Nabholz AG (Textilfabrik, gegründet 1821, Betriebseinstellung 1992) liegt zentral in der Gemeinde Schönenwerd in der Nähe vom Ortskern, den Schulen, dem Bahnhof und von Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten. In den Gewerbebauten auf dem Nabholz-Areal (GB Schönenwerd Nr. 719) sind heute verschiedene Unternehmen angesiedelt (Sineo AG, WD comtec, Schreinerei Nabholz sowie diverse weitere kleinere Unternehmen und Mieter). Mehrere Flächen auf dem Areal sind unternutzt und im westlich angrenzende Bereich zwischen Probstmattstrasse und Aarauerstrasse befinden sich teilweise brachliegende oder unbebauten Grundstücke – mit Ausnahme der Liegenschaften entlang der Aarauerstrasse. Das Nabholz-Areal, zusammen mit diesen westlich angrenzenden Flächen, bietet ein grosses Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen und die Entwicklung in Richtung erweitertes Dorfzentrum im Sinne des räumlichen Leitbilds (2018) und der revidierten Ortsplanung der Gemeinde Schönenwerd.

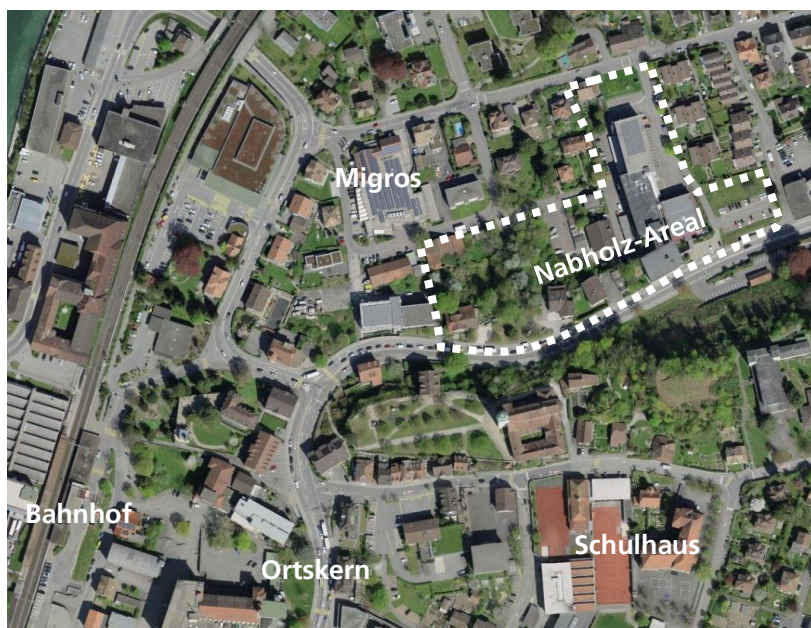


Abbildung 1: Situationsplan, Lage des Nabholz-Areals und des Gestaltungsplanperimeters

Anlass der Planung

In der Ortsplanungsrevision (genehmigt mit RRB Nr. 2023/1223) wurden das Nabholz-Areal sowie die westlich angrenzenden Grundstücke mehrheitlich in die Zentrumszone umgezont und es wurde eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Gemäss revidiertem Zonenreglement dient die Zentrumszone einer dichten, ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise mit hoher Aufenthaltsqualität an zentraler Lage. Im Sinne dieser neuen Vorgaben wurde im Auftrag der Sineo AG, Grundeigentümerin der meisten Parzellen im Planungssperimeter, ein Gestaltungsplanverfahren zur Entwicklung des Gebiets ausgelöst.

**Planungsgegenstand:
Gestaltungsplan mit
Sonderbauvorschriften**

Gegenstand der Planung ist der Gestaltungsplan Nabholz-Areal mit den damit verbundenen Sonderbauvorschriften. Als Grundlage wurde durch das Büro Husistein & Partner AG eine Variantenstudie und resultierend daraus ein Richtprojekt erarbeitet. Die Erarbeitung des Richtprojekts und des Gestaltungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin, den betroffenen Grundeigentümern und der Gemeinde in mehreren Sitzungen. Im Sinne der Zentrumszone wird eine Mischung aus Wohn- und Gewerberäumen mit einer attraktiven Umgebungsgestaltung geschaffen. Die bestehenden Gewerbebauten werden weiterhin als solche genutzt werden.

2 Verfahren und Organisation

2.1 Planungszweck und Verfahren

**Zweck der
Nutzungsplanung**

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung wird die Gestaltungsplanpflicht umgesetzt und die Rechtsgrundlage geschaffen für die qualitativ hochwertige Entwicklung des Nabholz-Areals als verdichtetes, nutzungsdurchmisches Gebiet mit hoher Aufenthaltsqualität im Sinne einer Weiterführung des Dorfzentrums.

**Massgebendes
Verfahren**

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (SBV) bedingt ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht gemäss §§ 15-21 PBG. Der Plan und die SBV erhalten nach der kantonalen Vorprüfung, der Mitwirkung, der öffentlichen Auflage und nach der Publikation des Regierungsratsbeschlusses (RRB) im Amtsblatt Rechtskraft.

Raumplanungsbericht

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV dient der Berichterstattung gegenüber den kantonalen Behörden. Er hat zum Ziel, die zentralen und kritischen Punkte der Planung zu dokumentieren, den Planungsprozess sowie die Recht- und Zweckmässigkeit der Planung aufzuzeigen.

Planbeständigkeit

Die revidierte Ortsplanung Schönenwerd wurde mit Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 1223 vom 04.04.2023 genehmigt und wurde am 29.09.2023 mit der Publikation im Amtsblatt rechtskräftig. Der Gestaltungsplan Nabholz-Areal orientiert sich an der in der revidierten Ortsplanung festgelegten Grundnutzung und Gestaltungsplanpflicht. In der vorliegenden Nutzungsplanung erfolgen keine Änderungen der Grundnutzung; die Planbeständigkeit gegenüber der revidierten Ortsplanung wird nicht verletzt.

2.2 Projektorganisation

Auftraggeberin

Auftraggeberin des Gestaltungsplans ist die auf dem Nabholz-Areal ansässige Sineo AG. Das familiengeführte Unternehmen ist operativ in der Immobilienbranche tätig, wobei sie als Investor, Bauherr von Miet- und Eigentumsobjekten sowie als Verwaltung auftritt.

Fachliche Begleitung

Die Erarbeitung des Richtprojekts und des Gestaltungsplans wurde durch folgende Unternehmen und Personen fachlich begleitet:

- Gesamtprojektorganisation und -koordination: Realit Treuhand AG; Gianni Asquini
- Städtebauliche Variantenstudie / Erarbeitung Richtprojekt: Husistein & Partner AG; Philipp Husistein, Wolfgang Fehrer, Dominik Marfurt
- Landschaftsarchitektur / Richtprojekt Freiraumgestaltung: arcoplan klg; Stefan Zantop
- Erarbeitung Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften, Begleitung Nutzungsplanverfahren: BSB + Partner, Ingenieure und Planer; Isabelle Röösl, Thomas Ledermann
- Verkehrsgutachten: BSB + Partner, Ingenieure und Planer; Simon Friedli, Manuel Bugmann

Kooperativer Planungsprozess

Das Richtprojekt und der Gestaltungsplan wurden in einem kooperativen Planungsprozess erarbeitet. Von Beginn an wurden die Einwohnergemeinde Schönenwerd als Planungsbehörde sowie sämtliche vom Gestaltungsplanperimeter betroffenen Grundeigentümer in die Planung einbezogen und zu den Sitzungen zur Variantenstudie bzw. zum Richtprojekt eingeladen. An den Sitzungen wurden die Interessen und Wünsche der verschiedenen Akteure abgeholt und soweit möglich berücksichtigt.

Gemeinderat und Planungskommission wurden während den Planungsarbeiten regelmässig über den Planungsstand informiert und zur Mitwirkung eingeladen.

3 Planerische Ausgangslage

3.1 Planungsperimeter und Umgebung

Planungsperimeter

Der Gestaltungsplanperimeter mit dem Nabholz-Areal liegt zentral in der Gemeinde Schönenwerd, nordöstlich des historischen Ortskerns, zwischen Aarauerstrasse und C. F. Ballystrasse und Probstmattstrasse. Der Perimeter umfasst die nachfolgenden Parzellen mit einer Gesamtfläche von rund 21'947 m²:

GB-Nrn. 208, 210, 212, 214, 485, 678, 719, 734, 1390. Mit Ausnahme der beiden Parzellen GB-Nrn. 208 und 1390 sind die Grundstücke im Eigentum der Sineo AG.

Gemäss revidiertem Bauzonenplan gilt für die Grundstücke eine Gestaltungsplanpflicht, ausser für die Parzelle GB Nr. 214. Diese wurde im Jahr 2023 von der Sineo AG erworben (zum Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision noch anderer Eigentümer), wodurch die überbaubare Fläche erweitert und arrondiert werden konnte. Für die Planung der Überbauung ergaben sich dadurch bessere Möglichkeiten für die Setzung der Bauten. Aufgrund des Parzellenerwerbs wurde der zusätzliche Einbezug der GB Nr. 214 in den Gestaltungsplanperimeter beim Gemeinderat beantragt und von diesem gutgeheissen.

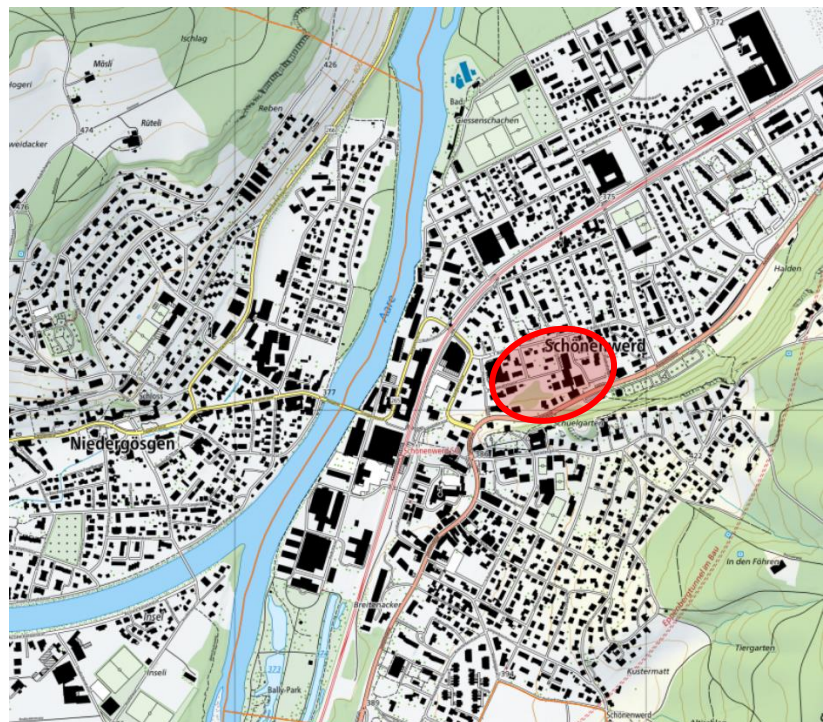
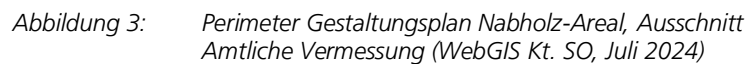


Abbildung 2: Lage des Planungsperimeters in der Gemeinde (roter Kreis) (Swisstopo, April 2022)



Seit Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision erfolgten im Bereich des Planungsperrimeters mehrere Grenzmutationen, weshalb der heutige Stand der Amtlichen Vermessung nicht mehr mit der Situation im revidierten Bauzonenplan (Abbildung 4) übereinstimmt. Für eine Optimierung der Parzellensituation wurden die Grenzen der GB-Nrn. 210, 212, 214 und 734 angepasst.

Auf dem Grundstück GB Schönenwerd Nr. 719 befand sich früher die Tricotfabrik Nabholz AG (Textilfabrik), welche 1821 gegründet wurde und den Betrieb im Jahr 1992 aufgrund des asiatischen Konkurrenzdrucks einstellte. Heute ist die Parzelle im Eigentum der Sineo AG. Die Gewerbebauten bieten Büroräumlichkeiten für verschiedene KMU sowie Mietraum für Lager, Studios, Ateliers usw. Mehrere Flächen auf der Parzelle sind heute unbebaut oder unternutzt (unbebaute Fläche bei der Einfahrt C.F. Ballystrasse, Parkplatz nördlich Aarauerstrasse).

Version 006

	Die zum Grundstück Nr. 719 gehörende kleine Parzelle GB Nr. 1443 ist im Baurecht an die Aare Versorgungs AG (AVAG) abgegeben (unterirdische Trafostation).
GB Nr. 485	Das Grundstück GB Nr. 485 (Sineo AG) ist heute unbebaut. Das vorherige Einfamilienhaus wurde im Sommer 2021 zurückgebaut.
GB Nrn. 212, 678, 734	Die Parzellen GB Nrn. 212, 678 und 734 (Sineo AG) südlich der Probstmattstrasse bilden einen Bereich mit brachliegenden bzw. unbebauten Flächen. Sämtliche vorherigen Gebäude sind seit Sommer 2021 zurückgebaut.
GB Nrn. 210, 214	Entlang der Aarauerstrasse befinden sich Wohn- und Gewerbeliegenschaften auf den GB Nrn. 210 und 214. Die beiden Grundstücke wurden im Jahr 2023 von der Sineo AG erworben.
GB Nrn. 208, 1390	Die Grundstücke GB Nrn. 208 und 1390 befinden sich nicht im Eigentum der Sineo AG. Für die Liegenschaften ist keine Veränderung vorgesehen, weshalb im Richtprojekt und im Gestaltungsplan vom heutigen Bestand ausgegangen wird. Die Grundstückbesitzer wurden in den Planungsprozess einbezogen.
Umgebung	Der Planungsperimeter ist nördlich der Aarauerstrasse primär von 2-geschossigen, max. 3-geschossigen Wohnquartieren umgeben. Auf dem im Westen an den Perimeter angrenzenden Grundstück GB-Nr. 215 ist ein 3-geschossiger Ersatzneubau für das vorher brachliegende Gebäude in Realisierung. Im Erdgeschoss sind Gewerbeflächen für stilles Gewerbe vorgesehen, in den Obergeschossen Mietwohnungen. Direkt gegenüber GB Nr. 215 befindet sich mit der Migros eine Einkaufsmöglichkeit in unmittelbarer Nähe des Nabholz-Areals. Auf der Südseite wird der Gestaltungsplanperimeter durch die Aarauerstrasse begrenzt. Südlich der Kantonsstrasse befindet sich die Stiftskirche sowie die Schulanlagen des Sällischulhauses. Weiter südwestlich schliesst das Zentrum von Schönenwerd mit dem historischen Ortskern und dem Bahnhof an. Die Naherholungsgebiete von Aare, Bally-Park sowie das Waldgebiet Richtung Ober- und Unterentfelden sind wenige hundert Meter vom Nabholz-Areal entfernt.

3.2 Bauzonenplan

Revidierter Bauzonenplan

In der Ortsplanungsrevision (OPR), genehmigt mit RRB Nr. 1223 vom 04.04.2023, wurden im Bereich des Nabholz-Areals Umzonungen vorgenommen. Der nördliche Teil der Parzelle GB Schönenwerd Nr. 719 liegt nach der revidierten Ortsplanung in der Wohnzone 2-geschossig+ (W2+), ebenso wie die GB Nr. 485 (vorher Gewerbezone mit Wohnnutzung), vgl. Abbildung 4. Der südliche Teil der GB Nr. 719, sowie die Parzellen GB Nrn. 734, 212, 210, 208 und 1390 liegen in der Zentrumszone (ZZ; vorher Gewerbezone und Kernzone offen). Für diesen Bereich gelten die besonderen Bestimmungen Nabholz (d) gemäss Zonenreglement (spezielle Baumasse). In der OPR wurde für das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die an den Planungsperimeter grenzenden Parzellen liegen ebenfalls in der W2+ bzw. in der Zentrumszone. Nordwestlich des Perimeters befindet sich ein 3-geschossiges Wohngebiet; südlich der Aarauerstrasse grenzt die Kern- und Ortsbildschutzzzone mit Stiftskirche und historischem Ortskern an.

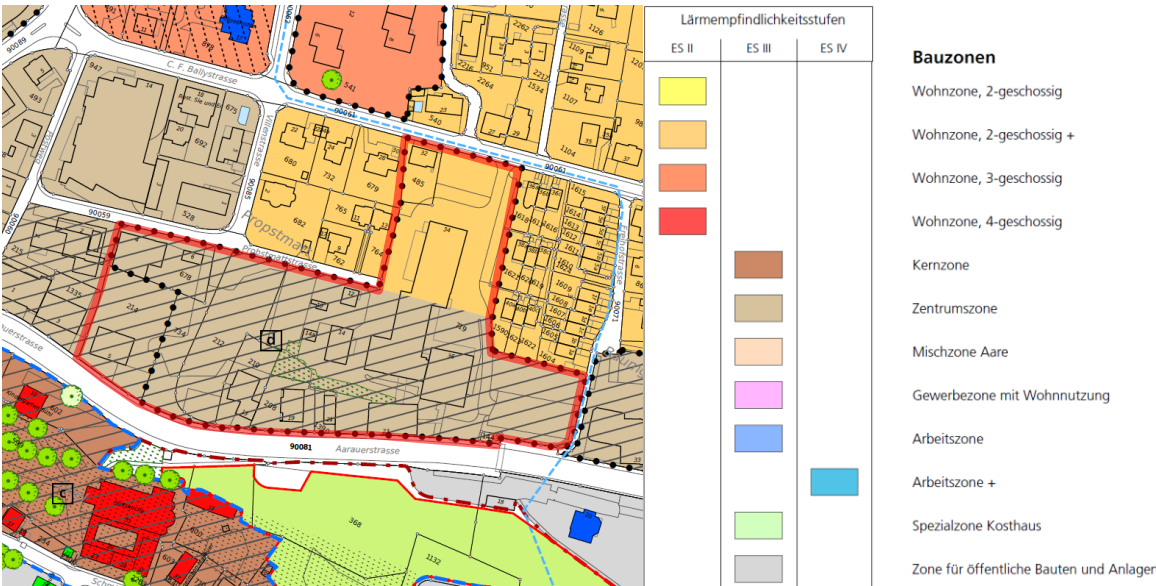


Abbildung 4: Ausschnitt revidierter Bauzonenplan Schönenwerd (RRB Nr. 2023/1223). Rot umrandet: Perimeter Gestaltungsplan Nabholz-Areal

3.3 Zonenvorschriften

Für die Parzellen des Planungsperimeters gelten folgende Zonenvorschriften gemäss revidiertem Zonenreglement der OPR:

§ 22 Wohnzone, 2-geschossig+ (W2+)

<i>Zweck</i>	Zone für 2-geschossige Wohnnutzung in verdichteter Bauweise	
<i>Bauweise und Nutzung</i>	Zugelassen sind Wohnbauten (Einfamilienhäuser, Doppel­einfamilienhäuser sowie Reihen- und Mehrfamilienhäuser) sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Gesundheitspraxen, Ateliers, Friseurbetriebe).	
<i>Baumasse / Nutzungs­ziffern (§ 48)</i>	Gestaltungsplanpflicht, § 7	gebietsspezifisch
	Min. Geschosszahl	2G
	Max. Geschosszahl	2G
	Zulässigkeit Attikageschoss	Ja
	Max. Fassadenhöhe	7.50 m
	Max. Gesamthöhe	12.00 m
	Max. Gebäudelänge	30.00 m
	Max. Überbauungsziffer (ÜZ)	
	- Oberirdischer Anteil	30 %*
	- Unterniveaubauten	80 %
	Min. Grünflächenziffer, § 6	40 %
	Baumäquivalent, § 6	nicht zulässig
	Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II
	*Bei neuen Reihen-Einfamilienhäusern sowie in der geschlossenen Bauweise ist in Absprache mit der Baubehörde eine Abweichung von der vorgegebenen ÜZ auf eine maximale ÜZ von 50% möglich.	

§ 26 Zentrumszone (ZZ)

<i>Zweck</i>	Die Zentrumszone ist eine Mischzone und dient einer dichten, ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise mit hoher Aufenthaltsqualität an zentraler Lage. Sie bezweckt den Erhalt und die Weiterentwicklung der zentral gelegenen Flächen mit zeitgemäsem architektonischem Ausdruck unter Berücksichtigung der geschützten Kulturobjekte. Volumen, Gestaltung und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern. Insbesondere soll das Ortsbild gewahrt und das Strassenbild aufgewertet werden.	
<i>Bauweise und Nutzung</i>	Zugelassen sind neben Wohnnutzung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Ladengeschäfte, Gasthäuser (Restaurants, Cafés, Hotel, Bars), Büros, Praxen, Ateliers, kulturelle Einrichtungen und öffentliche Bauten. In den Erdgeschossen werden Dienstleistung und Gewerbe angestrebt. Der Anteil Gewerbenutzung beträgt mindestens 25 % der realisierten Geschossfläche. Reine Gewerbenutzung ist zugelassen.	

	Nicht zulässig sind (nicht abschliessend): Grössere Einkaufszentren und Fachmärkte (ab 1'500 m ² Verkaufsfläche), Waschstrassen, Tankstellen, Verkehrsintensive Betriebe.	
<i>Besondere Bestimmungen</i>	Der Gemeinderat kann zusätzliche qualitätssichernde Verfahren in Anlehnung an die sia Ordnungen 142/143 (2009) durchführen (z.B. Wettbewerb). d Für die schraffierten Parzellen entlang der Aarauerstrasse gelten spezielle Baumasse gemäss § 48.	
<i>Baumasse / Nutzungsziffern (§ 48), Besondere Bestimmungen Nabholz (ZZN)</i>	Gestaltungsplanpflicht, § 7	gebietsspezifisch
	Min. Geschosszahl	2G
	Max. Geschosszahl	3G über Terrain Aarauerstrasse; Abweichung mit Qualitätsverfahren möglich*** Nach Norden: max. 5
	Zulässigkeit Attikageschoss	Nein
	Max. Fassadenhöhe	Süden: 10.50 m*** Norden: 16.50 m
	Max. Gesamthöhe	keine Vorgabe
	Max. Gebäudelänge	keine Vorgabe
	Max. Überbauungsziffer (ÜZ)	
	- Oberirdischer Anteil	40 %
	- Unterniveaubauten	80 %
	Min. Grünflächenziffer, § 6	20 %
	Baumäquivalent, § 6	max. 25 %
	Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III
	***Im Rahmen eines Qualitätsverfahrens und in Kombination mit einem Gestaltungsplan kann von diesen Geschossigkeiten abgewichen werden.	
Gestaltungsplanpflicht	Zur Gestaltungsplanung sind insbesondere die Bestimmungen gemäss § 7 Gestaltungsplan, Abs. 4 und 5 des revidierten Zonenreglements massgebend:	
<i>Zulässige Abweichungen (Boni)</i>	Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 und § 45 PBG). Die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung (vgl. §48, §49 und §50 dieses Reglements) sind zonenspezifisch wie folgt (abschliessend): - Die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung darf um maximal 10 % überschritten werden. Von dieser Regelung ausgenommen ist die Zone W2. Dort darf die Überbauungsziffer auch im Rahmen eines Gestaltungsplans nicht überschritten werden. - Ein Bonus auf der maximalen Geschosszahl (plus 1 Geschoss) ist nicht zulässig.	

	- Die minimale Grünflächenziffer darf bei einer hochwertigen Gestaltung der Aussen-, Frei- und Grünräume um 10% unterschritten werden. - Die definierte maximale Gebäudelänge darf überschritten werden. Das zulässige Mass der Überschreitungen ist im Gestaltungsplan festzulegen. - Die zuständige Behörde kann eine Reduktion der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf der Grundlage eines Mobilitätskonzepts und im Rahmen eines Gestaltungsplans bewilligen bzw. verlangen
<i>Quartieranalyse</i>	Für die Beurteilung von Gestaltungsplänen resp. für deren Erarbeitung ist die Quartieranalyse (werk1 architekten, Mai 2020) zu berücksichtigen. Im Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan ist die Auseinandersetzung mit der Struktur des gewachsenen Quartiers als Herleitung für das Bauprojekt zu berücksichtigen. Der Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan hat entsprechend Bericht zu erstatten. Die in der Quartieranalyse aufgeführte Typologie der Quartiere ist zu berücksichtigen

3.4 Hecken

Hecken nach NHV geschützt

Hecken sind nach dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (Art.18) und der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (§ 20 Abs. 1 NHV) grundsätzlich geschützt. Sie sind zu pflegen und durch regelmässigen und sachgerechten Unterhalt in ihrem Bestand und ökologischen Wert zu erhalten und zu fördern. Falls Hecken entfernt werden, sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Innerhalb der Bauzone ist entlang von Hecken ein Bauabstand von 4.0 m einzuhalten.

Unübersichtliche Ausgangslage

In den Nutzungsplänen der OPR ist auf der GB Nr. 719 eine Hecke eingetragen (keine Heckenfeststellung und keine Heckenbaulinien). Bei Betrachtung des Luftbilds sowie der Situation vor Ort wird ersichtlich, dass die als Hecke ausgewiesene Fläche heute jedoch nicht der Ausdehnung entspricht, wie sie im Naturinventar kartiert wurde.

Weiter wird im Vorprüfungsbericht des Kantons (21.06.2024) darauf hingewiesen, dass im Erschliessungsplan der alten Ortsplanung (2002) entlang der Aarauerstrasse (GB Nr. 210) eine geschützte Hecke eingetragen war, welche in der revidierten Ortsplanung fälschlicherweise nicht mehr zu finden sei und welche grundsätzlich bei Bauvorhaben zu berücksichtigen sei.

Gemäss Rückmeldung des ARP kann aufgrund der unübersichtlichen Ausgangslage im Rahmen des Gestaltungsplans bezüglich Heckenersatzpflanzungen ein zweckmässiger Vorschlag erarbeitet werden.

Im Sinne der qualitätsvollen Gestaltung des Aussenraums ist aus Sicht des Kantons ein Heckenersatz begrüßenswert, welcher einerseits die nötigen Voraussetzungen erfüllt und zugleich als erlebbarer Aussenraum für die Anwohnenden fungieren kann.

3.5 Verkehrserschliessung

Kommunale Erschliessungsplanung

Die öffentliche Erschliessung des Planungsperimeters (motorisierter Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr) ist über die Probstmattstrasse (Erschliessungsstrasse) und die C.F. Ballystrasse (Sammelstrasse) sichergestellt. Innerhalb der Gestaltungsplanpflicht wurden im Erschliessungsplan der OPR keine Baulinien festgelegt – diese sind im Gestaltungsplanverfahren festzulegen bzw. die Lage der Baubereiche im Gestaltungsplan definiert den Abstand zu den Erschliessungsstrassen. Auch für die Hecke wurde in der OPR keine Heckenbaulinie festgelegt.

Die Liegenschaften auf den Parzellen GB Nrn. 208/1390, 210 und 214 entlang der Aarauerstrasse sind von der Kantonsstrasse her über drei separate Zufahrten erschlossen.



Abbildung 5: Ausschnitt revidierter Erschliessungsplan Ortsteil West (RRB Nr. 2023/1223). Rot umrandet: Perimeter Gestaltungsplan

Kantonale Erschliessungsplanung

Für die Aarauerstrasse existiert kein rechtsgültiger, kantonaler Erschliessungsplan. Im kommunalen Erschliessungsplan Dorfkern, RRB Nr. 1995/3301 (Plan Nr. 94/80a) wird entlang der Aarauerstrasse ein Baulinienabstand von 6.0 m gezeigt. Aktuell ist die Sanierung und Umgestaltung der Ortsdurchfahrt von Schönenwerd in Planung (Realisierung voraussichtlich ab 2025). Gemäss dem Vorprojekt vom Januar 2022 (BSB + Partner) grenzt der Perimeter der Umgestaltung im Bereich der GB Nr. 214 an den Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplans. In diesem Bereich ist keine Strassenverbreiterung vorgesehen, die Parzelle wird durch das Strassenprojekt nicht beschnitten.

Öffentlicher Verkehr

Das Nabholz Areal liegt grösstenteils in der ÖV-Gütekategorie C (östlicher Bereich Güteklasse D1). Die Gehdistanz zum Bahnhof Schönenwerd beträgt rund 500 m. Im Umkreis von ca. 500 m befinden sich zudem die Bushaltestellen Schönenwerd Tannheim, Zentrum, Lochmatt, Schachenstrasse und Baumstrasse.

3.6 Räumliches Leitbild und Quartieranalyse

Als Grundlagen für die Ortsplanungsrevision wurden das räumliche Leitbild (2018 von der Gemeindeversammlung verabschiedet) und eine Quartieranalyse erarbeitet (werk1 architekten und planer ag, Olten, 2020). Das Nabholz-Areal wurde dabei als Gebiet mit grossem Potenzial für eine Weiterentwicklung und Nutzungsdurchmischung identifiziert.

Räumliches Leitbild

Gemäss räumlichem Leitbild ist das Nabholz-Areal Teil des Entwicklungsschwerpunkts Zentrum. Das Gebiet wird als «Begegnungsort erweitertes Dorfzentrum» vorgeschlagen, mit einem Potenzial zur Nutzungsdurchmischung und verdichteten Bauweise. In der OPR wurden diese Absichten mit der Zuweisung zur Zentrumszone, der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht und mit den entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement in der Nutzungsplanung umgesetzt.

-  Verdichtete Bauweise ermöglichen
 -  Höhere Bauten zulassen
 -  Moderates Verdichten ermöglichen
 -  Potenzial Nutzungsdurchmischung
- Entwicklungsschwerpunkt Zentrum
- 1 Begegnungsort Dorfzentrum
 - 2 Begegnungsort erweitertes Dorfzentrum
 - 3 Marktplatz
 - 4 Wohnen am Wasser
 - 5 Bally-Areal



Abbildung 6: Ausschnitt Räumliches Leitbild Schönenwerd 2018

Folgende Leitsätze sind für das Nabholz-Areal von Bedeutung:

Leitsatz
Nutzungsdurchmischung

Schönenwerd fördert das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen. Wir schaffen die dafür nötigen Rahmenbedingungen und ermöglichen eine Durchmischung von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Erholung. Dabei vermeiden wir Inselzonen.

Mögliche Massnahmen in der OPR: Verträgliche Mischnutzungen ermöglichen, Zonen überprüfen und anpassen (richtige Nutzung am richtigen Ort): z.B. Mischnutzung prüfen in Nabholz und S.I.S., im oberen Areal des Bahnhofgebietes oder auf der Ökonomie-Parzelle.

Leitsatz
Entwicklungsschwerpunkt
Zentrum

Fokusgebiet Nr. 2: Begegnungsort erweitertes Dorfzentrum: Neben dem historischen Dorfkern ist im erweiterten Dorfzentrum ein weiterer Begegnungsort zu schaffen, der nicht nur durch eine optimale Nutzungsdurchmischung, sondern auch durch architektonisch ansprechende und moderne Gestaltung einen ergänzenden Gegenpol zum ISOS-geprägten Dorfzentrum ausmacht.

Mögliche Massnahmen in der OPR: Auf der Ebene Grundnutzung Qualitäts- und Gestaltungsvorgaben prüfen (z.B. externe Fachgutachten resp. ortsbauliche Begleitung situativ fordern), Prüfen Gestaltungsplanpflicht / Konkurrenzverfahren, vertiefte Analyse und Bearbeitung der genannten Gebiete.

Quartieranalyse

Gemäss der Quartieranalyse bietet sich hier die Möglichkeit, Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen in verdichteter Weise zu kombinieren, um innovative Formen des Zusammenlebens zu testen. Bei Neubauvolumen soll darauf geachtet werden, dass sie in Volumetrie und Massstab die Körnigkeit des Quartiers respektieren. Den bestehenden Parzellengrössen und dem Quartiercharakter entsprechend sind in der Wohnnutzung eher feinkörnige Überbauungen angezeigt.

3.7 Wasserversorgung und -entsorgung

Der Gestaltungsplanperimeter ist in der rechtsgültigen Generellen Wasserversorgungsplanung (GWP, RRB Nr. 2012/2014) und im Generellen Entwässerungsplan (GEP, RRB Nr. 2009/2047) berücksichtigt und gilt grundsätzlich als erschlossen. GEP und GWP werden üblicherweise nach der Ortsplanungsrevision überprüft und aktualisiert.

Die Hauptleitungen verlaufen für den nördlichen Bereich des Perimeters in der Villen- und Probstmattstrasse und der C.F. Ballystrasse. Die Liegenschaften entlang der Aarauerstrasse sind primär von Süden her erschlossen. Die ausreichende Erschliessung des Planungsperimeters für Wasser und Abwasser ist im Baubewilligungsverfahren detailliert zur prüfen und auszuweisen.

Im Norden des Grundstücks GB Nr. 719 befindet sich ein Vertikalfilterbrunnen mit privater Nutzung. Zum Brunnen gibt es keinen Grundbucheintrag, daher kann über den Brunnen frei verfügt werden.

Gemäss GEP gilt im nördlichen Gestaltungsplanperimeter Versickerungs- und Retentionsprüfpflicht (Abbildung 7, grüner Bereich). Der südliche Bereich liegt im Gebiet mit Mischsystem.

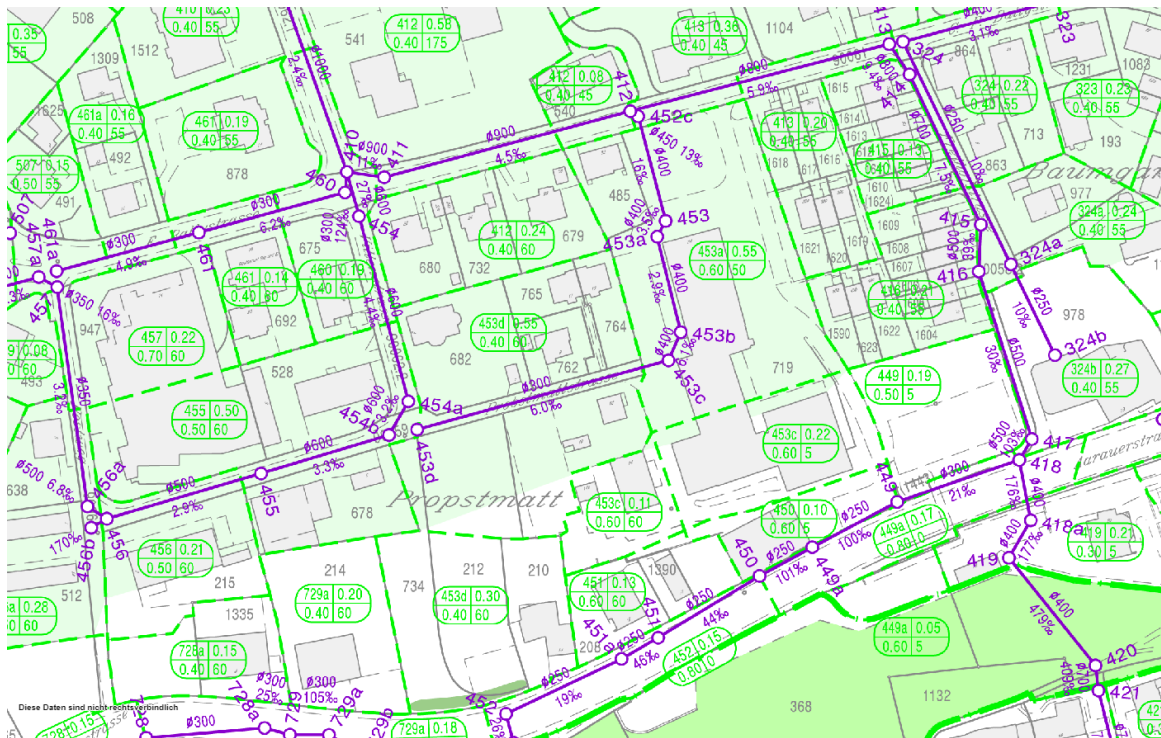


Abbildung 7:

Ausschnitt Generelle Entwässerungsplanung GEP (infogis.ch, Nov. 2022).
Grün: Versickerungs- und Retentionsprüfpflicht

3.8 Ortsbildschutz

ISOS Schönenwerd ist gemeinsam mit der Nachbargemeinde Niedergösgen im Inventar der historischen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als «verstäd- tertes Dorf» aufgeführt (Ortsbild von nationaler Bedeutung; Verweis in Kapitel S-2.1 des Kantonalen Richtplans). Speziell erwähnt werden im ISOS-Beschrieb die Stiftskirche, das Industriequartier mit Bally-Schuhfab- rik und Bally-Park sowie beispielhafte Wohnquartiere für Arbeiter und Angestellte. Der Planungsperimeter ist nicht massgebend von Auflagen im Zusammenhang mit dem ISOS betroffen. Das Nabholz-Areal ist als Umgebungszone XVII aufgeführt mit Erhaltungsziel b (Erhalten der wes- sentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsbildteilen, Gestal- tungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw.). Ob- jekt 0.0.15: Ehem. Textilfabrik und Verwaltungsgebäude der Nabholz, um 1890, 1913 vergrössert.

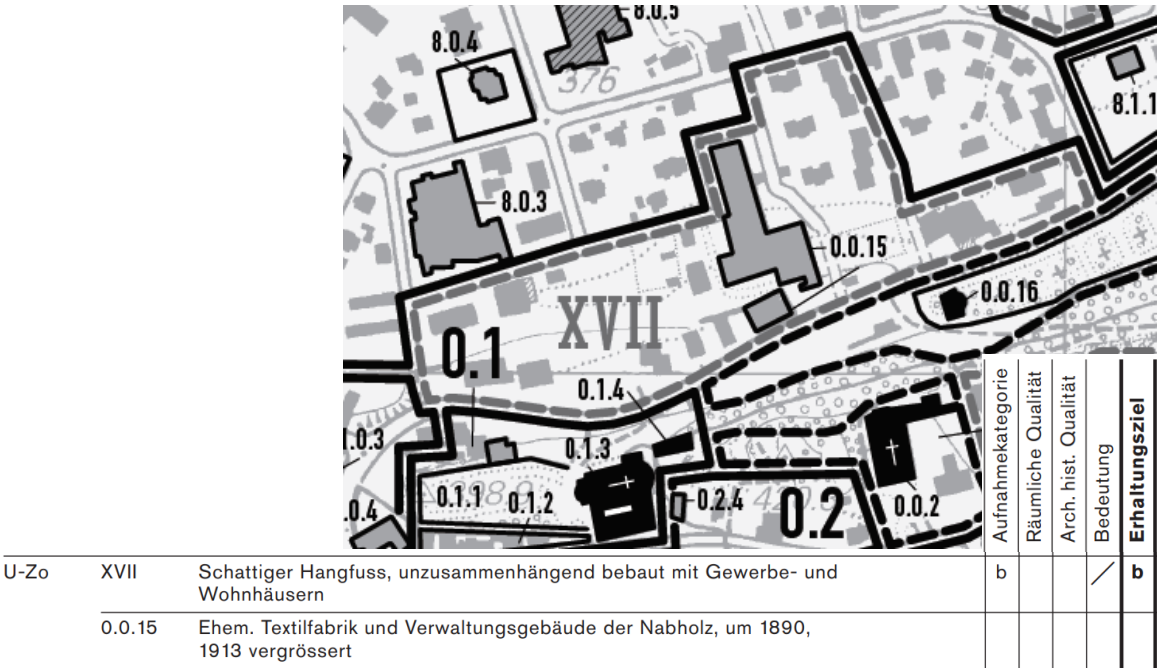


Abbildung 8: Auszug aus dem ISOS Schönenwerd (Ortsbild von nationaler Bedeutung)

Denkmalpflege Rund um den Planungsperimeter weisen mehrere Gebäude einen kom- munalen oder kantonalen Schutzstatus auf (Abbildung 9). Innerhalb des Perimeters befinden sich keine geschützten Liegenschaften. Südlich der Aarauerstrasse grenzt die Kernzone mit überlagerter Ortsbildschutzzone an.

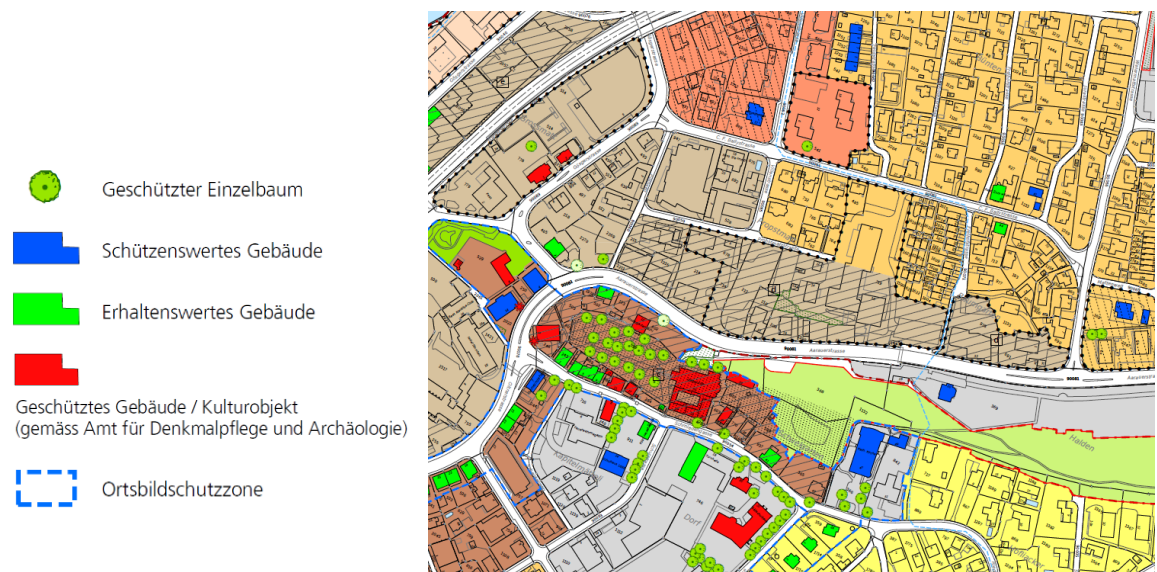


Abbildung 9: Ausschnitt revidierter Bauzonenplan Schönenwerd (RRB Nr. 2023/1223)

3.9 Lärm

Empfindlichkeitsstufe Gemäss revidierter Ortsplanung sind die Wohnzone W2+ der Lärmempfindlichkeitsstufe ESII und die Zentrumszone der ESIII zugeordnet.

Lärmbelastung Der Strassenlärmkataster des Amts für Verkehr und Tiefbau (AVT) zeigt entlang der Aarauerstrasse eine starke Lärmbelastung (Stand 2018). Gemäss der Berechnung kommt es bei den Liegenschaften, welche direkt an die Strasse grenzen, zu Überschreitungen der Alarmgrenzwerte. Alarmgrenzwerte sind ein Kriterium für die Dringlichkeit einer Sanierung.

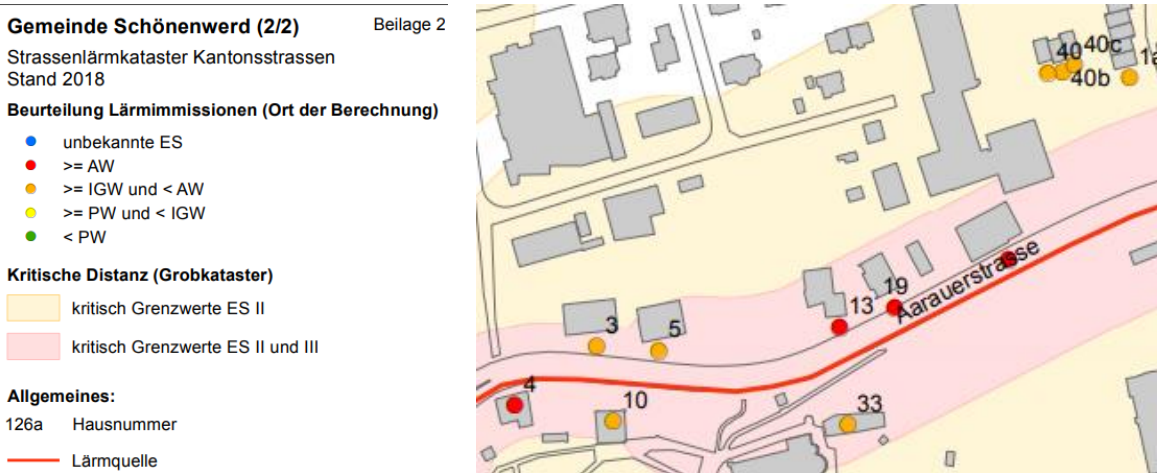


Abbildung 10: Ausschnitt Strassenlärmkataster Schönenwerd (AVT, 2018)

Grobbeurteilung Lärm

Nach dem Umweltschutzgesetz (Art. 22 USG) und der Lärmschutz-Verordnung (Art. 31 LSV) dürfen Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, grundsätzlich nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden. Sind die IGW überschritten, so werden Baubewilligungen für Neubauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden. Auf der Grundlage des Richtprojekts wurde ein Lärmgutachten (Grobbeurteilung) erarbeitet, siehe Interessenabwägung Kapitel 0.

3.10 Belastete Standorte, Boden

Belasteter Standort

Ein Teil des Perimeters ist im Kataster der belasteten Standorte (KBS) eingetragen, vgl. Abbildung 11 (Laufnummer 22.094.0175B, Betriebsstandort). Die Untersuchung des Standortes ist nicht abgeschlossen.

Massnahmen: Bauvorhaben auf belasteten Standorten können, sofern alle weiteren baurechtlichen Bestimmungen eingehalten sind, in der Regel bewilligt werden. Voraussetzung dafür ist, dass der Standort nicht sanierungsbedürftig ist und es auch durch das Bauvorhaben nicht wird. Bei einem Bauvorhaben muss durch die Grundeigentümerschaft vor dem Einreichen der Baubewilligung eine Altlasten-Voruntersuchung durchgeführt und dem Amt für Umwelt zur Beurteilung eingereicht werden.

Mögliche Schadstoffbelastung des Bodens

Gemäss der Karte «Prüfperimeter Bodenabtarg» (Web GIS Kt. Solothurn) sind im Planungsperimeter Verdachtsflächen für eine Schadstoffbelastung des Bodens ausgewiesen, vgl. Abbildung 11. Böden auf Siedlungsflächen, die länger als 50 Jahre genutzt wurden, sind mit grosser Wahrscheinlichkeit mit Schadstoffen belastet (mögliche Belastungsursache: Asche, Gartenhilfsstoffe, Pflanzenschutzmittel, Dünger, Farbanstriche, Kompost, Kehrriechtkompost und -schlacke). Entlang der Kantonsstrasse ist zudem bei allfälligen Terrainveränderung ein Belastungsstreifen von 5 m ab Fahrbahnrand zu berücksichtigen.

Massnahmen beim Bodenabtrag: Abgetragener Oberboden (oberste 20 cm, "Humus") kann ohne Untersuchung am Ort der Entnahme aufgebracht werden. Ist dies nicht möglich, muss er vor dem Abtransport auf dessen Schadstoffgehalt nach VBBo untersucht werden. Das Untersuchungskonzept und die Verwertung müssen durch das Amt für Umwelt genehmigt werden (§ 136 GWBA). Die Bodenqualität muss gegenüber dem Abnehmer deklariert werden. Bei einer Entsorgung ist der ordentliche Verfahrensweg gemäss der Abfallverordnung (VVEA; 814.600) einzuhalten.



Abbildung 11: Links: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte; rechts: Ausschnitt Prüfperimeter Bodenabtrag (Web GIS Kt. SO, Mai 2022)

3.11 Naturgefahren, Oberflächenabfluss

Keine Naturgefahren gemäss Gefahrenkarte

Die synoptische Gefahrenkarte des Kantons (WebGIS Kt. Solothurn) weist für den Planungsperimeter keine Naturgefahren aus. Somit sind betreffend Naturgefahren keine grundeigentümerverbindlichen Massnahmen zu ergreifen.

Oberflächenabfluss

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt (BAFU) zeigt im Bereich der bestehenden Gewerbebauten auf dem Grundstück GB Nr. 719 sowie im Bereich des Grundstücks GB Nr. 678 eine erhöhte Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Es empfiehlt sich, die Gefährdung bei den geplanten Bauvorhaben zu berücksichtigen.

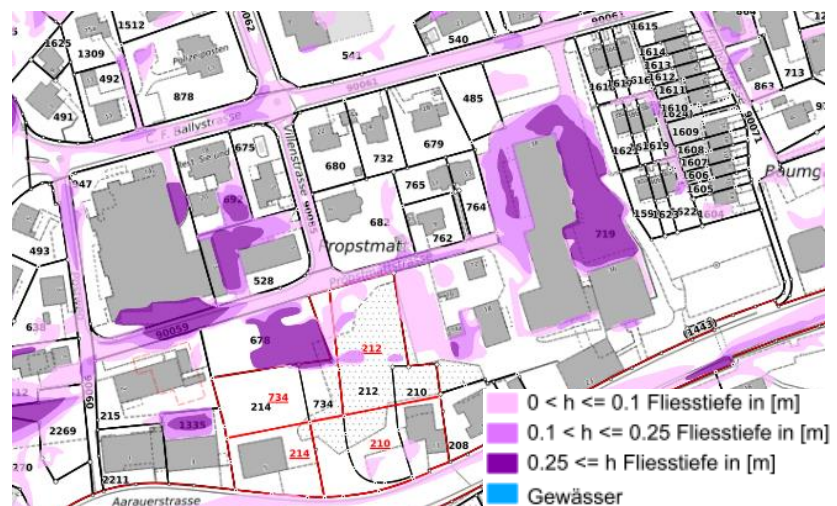


Abbildung 12: Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss BAFU (WebGIS Kt. SO, Mai 2022)

4 Städtebauliche Analyse

Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurden eine städtebauliche Analyse und eine Variantenstudie erarbeitet (Husistein & Partner AG). Die Favoritenvariante wurde schliesslich zum Richtprojekt weiterentwickelt (Kapitel 4.2). Die wichtigsten Erkenntnisse aus der Analyse werden nachfolgend kurz zusammengefasst. Die Erarbeitung der Variantenstudie und des Richtprojekts erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin (Sineo AG), den betroffenen Grundeigentümern und der Gemeinde in mehreren Sitzungen. Die Variantenstudie wurde zudem der Bau- und Planungskommission in einer Sitzung vorgestellt.

4.1 Analyse und Masteridee

In der Analyse wurden in einem ersten Schritt die raumplanerischen Randbedingungen und die städtebaulichen bzw. raumprägenden Merkmale zusammengeführt. Folgende wichtigen Punkte wurden u.a. aus der städtebaulichen Analyse für die Variantenstudie mitgenommen (siehe auch Beilage 5):

- Der Planungsperimeter soll entsprechend dem Räumlichen Leitbild und der Zentrumszone die Funktion eines erweiterten Dorfkerns übernehmen und Begegnungsmöglichkeiten und eine Nutzungsdurchmischung bieten. Im westlichen Bereich grenzt der Perimeter an das bestehende Zentrum von Schönenwerd an.
- Der Bestandsbau Aarauerstrasse 23 hat durch seine Stellung direkt an der Strasse eine adressbildende Wirkung und übernimmt eine Torfunktion für das Zentrum von Schönenwerd. Das Gebäude soll im Bestand erhalten bleiben (Bausubstanz gut).
- Mit Ausnahme einzelner grösserer Bauten weist das umliegende Quartier eine feinkörnige Struktur auf. Der grobkörnige, in Nord-Südrichtung verlaufende Gewerbebau der Sineo AG erschwert die Durchlässigkeit und bildet einen Kontrast zur sonst feinkörnigen Umgebung. Eine feinere Körnung würde die Bebauung mit dem Quartier vernetzen. Die Gewerbebauten weisen aber eine sehr gute Bausubstanz auf und werden längerfristig nicht ersetzt.
- Die Gebäude entlang der Aarauerstrasse fassen den Strassenraum (strukturbetonend).
- Die Hecke gemäss Nutzungsplanung (revidierter Bauzonenplan) ist als Grünelement zu erhalten, resp. bei einem Abgang auf dem Areal zu ersetzen.

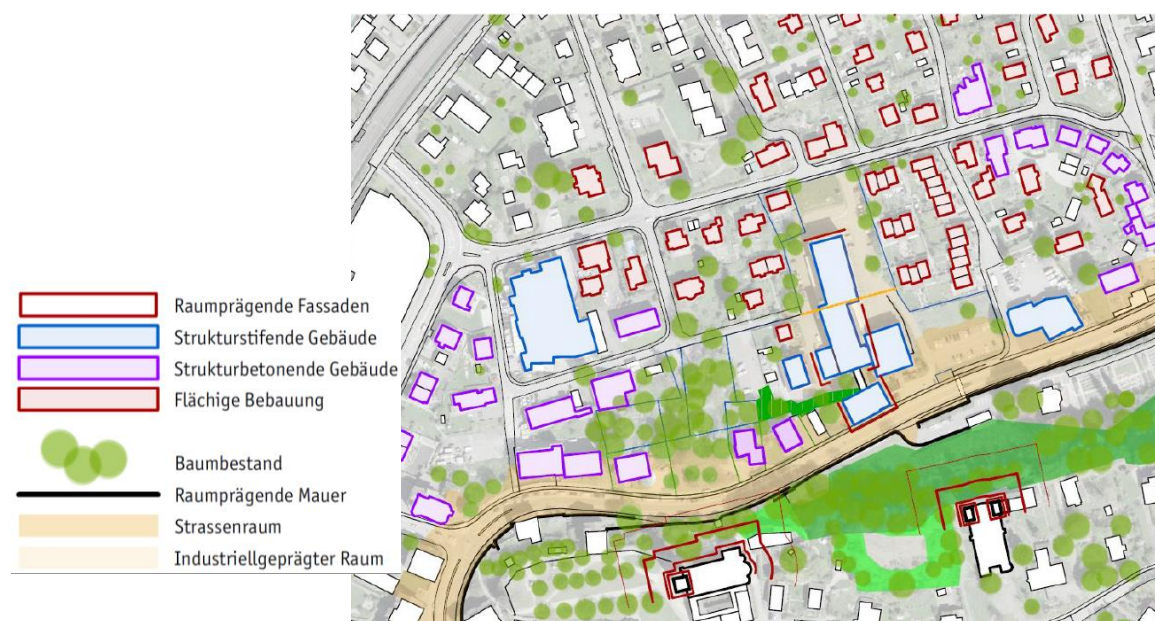


Abbildung 13: Raumprägende Merkmale im und um den Planungsperimeter (Husistein & Partner, vgl. Beilage 5)

Masteridee

Aus der Analyse wurde die Masteridee entwickelt, welche den Rahmen für die Bebauungsvarianten vorgab (Abbildung 14):

- Die bestehenden, zusammenhängenden Gewerbebauten der Sineo AG und das identitätsstiftende Gebäude an der Aarauerstrasse bleiben im Bestand erhalten (mit Ausnahme von Abbrüchen im Westen), mit der gewerblichen Nutzung als Schwerpunkt.
- Der Nutzungsschwerpunkt entlang der Aarauerstrasse liegt eher beim Wohnen bzw. bei einer gemischten Nutzung zwischen Wohnen und Gewerbe. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ist entlang der Kantonsstrasse keine Begegnung möglich (z.B. nicht geeignet für ein Café).
- Die Punktbauten entlang der Aarauerstrasse mit ihrer Durchlässigkeit bilden eine Qualität (kein Riegel entlang der Aarauerstrasse erwünscht). Es wird eine optisch zusammenhängende Bebauung angestrebt, welche den Strassenraum fasst und gleichzeitig die Sichtbezüge / Vernetzung zwischen den Grünflächen südlich der Aarauerstrasse und dem Nabholzareal gewährt.
- Südlich der Probstmattstrasse werden Wohnbauten vorgesehen. Die Bauten sollen durch ihre Setzung den Strassenraum fassen und die Bepflanzung / Grünräume entlang der Strasse den Raum strukturieren und aufwerten. Der westliche Bereich könnte als öffentlicher Quartiertreffpunkt fungieren, welcher durch die Gestaltung des Aussenraums Begegnungsmöglichkeiten schafft.

- Aufgrund des grossen Gefälles zwischen Aarauerstrasse und Probstmattstrasse wird der Grünraum schwerpunktmässig im Bereich dieser Hangkante vorgesehen.
- Auf den freien Baufeldern nördlich und östlich der bestehenden Gewerbebauten werden Wohnbauten vorgesehen. Auf dem östlichen Baufeld ist auch eine Mischnutzung zwischen Wohnen und Dienstleistung vorstellbar (z.B. Gesundheitszentrum).
- Im Planungsperimeter soll eine Synergie zwischen Gewerbe und Wohnen angestrebt werden (z.B. Werkräume / Hobbyräume / Ateliers für die Wohnnutzungen in den Gewerbebauten).
- Eine Fusswegverbindung mit öffentlichem Charakter soll die C.F. Ballystrasse mit der Aarauerstrasse verbinden.
- Die Haupteinschliessung des Planungsperimeters erfolgt aber der C.F. Ballystrasse und Probstmattstrasse. Die bestehenden Zufahrten aber der Aarauerstrasse sind zu überprüfen (Zusammenlegen von Einzelaufzufahrten für die Liegenschaften Aarauerstrasse, Prüfen einer Zufahrt im Einbahnverkehr für das Nabholz-Areal).



Legende Masterplan

	Bearbeitungsperimeter		Erschliessung LKW		Fussgänger Verbindung
	Höhenentwicklung		Anlieferung		Vernetzung Grünraum
	Gebäudebestand		Erschliessung MIV		Erschliessung MIV
	Abbruch		Erschliessung prüfen		Raumbildender Grünraum
	Raumprägende Fassadenfluchten		Schwerpunkt Wohnen		Treffpunkt Quartier
	Zurückversetzte Fassaden		Schwerpunkt Wohnen		Schwerpunkt Wohnen
	Identitätsstiftendes Gebäude		Schwerpunkt Gewerbe		Schwerpunkt Gewerbe
	Aussicht		Schwerpunkt Grünraum		Schwerpunkt Grünraum

Abbildung 14: Masterplan Entwicklung Nabholz-Areal (Husstein & Partner, Beilage 4 und 5)

4.2 Variantenstudie

3 Varianten geprüft

Auf der Grundlage der Masteridee wurden in der Variantenstudie drei unterschiedliche Bebauungsvorschläge für das Nabholz-Areal erarbeitet (vgl. Beilage 4). Insgesamt ist die Dichte und Nutzungsziffer bei allen drei Varianten vergleichbar.

Aufteilung in Baufelder

Der Planungsperimeter wurde für die Variantenstudie in drei unterschiedliche Baufelder unterteilt (Abbildung 15), zu welchen in den Varianten jeweils Bezug genommen wird:

- Baufeld I: Wohnzone W2+, Grundeigentum Sineo AG
- Baufeld II: Zentrumszone Nabholz, Grundeigentum Sineo AG
- Baufeld III: Zentrumszone Nabholz, andere Grundeigentümer

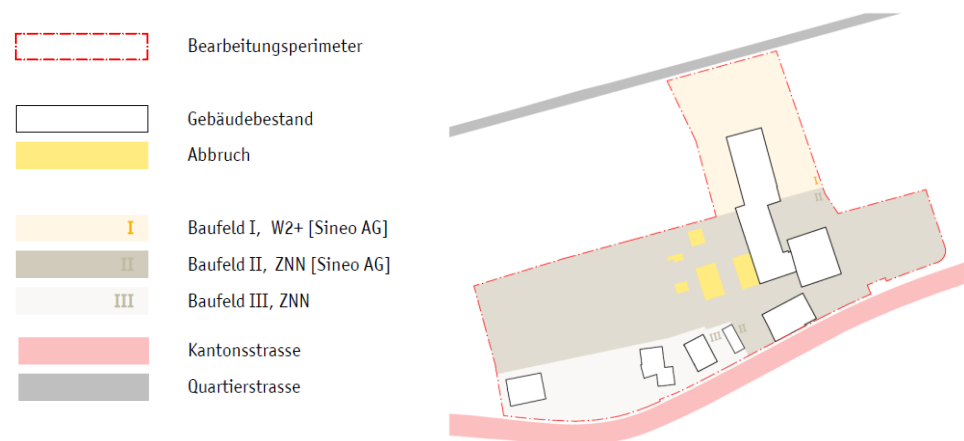


Abbildung 15: Bezugsflächen / Baufelder mit Situation des Gebäudebestand

Variante 1

ÜZ ganzer Perimeter: 34.9%
(AZ 1.09)

Anzahl Wohnungen: ca. 112

Variante 1 (Abbildung 16) sieht entlang der Hangkante im Baufeld II längliche Wohngebäude vor. Gegen Norden hin (entlang Probstmattstrasse) ist die Bebauung lockerer und bildet mit Punktbauten einen Übergang zu der feinkörnigeren, an den Perimeter angrenzenden Einfamilienhausstruktur. Die Geschossigkeit variiert. Sie ist insbesondere entlang der Hangkante höher und nimmt gegen Norden (Punktbauten) tendenziell ab. Das Baufeld I wird im Norden mit einem länglichen Gebäude ergänzt, ebenso der östliche Bereich vom Baufeld II. Ersatzneubauten bzw. zusätzliche Bauten mit Gebäudeversatz im Baufeld III führen zu einer durchgängigen Bebauung entlang der Aarauerstrasse, als Weiterführung der westlich angrenzenden Gebäude.

Fazit Variante 1

Bei der Variante 1 wird insbesondere die Überbauung im Hangbereich nicht als überzeugend betrachtet. Die Gebäude bilden einen Riegel entlang der Hangkante, stören die Durchlässigkeit im Areal und verhindern die Möglichkeit eines grösseren, zusammenhängenden Grünraums im Bereich der Böschung. Abgesehen von der variierenden Geschossigkeit wird die Variante 1 als zu monoton und «blockhaft» wahrgenommen.



Abbildung 16: Variante 1, Situation und Darstellung im Modell

Variante 2

ÜZ ganzer Perimeter: 32.8%
(AZ 1.01)

Anzahl Wohnungen: ca. 98

In der Variante 2 (Abbildung 17) werden die Wohnbauten südlich der Probstmattstrasse (Baufeld II) in einer L-Form ausgestaltet. Durch die Form und Anordnung der Gebäude entstehen grosszügige Zwischenräume. Die Geschossigkeit variiert und ist am östlichen und westlichen Randbereich höher als im zentralen Bereich. Baufeld I und II wird im Norden und Osten wiederum mit einzelnen Baukörpern ergänzt. Die Bebauung im Baufeld III entspricht der Variante 1.

Fazit Variante 2

Variante 2 überzeugt nicht, da die Volumen der L-Gebäude als zu mächtig wahrgenommen werden. Wie in der Variante 1 bilden die Gebäude wiederum einen Riegel, welcher zu einer Abschottung des Grünraums führt und die Durchlässigkeit vermindert. Die L-Gebäudeform wird zudem bei Betrachtung des umliegenden Quartiers als fremd wahrgenommen.



Abbildung 17: Variante 2, Situation und Darstellung im Modell

Variante 3

ÜZ ganzer Perimeter: 37.7%
(AZ 1.14)

Anzahl Wohnungen: ca. 119

Die Variante 3 (Abbildung 18) sieht südlich der Probstmattstrasse (Baufeld II) fünf parallel zueinander stehende, längliche Wohngebäude vor, welche in der Geschossigkeit variieren. Die Ausrichtung und Form der Gebäude passt sich den bestehenden Gewerbebauten an. Der Grünraum entlang der Hangkante fliesst in die Zwischenräume ein und es entsteht ein durchlässiger Wohnbereich zwischen Probstmatt- und Aarauerstrasse. Die Fassadenflucht in Kombination mit den Grünbereichen entlang der Probstmattstrasse wirken raumbildend und gestalten einen klar strukturierten Strassenraum. Baufeld I und II wird im Norden und Osten wiederum mit einzelnen Baukörpern ergänzt. Die Bebauung im Baufeld III entspricht den Varianten 1 und 2.

Fazit Variante 3

Architekturbüro, Auftraggeberin, Grundeigentümerschaften und Gemeinde haben sich für die Variante 3 als Favoritenvariante ausgesprochen. Überzeugt haben insbesondere die Verzahnung des Grünbereichs an der Hangkante mit den Zwischenräumen der Baukörper, die Anlehnung der Baukörper an den Bestand der Gewerbebauten und der strukturierte Strassenraum an der Probstmattstrasse. Diese Variante erlaubt zudem aus allen Varianten die grossflächigste Gestaltung des Grünbereichs im Böschungsbereich und den Erhalt bzw. Ersatz der bestehenden Hecke, bei gleichzeitig hoher Ausnützung auf dem Areal. Die Variante 3 wurde zum Richtprojekt weiterentwickelt.



Abbildung 18: Variante 3, Situation und Darstellung im Modell

5 Richtprojekt

Für das Richtprojekt wurde die Favoritenvariante 3 weiterentwickelt. Das Richtprojekt (Husistein & Partner AG) ist in der Beilage 4 dokumentiert und wird nachfolgend erläutert.

5.1 Situation und Kennzahlen

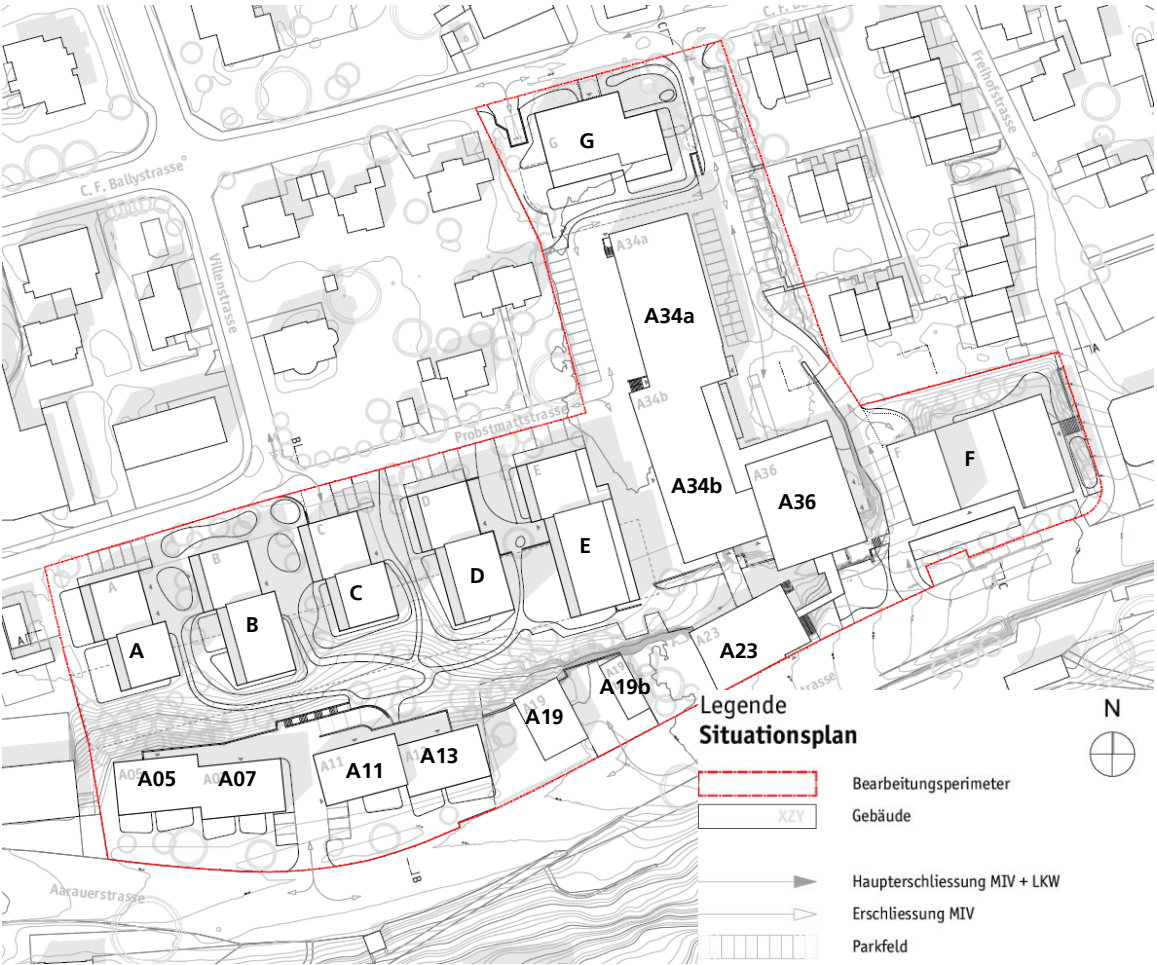


Abbildung 19 Situation und Kennzahlen Richtprojekt (Husistein & Partner, Stand März 2025)

**Weiterentwicklung
Variante 3**

Im Richtprojekt wurden insbesondere die Bauten entlang der Probstmattstrasse weiter differenziert. Der Gebäudeversatz lockert die Bebauung weiter auf, lehnt sich aber weiterhin am Bestand der grossmassstäblichen Industriebauten an.

Das Richtprojekt weist folgende massgebenden Kennzahlen auf:

Überbauungsziffer (ÜZ)

Mit dem Bonus für Gestaltungspläne gemäss § 7 des revidierten Zonenreglements kann die max. zulässige Überbauungsziffer (ÜZ) gemäss Grundnutzung um maximal 10% überschritten werden. Dies entspricht in der Zone W2+ eine max. ÜZ von 33% und in der Zentrumszone Nabholz (ZZN) 44%. Das Richtprojekt weist folgende ÜZ auf:

<i>Bereich</i>	<i>ÜZ</i>
Zone W2+ (Baufeld I)	32.3 %
ZZN Sineo AG (Baufeld II)	38.9%
ZZN Baufeld III	32.5%
Gesamter Planungsperimeter	36.4%

Geschossigkeit

Die Gebäude im Planungsperimeter weisen gemäss Richtprojekt zwischen 2 und 5 Vollgeschosse (VG) auf:

Gebäude W2+ / Baufeld I

Gebäude G: 2 Vollgeschosse plus Attika
Gebäude A34a: Bestandsbau Sineo AG, 4-5 VG (Bestand)

Gebäude ZZN / Baufeld II

Gebäude A: 4 VG am Hang, 3 VG an Probstmattstr.
Gebäude B bis E: 5 VG am Hang, 4VG an Probstmattstrasse
Gebäude F: 3 VG
Gebäude A34b: Bestandsbau Sineo AG, 4-5 VG
Gebäude A36: Bestandsbau Sineo AG, 3-4 VG
Gebäude A23: Bestandsbau Sineo AG, 3-4 VG (Bestand)

Gebäude ZZN / Baufeld III

Gebäude A05-A13: 2-3 VG
Gebäude A19/A19b: gemäss heutigem Bestand (1-2 VG)

Anzahl Wohnungen

Gemäss Richtprojekt können im gesamten Planungsperimeter ca. 100 Wohnungen realisiert werden. Es wird ein hohes Level an Qualität und Ausbaustandard gefordert (mittleres / höheres Preissegment).

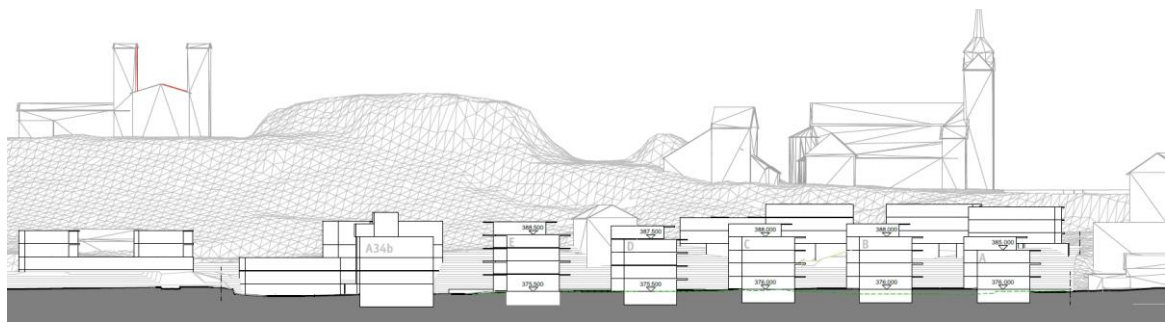


Abbildung 20

Querschnitt Richtprojekt, West – Ost (A – A)

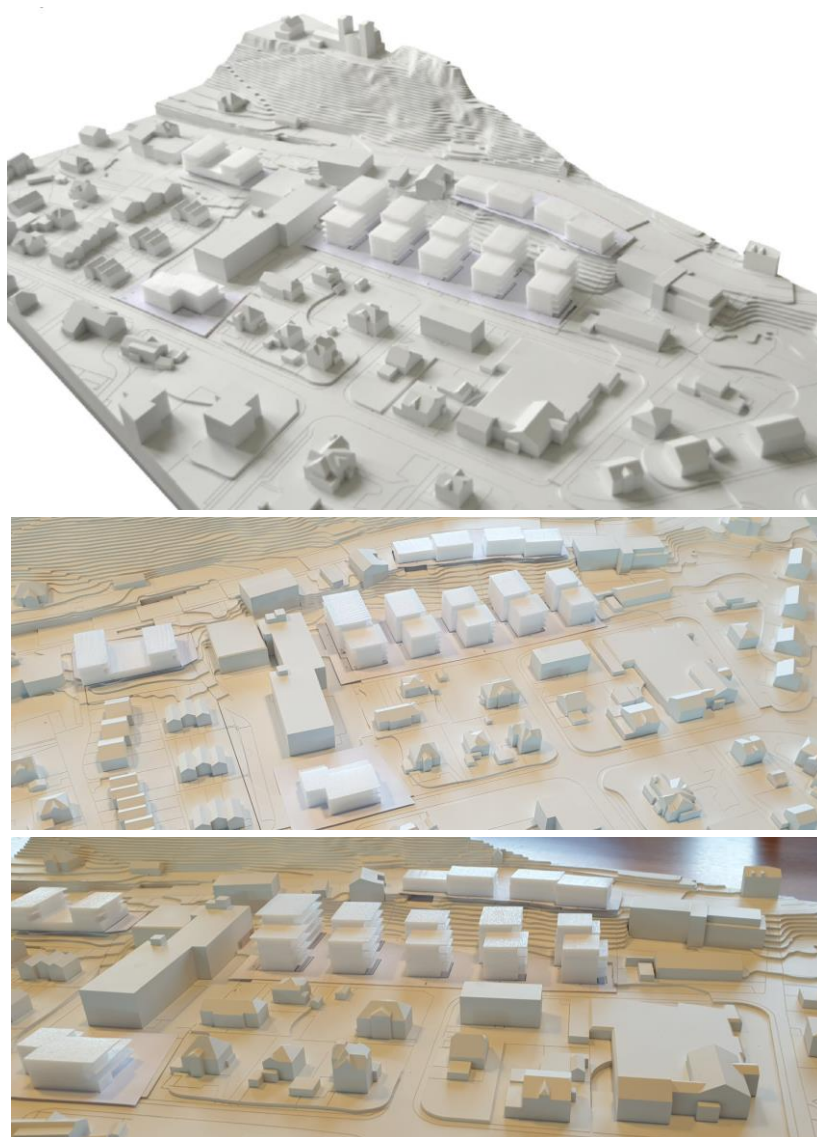


Abbildung 21 Modelldarstellung des Richtprojekts

5.2 Städtebau und Nutzungen

Baukörper in Anlehnung an Industriebauten

Die einfachen, kubischen Baukörper lehnen sich an den Bestand der grossmassstäblichen Industriebauten an, die orthogonale Setzung wurde vom bestehenden Raster übernommen. Zeilen- und Punktbauten unterschiedlicher Prägung formen ein abwechslungsreiches Quartier. Die Raumwirkung entsteht nicht primär durch eng verwandte Bauten, sondern vielmehr durch deren Zwischenräume. Räumlich prägend ist die Hangkante, die den Geländesprung zwischen der Aarauerstrasse und dem tieferen Niveau des Areals akzentuiert.

Gewerbe- und Wohnnutzungen

Die bestehenden Gewerbebauten werden weiterhin als solche genutzt werden. Daneben sind mehrheitlich Wohnbauten vorgesehen. Das Gebäude im Baufeld F weist einen gewerblich genutzten Sockelbau auf, auf dem zwei Wohnbauzeilen sitzen. Diese sind orthogonal von der Strasse abgedreht, so dass die Lärmsituation gut gelöst werden kann. In den weiteren Baufeldern entlang der Aarauerstrasse (A05 - A013) ist ein Mix aus Gewerbe- und Wohnnutzungen vorgesehen.

Das Punkthaus im Baufeld G ist als reiner Wohnbau konzipiert, ebenso die Gebäude an der Probstmattstrasse (Baufelder A - E), die nur in den Erdgeschossen vielfältig nutzbare Gewerberäume und Flächen für allgemeine Nutzungen anbieten. Die Wohnbauten verfügen über eine planerische Flexibilität, die eine Justierung im Planungsprozess zulassen. Es sind sowohl Miet- wie auch Eigentumswohnungen vorgesehen. Die hohe Variabilität an Lösungen führt zu der Möglichkeit, dass unterschiedliche Wohnformen für eine Vielzahl denkbarer Lebensverhältnisse angeboten werden können.

Wohnungs- / Raumangebot

Von der Singlewohnung über Wohnraum für junge Familien, Alters-WGs, Senioren und Mehrgenerationenwohnen sowie Startwohnungen für Paare reicht das angebotene Spektrum. Die angestrebte soziale und altersmässige Durchmischung der Bewohnerstruktur wird mit diesem Mix optimal umgesetzt. Die Anordnung von gemeinschaftlichen Räumlichkeiten – Gewerbe, KITA, Gemeinschaftsräume, Ateliers usw. – wird helfen, die Idee der generationenübergreifenden Gemeinschaft zusätzlich zu stärken. In den Längsbaukörpern sind mehrheitlich durchgesteckte Wohnungen mit zweiseitiger Orientierung konzipiert, während die Punkthauswohnungen in der Regel von Übereck-Situationen und damit optimalen Belichtungsverhältnissen profitieren. Weiter wirken sich der Versatz der Gebäude und die Abstufung der Höhe positiv auf die Belichtungsverhältnisse aus. Jeder Wohnung ist ein grosszügiger, gut nutzbarer Aussenraum in der Form von Loggien oder Balkonen zugeordnet.

5.3 Architektur, Fassaden, Wohnhygiene

Architektur und Fassaden

Mittels einer einfachen und doch raffinierten und differenzierten Architektursprache wird unter Einsatz adäquater Mittel eine eigenständige Identität generiert. Verschiedene Oberflächen wie Putz, Betonbänder, Holz oder Klinker sind vorstellbar. Unterschiedliche Fassadengliederungen mit und ohne Bänderungen, abwechslungsreiche Brüstungs- und Geländerlösungen sowie differenzierte Fensterformate führen zu gestalterischer Vielfalt und einem lebendigen sowie individuellen Ausdruck der Bauten. All diese Vielfalt verbleibt jedoch innerhalb einer Farb- und Formenskala, die nicht auf modische Details schielt, sondern mit gleichermaßen robusten wie eleganten Details die Basis für die gestalterische Einheit der Siedlung legt und den Menschen und seine Bedürfnisse in den Mittelpunkt stellt.

Referenzbilder (siehe Beilage 4)



Gestaltung durchgehende Balkonschicht | Agency Goldfly Associates, Amiens



Strukturierte Fassadengestaltung | Jesenovec/Wendler, Basel



Strukturierte Fassadengestaltung im Kontext des Nabholz-Areals | Feldt & Schenker



Strukturierte Fassadengestaltung | Duglex Architekten, Zürich



Wohnbau auf Gewerbesteckel | Studio Gmüel Gewerbesteckel Kultur Architekten, Basel



Farbgebung im Quartier - Villen im Kontext des Nabholz-Areals | GfH Reinhold & Wäber 44, 47 und 37, Schönenwerd



Mehrfamilienhaus - Villa | ENJ Architekten, Zürich

**Wohnhygiene und
Wohnqualität**

Die Bebauung entlang der Hangkante (Gebäude A bis E) stellt durch die verminderte solare Einstrahlung eine besondere Herausforderung dar. Mit verschiedenen Massnahmen wurde im Richtprojekt darauf reagiert. Bezüglich städtebaulicher Setzung wurde von den untersuchten Varianten diejenige gewählt, welche die höchste Durchlässigkeit und stärkste Kleinteiligkeit ermöglicht. Entsprechend den hangabwärts verlaufenden Kaltluftströmen entsteht eine Gebäudestellung lotrecht zum Hang. Daraus ergab sich eine weitgehende Ost-West-Orientierung der Wohnungen. Generell sind alle Wohnungen auf einen zentralen Grünraum am Hang ausgerichtet. Die Zweiteilung / Staffelung der Zeilenbauten gliedert den Aussenraum zusätzlich und schafft eine höhere Privatheit der einzelnen Wohnungen. Die Gebäudeabstände sind mit ca. 12.5 m im üblichen Bereich.



Abbildung 22 Wohnungsausrichtung und Aussenraumbezug
(Dokumentation Richtprojekt, Husistein & Partner)

5.4 Umgebungsgestaltung, Freiräume

Richtprojekt Freiraumgestaltung

Für die Freiraumgestaltung und Planung der Arealdurchwegung wurde auf Stufe Richtprojekt eine Fachperson Landschaftsarchitektur des Büros arcoplan beigezogen. Das Richtprojekt für die Freiraumgestaltung ist in der Beilage 6 zu finden. Auf Stufe Baugesuch wird die Umgebungsgestaltung weiter konkretisiert.

Freiraumgestaltung

Im Planungsperimeter sind grosszügige Grünflächen vorgesehen (Abbildung 23, nächste Seite). Eine differenzierte Freiraumgestaltung stärkt die Qualitäten der einzelnen Baubereiche. Mit unterschiedlichen Belägen, der Möblierung und Pflanzenauswahl werden für die verschiedenen Baubereiche qualitativ hochwertige Aussenräume zur Verfügung gestellt. Diese bieten sowohl den Bewohnenden selbst ein angenehmes Wohnumfeld als auch Besuchern und Bewohnern angrenzender Quartiere die Möglichkeit für Treffen und Austausch. Grüninseln mit einheimischen Gehölzen dienen als Retentionsfläche und bieten schattige Rückzugsorte.

Die Umgebungs- und Freiraumgestaltung geht auf den natürlichen Geländeverlauf im Planungsperimeter ein. Die Bestockung im Hangbereich soll aufgewertet und als charakteristisches Landschaftselement und Qualitätsmerkmal in Erscheinung treten. Der Bereich zwischen Probstmattstrasse und Baubereiche C1/C2 (gemäss Gestaltungsplan) bildet den Schwerpunkt der gemeinschaftlichen Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsflächen im Planungsperimeter. Dieser Bereich ist ausgestattet mit Wiesenflächen, Saumbereichen und Gehölz für freies Spielen und Entdecken und ist ausgestattet mit Geräten und Anlagen für Spiel und Aufenthalt (Kletternetz, Hangrutsche, Balancierelemente, Sitzelemente, usw.).

Mit entsprechender Bepflanzung (z.B. heckenartiger Bestockung, Baumreihen, Büschen) werden die Ränder des Planungsperimeter gegenüber Nachbarparzellen und Strassen attraktiv ausgestaltet.

Spiel-, Begegnungs-, Aufenthaltsflächen

Im Bereich der Gebäude A bis G werden gemeinschaftliche Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsflächen realisiert (Abbildung 24). Für die Gebäude A bis E werden die Spielflächen in den Hang integriert. Die Spielbereiche werden mit Spielelementen, Tischen und Sitzelementen ausgestattet, Ruhebereiche mit Leseplätzen und Pergolas ergänzen das Angebot im Freiraum (siehe Referenzbilder nächste Seite). An der Probstmattstrasse, im Bereich der Gebäude A bis C, ist ein öffentlicher Gemeinschaftsplatz / Quartierplatz geplant.



Abbildung 23: Grünflächen im Planungsperimeter gemäss Richtprojekt Umgebung (arcoplan, März 2025; Beilage 6)

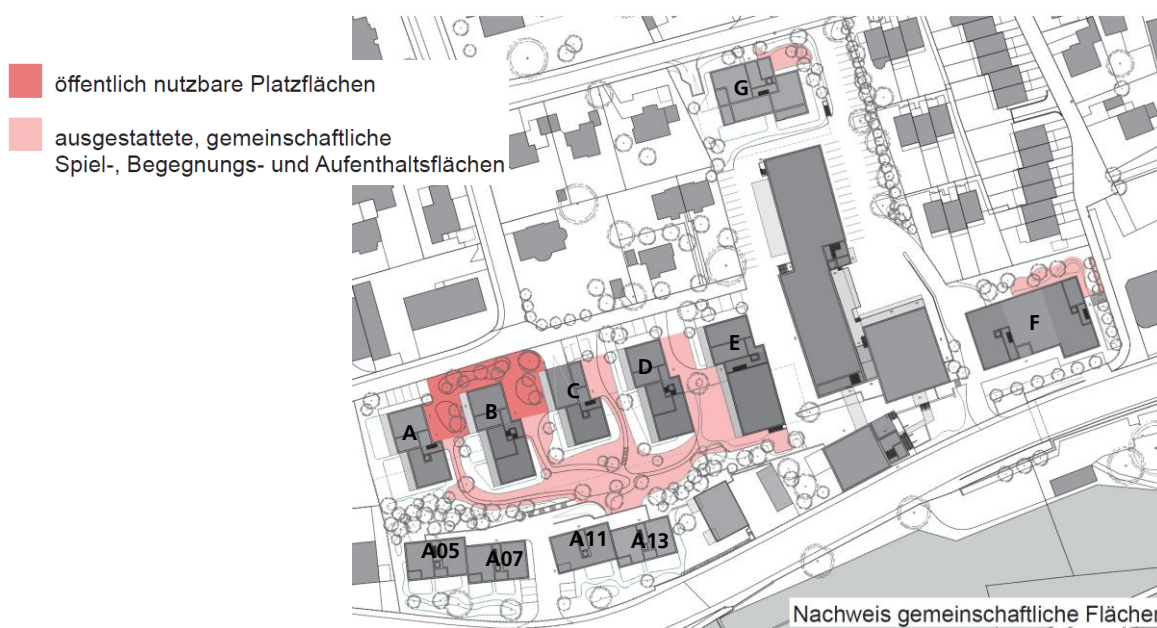
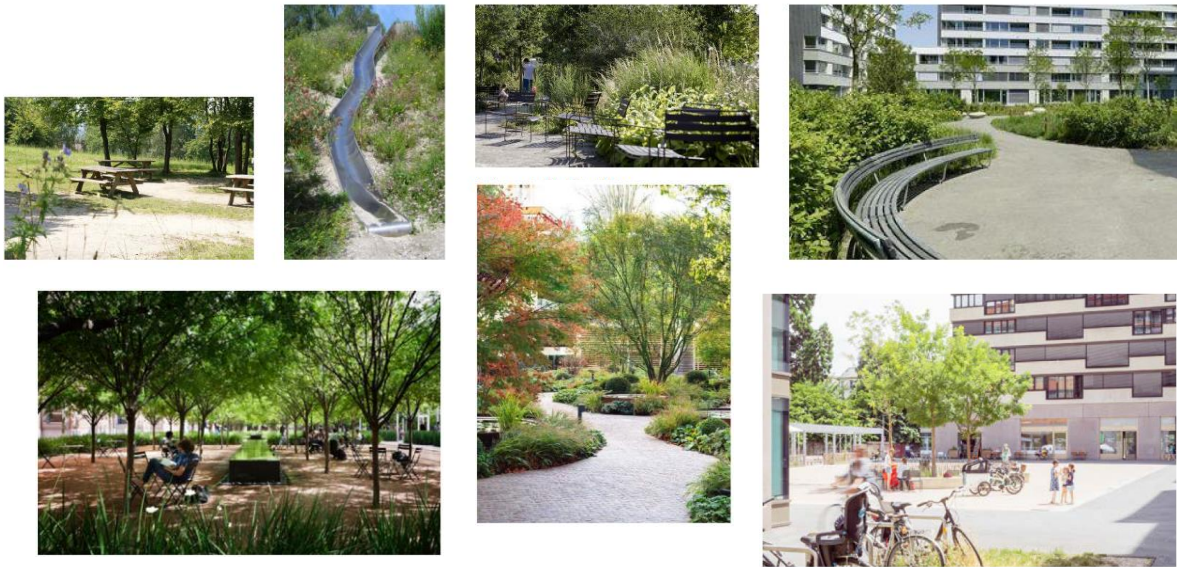


Abbildung 24: Schwerpunkte öffentliche und gemeinschaftliche Nutzung gemäss Richtprojekt (arcoplan, März 2025; Beilage 6)

Referenzbilder Spiel- und Aufenthaltsflächen



Heckenersatz

Aufgrund der Ausgangslage bezüglich der im Bauzonenplan Schönenwerd eingetragenen Hecke (siehe Kapitel 3.4) wurden im Richtprojekt der Freiraumgestaltung Flächen für eine Heckenersatzpflanzung ausgewiesen (siehe Abbildung 25 und Beilage 6). Eine artenreiche Heckenbepflanzung kann insbesondere entlang der Hangkante realisiert werden. Weitere potenzielle Flächen für eine heckenartige Bepflanzung befinden sich gemäss Richtprojekt Freiraumgestaltung entlang der Aarauerstrasse (Gebäude A05/A07) und im nördlichen Bereich des Gebäudes F.



Abbildung 25: Potenzialflächen für Heckenersatz gemäss Richtprojekt (arcoplan, März 2025; Beilage 6)

5.5 Erschliessung, Mobilität, Quartiervernetzung

Für eine ausführliche Beschreibung der Erschliessung und Parkierung wird auf das Verkehrsgutachten, Beilage 7 verwiesen.

Zufahrten zu den Baufeldern

Die Hauptzufahrt zum Areal erfolgt für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Probstmattstrasse und die C.F. Ballystrasse. Die Baufelder entlang der Aarauerstrasse (A05 - A013) sind über eine Direktzufahrt an die Kantonsstrasse angebunden. Durch die Zusammenlegung der Parzellen in diesem Bereich, kann auf eine der heutigen Zu- und Wegfahrten verzichtet werden. Als Ergänzung soll dafür eine Einfahrt für den MIV und die Anlieferung ab der Aarauerstrasse zwischen den Gebäuden A36 und F etabliert werden. Diese Einfahrt ist nur für Rechtsabieger (von Osten her) aber der Aarauerstrasse zugänglich. Die Verkehrsführung erfolgt im Einbahnverkehr mit der Ausfahrt an der C.F. Ballystrasse. Alle Teile der Überbauung sind für Blaulichtfahrzeuge, Anlieferungen o.ä. erreichbar.

Warenanlieferung

Die Warenanlieferung mit Lastwagen erfolgt einerseits analog zur heutigen Situation ab der C.F. Ballystrasse zu den bestehenden Gewerbebetrieben, andererseits soll auch eine Zufahrt ab der Aarauerstrasse möglich sein. Für die Baufelder C1 und C2 ist nur eine Anlieferung mit Lieferwagen vorgesehen (keine Lastwagen).

Fussverkehr, Areal- und Quartier- vernetzung

Die Haupterschliessung für Fussgänger zwischen der Fussgängerunterführung der Aarauerstrasse und der C.F. Ballystrasse sowie westseitig um die Bestandesgebäude A34a/b / A36 sind bereits heute vorhanden. Zusätzlich ist eine Verbindung zwischen Aarauerstrasse (Gebäude A11/A13, Baubereiche C1/C2 gemäss Gestaltungsplan) und Probstmattstrasse vorgesehen. Aufgrund der zu überwindenden Höhendifferenz kann ein verbindender Fuss- und Veloweg jedoch nur bedingt umgesetzt werden. Für Fussgänger kann im Bereich der Hangkante eine Treppe realisiert werden. Die Veloverbindung kann jedoch nur über die Tiefgarage der Gebäude A11/A13 (Baubereiche C1/C2) ermöglicht werden.

Die weitere Quartiersvernetzung erfolgt durch ein Netz von Wegen für den Fuss- und Veloverkehr. Diese schaffen die Anschlüsse an die benachbarten Quartierteile. Die Nähe zum Bahnhof bietet einen guten öV-Anschluss, darüber hinaus wird eine ausreichende Anzahl von gut angeordneten Veloräumen und gedeckten Fahrradabstellmöglichkeiten in der Nähe der Hauseingänge helfen, nachhaltige Mobilitätsformen attraktiv zu machen.

Parkierung

Die Parkierung ist in insgesamt 4 Tiefgaragen vorgesehen (Beilage 4):

- Gebäude A-E: Gemeinsame Tiefgarage, Zufahrt ab Probstmattstr.
- Gebäude F: 2-geschossige Tiefgarage, Zufahrt ab C.F. Ballystrasse oder Aarauerstrasse
- Gebäude G: Eigene Tiefgaragenzufahrt ab C.F. Ballystrasse
- A05-A13: Längerfristig: gemeinsame Tiefgarage für (Ersatz)Neubauten Aarauerstrasse

Für die Gewerbenutzungen auf dem Grundstück GB Schönenwerd Nr. 719 sind oberirdische Parkplätze sowie Parkplätze in den Tiefgaragen der Gebäude E, F und G vorgesehen.

Anzahl Parkplätze

Die Anzahl Parkplätze richtet sich nach den Vorgaben gemäss § 42 bzw. Anhang III KBV. Demnach besteht gemäss Verkehrsgutachten (Beilage 7) für den gesamten Planungsperimeter ein Bedarf von insgesamt 233 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge. Gemäss Richtprojekt können ca. 272 Abstellplätze realisiert werden.

Erschliessungs- und Parkierungskonzept

Im Erschliessungs- und Parkierungskonzept (Abbildung 26; siehe Beilage 4) ist die zukünftige Erschliessung und die Parkierung Schematisch dargestellt.

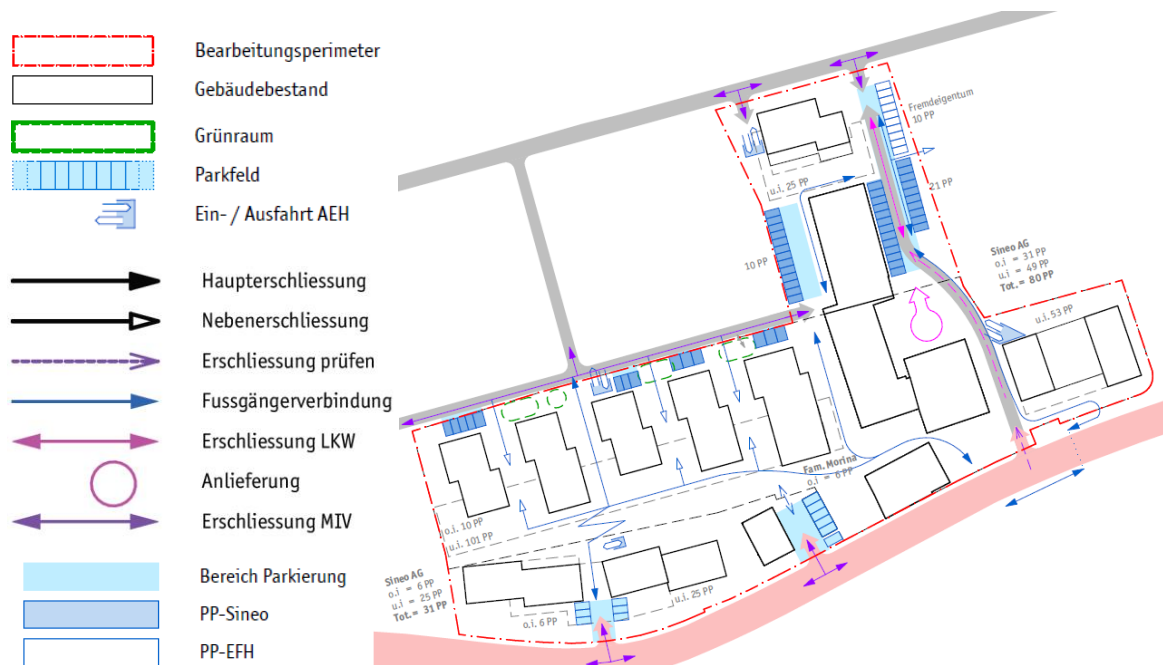


Abbildung 26

Neue Situation Erschliessungs- und Parkierung (Husistein & Partner, 2025)

5.6 Etappierung

Voraussichtlich werden in einer ersten Etappe die unbebauten Parzellen der Sineo AG und die dazugehörigen Freiräume entwickelt werden (Gebäude A bis E entlang Probstmattstrasse, Quartierplatz, Ersatzpflanzung Hecke, Punkt-Gebäude F und G). Die bestehenden Gewerbebauten bleiben im Bestand erhalten. Die neue Zufahrt im Einbahnverkehr ab der Aarauerstrasse soll ebenfalls in der 1. Phase realisiert werden.

In einer weiteren Etappe ist der Ersatz der bestehenden Liegenschaften an der Aarauerstrasse mit Neubauten vorgesehen, wodurch auch die Zufahrten ab der Kantonsstrasse reduziert werden. Für die Liegenschaften Aarauerstrasse 19 und 21 (GB Nrn. 208, 1390) sieht die Grundeigentümerschaft keine baulichen Veränderungen vor.



Abbildung 27 Ist-Zustand und Endzustand der Überbauung Nabholz-Areal (Husistein & Partner, 2025)

5.7 Nachhaltigkeit, Energie, Stadtklima

Die Gebäudekörper sind dank kompakter Grundform und jeweils 4 bis 5 Geschossen äusserst effizient und erreichen sehr gute Oberflächen-Volumen-Verhältnisse, resp. tiefe Gebäudehüll-Zahlen. Die zueinander 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.

Eine einfache, durchgängige Statik und ein vertikales Installationskonzept, bei dem die Steigzonen konsequent übereinander angeordnet sind, führen zu einer langlebigen und nachhaltigen Gebäudenutzung.

Mittels einer differenzierten Freiraumgestaltung werden mit naturnah gestalteten Bereichen im unmittelbaren Wohnumfeld ökologische Ausgleichsflächen geschaffen, die die Versickerung des Meteorwassers ermöglicht sowie die Vernetzung mit den bestehenden Grünflächen der Umgebung erreicht. Flachdachbegrünungen besitzen ein bedeutendes Potential für den ökologischen Ausgleich: Neben der Wasserrückhaltung können insbesondere mittels Verdunstung durch die Vegetationsschicht positive Effekte auf das Stadtklima erzielt werden. Durch die sommerlichen Hitzewellen der letzten Jahre wird der Bedarf an klimatisierenden Gründächern noch unterstrichen. Praktische Versuche in grösseren Neubaugebieten haben darüber hinaus gezeigt, dass mit zielorientierter Begrünung von Flachdächern - zentrale Bedeutung hat dabei die Substratstärke - ein ökologischer Ausgleich geschaffen werden konnte, der für den Arten- und Naturschutz lokal bis regional bedeutend ist.

6 Gestaltungsplan mit SBV

Der Gestaltungsplan Nabholz-Areal und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften (SBV) stützen sich auf die im Kapitel 3 aufgeführte raumplanerischen und baurechtlichen Ausgangslage und auf das in Kapitel 4.2 erläuterte Richtprojekt. Die Inhalte des Gestaltungsplans und der Sonderbauvorschriften werden nachfolgend erläutert. Im Gestaltungsplan wird die aktuelle Parzellierung (nach Abschluss der Grenzmutationen) dargestellt.

6.1 Inhalte des Gestaltungsplans

Im Gestaltungsplan werden verbindlich geregelt:

- Geltungsbereich Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften
- Baubereiche A1 – A6 und der Bereich Rücksprung Geschossigkeit
- Baubereiche B1 bis B4 inkl. Bereiche mögliche Erweiterung B3, B4
- Baubereiche C1 bis C3
- Verkehrs- und Parkierungsflächen sowie die Bereiche für die Zu- und Wegfahrt
- Quartierplatz
- Grünflächen und gemeinschaftliche Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsflächen
- Gestaltungsbaulinie beim Baubereich B1
- Baulinien entlang der öffentlichen Strassen
- Bereiche für die Ein- und Ausfahrt Tiefgaragen (Lage richtungsweisend)
- projektierten Bäume (Anzahl und Lage richtungsweisend)
- Bereiche neue Hecke und Aufhebung der Hecke gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan

6.2 Baubereiche, Nutzung und Baumasse (§§ 5 – 8 SBV)

Den Baubereichen sind unterschiedliche Nutzungen zugewiesen (Baubereiche siehe Abbildung 28 nächste Seite). Wo möglich, sind die Baubereiche etwas grösser ausgeschieden als die Fassadenlinien gemäss Richtprojekt.

Baubereiche A

Die Baubereiche A1 bis A5 in der Zentrumszone Nabholz und der Baubereich A6 in der Wohnzone 2-geschossig+ dienen primär der Wohnnutzung; in den Erdgeschossen sind untergeordnet nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. In den Baubereichen A2 bis A5 dürfen max. 5 Vollgeschosse realisiert werden, im Baubereich A1

sind max. 4 Vollgeschosse zulässig. Auf dem maximal zulässigen Vollgeschoss ist kein zusätzliches Attikageschoss erlaubt. Das oberste zulässige Vollgeschoss darf aber als Attikageschoss ausgestaltet werden (als Vollgeschoss anzurechnen).

Die Bauten müssen entlang der Probstmattstrasse auf einer Tiefe von mind. 7 Meter um ein Vollgeschoss reduziert werden. Die Rücksprünge der Geschossigkeit bezwecken einen möglichst sanften Übergang zum nördlich angrenzenden zweigeschossigen Quartier.

Im Baubereich A6 sind aufgrund der Zugehörigkeit zur Zone W2+ zwei Vollgeschosse plus ein zusätzliches Attikageschoss zulässig.

Wo möglich beinhalten die Baubereiche gegenüber den Fassadenlinien des Richtprojekts einen Puffer von 0.5 bis ca. 1.0m, wodurch für die definitive Ausgestaltung der Baukörper eine gewisse Flexibilität gewahrt wird. Die Gebäudeversätze sind in den Baubereichen berücksichtigt und werden für mind. eine Längsfassade auch in den Sonderbauvorschriften vorgeschrieben.



Abbildung 28 Ausschnitt Gestaltungsplan mit Baubereichen

Baubereiche B

Die Baubereiche B1 bis B4 umfassen die bestehenden Bauten der Sineo AG und dienen primär der gewerblichen Nutzung. Der Baubereich B4 liegt in der W2+, weshalb dort nur stilles Gewerbe zulässig ist. Für die Gebäude gilt bezüglich Lage, Höhe, Länge und Dachform grundsätzlich der heutige Bestand. Im Bereich mögliche Erweiterung B3 und B4 dürfen allfällige Anbauten ergänzt werden. Die Lage des identitätsstiftenden Gebäudes B1 an der Aarauerstrasse (Nabholzgebäude) wird anhand einer Gestaltungsbaulinie gesichert.

Die Nutzung und die Fassadenhöhe des Baubereichs B4 weichen von den Bestimmungen der Grundnutzung W2+ ab. Da es sich um einen Bestandsbau mit guter Bausubstanz handelt, welcher auf gewerbliche Nutzung ausgelegt ist, wird eine Umnutzung zur Wohnnutzung kurzfristig als nicht zweckmässig und nicht verhältnismässig erachtet. Im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans wird deshalb in diesem Bereich eine Abweichung von der Grundnutzung in Anspruch genommen.

Baubereiche C

Die Baubereiche C1 bis C3 dienen einer gemischten Nutzung zwischen Wohnen und Gewerbe. Die Gewerbenutzungen sind primär in den Erdgeschossen anzusiedeln. Es sind max. 3 Vollgeschosse, ohne zusätzliches Attikageschoss, zulässig. Das oberste zulässige Vollgeschoss darf auch als Attikageschoss ausgebildet werden (als Vollgeschoss anzurechnen). Bei der Anordnung der Nutzungen und Räume ist die starke Lärmbelastung durch den Strassenverkehr zu berücksichtigen.

Auf den GB Nrn. 208 und 1390 sind im Rahmen der vorliegenden Planung keine Veränderungen vorgesehen. Für die Liegenschaften gilt der heutige Bestand und sie werden nicht mit einem Baubereich im Gestaltungsplan berücksichtigt.

Anteil Gewerbenutzung

In der Zentrumszone hat der Anteil Gewerbenutzung gemäss revidiertem Zonenreglement mindestens 25 % der realisierten Geschossfläche zu betragen. In den SBV wird festgelegt, dass der Gewebeanteil von mind. 25 % für den gesamten Gestaltungsplanperimeter gilt (alle Baubereiche zusammen betrachtet). Es wird nicht als zweckmässig erachtet, pro Baubereich / pro Gebäude einen verbindlichen Gewerbeanteil festzulegen. Der definitive Mix zwischen Wohnen und Gewerbe kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht pro Baubereich definiert werden und ist vom jeweiligen Bedarf abhängig.

Überbauungsziffer und Grünflächenziffer

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine einheitliche maximale Überbauungsziffer von 40 % festgelegt. Zudem ist über den gesamten Geltungsbereich eine Grünflächenziffer von mindestens 30% einzuhalten.

Baulinien

Die Abstände zu öffentlichen Erschliessungsstrassen sind mit Baulinien festgelegt.

6.3 Gestaltung, Aussenräume (§§ 9 – 10 SBV)

Architektur

Da der Gestaltungsplan voraussichtlich etappenweise umgesetzt wird, wurden im Sinne einer langfristigen Entwicklungsabsicht im Richtprojekt noch keine konkreten Fassadenvorschläge erarbeitet, um eine möglichst hohe Flexibilität zu wahren. Anhand von Referenzbilder wurden mögliche Ideen aufgezeigt (vgl. Kapitel 5.3). Die SBV legen fest, dass die Bauten eine hohe architektonische Qualität aufweisen müssen und dass mit der Gestaltung und Materialisierung der Fassaden die wahrgenommenen Gebäudelängen und –höhen zu brechen sind. Zudem müssen die Bauten in den Baubereichen A und C mindestens auf einer Längsfassade einen horizontalen Gebäudeversatz aufweisen. Die definitive Ausgestaltung der Baukörper und Fassaden ist pro Etappe im Baugesuch auszuweisen.

Dachgestaltung

Für die Baubereiche A, B und C sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen. Wo Solar- und Photovoltaikanlagen errichtet werden, ist eine Ausgestaltung mit Kies zulässig. Für die Baubereiche B gilt bezüglich Dachform der heutige Bestand (auch zukünftig Satteldächer zulässig).

Umgebungsgestaltung

Die Aussenräume und Grünflächen sowie die Heckenersatzpflanzung werden in ihrer Lage und Nutzung auf der Grundlage des Richtprojekts Freiraumgestaltung im Gestaltungsplan definiert. Die Lage von untergeordneten Bauten ausserhalb der Baubereiche (z.B. Veloabstellflächen, Anlagen zur Abfallentsorgung) werden im Baugesuch festgelegt. Für das Baugesuch der jeweiligen Etappen ist die definitive Umgebungsgestaltung durch einen ausgewiesenen Landschaftsarchitekten zu planen. Die Umgebung bzw. die Grünbereiche sind stark durchgrünt und vielfältig auszugestalten und haben einen Beitrag zur Biodiversität zu leisten.

Quartierplatz

Im westlichen Bereich muss an der Probstmattstrasse ein Begegnungsplatz für die Quartierbevölkerung (Quartierplatz) ausgestaltet werden. Eine ansprechende Gestaltung und entsprechende Angebote sollen zum Verweilen und zur Belebung des Platzes einladen (z.B. Sitzgelegenheiten, Spielflächen, Aufenthaltsflächen, Tischtennistisch, Boccia-Fläche, Schattenbereiche, usw.). Die definitive Ausgestaltung muss im Baugesuch aufgezeigt werden.

6.4 Erschliessung und Parkierung (§§ 11 – 13 SBV)

Verkehrerschliessung allgemein

Die Erschliessung erfolgt über die im Gestaltungsplan festgelegten Verkehrs- und Parkierungsflächen und die entsprechenden Zu- und Wegfahrten. Das Erschliessungs- und Parkierungskonzept von Husistein & Partner zeigt orientierend den neuen Erschliessungszustand auf.

Die Baubereiche A1 bis A6 werden ab der Probstmattstrasse bzw. der C. F. Ballystrasse erschlossen, mit direkten Tiefgarageneinfahrten. Die Zufahrt inkl. Anlieferung für die Baubereiche B und den Baubereich C3 erfolgt ab der C. F. Ballystrasse sowie ab der Aarauerstrasse von Osten her. Die Zufahrt ab der Aarauerstrasse wird im Einbahnverkehr geführt und kann nur für Rechtsabbieger genutzt werden. Die Ausfahrt erfolgt an der C. F. Ballystrasse. Die Baubereiche C1 und C2 werden ab der Aarauerstrasse erschlossen.

Fussverkehr

Das Nabholz-Areal ist bereits heute für Fussgänger grundsätzlich zugänglich und wird häufig von Fussgängern durchquert. Weitere Fusswegverbindungen zwischen Probstmatt-, C.F. Ballystrasse und der Aarauerstrasse befinden sich einerseits westlich der GB Nr. 2211 (Treppe) und östlich des Gestaltungsplanperimeters mit der Freihofstrasse.

Mit dem Gestaltungsplan wird eine zusätzliche, arealinterne Fusswegverbindung zwischen den Baubereichen C1/C2 und den Baubereichen A1-A5 geschaffen, welche im Gestaltungsplan im Orientierungsinhalt dargestellt ist.

Auf die Festlegung einer öffentlichen Fuss- und Veloverbindung im Planungsperimeter wird verzichtet. Dies einerseits aus Sicherheitsgründen aufgrund des Verkehrs auf dem Areal (MIV/Anlieferung). Aufgrund des Gefälles erfüllt zudem die neu geplante Verbindung zwischen den Baubereichen C1/C2 und A1-A5 nicht die Anforderungen an eine öffentliche Fusswegverbindung.

Parkierung für Motorfahrzeuge

Die Parkierung für den motorisierten Verkehr für Bewohner/-innen und Angestellte erfolgt in insgesamt 4 Tiefgaragen. Die Lage der Ein- und Ausfahrten Stand Richtprojekt sind im Gestaltungsplan ausgewiesen, die definitive Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Für die Gewerbenutzungen der Baubereiche B müssen in den Tiefgaragen der Baubereiche A5, A6 und C3 Abstellplätze für Angestellte sowie Kundinnen und Kunden eingeplant und zur Verfügung gestellt werden. Oberirdisch sind Besucher- und Kundenparkplätze zulässig. Als Richtwert für die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gilt § 42 bzw. Anhang III KBV.

Die definitive Anzahl und Anordnung der Abstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Mindestens 5 % aller unterirdischen Auto-Abstellplätze sind von Beginn an mit Elektroladestationen auszurüsten.

Veloabstellplätze

Abstellplätze für Velos müssen in genügender Anzahl gemäss der jeweils gültigen VSS Norm 40 065 bereitgestellt werden. Es sind Lademöglichkeiten für E-Bikes vorzusehen.

6.5 Umwelt (§§ 14 – 23 SBV)

Lärm

Entlang der Aarauerstrasse besteht eine starke Lärmbelastung durch den Strassenverkehr. Das Lärmgutachten auf Stufe Richtprojekt (Grobbeurteilung, siehe Beilage 8) hat gezeigt, dass die massgebenden IGW nicht überall eingehalten werden können. In den SBV wurde die Bestimmung aufgenommen, dass im Baugesuchverfahren ein detailliertes Lärmgutachten für sämtliche Neubauten entlang der Aarauerstrasse unter Berücksichtigung der umgesetzten Massnahmen und der aktuellsten Verkehrszahlen zu erbringen ist. Bei der Erarbeitung des Bauprojekts haben die Nutzung der Gebäude, die Gebäudeanordnung, Gebäudeform und Grundrissgestaltung der Lärmproblematik Rechnung zu tragen.

**Belasteter Standort,
Bodenschutz**

Der belastete Standort auf GB Nr. 719 und die Verdachtsflächen für eine Schadstoffbelastung werden im Gestaltungsplan nicht dargestellt. Die SBV regeln den Umgang mit den entsprechenden Flächen.

Für Bauvorhaben, die eine Fläche von mehr als 5'000 m² betreffen, ist nach der Vollzugspraxis des Kantons Solothurn ein Bodenschutzkonzept erforderlich. Im Rahmen des Bauprojektes ist für den Geltungsbereich durch eine qualifizierte Fachperson ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten. Dieses ist vor Erteilung der ersten Baubewilligung dem Amt für Umwelt zu unterbreiten. Das Bodenschutzkonzept ist Bestandteil der Submission der Bauarbeiten.

Energie

Die Neubauten müssen eine möglichst hohe Energieeffizienz aufweisen und der Energiebedarf ist soweit möglich durch erneuerbare Energien zu decken. Insbesondere sind die Dachflächen mit Photovoltaischen und thermische Solaranlagen zu nutzen.

Entsorgung

Die Entsorgung des Haushaltkehrichts muss an einzelnen Sammelstellen erfolgen. Die Standorte sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Entwässerung und Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und –entsorgung richtet sich nach dem rechtsgültigem GEP und GWP der Einwohnergemeinde Schönenwerd. Im Baubewilligungsverfahren sind die Details und allfällige Massnahmen zu klären und festzulegen. Das unverschmutzte Regenwasser ist soweit möglich über die Schulter zu entwässern und in Grünflächen oberflächlich zur Versickerung zu bringen.

Oberflächenabfluss

Bei Gebäuden, für welche eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss ausgewiesen wird, sind bei der Ausarbeitung des Bauprojekts entsprechende Massnahmen vorzusehen, um das Eindringen von Wasser zu vermindern.

Licht

Lichtemissionen sollen auf ein Minimum zu beschränkt werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU 2021) anzuwenden.

7 Interessenabwägung

7.1 Vorgehen

Variantenstudie und partizipativer Erarbeitungsprozess

Der Gestaltungsplan Nabholz-Areal wurde auf der Grundlage einer Variantenstudie bzw. auf der Grundlage des daraus resultierenden Richtprojekts erarbeitet. Die verschiedenen Varianten wurden mit den betroffenen Grundeigentümerschaften sowie mit der Gemeinde in mehreren Sitzungen diskutiert und es wurden deren Bedürfnisse abgeholt und womöglich berücksichtigt. Durch diese Bearbeitungstiefe und den partizipativen Erarbeitungsprozess konnten wesentliche Fragen bereits auf Stufe Variantenstudium und Richtprojekt geklärt werden, wodurch ein konsolidiertes, für Auftraggeber, Grundeigentümer und Gemeinde zufriedenstellendes Richtprojekt erarbeitet werden konnte.

Qualitativ hochwertiges Richtprojekt als Grundlage

Das Richtprojekt weist einen hohen Detaillierungsgrad auf und das erarbeitende Architektenbüro hat sich intensiv mit dem Planungssperimeter und den angrenzenden Gebieten auseinandergesetzt. Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans und der Sonderbauvorschriften lag damit eine sehr gute und qualitativ hochwertige Grundlage vor.

7.2 Siedlungsentwicklung

Revidiertes Raumplanungsgesetz und kant. Richtplan

Das revidierte Raumplanungsgesetz und der kantonale Richtplan fordern die Siedlungsentwicklung nach innen. Diese hat in erster Linie anhand der Überbauung von bestehenden Baulandreserven und unter Berücksichtigung einer angemessenen Siedlungsqualität zu erfolgen. Die vorliegende Planung schafft die Grundalge für die Verdichtung von bereits bebauten Flächen sowie eine Überbauung von brachliegenden Flächen und leistet damit einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen.

Im Sinne der neuen Raumplanungsgesetzgebung wird ein dichtes, nutzungsdurchmischtes, qualitativ hochwertiges und gut erschlossenes Gebiet mit einer attraktiven Umgebungsgestaltung geschaffen.

Ortsplanungsrevision / Räumliches Leitbild 2014

Die Zentrumszone dient gemäss Zonenreglement Schönenwerd einer dichten, Ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise mit hoher Aufenthaltsqualität an zentraler Lage. Weiter bezweckt sie den Erhalt und die Weiterentwicklung des Zentrums von Schönenwerd. Die vorliegende Planung orientiert sich an den Vorgaben und Absichten aus der Ortsplanungsrevision und dem Räumlichen Leitbild und setzt diese im vorliegenden Gestaltungsplan um.

Fazit

Der Gestaltungsplan Nabholz-Areal entspricht den Vorgaben zur Siedlungsentwicklung gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz und kantonalem Richtplan und setzt die Vorgaben aus der revidierten Ortsplanung Schönenwerd um.

7.3 Ortsbild, Städtebau, Wohnqualität

Städtebauliche Analyse

Im Rahmen der Variantenstudie und der Erarbeitung des Richtprojekts hat eine vertiefte städtebauliche Auseinandersetzung mit dem Planungsperimeter und dessen Umgebung stattgefunden. Das Richtprojekt weist eine hohe Qualität bezüglich Setzung der Bauten und vorgesehene Umgebungsgestaltung auf.

Baubereiche A

In den Baubereiche A wird die Bebauung vor allem von der Probstmattstrasse her in Erscheinung treten, wo das zweigeschossige Quartier nördlich der Strasse neu vier- bis fünfgeschossigen Bauten gegenüberliegen wird. Im Richtprojekt und Gestaltungsplan wird auf diesen Punkt Rücksicht genommen, indem entlang der Probstmattstrasse durch die orthogonale Anordnung der Gebäude nur die Querfassaden in Erscheinung treten und indem die Baukörper entlang der Strasse um ein Vollgeschoss reduziert ausgestaltet werden. Dieser Rücksprung der Geschossigkeit soll dazu beitragen, dass die Baukörper von der Probstmattstrasse her

um ein Geschoss weniger wahrgenommen werden. Aufgrund des starken Gefälles liegen die fünf Bauten deutlich tiefer als die südlich angrenzenden Gebäude, wodurch die 5 Geschosse von der Aarauerstrasse her nicht massgebend in Erscheinung treten und die Wohnqualität in den Baubereichen C nicht massgebend beeinträchtigen. Trotz der dichten Bebauung weisen die Baubereiche A durch die grosszügigen Grünflächen eine hohe Wohnqualität auf.

Die Baukörper an der Probstmattstrasse lehnen sich bezüglich Stellung, Höhe und Breite an den Bestand der Gewerbebauten an und fügen sich gut in das Ortsbild ein. Durch die Rücksprünge in den Fassaden und die variierende Geschossigkeit wirkt die Überbauung nicht monoton.

Mit den rückversetzten Fassaden ab der Probstmattstrasse (Abstand zur Strasse von 8 m) und durch die raumbildenden Grünbereiche entsteht ein attraktiver und strukturierter Strassenraum. Der Quartierplatz und die Spiel- und Aufenthaltsflächen schaffen eine Belebung und schliessen das Nabholz-Areal an das Zentrum von Schönenwerd an.

Baubereiche B

Die Baubereiche B umfassen die bestehenden Gewerbebauten, welche in ihrem Volumen, in der Geschossigkeit und der äusseren Erscheinung im Bestand erhalten bleiben. Von Bedeutung ist insbesondere der Erhalt des direkt an der Aarauerstrasse liegenden Gebäudes (Liegenschaft 23, Nabholzgebäude), welches einen identitätsstiftenden Charakter aufweist. Die Lage wird mit einer Gestaltungsbaulinie gesichert. Durch den relativ grossen Abstand zu den benachbarten zweigeschossigen Wohngebieten, werden die Einfamilienhausquartiere durch die vier- bis fünfgeschossigen Gewerbebauten nicht massgebend beeinträchtigt.

Baubereiche C

Die Gebäude in den Baubereichen C1 und C2 setzen die westlich angrenzende Bebauung an der Aarauerstrasse fort und schliessen die Baulücken entlang der Strasse. Durch das Gefälle, den relativ grossen Abstand zu den Baubereichen A und des dazwischenliegenden Grüngürtels wird die Einsicht auf die fünfgeschossigen Bauten in den Baubereichen A reduziert. Das Gebäude in Baubereich C3 lehnt sich an die bestehenden Gewerbebauten an und passt sich damit bezüglich Körnigkeit und Volumen gut in das Ortsbild ein.

Wohnqualität, Wohnhygiene

Mit dem Richtprojekt und der geplanten Umgebungsgestaltung wird eine gute Wohnqualität und Wohnhygiene sichergestellt. Insbesondere die Bebauung entlang der Hangkante (südlich Probstmattstrasse) stellt aufgrund der verminderten Sonneneinstrahlung eine Herausforderung dar. Mit der gewählten Setzung der Bauten, Ausrichtung der Wohnungen (weitgehende Ost-West-Orientierung) und dem Versatz / Staffelung der Zeilenbauten reagiert das Richtprojekt auf diese Ausgangslage. Generell sind alle Wohnungen auf einen zentralen Grünraum am Hang ausgerichtet.

Fazit

Mit dem Richtprojekt und dem vorliegenden Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass eine qualitativ gute Überbauung geschaffen wird. Die geplante Überbauung nimmt Rücksicht auf die angrenzenden Quartiere und den Bestand der Nabholz-Gebäude und fügt sich gut in das Ortsbild ein. Grundsätzlich wird von Seiten Bauherrschaft und Architekturbüro eine hohe architektonische Qualität angestrebt.

7.4 Aussenräume, Umgebungsgestaltung

**Attraktive
Umgebungsgestaltung**

Die grossflächigen Verkehrsbereiche um die Gewerbebauten werden im restlichen Gestaltungsplanperimeter mit grosszügigen Grünflächen kompensiert. Es wird eine attraktive und stark durchgrünte Umgebungsgestaltung angestrebt und in den SBV vorgeschrieben. In den SBV wird entsprechend im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Erarbeitung eines Umgebungs- und Bepflanzungsplans durch einen ausgewiesenen Landschaftsarchitekten gefordert. Auf Stufe Richtprojekt wurde mit den Dokumenten zur Freiraumgestaltung (arcoplan klg, Beilage 6) bereits eine qualitativ hochwertige Grundlage erarbeitet. Darin werden in Abhängigkeit des Terrains die Lage und mögliche Ausgestaltung der Grünflächen inkl. einer arealinternen Durchwegung aufgezeigt. Weiter beinhaltet die Dokumentation in der Beilage 6 Nachweise zu den anrechenbaren Grünflächen, zu gemeinschaftlichen Flächen sowie möglichen Heckenersatzflächen.

Baumpflanzungen und raumbildende Grünräume tragen auch zu einer attraktiven Gestaltung der Strassenräume und zum Sichtschutz gegenüber den angrenzenden Einfamilienhausquartieren bei. Durch die Verzahnung der Grünräume entsteht trotz der Dichte eine durchlässige Überbauung.

Halböffentliche Bereiche

Der Quartierplatz und die Grünbereiche mit Spiel- und Aufenthaltsflächen als halböffentliche Bereiche für die Quartierbevölkerung tragen zu einer Belebung des Areals im westlichen Bereich bei und knüpfen so das Nabholz-Areal an das Zentrum von Schönenwerd an.

Hecke

Die im Bauzonenplan Schönenwerd dargestellte Hecke war bereits zum Zeitpunkt der Genehmigung der Ortsplanung nicht korrekt in den Plänen abgebildet. Gemäss Rückmeldung des Kantons (ARP) kann aufgrund der unübersichtlichen Ausgangslage im Rahmen des Gestaltungsplans, im Sinne von § 44 Abs. 1 PBG, bezüglich Heckenersatzpflanzungen ein sinnvoller Vorschlag erarbeitet werden. Entsprechend wurden im Richtprojekt zur Freiraumgestaltung (Beilage 6) – unter Berücksichtigung des Terrains und der geplanten Gebäude – potenzielle Flächen für eine entsprechende Bepflanzung ausgewiesen. Da die Hangkante zwischen den Baubereichen A1-A5 und C1/C2 anderweitig kaum genutzt werden kann, eignet sich insbesondere dieser Bereich für eine dichte und artenreiche, heckenartige Bepflanzung. Entsprechend wurde dieser Bereich im Gestaltungsplan als Hecke ausgewiesen. Zudem enthalten die Sonderbauvorschriften Bestimmungen zur Bepflanzung der Heckenflächen und der übrigen Grünflächen. Damit wird eine gesamtheitliche Lösung sichergestellt, welche sich in das Terrain, die geplante Bebauung und die geplante Umgebungsgestaltung einordnet.

Fazit

Der Gestaltungsplan und die SBV stellen eine attraktive Umgebungsgestaltung, die Umsetzung von grosszügigen Grünflächen, gemeinschaftlich nutzbaren Flächen sowie Flächen für Heckenersatzpflanzungen sicher. Die Planung ist bezüglich Umgebungsgestaltung und Aufenthaltsflächen recht- und zweckmässig.

7.5 Verhältnis zur Grundnutzung

Zonenkonformität

Die geplanten Bauten und Nutzungen sind in der 2-geschossigen Wohnzone+ (W2+) und der Zentrumszone Nabholz (ZZN) grundsätzlich zonenkonform, mit Ausnahme der Bestandsbauten B1 und B4 (Erläuterungen siehe unten). Auch die in der W2+ und der ZZN definierten Baumasse (Anzahl Vollgeschosse, Fassaden- und Gesamthöhe, Gebäudelänge) werden gemäss Richtprojekt mit Ausnahme der Bestandsbauten B1 und B4 eingehalten.

Anteil Gewerbenutzung

In der Zentrumszone hat der Anteil der Gewerbenutzungen gemäss § 26 des Zonenreglements Schönenwerd mind. 25% der realisierten Geschossfläche zu betragen. Mit den Gewerbebauten (Baubereiche B) und den geplanten Dienstleistungs- und Gewerbeflächen in den Baubereichen A und C kann dieser Anteil über den Geltungsbereich eingehalten bzw. übertroffen werden. Die Berechnung der Anteile von Wohn- und Gewerbenutzungen (Abbildung 29) zeigt für das Richtprojekt, dass der Anteil der Gewerbeflächen an den gesamten realisierten Geschossflächen im Gestaltungsplanperimeter bereits durch die bestehenden Gewerbebauten der Baubereiche B rund 42% beträgt.

Es ist davon auszugehen, dass sich der Gewerbeanteil im Gestaltungsplanperimeter im Bereich zwischen 30 bis 40% bewegen wird.

Gewerbe Aufteilung

	GF	Anteil
Wohnen Richtprojekt	12'724 m ²	53 %
Gewerbe Richtprojekt	1'284 m ²	5 %
Gewerbe Bestand	10'167 m ²	42 %
Total	24'175 m ²	100 %

Abbildung 29 Berechnung Anteil Wohn- und Gewerbenutzungen gemäss Richtprojekt (Beilage 4)

Abweichungen von der Grundnutzung

Nicht zonenkonform ist der Baukörper B4 in der W2+. Das Gebäude weicht bezüglich Nutzung (Gewerbebau), Geschossigkeit (4-5 Geschosse), Fassaden- und Gesamthöhe und Gebäudelänge (ca. 40 m) von den Vorschriften der W2+ ab. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird in diesem Fall von der Grundnutzung abgewichen (§ 45 Abs. 2 PBG). Es handelt sich um einen bestehenden Bau mit guter Bausubstanz, welcher heute ausschliesslich gewerblich genutzt wird.

Ein Abbruch des Gebäudes ist in den nächsten rund 20-30 Jahren von Seiten Grundeigentümerschaft nicht vorgesehen und wäre zum aktuellen Zeitpunkt bzw. im Rahmen des Gestaltungsplans nicht zweckmässig und nicht verhältnismässig. Auch wird eine allfällige Umnutzung zu Wohnnutzungen erst als längerfristig Option in Betracht gezogen (z.B. in der Form von Uptown Mels, Umnutzung Textilfabrik zu Wohnungen). Aus oben genannten Gründen ist der Erhalt des Bestands und damit die Abweichung von der Grundnutzung im Rahmen des Gestaltungsplans als zweckmässig und vertretbar zu beurteilen.

Weiter liegt beim Bau B1 eine Abweichung von der maximal zulässigen Fassadenhöhe und Geschossigkeit gemäss Zonenvorschriften Zentrumszone Nabholz vor und das Gebäude liegt direkt an der Kantonsstrasse. Entlang der Aarauerstrasse sind gemäss Zonenreglement nur 3 Geschosse zulässig, der bestehende Gewerbebau weist zwischen 3-4 Geschossen auf. Gemäss den Zonenvorschriften kann im Rahmen eines Qualitätsverfahrens und in Kombination mit einem Gestaltungsplan von der Geschossigkeit abgewichen werden. Der Erhalt des Gebäudes in seinem heutigen Bestand ist aus Sicht Ortsbild von grosser Bedeutung, da es sich um einen adressbildenden Bau für das Nabholz-Areal sowie als Tor zum Dorfzentrum Schönenwerd handelt. Die Abweichung ist somit als zweckmässig und vertretbar zu beurteilen.

**Überbauungsziffer (ÜZ),
Grünflächenziffer (GZ)**

Im Bereich der W2+ können – mit den im Gestaltungsplan festgelegten Baubereichen (A6 und Bereiche Erweiterung Baubereiche B) und Grünflächen – die maximal zulässige Überbauungsziffer (33% inkl. Bonus) und die minimale Grünflächenziffer (40%) gemäss Grundnutzung nicht eingehalten werden. Grund dafür ist insbesondere der heutige Bestand mit dem grossen Gewerbebau und den grossflächigen, versiegelten Verkehrsbereichen. Während mit den im Richtprojekt projektierten Gebäuden die ÜZ sogar eingehalten wird, stellt insbesondere die Unterschreitung der Grünflächenziffer ein Problem dar.

Hingegen werden die max. zulässige ÜZ gemäss Grundnutzung (44%) im Bereich der Zentrumszone Nabholz (ZZN) unterschritten und die minimale GZ (20%) überschritten. Im Sinne eines Nutzungstransfers innerhalb des Gestaltungsplanperimeters werden deshalb für den gesamten Geltungsbereich einheitliche Nutzungsmasse definiert: Als max. ÜZ werden 40% festgelegt, als minimale GZ 30%. Somit werden einerseits die fehlenden Grünflächen im Bereich der W2+ im Bereich der ZZN kompensiert, andererseits wird im Bereich ZZN auf eine Maximierung der ÜZ auf 44% verzichtet.

Im Bereich der Bestandsbauten auf den GB Nrn. 208 und 1390 werden die ÜZ und die Grünflächenziffer bei Betrachtung der beiden Parzellen zusammen (Wohnhaus und Garagen) eingehalten (ÜZ ca. 32 %, Grünfläche ca. 43 %).

Nachweis ÜZ

Mit den im Geltungsbereich festgelegten Baubereichen und den Bestandsbauten wird nachfolgende Überbauungsziffer erreicht. Für das Richtprojekt ist die ÜZ im Kapitel 5.1 aufgeschlüsselt. Da die Baubereiche im Gestaltungsplan grösser ausgeschieden sind als die effektiven Gebäude, wird die ÜZ des effektiven Bauprojekts tiefer ausfallen als die nachfolgend für die Baubereiche ausgewiesene ÜZ.

Fläche Geltungsbereich:	21'947 m ²
Max. ÜZ gemäss SBV:	40 % (max. 8'778.8 m ²)
Gesamtfläche Baubereiche und Bestandsgebäude <u>ohne</u> Bereiche mögliche Erweiterung B3, B4:	8'162 m ²
Erreichte ÜZ Geltungsbereich <u>ohne</u> Bereiche mögliche Erweiterung B3, B4:	37.2 %
Gesamtfläche Baubereiche und Bestandsgebäude <u>mit</u> Bereiche mögliche Erweiterung B3, B4:	8'522 m ²
Erreichte ÜZ Geltungsbereich <u>mit</u> Bereiche mögliche Erweiterung B3, B4:	38.8 %

Nachweis Grünflächenziffer

Mit den im Geltungsbereich ausgewiesenen Grünflächen wird nachfolgende Grünflächenziffer erreicht:

Fläche Geltungsbereich:	21'947 m ²
Min. GZ gemäss SBV:	30 % (min. 6'584.1 m ²)
Grünfläche Geltungsbereich gemäss Gestaltungsplan:	7'408.5 m ²
Erreichte GZ Geltungsbereich (ohne Bäume):	33.8 %

Grenzabstände

Anhand des Richtprojekts wurde die einzuhaltenden Grenzabstände gegenüber benachbarten Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters nach Anhang II KBV überprüft. Diese können mit dem Richtprojekt grundsätzlich eingehalten werden. Die Einhaltung der Grenzabstände ist im Baubewilligungsverfahren abschliessend nachzuweisen.

Zusammenfassung Abweichungen von der Grundnutzung

Die Gestaltungspläne und die SBV können gemäss § 45 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz Kanton Solothurn (PBG) von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen. Die zulässigen Abweichungen sind im Zonenreglement der Einwohnergemeinde Schönenwerd definiert.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird in folgenden Punkten von der Grundnutzung abgewichen (Begründungen siehe oben):

- Baubereich B1 (Bestandsbau): Höhe / Geschossigkeit wird überschritten, Lage direkt an Kantonsstrasse.
- Baubereich B4 (Bestandsbau): Gewerbenutzung in Wohnzone, Höhe / Geschossigkeit und Gebäudelänge wird für W2+ überschritten.
- Für den gesamten Gestaltungsplanperimeter wird eine einheitliche ÜZ von max. 40% festgelegt. Im Bereich der W2+ weicht somit die ÜZ von der max. zulässige ÜZ gemäss Grundnutzung (33%) ab.
- Für den gesamten Gestaltungsplanperimeter wird eine einheitliche minimale Grünflächenziffer von 30% festgelegt. Im Bereich der W2+ weicht somit die GZ von der minimalen GZ gemäss Grundnutzung (40%) ab.

Fazit

Unter Abwägung der oben erläuterten Begründungen können die Abweichungen von der Grundnutzung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters als zweckmässig und verträglich beurteilt werden. Die Abweichungen im Bereich der W2+ können im Bereich der ZZN kompensiert werden. Die in den SBV festgelegte max. ÜZ und minimale GZ können mit dem Gestaltungsplan eingehalten werden.

7.6 Verkehr, Erschliessung

Verkehrsgutachten

Auf der Grundlage des Richtprojekts wurden in einem Verkehrsgutachten die Erschliessungsqualität, die zukünftige Verkehrserzeugung, Bedarf und Angebot der Abstellplätze, die Kapazität der Anschlussknoten sowie die arealinterne Durchwegung beurteilt. Die Ergebnisse sind im Bericht zum Verkehrsgutachten, Beilage 7 erläutert und werden an dieser Stelle nicht detailliert ausgeführt.

Erschliessung sichergestellt

Die Erschliessung ist für den motorisierten Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr über die Probstmattstrasse, die C. F. Ballystrasse und die Aarauerstrasse sichergestellt. Mittels Schleppkurven konnte die Befahrbarkeit der Erschliessungswege nachgewiesen werden. Die notwendigen Sichtweiten können im Grundsatz für die neuen Ausfahrten eingehalten werden.

Mit dem Bahnhof und mehreren Bushaltestellen im Umkreis von max. 500 m ist auch ein gutes ÖV-Angebot vorhanden.

Die Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr zwischen der Aarauerstrasse und der Probstmatt- und C.F. Ballystrasse ist sichergestellt. Grundsätzlich ist das Nabholz-Areal für den Fussverkehr durchlässig und kann (bereits heute) durchquert werden. Zudem befindet sich westlich des Gestaltungsplanperimeters (GB 2211) sich eine Treppe, welche die Aarauerstrasse mit der Probstmattstrasse verbindet (Verbindung zum Zentrum Schönenwerd) und östlich des Perimeters befindet sich die Fusswegverbindung Freihofstrasse (C.F. Ballystrasse – Aarauerstrasse). Zusätzlich soll eine Verbindung zwischen den Baubereichen C1/C2 und den Bereichen A1-A5 geschaffen werden, wobei eine relativ grosse Höhendifferenz zu überwinden ist. Die Anforderungen an einen öffentlichen Fuss- oder Fuss- und Radweg gemäss Norm können bei diesen Wegen im Bereich der Böschung nicht eingehalten werden (Neigung über 12%). Im Sinne einer internen Arealerschliessung und in Anbetracht der anspruchsvollen Topografie können die Wegverbindungen jedoch als zweckmässig betrachtet werden. Die 12% Steigung lassen grundsätzlich die Nutzung von Kinder- oder Einkaufswagen zu und das Befahren mit Velos ist möglich. Beim Baubereich C2 ist ein direkter Zugang zum Untergeschoss bzw. zur Einstellhalle vorgesehen, womit für die Bewohnende der Baubereiche C1 und C2 eine stufenlose Verbindung zur Probstmattstrasse geschaffen werden kann.

Neue Zufahrt ab Kantonsstrasse

Die geplante neue Zufahrt zum Areal über der Aarauerstrasse zwischen den Baubereichen B2 und C3 ist aus Sicht der Bauherrschaft zwingend erforderlich. Auch im Verkehrsgutachten konnte aufgezeigt werden,

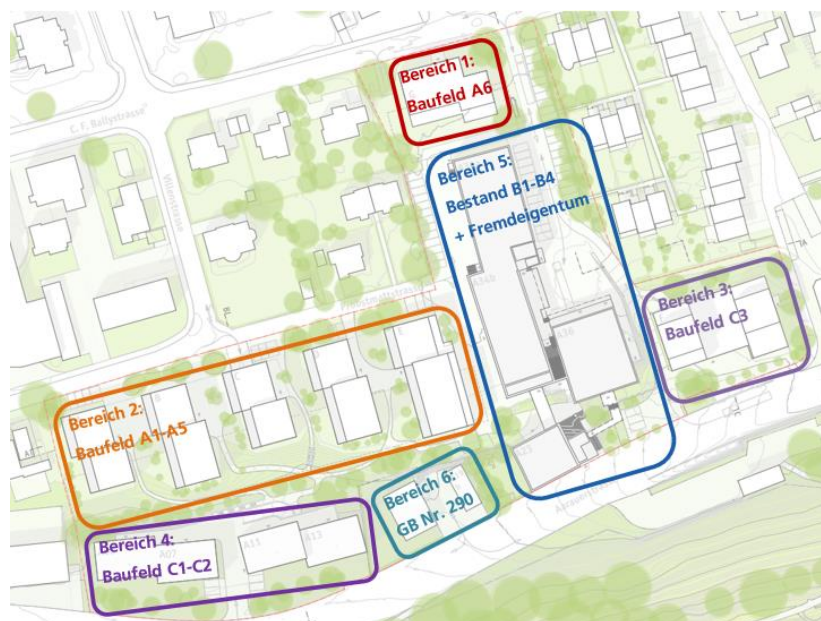
dass die zusätzliche Zufahrt für die Nutzung des Areals diverse massgebende Vorteile mit sich bringt.

Die Zufahrt führt einerseits dazu, dass der Anteil des Mehrverkehrs durch das Quartier bzw. über die Weiermatt- und C. F. Ballystrasse reduziert wird, da für die Zufahrt zu den Baubereichen B von Osten her nicht das gesamte Areal umfahren werden muss. Weiter bringt die Zufahrt für die Anlieferung der Baubereiche B erhebliche Vorteile, da auf Wendemanöver auf der Platzfläche zwischen den Bereichen B2 und B3 verzichtet werden kann. Damit wird die Anlieferung vereinfacht und die Verkehrssicherheit auf den Platzflächen verbessert. Da die Zufahrt ausschliesslich von Osten her (Rechtsabbieger) im Einbahnregime genutzt werden kann, ist mit keinen negativen verkehrlichen Auswirkungen auf der Aarauerstrasse zu rechnen (z.B. kein Rückstau). Mit der Umsetzung der Baubereiche C1 und C2 können im Gegenzug zwei heute bestehende Zufahrten zusammengelegt werden. Insgesamt führt die zukünftige Situation zu einer Bündelung und zweckmässigeren Verteilung der Zufahrten ab der Kantonsstrasse.

Verkehrserzeugung und Auswirkungen auf das Strassennetz

Mit der Überbauung der Baubereiche A und C gemäss dem Richtprojekt werden insgesamt rund 100 neue Wohnungen sowie zusätzliche Gewerbeflächen geschaffen.

Gemäss Verkehrsgutachten, Tabelle 9, ergibt sich basierend auf dem ermittelten Bedarf an Autoabstellplätzen folgende künftige Verkehrserzeugung:



Bereich	DTV	DWV	ASP	Zufahrten ASP	Wegfahrten ASP
1	27	27	2.7	2.2	0.5
2	276	282	29.5	21.3	8.3
3	45	50	6.2	2.9	3.3
4	72	74	7.8	5.5	2.2
5	192	241	34.6	8.7	25.9
6	18	18	1.8	1.4	0.4
Total	630	692	82.6	42.0	40.6

Abbildung 30: Prognostizierte Verkehrserzeugung durch die künftige Nutzung

Gegenüber dem heutigen Zustand zeigen die Berechnungen eine Zunahme von 403 Fahrten pro Werktag bzw. 390 Fahrten pro Tag. Die stärkste absolute Verkehrszunahme erfährt die Aarauerstrasse, westlich des Knotens mit der Gösgerstrasse bzw. östlich des Knotens mit der Weiermattstrasse. Die relative Verkehrszunahme ist mit 1 bis 1.3 % jedoch gering.

Mit 9.5 % am grössten ist die relative Verkehrszunahme auf der C.F. Ballystrasse. Dies hängt jedoch mit dem geringen bestehenden Verkehrsaufkommen zusammen. Insgesamt kann die Verkehrszunahme als relativ gering und somit als verträglich beurteilt werden. Sämtliche Anschlussknoten im umliegenden Strassennetz können den durch die Überbauung entstehenden Mehrverkehr aufnehmen.

Parkierung

Nach den Sonderbauvorschriften hat sich die Anzahl der Abstellplätze an den Richtwerten gemäss KBV zu orientieren. Die Berechnungen im Verkehrsgutachten haben einen Bedarf von 233 Abstellplätze für Motorfahrzeuge ergeben. Gemäss den ausgewiesenen Abstellplätzen im Richtprojekt kann dieser Bedarf gedeckt werden. Der verbindliche und präzise Nachweis der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Nachhaltige Mobilität

Die Sonderbauvorschriften enthalten verschiedene Punkte zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität. So sind auf dem Areal Lademöglichkeiten für E-Bikes bereitzustellen und unterirdische Abstellplätze mit Elektroladestationen auszurüsten.

**Feuerwehruzufahrten,
Stellflächen**

Die Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen empfiehlt, bei Gebäuden über 11 Metern Höhe eine Stellfläche von minimal 6 x 12 Metern vorzusehen. Diese müssen über Zufahrten von minimal 3.50 Metern Breite erreichbar sein. Das Richtprojekt Freiraum erbringt den Nachweis, dass die Anforderungen für die entsprechenden Gebäude in den Baubereichen A1 bis A5 sowie C3 (Baubereiche gemäss Gestaltungsplan) erfüllt werden können.



Abbildung 31: Stellflächen Hubrettungsfahrzeug (arcoplan klq, Erläuterungsbericht Freiraumgestaltung)

Fazit

Die Erschliessung und Parkierung ist für den Planungsperimeter für den motorisierten Verkehr, den Fuss- und Veloverkehr und den öffentlichen Verkehr ausreichend und zweckmässig sichergestellt. Die Überbauung führt zu einem gewissen Verkehrszunahme, welche als relativ gering und somit als verträglich beurteilt werden kann. Die Planung ist bezüglich Verkehr und Erschliessung recht- und zweckmässig.

7.7 Lärmbeurteilung

IGW an Südfassade teilweise überschritten

Basierend auf dem Richtprojekt (Stand 2022, Abbildung 32) wurde eine Lärmbeurteilung vorgenommen, siehe Beilage 8. Die Beurteilung hat aufgezeigt, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) beim Gebäude A13 an der Südfassade am Tag und in der Nacht um 1 dB(A) überschritten. Beim Gebäude F wird im östlichen Gebäudeteil der IGW in der Nacht um 1 dB(A) überschritten. Bei den übrigen Gebäuden werden die IGW sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten, teilweise jedoch nur knapp. Für die gewerbliche Nutzung im EG werden die IGW auch im östlichen Bereich an der Südfassade eingehalten. Bei den übrigen Neubauten werden IGW sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten.

Bestehende Gebäude A19, A23

Beim bestehenden Wohngebäude A19 werden die IGW sowohl am Tag als auch in der Nacht um bis zu 2 dB(A) überschritten. Beim Gebäude A23 werden die IGW am Tag und in der Nacht für die gewerbliche Nutzung knapp eingehalten. Die IGW müssen bei diesen beiden bestehenden Gebäuden nicht eingehalten werden, solange keine wesentlichen Änderungen im Sinne der LSV vorgesehen sind. Als wesentliche Änderung bestehender Bauten gilt, wenn neue lärmempfindliche Räume geschaffen werden, bestehende lärmempfindliche Räume einer Nutzung mit höherer Lärmempfindlichkeit zugeführt, neu zu Wohnzwecken genutzt werden oder die Fläche bestehender lärmempfindlicher Räume erheblich vergrössert wird.



Abbildung 32 Richtprojekt (Husistein & Partner AG, 2. Mai 2022)

Mögliche Massnahmen

Für die weitere Projektierung des Bauvorhabens sind im Zusammenhang mit dem Lärm für die Gebäude A13 und F (Bereich Ost) mit Grenzwertüberschreitungen folgende Massnahmen (teilweise in Kombination) denkbar und zu prüfen:

- Verschiebung der Gebäude in Richtung Norden bzw. Rückversetzung der Südfassade (grössere Distanz bzw. Abstandsdämpfung zur Lärmquelle)
- Gewerbe- anstatt Wohnnutzung in den lärmbelasteten Fassadenbereichen (um 5 dB(A) höhere IGW)
- Lärmempfindliche Räume sollten so angeordnet werden, dass sie über ein Fenster an der Nord-, Ost- oder Westfassade gelüftet werden können. Im Sinne der Vorsorge und des Wohnkomforts sollte diese Massnahme bei allen Neubauten entlang der Aarauerstrasse berücksichtigt werden.
- Loggien mit, sofern notwendig, geschlossenen Balkonbrüstungen und Auskleidung der Balkondecken mit schallabsorbierendem Material
- Gesuch um Ausnahmenbewilligung nach Art. 31 LSV ans Amt für Umwelt (AfU). Die Möglichkeit für eine Ausnahmenbewilligung ist frühzeitig abzuklären. Nach kantonaler Praxis gilt bei lärmempfindlichen Räumen jeweils das Lüftungsfenster mit der geringsten Lärmbelastung als massgebender Empfängerpunkt. Weist der gleiche Raum aber zusätzlich Fenster mit IGW-Überschreitungen auf, ist für diese Fenster beim kantonalen AfU ein Gesuch um Ausnahmenbewilligung nach Art. 31 LSV zu stellen

Fazit

Die Nutzung der Gebäude, die Gebäudeanordnung, Gebäudeform und Grundrissgestaltung müssen der Lärmproblematik nach Möglichkeit Rechnung tragen. Die lärmempfindlichen Räume sind grundsätzlich so anzuordnen, dass sie über ein Fenster an einer lärmabgewandten Fassade mit eingehaltenen IGW verfügen.

Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist auf Stufe Bauprojekt ein detailliertes Lärmgutachten für sämtliche Neubauten entlang der Aarauerstrasse unter Berücksichtigung der umgesetzten Massnahmen und der aktuellsten Verkehrszahlen zu erbringen. Ein allfällig notwendiges Gesuch um eine Ausnahmenbewilligung nach Art. 31 LSV ist ebenfalls auf Stufe Bauprojekt beim AfU einzureichen.

7.8 Belasteter Standort, Boden

Belasteter Standort

Es gilt lediglich der erste Schritt im Prozess (Eintrag im KbS) als abgeschlossen. Es wurden keine altlastenrechtlichen Untersuchungen durchgeführt. Vor Einreichen der Baubewilligung für die erste Etappe des Bauvorhabens ist beim belasteten Standort eine Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen, sodass das Amt für Umwelt den belasteten Standort abschliessend altlastenrechtlich beurteilen kann. Grundsätzlich ist im Bereich des belasteten Standorts langfristig kein Rückbau oder Neubau von Gebäuden geplant.

Schadstoffbelastete Böden (Prüfperimeter Bodenabtrag)

Verschiedene Flächen des Planungsperimeters sind als Verdachtsflächen für eine Schadstoffbelastung des Bodens ausgewiesen (vgl. Kapitel 3.10). Auf mehrerer dieser Flächen sind Neubauten geplant. Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, ob und wieviel Ober- und Unterboden abgetragen werden muss und wo dieser Boden wiederverwertet wird. Wird Boden aus dem Projektperimeter weggeführt, ist eine vorgängige Beprobung und Schadstoffuntersuchung des Bodens durch eine qualifizierte Fachperson notwendig. Die Weiterverwendung ist mit dem Amt für Umwelt abzuklären.

Bodenschutzkonzept

Für Bauvorhaben, die eine Fläche von mehr als 5'000 m² betreffen, ist nach der Vollzugspraxis des Kantons Solothurn ein Bodenschutzkonzept erforderlich. Darin ist neben der Abklärung des Ausgangszustandes des betroffenen Bodens, der schonende Umgang mit dem Boden sowie dessen Weiterverwertung aufzuzeigen. Das Bodenschutzkonzept muss vor der Erteilung der Baubewilligung von der Abteilung Boden beurteilt und gutgeheissen werden.

Fazit

Die Planung ist betreffend Boden recht- und zweckmässig. Die Sonderbauvorschriften enthalten entsprechende Bestimmungen zum Bodenschutz und zum belasteten Standort.

7.9 Wasserversorgung und –entsorgung

Wasserversorgung

Der Planungsperimeter gilt gemäss rechtsgültiger Generellen Wasserversorgungsplanung (GWP, RRB Nr. 2012/2014) als erschlossen. Die Hydranten zur Versorgung des Perimeters mit Löschwasser sind im Baubewilligungsverfahren mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung zu klären.

Wasserentsorgung / Entwässerung

Der Planungsperimeter gilt gemäss rechtsgültigem Generellen Entwässerungsplan (GEP, RRB Nr. 2009/2047) grundsätzlich als erschlossen (Abbildung 33). Die Liegenschaften entlang der Aarauerstrasse sind bzw. werden an die bestehende Abwasserleitung in der Aarauerstrasse (Ø250) angeschlossen. Im nördlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters kann das Abwasser in die bestehenden Leitungen in der Probstmattstrasse (Ø600) und C.F. Ballystrasse (Ø900) eingeleitet werden. Gemäss dem zuständigen GEP-Ingenieur der Gemeinde (KFB Pfister AG), wird die Kapazität dieser bestehenden Leitungen als ausreichend beurteilt. Zu beachten ist, dass sich die Leitung in der C.F. Ballystrasse nur auf einer Tiefe von 2.40 m befindet.

Gemäss rechtsgültigen GEP gilt im nördlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters Versickerungs- und Retentionsprüfpflicht. Grundsätzlich ist im gesamten Gestaltungsplanperimeter das unverschmutzte Regenwasser soweit als möglich über die Schulter zu entwässern und in Grünflächen oberflächlich zur Versickerung zu bringen.

Die Entwässerung sowie die Versickerungsmöglichkeiten und allfällige Retentionsmassnahmen sind auf Stufe des Baugesuchs detailliert zu prüfen und nachzuweisen. Auf der GB Nr. 719 befindet sich auf der Westseite der Baubereiche B3 und B4 ein Versickerungsschacht. Zudem befindet sich westlich des Gestaltungsplanperimeters auf dem Grundstück GB Nr. 2211 eine Sickerpackung.

Abwasserleitung GB Nr. 719

Im nördlichen Bereich der GB Nr. 719 verläuft eine Mischabwasser-Sammelkanal (400mm) mitten durch den Baubereich A6. Bei der Planung des Bauprojekts ist die Leitung zu berücksichtigen und eine Verlegung sorgfältig mit dem GEP-Ingenieur der Gemeinde abzuklären.

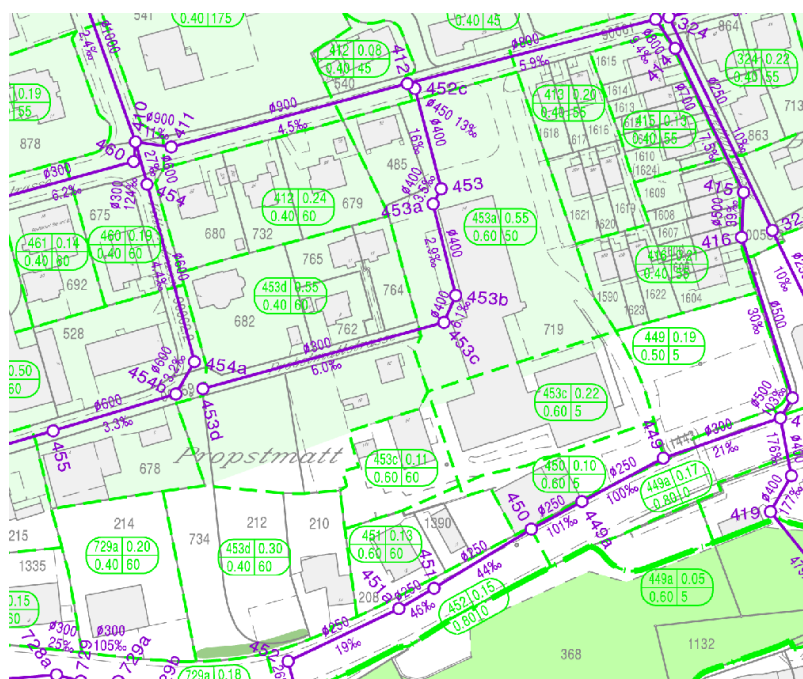


Abbildung 33 Ausschnitt Generelle Entwässerungsplanung GEP
(infogis.ch, Nov. 2022)

Fazit

Die Planung ist betreffend Wasserversorgung und -entsorgung recht- und zweckmässig.

7.10 Grundwasser

Grundwasserschutz

Der Planungsperimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss der seit dem 01.01.1999 in Kraft getretenen Eidg. Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au grundsätzlich keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel (MGW) liegen.

Bei Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) ist im Baubewilligungsverfahren beim BJD (Bau- und Justizdepartement) eine Gewässerschutzbewilligung nach Art. 31 und Art. 32 der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) und eine Ausnahmbewilligung nach Anhang 4 Ziff. 211.2 GSchV einzuholen. Auf die Ausnahmbewilligung besteht kein Rechtsanspruch. Die Grundwassermächtigkeit ist mit 2 – 10 m und der Grundwasser-Mittelstand mit ca. 369 m ü. M. angegeben. Der mittlere Grundwasserspiegel (MGW) von ca. 369.00 m ü. M. darf für den Keller / Tiefgarage-Bau (Unterkante Bodenplatte) nicht unterschritten werden. Gemäss Richtprojekt kommen die unterirdischen Bauten bei ca. 371 m ü.M. und damit über dem MGW zu liegen.

Die Planung ist betreffend Grundwasserschutz recht- und zweckmässig. Betreffend Grundwasser wurde eine Bestimmung in die Sonderbauvorschriften integriert.

7.11 Weitere Umweltaspekte

Fliessgewässer

Im Norden des Planungsperimeters verläuft das Rotlochbächli eingedolt in der C.F. Ballystrasse. Eine Offenlegung des Baches ist in diesem Bereich nicht realistisch und sinnvoll. Eine Ausdolung wäre höchstens östlich des Grundstücks GB Nr. 485 auf einer Länge von rund 30 m möglich. Der der Bach auf der gesamten Länge durch das Siedlungsgebiet eingedolt verläuft, würde eine Ausdolung auf diesem kurzen Abschnitt kaum einen ökologischen Nutzen mit sich bringen. In der OPR wurde kein Gewässerraum ausgeschieden. Gemäss revidiertem Erschliessungsplan ist eine Unterhaltsbaulinie von 4.0 m ab der Leitung zu berücksichtigen.

Das eingedolte Rotlochbächli hat für die Gestaltungsplanung keine Relevanz. Es ist kein Gewässerraum zu berücksichtigen.

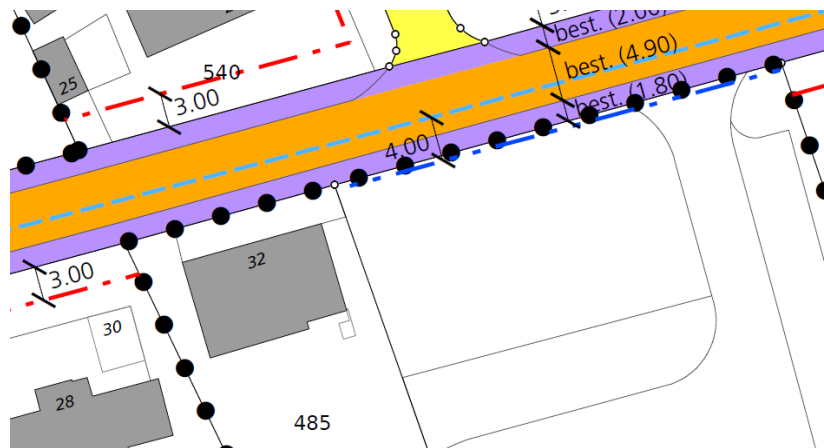


Abbildung 34 Ausschnitt revidierter Erschliessungsplan Mitte West (RRB Nr. 2023/1223).

Naturgefahren

Der Planungsperimeter ist grundsätzlich nicht von Naturgefahren betroffen, es besteht aber eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss im Bereich der bestehenden Gewerbebauten auf dem Grundstück GB Nr. 719 sowie im Bereich des Grundstücks GB Nr. 678 (vgl. Kapitel 3.11). Das Richtprojekt trägt dieser Gefährdung mit der Lage der Bauten im Gelände und der geplanten Umgebungsgestaltung Rechnung.

Die Planung ist betreffend Naturgefahren recht- und zweckmässig. Bei den geplanten Bauvorhaben soll die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt (BAFU) berücksichtigt werden. In den Sonderbauvorschriften wurde eine entsprechende Bestimmung integriert.

Energie

Von Seiten Bauherrschaft wird grossen Wert auf eine nachhaltige Bauweise und Energieversorgung gelegt. Die Dachflächen sollen soweit möglich mit Photovoltaischen und / oder thermische Solaranlagen genutzt werden. Im Rahmen des Bauprojekts wird zudem eine Versorgung durch Fernwärme geprüft.

Die Planung ist betreffend Energie recht- und zweckmässig.

**Nicht relevante
Umweltaspekte**

Folgende raumplanerisch bedeutsamen Umweltaspekte sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht relevant:

- Wald: Der Waldabstand von 20.0 m Richtung Süden (Waldfeststellung südlich Aarauerstrasse) ist eingehalten.
- Ortsbildschutz, Kulturdenkmäler: Im Planungsperimeter befinden sich keine geschützten Kulturobjekte, Kulturdenkmäler oder archäologischen Fundstellen.
- Störfallvorsorge: Die westlich vom Gestaltungsplanperimeter verlaufende Eisenbahnlinie sowie die südlich verlaufende Kantonsstrasse (Durchgangsstrasse) unterliegen der Störfallverordnung. Der Gestaltungsplanperimeter wird jedoch nicht von einem Konsultationsbereich überlagert.
- Inventar der historischen Verkehrswege (IVS): Die Aarauerstrasse (Kantonsstrasse) ist im IVS als historischer Verlauf von nationaler Bedeutung eingetragen (SO 10.2). In der Gestaltungsplanung sind betreffend IVS keine Massnahmen zu treffen (Zuständigkeit Kanton).

7.12 Fazit Interessenabwägung

Mit der geplanten Entwicklung des Nabholz-Areals entsteht ein verdichtetes, qualitativ hochwertiges, nutzungsdurchmischtes Gebiet mit attraktiven und teilweise öffentlichen Grün- und Freiräumen. Mit der Bebauung von heute brachliegenden Flächen, der Realisierung von öffentlich zugänglichen Bereichen und der attraktiven Gestaltung der Gebäude und der Umgebung wird das Quartier um das Nabholz-Areal aufgewertet und einen Beitrag zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen geleistet.

Die Interessenabwägung hat aufgezeigt, dass auf Stufe des Baubewilligungsverfahrens insbesondere die folgenden Aspekte sorgfältig zu prüfen und nachzuweisen sind:

- Lärmschutz: Es ist ein Lärmgutachten zu erstellen und die Einhaltung der IGW nachzuweisen.
- Hecke: Die Realisierung einer artenreichen Hecke mit einer entsprechenden Bestockung ist im Baugesuch nachzuweisen.
- Erschliessung ab Kantonsstrasse: Die neue Zufahrt ab der Kantonsstrasse zwischen den Baubereichen B2 und C3 ist sorgfältig und in Absprache mit dem Kanton zu planen.
- Verkehr: Der entstehende Mehrverkehr ist mit einer entsprechenden Verkehrsführung zweckmässig zu lenken und negative Auswirkungen auf die angrenzenden Quartiere möglichst zu minimieren.

Grundsätzlich kann der Gestaltungsplan Nabholz-Areal mit SBV als recht- und zweckmässig beurteilt werden.

8 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

8.1 Zeitlicher Ablauf der Nutzungsplanung

September 2021 bis Mai 2022	Erarbeitung Richtprojekt durch Husstein & Partner AG, unter Einbezug Auftraggeber, betroffene Grundeigentümer, Gemeinde und BSB
Mai 2022	Übergabe Richtprojekt an BSB + Partner
Mai – August 2022	Erarbeitung Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften
12. Sept. 2022	Vorstellung in der Bau- und Planungskommission
7. März 2023	Verabschiedung im Gemeinderat z.H. kantonale Vorprüfung
März 2023 – Juni 2024	Kantonale Vorprüfung
1. April 2025	Verabschiedung im Gemeinderat z.H. 2. Vorprüfung/Mitwirkung
April – ca. Juli 2025	2. kantonale Vorprüfung
5. Mai – 6. Juni 2025	Öffentliche Mitwirkung
3. Quartal 2025	Freigabe des Dossiers z.H. öffentliche Auflage durch den Gemeinderat / Öffentliche Auflage (30 Tage)
Ende 2025	Beschluss Gemeinderat / Einreichen zur Genehmigung beim Regierungsrat

8.2 Kantonale Vorprüfung

1. Vorprüfung

Der Gemeinderat von Schönenwerd hat die Planung an der Sitzung vom 7. März 2023 zur kantonalen Vorprüfung freigegeben. Das Amt für Raumplanung hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 21. Juni 2024 zum Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Stellung genommen. Im Nachgang zur kantonalen Vorprüfung wurden insbesondere folgende Themenbereiche überarbeitet und ergänzt:

- Erarbeitung Verkehrsgutachten (BSB + Partner), Einarbeitung der Ergebnisse in den SBV und im Raumplanungsbericht
- Erarbeitung Richtprojekt Freiraumgestaltung (arcoplan kgs), Abstimmung mit dem Richtprojekt, Anpassung der Grünflächen, Hecke, Durchwegung, usw. im Gestaltungsplan und den SBV
- Einarbeiten der neuen Grundlagen im Gestaltungsplan, den SBV und im Raumplanungsbericht sowie diverse Ergänzungen SBV und Raumplanungsbericht gemäss Vorprüfungsbericht.

- Überprüfung der Grenzabstände.
- Historische Altlastenvoruntersuchung ausgelöst.

2. Vorprüfung

Das überarbeitete Dossier wurde dem Kanton zusammen mit den neu erarbeiteten Grundlagen im April 2025 zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht.

8.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 5. Mai bis 6. Juni 2025 statt (parallel zur zweiten kantonalen Vorprüfung). Die Bevölkerung wurde über den öffentlichen Anzeiger sowie über die Gemeindewebseite auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht. Die Unterlagen waren zu dieser Zeit auf der Gemeindeverwaltung Schönenwerd sowie online auf der Gemeindewebseite einsehbar.

Am 13. Mai 2025 wurde die interessierte Bevölkerung zu einem Informationsanlass eingeladen und über das Projekt informiert.

Insgesamt sind während der Mitwirkungsfrist xx Stellungnahmen aus der Bevölkerung eingegangen. Dessen Beantwortung – sofern sich die Anregungen/Fragen auf die Nutzungsplanung Nabholz-Areal beziehen – befinden sich im Mitwirkungsbericht (siehe Beilage xy).

Ergänzung nach der öffentlichen Mitwirkung

8.4 Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften an der Gemeinderatssitzung vom TT.MM.JJJJ für die öffentliche Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage hat TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ stattgefunden.

Ergänzung nach der öffentlichen Auflage

9 Schlussfolgerung und Würdigung

Mit der Rechtsetzung der vorliegenden Planung findet ein langjähriger Planungsprozess seinen erfolgreichen Abschluss. Die wesentlichen Merkmale der angestrebten Entwicklung im Bereich des Nabholz-Areals gemäss dem räumlichen Leitbild und der Ortsplanungsrevision sind in das Richtprojekt eingeflossen und wurden im Gestaltungsplan mit SBV verbindlich festgelegt. Die Nutzungsplanung schafft die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche bauliche Entwicklung eines nutzungsdurchmischten und attraktiven Quartiers.

Für eine erfolgreiche Entwicklung über einen Planungssperimeter dieser Grösse ist es unabdingbar, wirtschaftliche, politische und soziale Aspekte von Anfang an einzubeziehen. Ein kooperativer Planungsansatz, welcher die wesentlichen von der Planung betroffenen Akteure einbezieht, ist deshalb sehr wichtig. Diesem Umstand wurde von Beginn an Rechnung getragen. Als Produkt liegt nun eine durch alle beteiligten Akteure mitgetragene Nutzungsplanung vor.

Der Gemeinderat von Schönenwerd erachtet die vorliegende Nutzungsplanung als sinnvoll und zweckmässig. Wie im vorliegenden Raumplanungsbericht dargelegt, sind die von der Gemeinde angestrebten und in der revidierten Ortsplanung festgelegten Leitplanken langfristig sichergestellt. Weiter entspricht die vorliegende Planung auch den übergeordneten (gesetzlichen) Grundlagen und Anforderungen von Region, Kanton und Bund.

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG



Isabelle Rösli

Oensingen, 17.04.2025