

Einwohnergemeinde Hägendorf

Teilzonen und Gestaltungsplan Eigasse mit Zonen- und Sonderbauvorschriften

GB Hägendorf Nr. 2271; GB Hägendorf Nr. 1478



Raumplanungsbericht

orientierend

24.Mai 2023

Auftraggeber

Herr Tobias Fischer
Eggbergstrasse 4
4614 Hägendorf

Verfasser ED001

BSB + Partner, Ingenieure und Planer
Isabelle Rööfli
Von Roll-Strasse 29,
4702 Oensingen 062 388 38 38
E-Mail: isabelle.roeoesli@bsb-partner.ch

Verfasser ED002 - ED005

Herr Tobias Fischer
Eggbergstrasse 4
4614 Hägendorf
079 350 66 26
tobias.fischer@elti.ch

Dokumentinfo

Dokument Teilzonen- und Gestaltungsplan Eigasse mit Zonen- und Sonderbauvorschriften	Projektnummer 240052	Anzahl Seiten 42
Koreferat Version 001 Dominik Langenstein	Datum 24.01.2018	Kürzel Dla
Koreferat Version 002 Version 005	Datum 03.03.2022	Kürzel FiJ
Ablageort: U:\GP_FiT\20230521_RPB-GP_Eigasse_Hägendorf_ED05		
Gedruckt	25.05.2023	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Vorprüfungsexemplar 1	BSB/iro	19.02.2018
002	Vorprüfungsexemplar 2	FiT	10.03.2022
003	Vernehmlassung PUV	FiT	19.01.2023
004	Öffentliche Mitwirkung	FiT	06.03.2023
005	Öffentliche Auflage	FiT	24.05.2023
006	Genehmigung		

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Gegenstand der Planung	4
2	Ausgangslage	5
2.1.	Planungsperimeter	5
2.2.	Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage.....	6
2.3.	Projektbeschreibung.....	10
3	Planungszweck und Verfahren	17
3.1.	Zweck Teilzonen- und Gestaltungsplan.....	17
3.2.	Verfahren und Planbeständigkeit	17
4	Planungsgegenstand	18
4.1.	Teilzonenplan mit Zonenvorschriften	18
4.2.	Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften.....	18
4.3.	Teilerschliessungsplan Eigasse	21
5	Projektauswirkungen und Interessenabwägung	22
5.1.	Kommunales Interesse.....	22
5.2.	Raumplanung	22
5.3.	Siedlungsentwicklung und Ortsbild	23
5.4.	Verkehr, Erschliessung und Infrastruktur.....	26
5.5.	Umwelt	29
5.6.	Fazit Interessenabwägung.....	30
6	Planungsablauf und Information	30
7	Schlusskommentar.....	32
8	Anhang 1: Dimensionierung der Baufelder	33
9	Anhang 2: Mögliche Dimensionierung der Baukörper	34
10	Anhang 3: Grundlagedokumente für das vorliegende Projekt	37
10.1.	Einschätzung städtebauliche Kommission	37
10.2.	Vorprojekt erstellt von Belart & Partner AG (2018).....	41
10.3.	Gestaltungsplan Eigasse erstellt von BSB (2019)	42

Unterlagen zur Genehmigung:

Teilzonen- und Gestaltungsplan Eigasse mit Zonen- und Sonderbauvorschriften,
Massstab 1:1000 / 1:500, Plan Nr.2271/4

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Anlass der Planung

Auf den heute teilweise noch unbebauten Grundstücken GB Hägendorf Nr. 2271 und Nr.1478 sollen fünf Häuser mit insgesamt 22 Wohnungen in einer viergeschossigen Überbauung mit reduziertem Dachgeschoss entstehen. Die steile Hanglage der Parzellen trägt einerseits zu einer attraktiven Wohnlage bei, stellt für die Überbauung aber eine Herausforderung dar.

Teilzonen- und Gestaltungsplan

Aufgrund der Topographie, der Grösse der Grundstücke und des geplanten Projekts forderte die Gemeinde die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes, dieser wurde nach intensiver Abstimmung durch die Planungskommission einstimmig zur Vorprüfung an das Amt für Raumplanung weitergeleitet. Das Amt für Raumplanung bemängelte einige Punkte, äussert sich mit dem Vorprüfungsbericht vom 17.08.2018 und stellte einen negativen Vorprüfungsbericht aus. Gleichzeitig empfahl das ARP ein Workshopverfahren einzuleiten, welches dann im Jahr 2021 gestartet wurde. Durch das Workshopverfahren soll ein breit abgestütztes Projekt resultieren. Ein Projekt mit Pilotcharakter für verdichtetes Bauen. Die Erschliessung wird durch einen Teilerschliessungsplan über die Eigasse Nord ab Einlenker Allerheiligenstrasse festgelegt. Einerseits ist somit eine bessere alternative Dorfplatzerschliessung für spezielle Ereignisse gegeben, andererseits ist die Erschliessung des GP-Perimeter einfacher. Der zweite nun vorliegende Gestaltungsplan beinhaltet eine architektonisch gute und der Landschaft angepasste Überbauung sowie eine sinnvolle Erschliessung, welche mit den kantonalen und kommunalen Behörden im Rahmen des Workshopverfahren mit Vertretungen vom ARP, AVT, städtebaulichen Kommission, Ortsbildschutz, Gemeindepräsident, Bauverwalter, Mitglieder der Planungskommission, Workshop-Leitung Planteam, Verkehrsingenieur, Architekt und Bauherrschaft abgestimmt ist.

Vorgezogenes Nutzungsplanverfahren

Im Rahmen des Workshopverfahren hat sich gezeigt, dass verbunden mit einer qualitätsvollen Innenentwicklung eine dichte Bebauung angestrebt werden soll. Das auf Grundlage des Verfahrens erarbeitete Richtprojekt sieht eine Überbauung mit 5 Bauvolumen mit jeweils vier Vollgeschossen (wovon das oberste als reduziertes Dachgeschoss auszubilden ist) vor. Die Umsetzung dieser Überbauung bedingt entsprechend einen Teilzonen- und Gestaltungsplan. Eine Erschliessung über die Eigasse bedingt zudem ein Teilerschliessungsplan.

Im Rahmen der Gesamtrevision ist vorgesehen, den Planungsperimeter in die Wohnzone, 3-geschossig umzuzonen. Aufgrund der langen Dauer der Ortsplanungsrevision wurde in Abstimmung mit Gemeinde und ARP ein vorgezogenes Nutzungsplanverfahren als zweck- und rechtmässig beurteilt.

Die Gemeinde Hägendorf erarbeitet zurzeit die Gesamtüberprüfung der Ortsplanung. Das Vorgehen der vorliegenden Nutzungsplanung wurde vorgängig mit der kommunalen Planungsbehörde, mit dem kantonalen Amt für Raumplanung (ARP) und mit der kantonalen städtebaulichen Kommission besprochen und abgestimmt. Der Grundeigentümer strebt eine möglichst zeitnahe Überbauung des Grundstücks an, weshalb die vorliegende Nutzungsplanung der Ortsplanungsrevision vorgezogen wird.

Auftrag

Grundlage der vorliegenden Planung bilden die Machbarkeitsstudien, das Vorprojekt und der erste Gestaltungsplan der Büros Planteam S AG und Belart & Partner AG (Kp.10 Anhang 3 dieses Raumplanungsberichts). Der Eigentümer ergänzte die neuen Erkenntnisse in dem von der Firma BSB& Partner AG erstellten Teilzonen- und Gestaltungsplans Eigasse mit Zonen- und Sonderbauvorschriften.

2 Ausgangslage

2.1. Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst die noch unbebaute Parzelle GB Hägendorf Nr. 2271 und das mit einem Abbruchobjekt bestehende Grundstück 1478. Die Grundstücke liegen im östlichen Teil der Gemeinde im Gebiet Wihaldenfeld, zwischen Allerheiligenstrasse, Lindenweg und Eigasse und umfasst eine Fläche Parz. 2271 von 2'419m² und Parz. Nr. 1478 von 747m². Die Grundstücke befinden sich an einer Hanglage und sind gegen Südosten exponiert. Das Gefälle beträgt zwischen 25 und 36%.

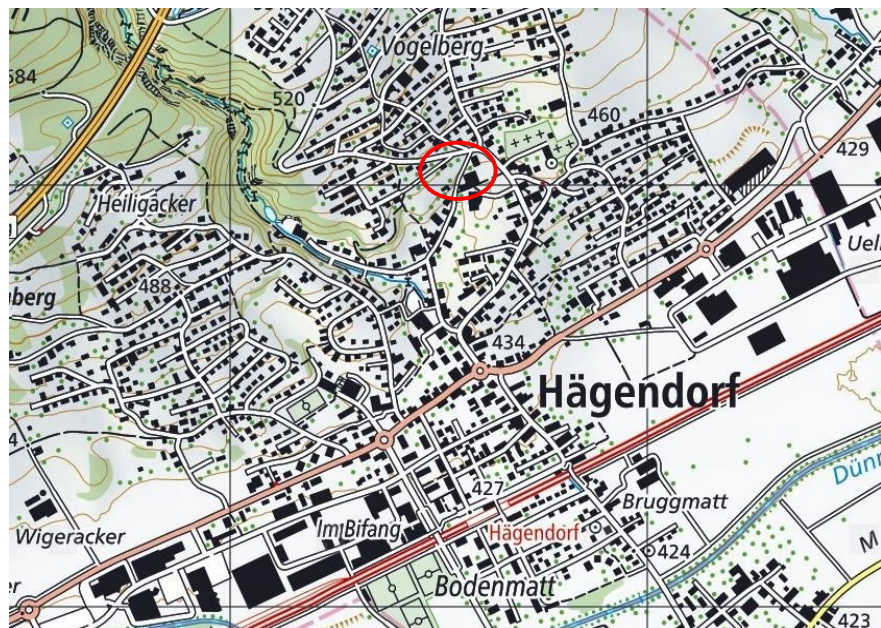


Abbildung 1: Übersicht über die Gemeinde mit Planungsperimeters (roter Kreis) (Quelle: swisstopo, Zugriff 18.09.2017)



Abbildung 2: Übersichtsplan des Planungsperimeters. Links: Ausschnitt aus der amtlichen Vermessung, rechts: Orthofoto (Quelle: infogis, Zugriff 25.12.2021)



Abbildung 3: Einblick in den Planungsperimeter. Links: Sicht von der Eigasse Richtung Nordosten zur Allerheiligenstrasse, rechts: Sicht von der Allerheiligenstrasse Richtung Südwesten (Quelle: eigene Fotos)

2.2. Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage

Rechtsgültiger Bauzonenplan Hägendorf

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Hägendorf wurde mit Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 1321 vom 10. Juli 2003 genehmigt. Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan liegt das Grundstück GB Hägendorf Nr. 2271 in der zweigeschossigen Wohnzone W2a. Das Wohngebiet nördlich und westlich des Grundstücks liegt ebenfalls in der zweigeschossigen Wohnzone. Südlich, Richtung Dorfzentrum, schliesst die dreigeschossige Wohnzone W3 an. Im Osten grenzt die Parzelle an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit dem Schulzentrum Oberdorf. Südwestlich der Parzelle befindet sich eine Reservezone und ein öffentlicher Spielplatz.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bauzonenplan Hägendorf (RRB Nr. 1321 vom 10. Juli 2003)

Rechtsgültiges Zonenreglement:
§ 22 Wohnzone W2a

Gemäss rechtsgültigem Zonenreglement der Gemeinde Hägendorf

(RRB Nr. 1321 vom 10. Juli 2003) gelten für die Wohnzone W2a folgende Bestimmungen:

- 1 Zone für Einfamilien-, Doppel-einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser in Form einer landschaftsschonenden Bebauung. Eine zusätzliche Kleinwohnung (max. 2 ½ Zimmer) ist zulässig. Der Bauweise der Zone angepasste, nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.
- 2 Terrassenhäuser sind nur im Rahmen einer Arealbauweise oder eines Gestaltungsplanes möglich.
- 3 Die Firsthöhe darf max. 4 m über der zulässigen bergseitigen Gebäudehöhe liegen. Im Interesse des Ortsbildes darf bei altrechtlichen Bauten die Firsthöhe max. 3.50 m über der best. Gebäudehöhe liegen.
- 4 Der Hauptfirst bei Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächern muss parallel dem Hang und der Gebäudelängsseite verlaufen. Abweichungen sind möglich, wenn talseitig auf ein Geschoss verzichtet wird.

§ 21 Bauvorschriften

Für die zweigeschossige Wohnzone W2a gelten folgende Bauvorschriften:

- Vollgeschosszahl: 1 – 2
- Max. Gebäudehöhe: 7.5 m
- Max. Firsthöhe: 4.0 m
- Max. Gebäudelänge: 30 m
- Max. Ausnützungsziffer: 0.30
- Max. Überbauungsziffer: 50%
- Min. Grünflächenziffer: 40%

**Rechtsgültiger Erschliessungs-
plan Hägendorf**

Das Grundstück GB Hägendorf Nr. 2271 ist von Süden her durch die Eigasse erschlossen. Bis zum südlichen Ende des Grundstücks stellt die Eigasse eine öffentliche Erschliessungsstrasse mit einem Baulinienabstand von 5 m dar. Richtung Norden setzt sie sich als öffentlicher Fussweg bis zur Allerheiligenstrasse fort (vgl. Abbildung 5). Im Norden grenzt das Grundstück an die Allerheiligenstrasse (Kantonsstrasse). Die Parzelle GB Hägendorf Nr. 1478 ist über den Lindenweg direkt an die kantonale Allerheiligenstrasse erschlossen. Entlang des Lindenwegs ist gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan ein Baulinienabstand von 5 m einzuhalten.

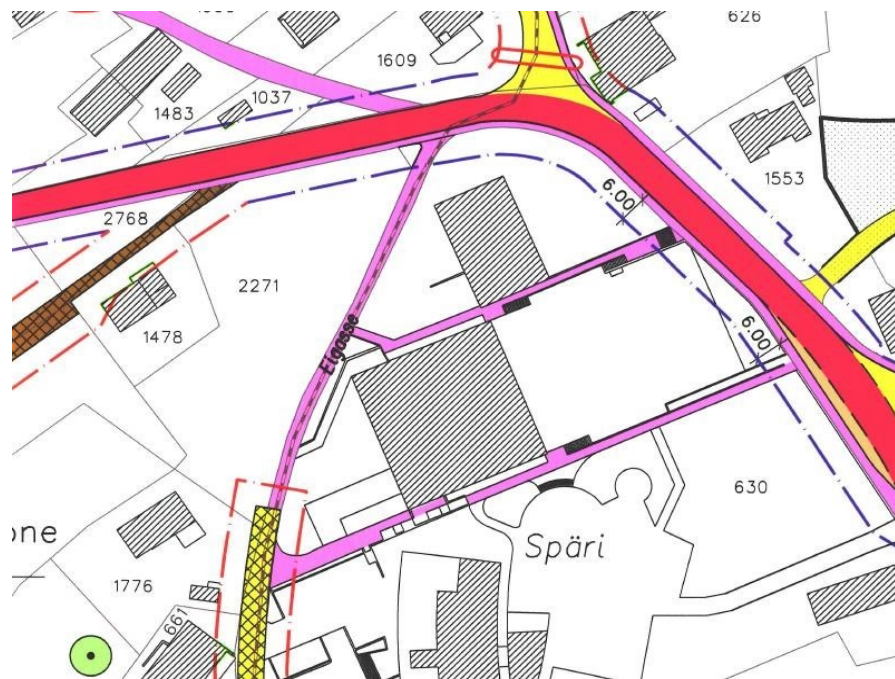


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Strassen- und Baulinienplan (RRB Nr. Nr. 1321 vom 10. Juli 2003)

**Kantonaler
Erschliessungsplan
Allerheiligenstrasse**

Der kantonale Erschliessungsplan Allerheiligenstrasse wurde mit RRB Nr. 840 vom 17. März 1992 genehmigt. Im Norden des Grundstücks ist gegenüber der Allerheiligenstrasse ein Baulinienabstand von 5m zu berücksichtigen. Im vorliegenden Gestaltungsplan wurde entlang der Allerheiligenstrasse (Kantonsstrasse) ein Abstand von 6m berücksichtigt.

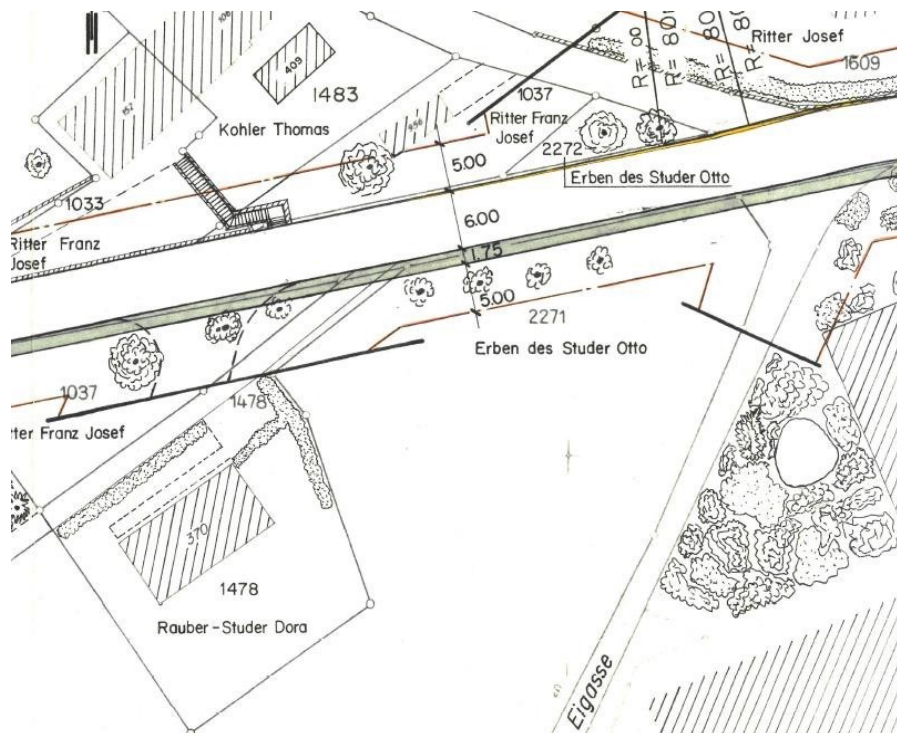


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem kantonalen Erschliessungsplan
Allerheiligenstrasse (RRB Nr. 840 vom 17. März 1992)

**Stand laufende
Ortsplanungsrevision**

Der Entwurf der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde Ende Januar 2018 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Im Sommer 2022 fand die öffentliche Mitwirkung der Ortsplanungsrevision statt. Im Q3/2023 dürfte mit der öffentlichen Auflage gerechnet werden. Die vorliegende Planung wurde in der kommunalen Planungsbehörde besprochen und auf die laufende Ortsplanungsrevision abgestimmt. Die revidierte Ortsplanung sieht auf dem Grundstück GB Hägendorf Nr. 2271 eine dreigeschossige Wohnzone W3 mit überlagerter Gestaltungsplanpflicht vor. Diese Zuweisung wurde im Rahmen der kant. Vorprüfung als recht und zweckmässig beurteilt.

2.3. Projektbeschreibung

Die Grundlage für dieses Projekt wurde innerhalb der letzten 6 Jahre erarbeitet. Es ist das Resultat, welches auf vielen verschiedenen Machbarkeitsstudien, Vorprojekten und auf einem ersten gescheiterten Gestaltungsplan basiert. Nach diversen Analysen, Stellungnahmen und Einschätzungen wurde ein Workshopverfahren gestartet. Bei diesem Verfahren hatten sämtliche Stakeholder die Möglichkeit das vorliegende Projekt aktive mit zu gestalten. Das Gremium - bestehend aus: Mitglieder der interkantonalen Kommission für Städtebau, Amt für Raumplanung, Kreisplanerin, Denkmalpflege, mehreren Behördenmitglieder der Einwohnergemeinde, Bauverwaltung, mehreren Planungs- und Architekturbüros und der Grundeigentümerschaft - sieht die nachfolgend beschriebene Überbauung als die idealste und wohldurchdachte konzeptionelle Gestaltung für diese sensible und herausfordernde Lage.

Gebäudekonzept

Geplant sind fünf Gebäude mit zwei Tiefgaragen. Die fünf Gebäude bieten Platz für 22 Wohnungen, 26 unterirdische Parkplätze und zusätzlich 2 unterirdische Besucherparkplätze. Motorrad- und Veloabstellplätze sind in beiden Einstellhallen vorgesehen. Die Gebäude weisen alle vier Vollgeschosse auf, wobei das oberste Geschoss als reduziertes Dachgeschoss konzipiert ist. Das reduzierte Dachgeschoss ist zurückgesetzt ähnlich jenem des Attikageschoss. Doch aufgrund der topographischen Lage entspricht der Versatz nicht vollumfänglich den Vorgaben der kant. Bauverordnung an ein Attikageschoss und ist als Vollgeschoss zu beurteilen. Die Grösse der Wohnungen liegt zwischen 2.5 und 5.5 Zimmer. Alle Wohnhäuser verfügen über je einen Technikraum, welche in der Nähe der Steigzonen angeordnet sind. Zudem ist ein separater Raum für Unterhaltswerkzeuge (Gartenwerkzeuge) vorgesehen.

Wohnungen

Die attraktiven Wohnungen weisen alle einen Balkon in Richtung Süden, sowie gut lichtdurchflutete Räume auf. Die Wohnungen entsprechen einem der heutigen Technik entsprechenden, Mittelklasse-Standard für Mietwohnungen. Die gesamte Überbauung umfasst maximal 22 Wohnungen.

Gebäudeästhetik

Neben der Tragkonstruktion besteht die Gebäudehülle aus einer Aussenisolation mit Verputz. Die Gebäude wirken schlicht und modern und passen sich der Hanglage an. Das Fassadenkonzept wird vor der Baueingabe mit der Baukommission erarbeitet. Die Fassade ist in einem schlichten Design angedacht mit horizontal verlaufenden Bändern.

Zielgruppe

Der Wohnraum soll jüngeren und älteren Personen dienen, welche Wert auf den Standort legen.



Abbildung 7: Westansicht der Überbauung
(Quelle: angepasste Visualisierungen WS3, Dezember 2021)



Abbildung 8: Ansicht der Überbauung von Südost
(Quelle: angepasste Visualisierungen WS3, Dezember 2021)



Abbildung 9: Nordwestansicht
(Quelle: angepasste Visualisierungen WS3, Dezember 2021)



Abbildung 10: Südansicht Eigasse
(Quelle: angepasste Visualisierungen WS3, Dezember 2021)

Situationsplan



Abbildung 11: Situationsplan
(Quelle: GP-Eigasse)

Parkierung

Abstellplätze für
Motorfahrzeuge, Motorräder
und Velo

Das Parkieren für die Bewohner/innen erfolgt grösstenteils unterirdisch in zwei voneinander getrennten Einstellhallen, welche per Lift und Treppenhaus mit dem jeweiligen Gebäude verbunden sind. Die Zufahrt zu der südlichen Tiefgarage erfolgt über die Eigasse. Die Zufahrt zur nördlichen Tiefgarage erfolgt über den östlichen Parzellenbereich. In beiden Einstellhallen ist ein Abstellbereich für Velos und Mofas eingeplant. Beide EH sind über die Eigasse ab Allerheiligenstrasse erschlossen.

Abstellplätze für Besucher

Für die gesamte Überbauung sind 2 Besucherabstellplätze in der nördlichen EH (Einstellhalle) vorgesehen.

Erschliessung

Aufgrund, dass die offizielle Erschliessung der Parzelle 2271 von der Eigasse-Süd erschlossen ist, würde die Erschliessung per Auto zur südlichen Einstellhalle auch über die Eigasse-Süd erfolgen. Im Bereich Eigasse (Abschnitt Parz. 2271) ist die Eigasse jedoch lediglich 3m breit. Um einen zweispurigen Verkehr ohne Signalanlage in diesem Abschnitt zu gewährleisten, ist der Ausbau der Eigasse notwendig. Für Fussgänger sind die beiden südlichen Gebäudekomplexe sowohl von der Allerheiligenstrasse als auch von der Eigasse her zugänglich. Für die Abstellplätze in den Einstellhallen erfolgt die Zufahrt ab Einlenker Eigasse / Allerheiligenstrasse. Die detaillierte Erschliessung ist im Vorprojekt OSTAG AG abgebildet und bildet die Grundlage für die Teilerschliessungsplanung. Dieses Projekt ist mit den entsprechenden kommunalen und kantonalen Behörden abgesprochen.

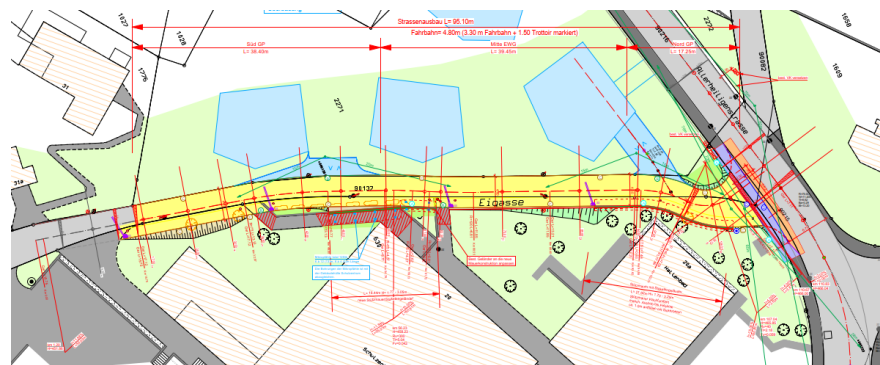


Abbildung 12: Verbreiterung Eigasse
(Quelle: Bauprojekt OSTAG AG)

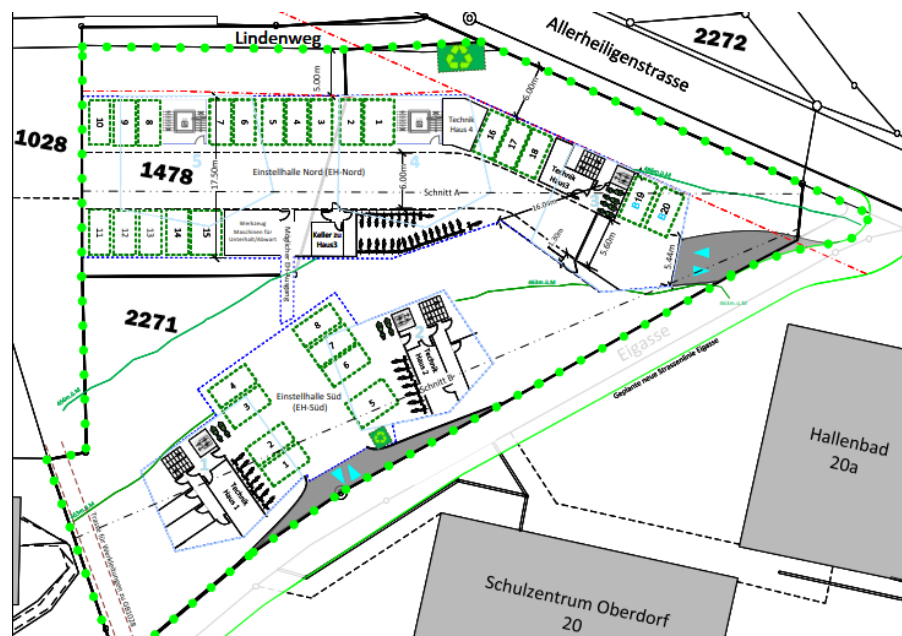


Abbildung 13: Erschliessung
(Quelle: GP-Eigasse)

Fernwärme

Die Heizungsvariante mit Fernwärme wurde vom Auftraggeber geprüft und kann nicht genutzt werden. Daher sind, um eine zweckmässige Beheizung zu realisieren, in allen Gebäudekomplexen entsprechende Räume eingeplant. Die Heizvarianten Wärmepumpe Luft/Sole müssen geprüft werden.

Positionierung der Baukörper in der Topographie

Durch verschiedene 3D-Animationen und 3D-Modelle konnten im Workshopverfahren die Baukörper so auf die topographische Lage abgestimmt und festgelegt werden, dass einerseits die Überbauung optimal in das schwierige Terrain eingebettet werden konnte und andererseits, dass von benachbarten Grundstücken die heutige Sicht zu den Bezugspunkten nicht und nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Variantenübersicht nach Workshop 1:

Im ersten Workshop vom 09.06.2021 wurden mit unterschiedlicher Anzahl und Körnung der Bauvolumen Erkenntnisse gesammelt um eine optimale Positionierung der Baufelder ausfindig zu machen. Dabei ist die Variante mit 3 oder weniger Baukörper gescheitert. Die Körnung wäre unpassend und die Lage in diesem Terrain mit aufwendigen Grabarbeiten verbunden. Das Ortsbild soll durch einen sanften Übergang von einer grossen Körnung hin zu einer kleineren Körnung aufgewertet werden. Dabei soll zwischen den Gebäude der bestehende Hang möglichst erhalten bleiben.

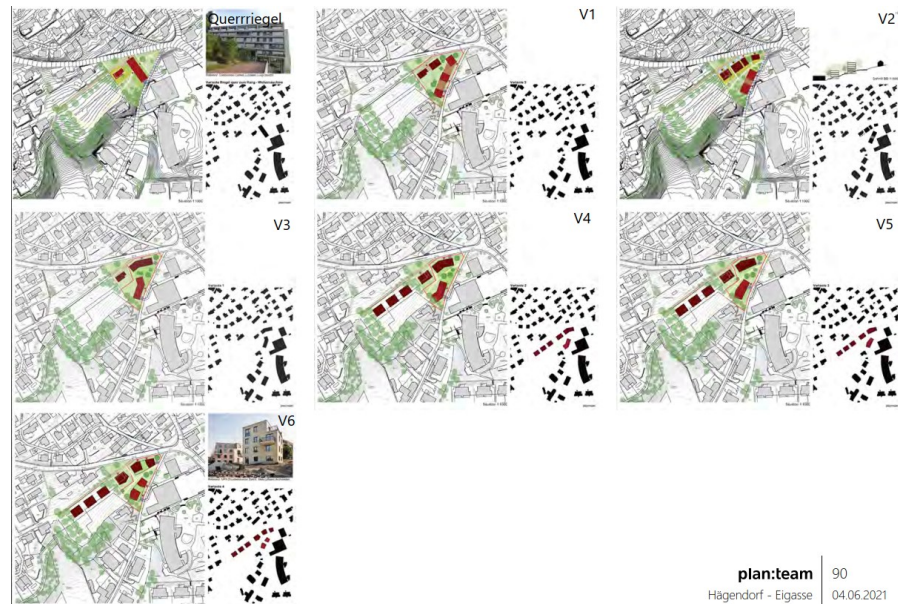


Abbildung 14: Varianten aus dem 1. Workshop vom 09.06.2021
(Quelle: Präsentation Workshop 1)

Variantenübersicht nach Workshop 2:

Im zweiten Workshop wurde die Körnung auf einen 5 Punktebau festgelegt. Dies unter anderem aufgrund der erstellten Verkehrsstudie, welche die Erschliessungssituation, insbesondere zu den Einstellhallen, aufzeigt. Einerseits ist die Höhe (m.ü.M.) der Einstellhallen entscheidend, andererseits von welchem Ort erschlossen werden soll. Durch das austarieren der Einstellhallenhöhe konnten die Geschosse und die Gebäudehöhen abgeleitet werden.

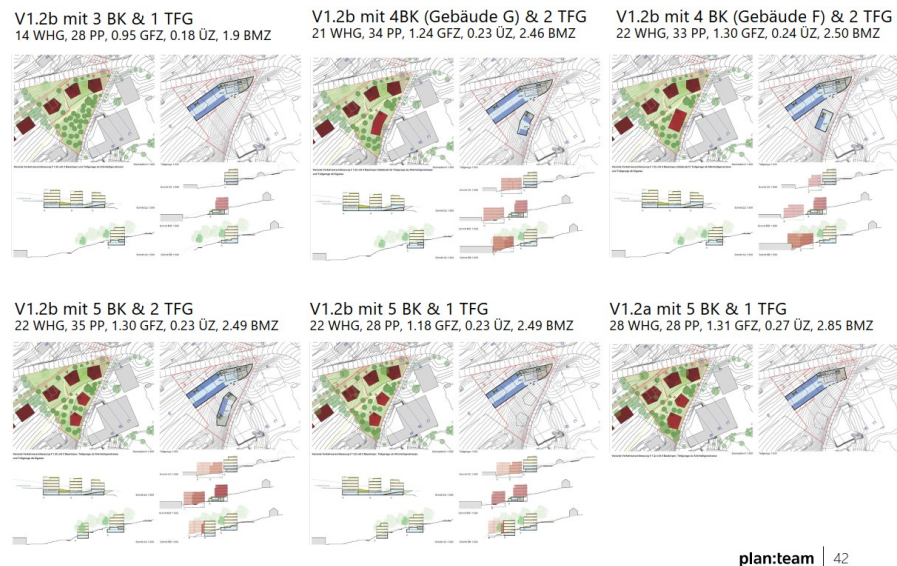


Abbildung 15: Varianten aus dem 2. Workshop vom 31.08.2021
(Quelle: Präsentation Workshop 2)

Die geplanten Gebäude ragen in der Höhe nicht über die benachbarten Gebäude hinaus. Die Baukuben wurden so angeordnet, dass z.B. die Dachoberkante des Gebäude 5 nicht höher angesetzt ist als die Dachoberkante des bestehenden Gebäudes Lindenweg 1 auf GB1478. Die Abbildungen 16 bis 18 dienen als richtungsweisend für das GP-Eigasse Projekt und sollen verdeutlichen wie ähnliche Baukörper in dieser Topographie wirken.

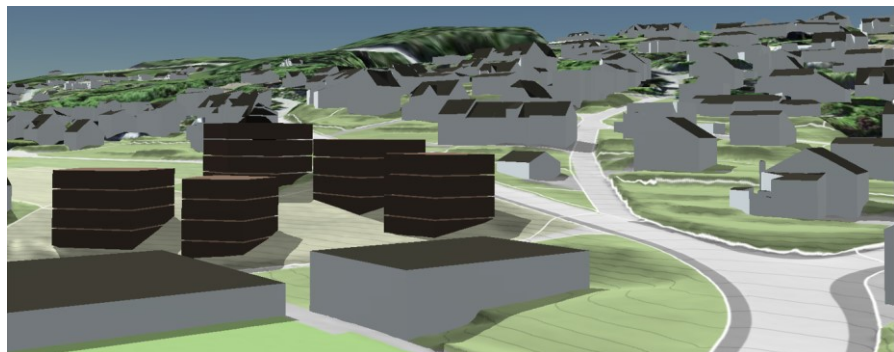


Abbildung 16: Anordnung der Baukuben; Sichtperspektive von Richtung Ost
(Quelle: Workshop Richtprojekt)

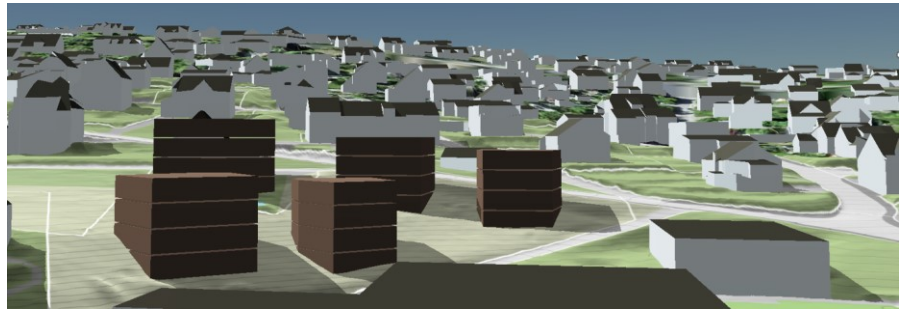


Abbildung 17: Anordnung der Baukuben; Sichtperspektive von Richtung Süd/Ost
(Quelle: Workshop Richtprojekt)

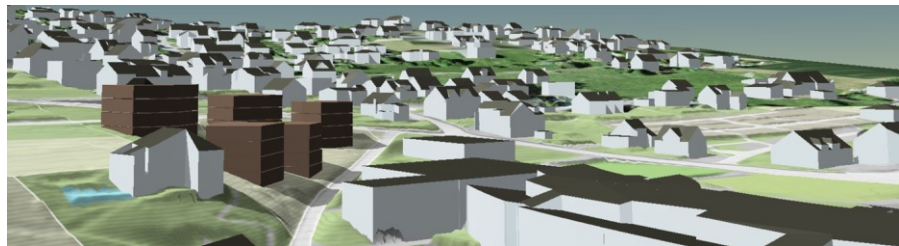


Abbildung 18: Anordnung der Baukuben; Sichtperspektive von Richtung Süd
(Quelle: Workshop Richtprojekt)

Die Höhenposition der Einstellhalle, der Wunsch Terrainanpassungen zu vermeiden und eine harmonisierende Gestaltung der Baukörper entlang der Strassen veranlasste das Workshopgremium die Höhenkoten der einzelnen Baufelder mit plus 0.5m Toleranz festzulegen. Die erwähnte Toleranz ist bei den Abbildungen 16 bis 18 nicht berücksichtigt. Folgende maximale Höhenkoten sind im Rahmen des Workshopverfahren festgelegt worden.

Baufeld 1:	Max. Kote: 471.6 m.ü.M
Baufeld 2:	Max. Kote: 472.5 m.ü.M
Baufeld 3:	Max. Kote: 476.5 m.ü.M
Baufeld 4:	Max. Kote: 478.9 m.ü.M
Baufeld 5:	Max. Kote: 481.4 m.ü.M

Die Einhaltung der erwähnten Höhenkoten sind im vorliegenden Gestaltungsplan umgesetzt. Basierend auf dieser Herleitung wird in den Sonderbauvorschriften die maximale Gebäudehöhe auf 13.5m fix festgelegt (gemäss KBV). Die Flächendimensionierung entnehmen sie dem Anhang 1 dieses Dokuments.

Umgebungsgestaltung

Die Umgebung soll möglichst dem ursprünglichen Hangverlauf entsprechen. Es wird eine einfache Bepflanzung angestrebt. Im Allgemeinen soll die Aussenanlage einfach und mit möglichst wenig Aufwand gepflegt werden können. Es sind kleinere Wege vorgesehen, welche die Unterhaltsarbeiten erleichtern. Aufgrund der steilen Hanglage sowie der Nähe zum Schulzentrum Oberdorf und zum Kinderspielplatz am Lindenweg (rund 70m Distanz zur Überbauung) sieht der Grundeigentümer auf der Parzelle GB Hägendorf Nr. 2271 und GB Hägendorf Nr. 1478 keinen separaten Spielplatz vor. Ein Bereich «Spielfläche», auf welchem Gemeinschaftseinrichtungen erstellt werden können ist vorgesehen. Ein Umgebungsplan wird vor Baueingabe durch die Baukommission genehmigt.

3 Planungszweck und Verfahren

3.1. Zweck Teilzonen- und Gestaltungsplan

**Zweck Teilzonen- und
Gestaltungsplan mit ZV und
SBV**

Der vorliegende Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Zonenvorschriften (ZV) und Sonderbauvorschriften (SBV) legt die Nutzung und Gestaltung für den Projektperimeter auf dem Grundstück GB Hägendorf Nr. 2271 und GB Hägendorf Nr. 1478 grundeigentümerverbindlich fest und schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Überbauung gemäss Vorprojekt. Der Teilzonenplan wird mit Zonenvorschriften und der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften gemäss § 45 PBG verbunden. Die Teilzonenrevision und der Gestaltungsplan bezwecken eine qualitätsvolle Innenentwicklung für die bestens geeignete Lage.

Raumplanungsbericht

Der vorliegende Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) hat zum Ziel, die zentralen und kritischen Bereiche der Planung kurz und verständlich zu dokumentieren. Er leitet eine optimale Abstimmung zwischen Gestaltungsplanprojekt und entsprechender Erschliessung her. Er zeigt den Planungsprozess sowie die Recht- und Zweckmässigkeit der Planung auf und dokumentiert die Interessenabwägung und die möglichen Auswirkungen des Vorhabens aus raumplanerischer Sicht.

3.2. Verfahren und Planbeständigkeit

Nutzungsplanverfahren

Der vorliegende Teilzonen- und Gestaltungsplan mit ZV und SBV bedingt ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht gemäss § 15-21 PBG. Der Plan erhält - nach der kantonalen Vorprüfung - Mitwirkung - der öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeit – der Genehmigung - und der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt - Rechtskraft.

**Planbeständigkeit /
Ortsplanungsrevision**

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Hägendorf wurde mit RRB Nr. 1321 vom 10. Juli 2003 genehmigt und ist bald 20 Jahre alt. Die Planbeständigkeit ist somit erfüllt. Die Einwohnergemeinde kommt mit der laufenden Ortsplanungsrevision ihrer Überprüfungspflicht nach. Mit dem Teilzonen- und Gestaltungsplan liegt zurzeit ein konkretes Umzonungsbegehren vor, welches den Entwicklungsideen der Gemeindebehörden entspricht. Die Gemeinde und der Grundeigentümer äussern die klare Absicht, die Parzellen nach erfolgter Umzonung der Überbauung zuzuführen.

Prozessablauf

Aufgrund der vergangenen Planungsschwierigkeiten wurde dem Grundeigentümer zugesichert, dass der bevorstehende Verfahrensprozess prioritär und beschleunigt durchlaufen werden soll.

Vorbehalt

Zurzeit wird die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Hägendorf gesamthaft überprüft und überarbeitet. Dabei werden Änderungen der Zonierung, der Zonenvorschriften sowie der Erschliessungsplanung vorgenommen. Von den Änderungen sind auch die Grundstück GB Hägendorf Nr. 2271 und GB Hägendorf Nr. 1478 betroffen. Diese Änderungen bleiben vorbehalten. Die Rechtssicherheit und Planbeständigkeit des vorliegenden Teilzonen- und Gestaltungsplans sind diesbezüglich relativiert. Grundsätzlich entspricht die vorliegende Planung den Absichten des Entwurfs der Ortsplanung und des Ergebnisses des dritten Workshops vom 01.12.2021.

4 Planungsgegenstand

4.1. Teilzonenplan mit Zonenvorschriften

Teilzonenplan

Der vorliegende Teilzonenplan mit ZV schafft die Rechtsgrundlage für die Realisierung der geplanten Überbauung. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden die Grundstück GB Hägendorf Nr. 2271 und GB Hägendorf Nr.1478 von der zweigeschossigen Wohnzone W2a in die dreigeschossige Wohnzone W3 mit überlagerter Gestaltungsplanpflicht umgezont. Im Sinne einer verdichteten Nutzung einer unbebauten Bauparzelle und aufgrund der topographischen Verhältnisse wird die zulässige Geschossigkeit auf max. 3 Vollgeschosse, verbindlich festgelegt.

Zonenvorschriften

Die Zonenvorschriften des besagten Perimeters wird auf W3 angepasst. Weiter gelten folgenden Rahmenbedingungen:

Min. Geschossanzahl	2
Max. Geschossanzahl	3
Max. Gebäudelänge	40m
Max. Gebäudehöhe	10.5m
Max. Überbauungsziffer oberirdische Bauten	30%
Max. Überbauungsziffer unterirdische Bauten	80%
Min. Grünflächenziffer	40%

4.2. Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften

Gestaltungsplan

Der vorliegende Gestaltungsplan mit SBV regelt insbesondere die Nutzung, Gestaltung und Erschliessung der Parzellen GB Hägendorf Nr. 2271 und GB Hägendorf Nr. 1478. Grundlage des Gestaltungsplanes bildet das Vorprojekt des Büros Belart & Partner AG, Olten und der Firma Planteam S AG (vgl. Anhang). Die Nutzung der Baufelder sowie die im Rahmen des Gestaltungsplans geltenden, von der neuen Grundnutzung W3 abweichenden Nutzungsmasse sind in den Sonderbauvorschriften definiert. Für die Gebäude werden unterschiedliche Baufelder festgelegt. Alle Baufelder lassen eine viergeschossige Nutzung zu, wobei das vierte Geschoss den Charakter eines reduziertem Dachgeschoss hat. Aufgrund der steilen Hanglage zählt ein Sockel von bis zu 1.5m Höhe gemäss KBV

nicht als Geschoss. Zusätzlich wird im Gestaltungsplan und deren SBV folgende Inhalte geregelt:

- **Baulinie:** In Absprache mit der Gemeinde soll die Eigasse verbreitert werden. Die Verbreiterung ist vorwiegend auf der Seite von GB-Nr. 630 vorgesehen. Baulinien dürfen im Rahmen eines Gestaltungsplan unterschritten werden.
- **Grenzabstand:** Das reduzierte Dachgeschoss wird als Vollgeschoss berücksichtigt. Im Baufeld 5 ist auf GB1478 zur westlichen Parzellengrenze ein Grenzabstand von 4m zur Nachbarsparzelle GB 1028 vorgesehen. Um den Grenzabstand einhalten zu können hat der Grundeigentümer von GB1028 der Bauherrschaft GB 2271 ein Näherbaurecht zugesichert.

Sonderbauvorschriften

In den Sonderbauvorschriften wird insbesondere Folgendes geregelt:

Allgemeine Bestimmungen

- Zweck
- Geltungsbereich

Zonenvorschriften

- Zweck und Nutzen

Sonderbauvorschriften

- Nutzung der Baufelder
- Massvorschriften
- Terrainveränderung
- Gestaltung
- Erschliessung und Parkierung
- Grenz- und Gebäudeabstände, Baulinien
- Entsorgung und Entwässerung
- Lichtemissionen

Schlussbestimmungen

- Ausnahmen
- Inkrafttreten

Abweichung von Grundordnung

Nach § 45 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) können Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen. Bei der vorliegenden Planung werden gemäss Sonderbauvorschriften zum GP Eigasse Abweichungen gemacht.

Grenzabstand

Die minimalen Grenzabstände sind in der kantonalen Bauverordnung 711.61 Anhang 2 geregelt. Zu beachten gilt, dass das reduzierte Dachgeschoss als Vollgeschoss zu interpretieren ist.

Reduziertes Dachgeschoss

Das reduzierte Dachgeschoss ist gemäss KBV als zusätzliches Geschoss anstelle eines Attikageschosses zu interpretieren. Es entspricht nicht den Bestimmungen der KBV an ein Attika und zählt als Vollgeschoss (obwohl dieses wie ein Attikageschoss in Erscheinung tritt).
Ein Rücksprung ist auf der Talseite, gemäss Anhang 1, vorzusehen.

Terrainveränderungen

Aufgrund der steilen Hanglage sind für die Realisierung der Überbauung möglicherweise Terrainveränderungen notwendig diese sind auf ein absolut notwendiges Minimum zu reduzieren. Diese umfassen Abgrabungen sowie Aufschüttungen. Im Sinne der zweckmässigen Bebauung des Grundstücks kann die Baubehörde, falls notwendig, für den Gestaltungsplanperimeter Ausnahmen für Terrainveränderungen gestatten. Diese sind auf ein Minimum zu reduzieren.

Fassadenkonzept

Die Fassadengestaltung wird im Rahmen des Baugesuchsverfahren definiert und von der Baukommission genehmigt.

Freiraum und Grünfläche

Im vorliegenden Projekt wird dem Begehren, dass der Hang möglichst unangetastet wirken soll, eine sehr hohe Priorität zugewiesen. Dies bedeutet, dass die Terraingestaltung, bis auf die im nächsten Abschnitt beschriebene Stelle, der bereits heute rechtmässig zulässigen Veränderungen entspricht. Die Bepflanzung wird gemäss den kommunalen Richtlinien erfolgen. Daher sind keine speziellen Massnahmen notwendig.

Der Hang soll nicht mit Stützmauern und Sichtbeton gesichert werden, sondern durch begrünte Hangflächen. In dem steileren Abschnitt, zwischen Haus 2 und 4 müssen geeignete Hangsysteme, welche die Begrünung gewährleisten, angewendet werden. In reduziertem Masse können Schottergärten erstellt werden.

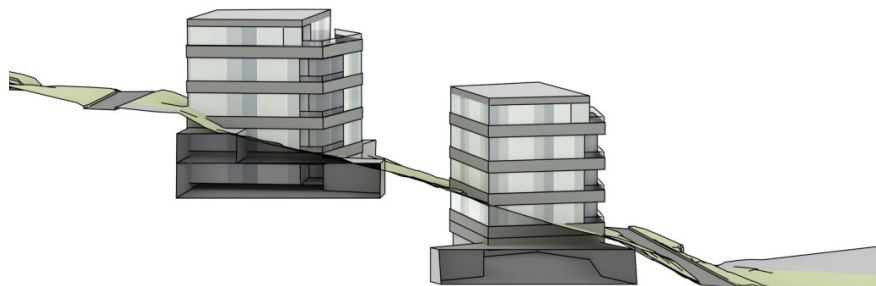


Abbildung 19: Schnittansicht Terrainanpassung zwischen Haus 2 und Haus 4
(Quelle: Visualisierungen Planteam S AG, November 2021)

4.3. Teilerschliessungsplan Eigasse

Erschliessungsplan

Die Gemeindebehörde möchte eine alternative Dorfkernerschliessung realisieren. Dies um in einem Notfall oder bei speziellen Ereignissen auf eine Alternative zurückgreifen zu können. Einhergehend mit der Erschliessungsfrage des Perimeter GP Eigasse, wird die kommunale Behörde die Eigasse auf 4.8m, hauptsächlich im südlichen Bereich der Eigasse auf GB630, verbreitern. Die offizielle Erschliessung der beiden EH ist somit über die Eigasse zum Einlenker Allerheiligenstrasse definiert.

Der Teilerschliessungsplan wird als separates Verfahren parallel zum Teilzonen- und Gestaltungsplan geführt und öffentlich aufgelegt; dies darum, weil der Ausbau der Eigasse auch unabhängig des Gestaltungsplans als notwendig und zweckmässig beurteilt wird. Der Erschliessungsplan basiert dabei auf dem Bauprojekt (OSTAG); dem Erschliessungsplan kommt gleichzeitig die Baubewilligung zu.

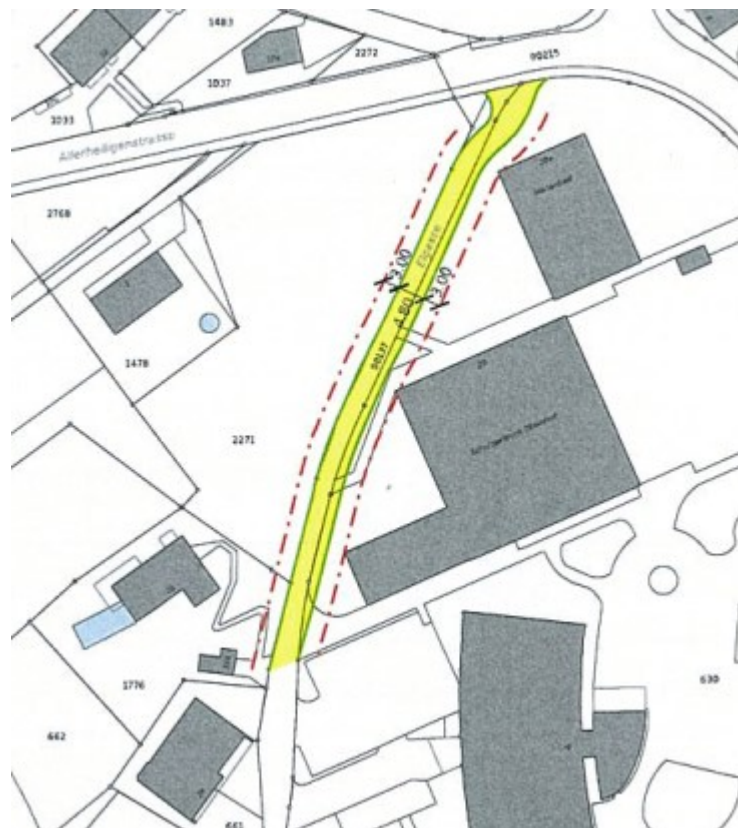


Abbildung 20: Teilerschliessungsplan BSB vom 20.12.2022
(Quelle: BSB Teilerschliessungsplan Eigasse)

5 Projektauswirkungen und Interessenabwägung

5.1. Kommunales Interesse

Gemäss dem Räumlichen Leitbild Hägendorf 2015 will die Gemeinde für die zukünftige Siedlungsentwicklung prioritär bestehende Reserven und Baulücken nutzen sowie einen verdichteten Baustil fördern. Das besagte Gebiet nördliche Eigasse/Allerheiligenstrasse ist im Leitbild 2015 von der Gemeindebehörde als Entwicklungsgebiet eingestuft. Durch das Vorhaben wird einerseits eine anspruchsvolle Baulücke mitten im Siedlungsgebiet von Hägendorf geschlossen. Andererseits handelt es sich bei diesem Vorhaben um eine Überbauung, welche in jeder Beziehung ausgewogen und massvoll abgestimmt ist, für den Ort eine verträgliche Verdichtung aufweist, gut in die Umgebung passt und so als Bereicherung gesehen werden kann. Aufgrund der vertieften Arbeiten zum Vorprojekt wurde festgestellt, dass eine viergeschossige Baute mit reduziertem Dachgeschoss eine qualitätsvollere Lösung mit sich bringen würden. W3 plus Attika bzw. W4 mit red. Dachgeschoss wirken sich auf die Gebäudehöhe vergleichbar aus. Mit der Unterstützung dieses Gestaltungsplans kann die Gemeinde sicherstellen, dass das zugrunde liegende Grundstück im Sinne einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen sinnvoll und zweckmässig bebaut wird.

Fazit kommunales Interesse

Das Vorhaben ist im Sinne der strategischen Ziele der Gemeinde Hägendorf sowie der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung. Das Projekt entstand unter Mitarbeit sämtlicher Stakeholder und dies in einem äusserst zeit- und kostenintensiven Workshopverfahren.

5.2. Raumplanung

Zonenkonformität

Das Bauvorhaben ist in der rechtsgültigen zweigeschossigen Wohnzone W2a aufgrund der geltenden Ausnutzungsziffer (AZ) und der vorgesehenen Anzahl Vollgeschosse der Überbauung nicht realisierbar. Die Umzonung der Grundstücke GB Hägendorf Nr. 2271 und GB Hägendorf Nr. 1478 in die dreigeschossige Wohnzone W3 schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der Überbauung. Die Zonierung wurde von den Gemeindebehörden gutgeheissen und liegt, unabhängig des Bebauungsprojekt, im Sinne der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung. Detaillierte und von der Grundnutzung abweichende Vorgaben sind in den Sonderbauvorschriften beschrieben. Das Grundstück ist eingezont und die Erschliessung gewährleistet. Die übergeordneten siedlungsrelevanten Rahmenbedingungen und Vorgaben werden eingehalten.

Baulinie

Durch verschiedene umzusetzende Auflagen der kantonalen Kommission für Städtebau, beschloss die Firma Planteam S AG fünf Punktbauten vorzuschlagen.

	Einerseits soll der Hang schön sichtbar sein und zwischen den Häusern soll entsprechende Freifläche vorhanden sein (Durchsichten).
Überbauungsziffer	Gemäss dem Vorprojekt (Stand Dezember 2021) wird mit der geplanten Überbauung die Überbauungsziffer von 30% nicht erreicht. Die maximal zulässige Überbauungsziffer von 30% wird somit eingehalten.
Grünflächenziffer	Die in der Grundnutzung festgelegte minimale Grünflächenziffer beträgt 40 % und muss im Rahmen des Baugesuches eingehalten werden.
Spielplatz	Gemäss §41 KBV sind beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen geeignete Spielplätze und Aufenthaltsräume für Kinder zu schaffen. Aufgrund der topographischen Lage und der beschränkten Platzverhältnisse kann im Gestaltungsplanperimeter auf die Errichtung eines Spielplatzes verzichtet werden. Ein Bereich «Spielfläche», auf welchem Gemeinschaftseinrichtungen erstellt werden können ist vorgesehen.
Fazit Raumplanung	Die Zonenkonformität der Überbauung wird durch die Zuteilung des Grundstücks zur dreigeschossigen Wohnzone W3 gewährleistet. Von der Grundnutzung abweichende Vorgaben sind in den Sonderbauvorschriften beschrieben und mit der Gemeinde besprochen. Im Bereich Raumplanung bestehen daher keine Interessenskonflikte.

5.3. Siedlungsentwicklung und Ortsbild

Revidiertes Raumplanungsgesetz	Das revidierte Raumplanungsgesetz fordert die Siedlungsentwicklung nach innen. Diese hat in erster Linie anhand der qualitätsvollen Überbauung von bestehenden Baulandreserven und unter Berücksichtigung einer angemessenen Siedlungsqualität zu erfolgen.
Räumliches Leitbild 2015	Im räumlichen Leitbild 2015 wurden die Vorgaben aus dem revidierten Raumplanungsgesetz in den Leitsätzen berücksichtigt. Für die vorliegende Planung sind insbesondere der nachfolgende Leitsatz sowie zwei definierte Massnahmen relevant.
Leitsatz verdichtetes Bauen	Die innere Verdichtung wird in der nächsten Ortsplanungsrevision zu einem wichtigen Thema. Wir streben eine siedlungsverträgliche Nachverdichtung an.

Massnahmen

- Kurzfristig: Prioritär werden bestehende Reserven und Baulücken genutzt.
- Kurzfristig: Förderung eines verdichteten Baustils durch Streichen der Ausnützungsziffer im Bau- und Zonenreglement (nur Grenzabstände, Gebäudehöhen etc. definieren).

Das Vorhaben entspricht daher den übergeordneten Planungszielen der Gemeinde.

Planungsperimeter

Die Grundstücke GB Hägendorf Nrn. 1478/2271 und 1027/1028 bilden eine grössere zusammenhängende, Fläche (vgl. Abbildung 13). Aus nachfolgenden Gründen beschränkt sich der Planungsperimeter (grün) vorwiegend nur auf die Parzelle GB Hägendorf Nr. 2271 und 1478:

Die Grundstücke GB-Nrn. 1027 und 1028 sind im Besitz der Einwohnergemeinde Hägendorf und Gegenstand der laufenden Ortsplanungsrevision. Die Grundstücke stehen nicht zum Verkauf und können daher nicht in den Planungsperimeter integriert werden.

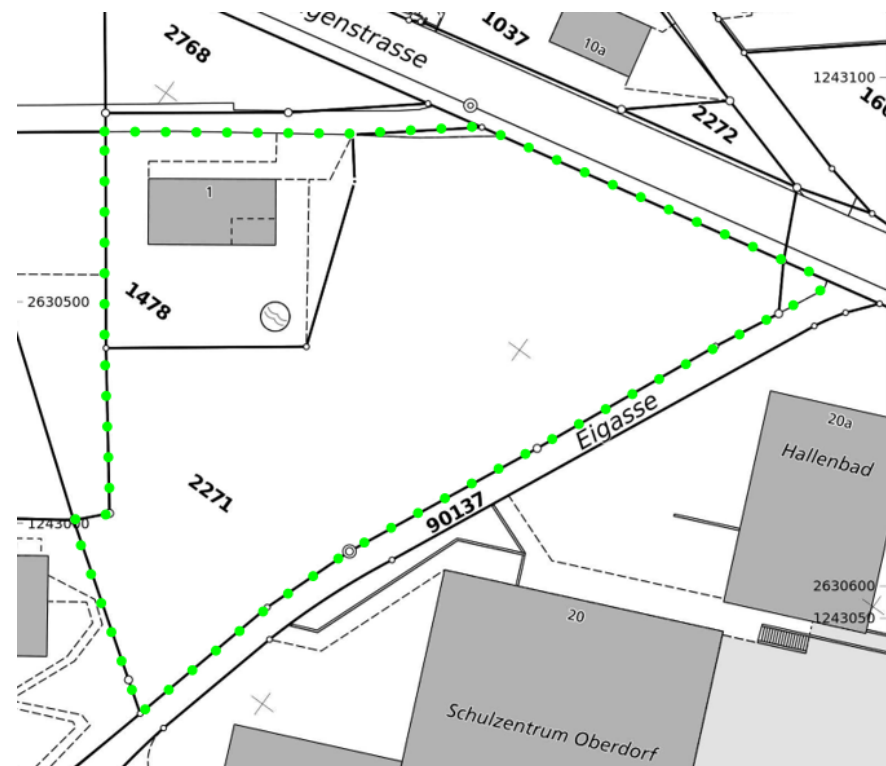


Abbildung 21: Ausschnitt aus dem Parzellenplan
(webgis Stand Dezember 2021)

Ortsbild

Aufgrund der Hanglage ragt die Überbauung trotz ihrer Höhe nicht über die benachbarten Liegenschaften im Norden und Nordwesten hinaus. Die Sicht der auf der Rückseite der Überbauung liegenden Gebäude wird nicht gravierend eingeschränkt (vgl. Abbildung 14 und Abbildung 15). Die Höhe der Gebäude wird mit maximalen Gebäudehöhen verbindlich festgelegt. Das Quartier südlich des Grundstücks entlang der Eigasse bzw. südlich des Schulzentrums Oberdorf ist ebenfalls durch Mehrfamilienhäuser geprägt.



Abbildung 22: Ostansicht der Überbauung mit bestehenden Einfamilienhäuser auf der Rückseite der Überbauung
(Quelle: angepasste Visualisierungen WS3, Dezember 2021)



Abbildung 23: Nordwestansicht bzw. Ansicht der Rückseite der Überbauung
(Quelle: angepasste Visualisierungen WS3, Dezember 2021)

Fazit Siedlungsentwicklung und Ortsbild

Mit der geplanten Überbauung wird zur verträglichen Siedlungsverdichtung beigetragen, indem eine bestehende unbebaute Bauparzelle einer Überbauung zugeführt und an attraktiver Lage verdichteter, attraktiver Wohnraum geschaffen wird. Die Überbauung passt sich der Hanglage sinnvoll an. Insbesondere durch den intensiven, kooperativen Planungsprozess mit der Durchführung von mehreren Workshop und der Beteiligung der Grundeigentümerschaft, der Behörden und externen Fachexperten wurde sichergestellt, dass ein auf den Ort- bzw. auf das Quartierbild abgestimmte Überbauung mit Qualität entsteht. Betreffend Siedlungsentwicklung und Ortsbild bestehen keine Interessenskonflikte.

5.4. Verkehr, Erschliessung und Infrastruktur

Verkehrerschiessung

MIV

Die Zufahrt zur unteren Einstellhalle für den motorisierten Individualverkehr (MIV) befindet sich im Süden des Grundstücks an der Eigasse (Erschliessungsstrasse). Aufgrund der engen Platzverhältnisse im Bereich der Zufahrt und dem Wunsch der Gemeindebehörde nach einer alternativen Dorfplatzerschliessung, ist geplant die Eigasse auf dem Grundstück GB Hägendorf Nr. 630 (Seite Schulzentrum Oberdorf) zu verbreitern. Diese Verbreiterung wird durch ein separates Projekt ausgearbeitet und bedeutet für das Projekt Eigasse, dass die Erschliessung der unteren Einstellhalle vom Einlenker Allerheiligenstrasse/Eigasse erfolgen wird. Die Verkehrsführung wird im separaten Projekt «Verbreiterung Eigasse» festgelegt.

Die Erschliessung zur nördlich liegenden Einstellhalle für den motorisierten Individualverkehr (MIV) befindet sich beim Einlenker Eigasse/Allerheiligenstrasse. Das Projekt ist kompatibel für eine Erschliessung direkt auf die Eigasse.

LV

Für den Langsamverkehr (LV) ist das Grundstück über die Eigasse von Süden her (Erschliessungsstrasse) sowie von Norden her (Einlenker Allerheiligenstrasse / Eigasse) erreichbar. Alle Baufelder sind für den Langsamverkehr über einem privaten Fuss und Veloweg erschlossen.

ÖV

Der Projektperimeter liegt noch knapp in der öV-Güteklasse D1 (geringe Erschliessung). In rund 150 m Distanz befindet sich die Bushaltestelle Schulhaus der Linie 555 des Busbetriebs Olten Gösgen Gäu. Die Linie verbindet den Bahnhof Hägendorf mit der Höhenlinik Allerheiligenberg. Die Buslinie wird Wochentags nur zwischen 5:50 und 7:45 Uhr und 15:20 und 18:45 Uhr bedient.

Der Bahnhof Hägendorf liegt in einer Distanz von knapp 800 m Luftlinie und ist zu Fuss in ca. 15 Minuten zu erreichen. Mit dem Regionalzug der SBB besteht zweimal stündlich eine Verbindung Richtung Olten oder Richtung Oensingen – Solothurn. Der Bahnhof Hägendorf wird von den Buslinien 555 und 513 (Hägendorf – Kappel – Gunzgen – Härkingen – Egerkingen – Neuendorf-Niederbuchsiten – Oberbuchsiten) bedient. Die heutige Fahrplansituation ist so, dass der Bahnhof Olten per Bus am Tag mit einer rund 20-minütigen Fahrt und per Bahn innert 7 Minuten jede halbe Stunde erreichbar ist.

ÖV-Güteklassen ARE

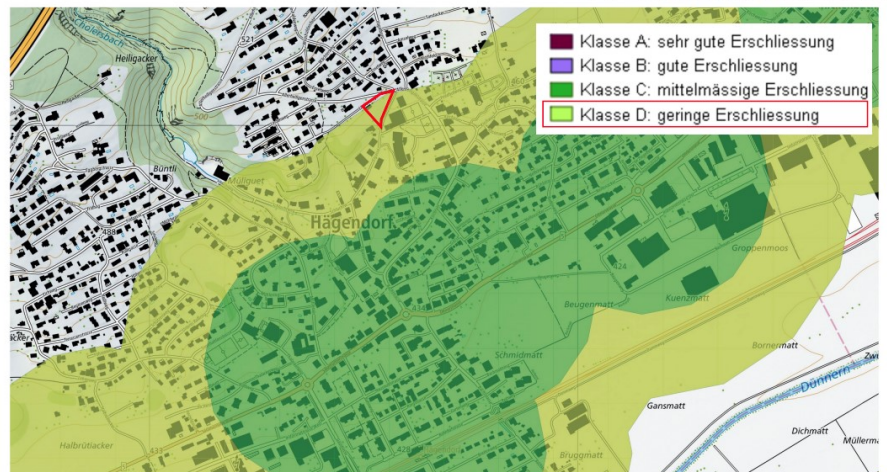


Abbildung21: ÖV Güteklasse ARE
(Quelle: Workshop3 Planteam S AG, Stand 12/2021)

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Gemäss Anhang III der Kantonalen Bauverordnung (KBV) sind für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser pro Wohnung oder pro 100 m² Geschossfläche (GF) insgesamt 1.0 Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Bewohner und 0.1 Abstellplätze Motorfahrzeuge für Besucher vorgesehen. Gemäss Vorprojekt sind in den Einstellhallen insgesamt 26 Abstellplätze bzw. pro Wohnung je 1.3 unterirdischer Abstellplatz für Motorfahrzeuge geplant. Zusätzlich befinden sich zwei Besucherparkplätze in der nördlichen EH.

Verkehrsaufkommen

Durch den Ausbau des Verkehrsknotenpunktes Allerheiligenstrasse/Eigasse ist in der südlichen Eigasse und folglich in der Begegnungszone im Dorfzentrum mit keinem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf Grund dieser Überbauung zu rechnen. Die Eigasse wird als Schulweg genutzt und im Rahmen des Ausbauprojekts «Verbreiterung Eigasse» geregelt. Der Zufahrtsbereich zu der südlichen EH erfolgt via verbreitertem Strassenabschnitt Eigasse-Nord vom neuen Verkehrsknoten. Die Einfahrt in die EH-Süd, welche 8 Parkplätze umfasst, wurde mit Absprache der Gemeinde (vis-à-vis Fussweg zur ehemaligen Bibliothek) geplant. Die Eigasse wird auf 4.75m verbreitert und ein überfahrbares Trottoir ist vorgesehen.

Die nördliche EH wird beim Verkehrsknotenpunkt Einlenker Eigasse/Allerheiligenstrasse erschlossen. Die konkrete und übergeordnete Erschliessungssituation wird im Projekt Verbreiterung Eigasse aufgezeigt.

Fazit Verkehr

Die Erschliessung des Projektperimeters ist für den motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr sichergestellt und pro Wohnung ist mindestens ein unterirdischer Abstellplatz vorgesehen. Mit den benachbarten Grundeigentümern wurden betreffend Zu- und Wegfahrt zum Grundstück entsprechende Lösungen gefunden. Auf die Schulwegsicherheit wird im Rahmen und in Abstimmung mit dem Projekt «Verbreiterung Eigasse» eingegangen. Auch die ÖV Erschliessung ist in der Nähe und trägt zu einer attraktiven Wohnlage bei.

Wasserversorgung und Entwässerung

Generelle Wasserversorgungsplanung GWP

Die Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) Hägendorf befindet sich in der kantonalen Vorprüfung und ist noch nicht rechtskräftig. Auf Basis der GWP, Stand Vorprüfung, gilt der Planungsperimeter als erschlossen. Die umliegenden Hydranten versorgen den Perimeter im Bedarfsfall mit Löschwasser.

Generelle Entwässerungsplanung GEP

Der Planungsperimeter ist in der rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplanung (GEP, RRB Nr. 1496 vom 23. August 2010) hydraulisch berücksichtigt und gilt rechtlich als erschlossen. Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Es besteht keine Versickerungspflicht.

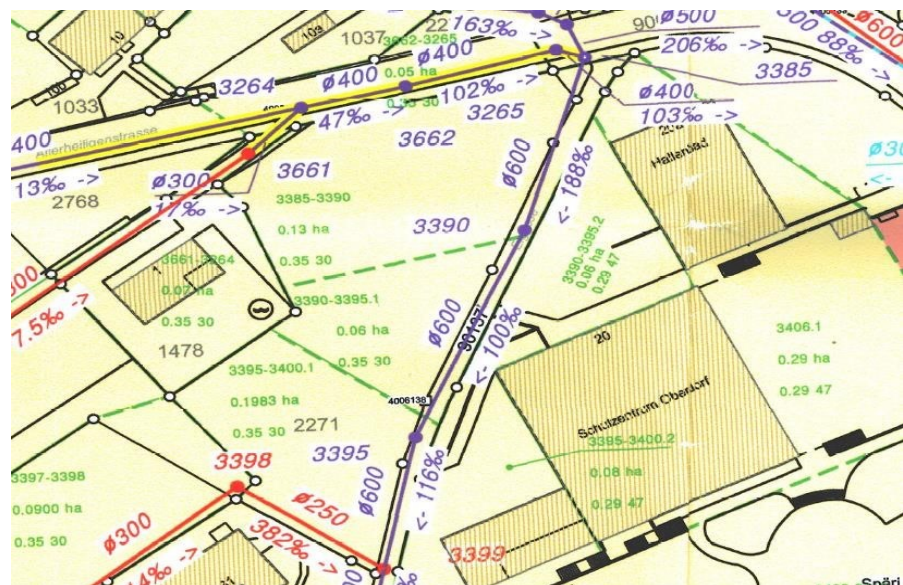


Abbildung 24: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen GEP der Gemeinde Hägendorf (RRB Nr. 1496 vom 23. August 2010)

Fazit GWP / GEP

Der Perimeter des Gestaltungsplans kann auf Basis der rechtsgültigen Nutzungsplanung GEP und der sich in der Vorprüfung befindenden GWP für die Ver- und Entsorgung als erschlossen betrachtet werden.

5.5. Umwelt

Gewässer	Die Parzelle liegt innerhalb des Grundwasserschutzgebietes A _u . Gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) umfasst der Gewässerschutzbereich A _u die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete (Anhang 4 GSchV). Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist insbesondere Art. 32 GSchV zu berücksichtigen. Innerhalb des Bearbeitungsperimeters ist kein Fliessgewässer ausgeschieden.
Boden / Terrainveränderung	Aufgrund der Hanglage werden für die Realisierung der Überbauung Terrainveränderungen vorgenommen. Für die Fusswege, Hang Unterhaltswege und Veloabstellplätze sind Terrainveränderungen vorgesehen, welche in schlichter Form in Erscheinung treten und nicht über die heute geltenden Vorschriften hinaus gehen.
Landschaft / Ortsbild	Die Gemeinde Hägendorf ist weder im Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt noch ist der Projektperimeter Teil des Dorfzentrums.
Naturgefahren	Gemäss Naturgefahrenhinweiskarte des Kantons Solothurn ist im Süden der Parzelle GB Hägendorf Nr. 2271 ein Gebiet untiefer Rutschungen ausgewiesen. Das Büro Emch + Berger wurde im März 2009 durch die Einwohnergemeinde Hägendorf mit der Ausarbeitung einer Gefahrenkarte beauftragt. Aufgrund von Vorabklärungen wurde keine Gefahrenkarte bezüglich Rutschung und Steinschlag erarbeitet. Der Bereich Naturgefahren ist daher für die vorliegende Planung nicht relevant.
Emissionen (Licht)	Unnötige Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken.
Fazit Umwelt	Dem geplanten Vorhaben stehen keine Umweltaspekte entgegen. Im Bereich Umwelt bestehen daher keine Interessenskonflikte.

Folgende Umweltbereiche wurden im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung als nicht relevant beurteilt:

- Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme
- Flora, Fauna, Lebensräume
- Altlasten
- Abfälle, umweltgefährdende Stoffe
- Lärm
- Luftreinhaltung
- Erschütterung
- NIS
- Umweltgefährdende Organismen
- Störfallvorsorge / Katastrophenschutz
- Wald
- Kulturdenkmäler, archäologische Stätten

5.6. Fazit Interessenabwägung

Betreffend den Teilzonen- und Gestaltungsplan Eigasse bestehen keine grundsätzlichen Interessenskonflikte. Während des Planungsprozesses bestand ein enger Kontakt mit den Gemeindebehörden, Kantonsbehörden, Städtebaulicher- Kommission, Denkmalpflege und die Planung wurde mehrmals mit der Planungs-, Umwelt- und Verkehrskommission sowie mit der Gruppe Ortsplanungsrevision Hägendorf während der letzten 6 Jahren besprochen und angepasst. Schlussendlich ist das vorliegende Projekt das Resultat eines intensiven Planungsprozesses, welches aus mehreren Workshop's und unter Beteiligung aller resultierte. Die genannten Abweichungen werden von den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden gutgeheissen. Forderungen und Änderungsvorschläge von Seiten der Gemeinde, des Kantons und der Städtebaulichen- Kommission wurden vom Auftraggeber umgesetzt.

6 Planungsablauf und Information

Verfahrensschritte / Termine

Die Erarbeitung des vorliegenden Teilzonen- und Gestaltungsplans wurde gemäss dem Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht durchgeführt. Folgende Verfahrensschritte wurden vorgenommen bzw. sind geplant:

- 15.11.2016 Startsitzen bei der Bauverwaltung Hägendorf
- 22.02.2017 Erschliessungsvarianten beim AVT angefragt
- 28.02.2018 Planungskommission verabschiedet den GP/TZP/SBV
- 17.08.2018 Erhalt der ersten kantonalen Vorprüfung vom ARP
- 25.09.2018 Stellungnahme Städtebau (Siehe Anhang3)
- 19.11.2020 ARP/PUV Abstimmung wie das Workshopverfahren gestartet wird
- 17.03.2021 Startsitzen für das Workshopverfahren
- 09.06.2021 1. Workshop
- 31.08.2021 2. Workshop
- 01.12.2021 3. Workshop Resultat: Richtprojekt
- 09.03.2022 Sitzung mit AVT, OSTAG, Planungskommission (Erschliessung)
- 25.04.2022 GR HAE verabschiedet den GP Eigasse zur zweiten kant. VP
- 28.09.2022 Erhalt der zweiten kantonalen Vorprüfung vom ARP
- 27.02.2023 Gemeinderat verabschiedet den GP zur öffentlichen Mitwirkung vom 06.03.2023 bis 20.03.2023 (Infoveranstaltung am 06.03.2023)
- 08.05.2023 GR HAE verabschiedet den GP Eigasse mit SBV und Teilzonenrevision zur öffentlichen Auflage vom 26.05.2023 bis 26.06.2023.

Weiteres Vorgehen:

- **Genehmigung durch den Regierungsrat**
- **Start Baueingabe**
- **Erteilen der Baubewilligung**

Kantonale Vorprüfung I

Die Erkenntnisse aus der ersten kantonalen Vorprüfung wurden durch ein Workshopverfahren mit sämtlichen Behördenstellen in einem revidierten GP-Eigasse abgebildet und berücksichtigt. Einer zu massiven Bauweise wurde mit fünf Punktbauten, wobei die einzelnen Bauten einen deutlich kleineren Fussabdruck aufweisen, nachgekommen. Der Bebauungsvorschlag wurde durch ein Verfahren mit drei Workshops sorgfältig innerhalb mehrerer Jahre abgestimmt. Für dieses Verfahren wurden mehrere ETH-Architekten/Arealplaner/Verkehrsplaner hinzugezogen und die Beurteilung erfolgte durch eine unabhängige städtebauliche Kommission.

Die kantonale Vorprüfung ist dem Aufgedossier orientierend beigelegt.

Kantonale Vorprüfung II

Die Erkenntnisse aus der zweiten kantonalen Vorprüfung wurden im GP-Eigasse berücksichtigt und mit der kommunalen und kantonalen Behörde am 30. November 2022 abgestimmt. Dazu gehörte, dass die Erschliessungsfrage eindeutig geklärt ist was mit dem Ausbau Eigasse und dem damit verbundenen Teilerschliessungsplan Eigasse gegeben ist. Die Instrumente welche die qualitativen Ansprüche sichert wurden in den Sonderbauvorschriften festgelegt und durch den Gemeinderat Hägendorf genehmigt.

Die kantonale Vorprüfung ist dem Aufgedossier orientierend beigelegt.

Orientierung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde durch eine Publikation, welche auf die öffentliche Mitwirkung vom 06 März 2023 bis 20 März 2023 und die Infoveranstaltung vom 06 März 2023 hingewiesen.

Mitwirkungsergebnisse

Die Mitwirkungsergebnisse wurden geprüft und mit den betreffenden Stellen abgestimmt. Die Baukörper wurden profiliert um die Mitwirkungsergebnisse mit den Mitwirkenden zu thematisieren. Die Punkte der Mitwirkung konnten geklärt und/oder berücksichtigt werden.

Folgende Punkte wurden in der Mitwirkung eingegeben:

1. Spielplatzpflicht:

Umsetzung: (Ja) Es wurde im GP ein Bereich «Spielfläche» definiert auf welchem Gemeinschaftseinrichtungen erstellt werden können.

2. Bauhöhe (Minus ein Geschoss):

Umsetzung: (Nein) Die Höhen wurden im Workshopverfahren festgelegt und abgestimmt. Mit diesem Konzept ist diesbezüglich kein Handlungsspielraum.

3. Berechnung Grünflächenziffer ohne GB2272:

Umsetzung: (Ja) Die Grünfläche wurde exkl. GB2272 neu berechnet.

Öffentliche Auflage

Die Öffentlichkeit wurde auf die öffentliche Auflage zwischen dem 26.05.2023 bis 26.06.2023 durch eine Publikation aufmerksam gemacht.

7 Schlusskommentar

Die vorgesehene Überbauung schafft leicht verdichteter Wohnraum an einer attraktiven Lage in Hägendorf und führt zur Überbauung einer bestehenden Bauparzelle. Die vorliegende Planung entspricht grundsätzlich den Interessen und den strategischen Zielen der Einwohnergemeinde Hägendorf sowie dem Entwurf der Ortsplanungsrevision. Das vorgezogene Nutzungsplanverfahren wird von der Gemeinde und vom Amt für Raumplanung unterstützt.



Tobias Fischer

Hägendorf, 24. Mai 2023

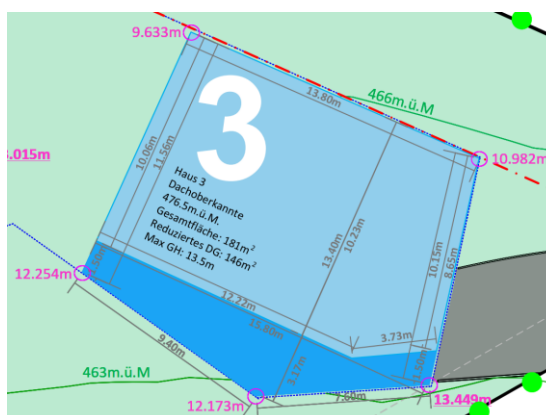
8 Anhang 1: Dimensionierung der Baufelder



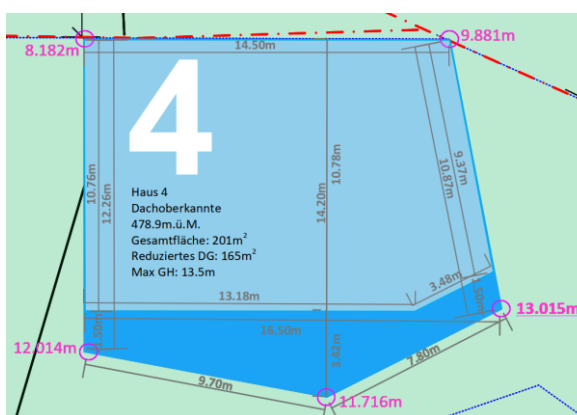
Baufeld 1



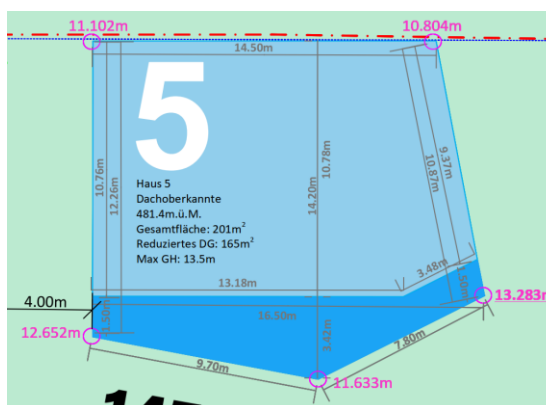
Baufeld 2



Baufeld 3



Baufeld 4



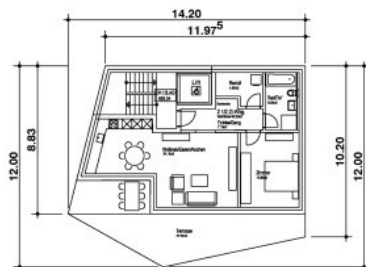
Baufeld 5

Berechnung der Überbauungsziffer (ÜZ):		Berechnung der Grünflächenziffer (GZ):	
Baufeld 1:	169m²	Baufelder 1-5:	921m²
Baufeld 2:	169m²	Zufahrt Nord:	51m²
Baufeld 3:	181m²	Zufahrt Süd:	67m²
Baufeld 4:	201m²	Gehweg:	164m²
Baufeld 5:	201m²	Vorplätze / Veloabstellplätze:	100m²
Total:	921m²	Recyclingplatz Nord:	20m²
		Lindenweg:	100m²
		Total:	1423m²
		aGrF = 3166m² - 1423m² = 1743m²	
		GZ = aGrF / aGsF	
		GZ = 1743m² / 3166m² = 0.551	
ÜZ = 921m² / 3166m² = 0.291			

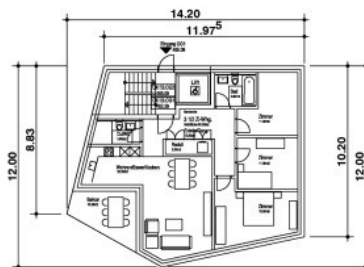
Die Anrechenbare Grundstücksfläche ergibt sich durch die Flächen von folgenden Parzellen
GB Högendorf Nr. 2271 und Nr. 1478

9 Anhang 2: Mögliche Dimensionierung der Baukörper

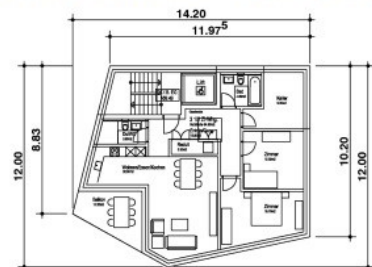
Grundrisse Haus 1



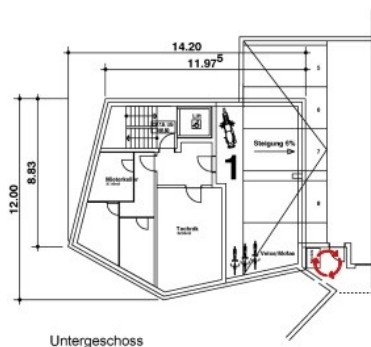
Attikageschoss
1 x 2 1/2 Whg.
NWF 69,10 m²



Obergeschoss 1+2
je 1 x 4 1/2 Whg.
NWF je 93,00 m²

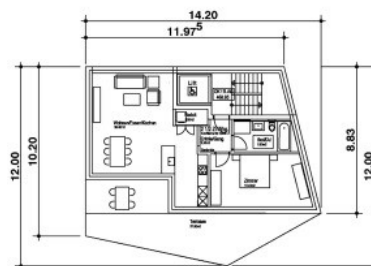


Erdgeschoss
1 x 3 1/2 Whg. mit Keller
NWF 84,00 m²

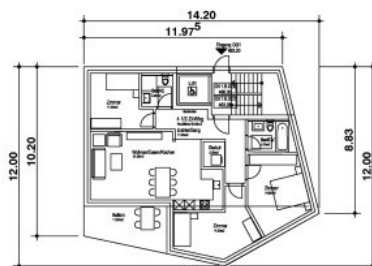


Untergeschoss

Grundrisse Haus 2



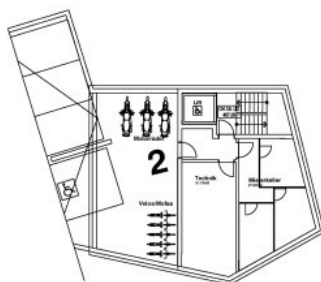
Attikageschoss
1 x 2 1/2 Whg.
NWF 69,10 m²



Obergeschoss 1+2
je 1 x 4 1/2 Whg.
NWF je 92,00 m²

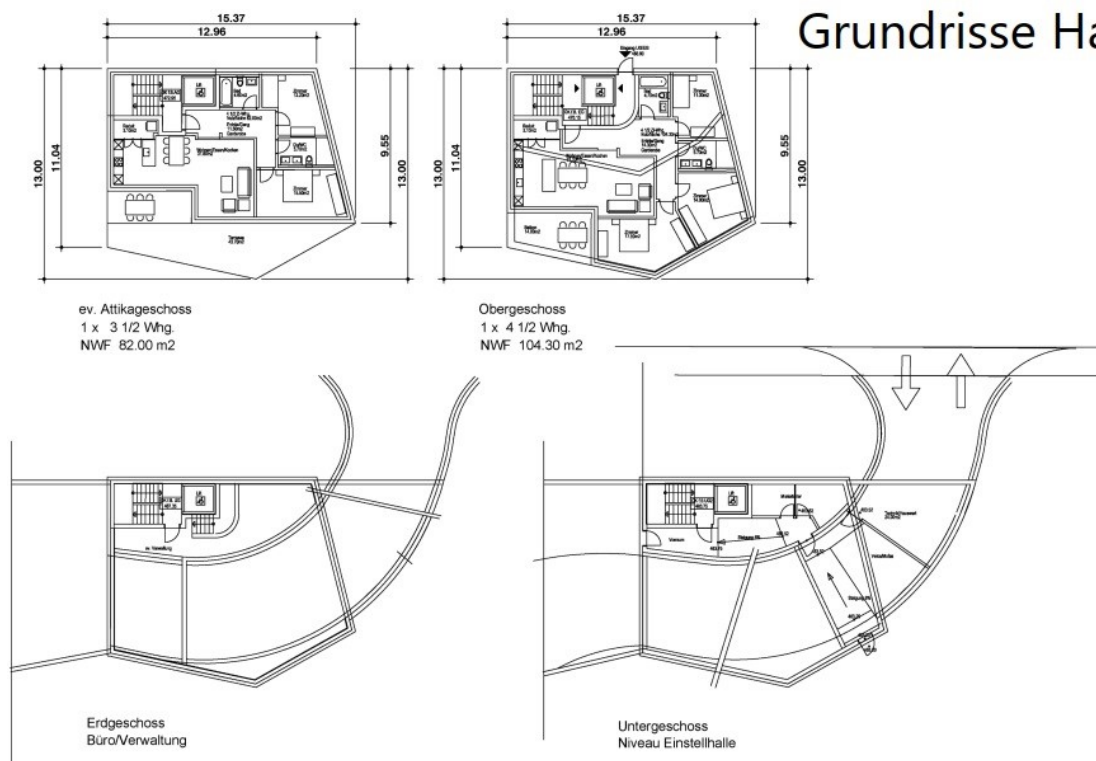


Erdgeschoss
1 x 3 1/2 Whg. mit Keller
NWF 82,00 m²

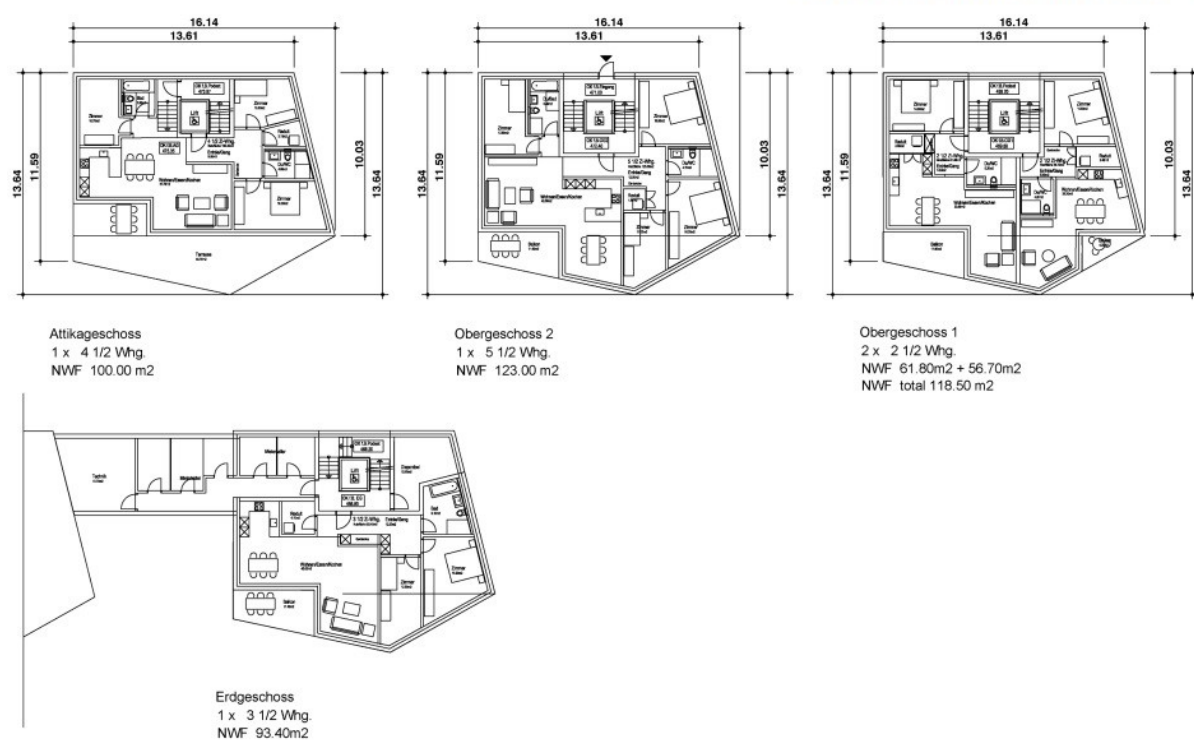


Untergeschoss

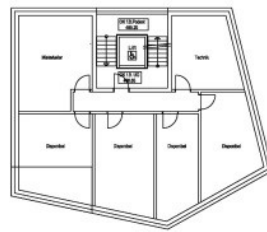
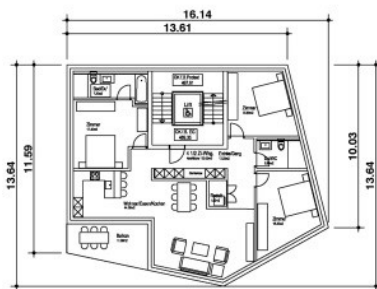
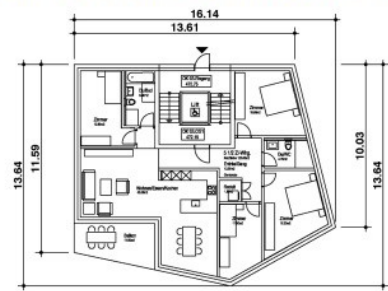
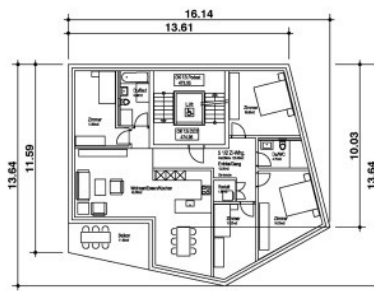
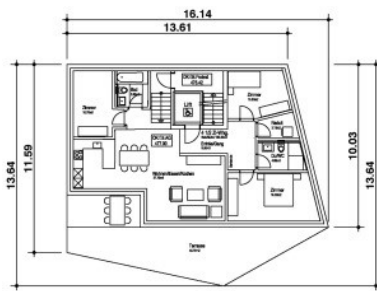
Grundrisse Haus 3



Grundrisse Haus 4



Grundrisse Haus 5



10 Anhang 3: Grundlagedokumente für das vorliegende Projekt

10.1. Einschätzung städtebauliche Kommission

Fachkommission Städtebau, Kanton Solothurn

Gemeinde Hägendorf: Stellungnahme Gestaltungsplan Eigasse

Ausgangslage

Dem Amt für Raumplanung (ARP) wurde im März 2018 der *Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan Eigasse mit Zonen- und Sonderbauvorschriften* zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 17.8.2018 hegt das ARP starke Zweifel an der Qualität des Gestaltungsplanes und des zu Grunde liegenden Architekturprojektes. Die Fachkommission Städtebau wurde daher für eine fachliche Beurteilung beigezogen. An deren Sitzung vom 25. September 2018 erfolgte eine Ortsbegehung mit Vertretern des ARP, der Gemeinde und dem Grundeigentümer.

Die vorliegende Stellungnahme der Fachkommission Städtebau beurteilt den Gestaltungsplan und das Verdichtungspotenzial aus fachlicher Sicht, in Ergänzung zum Vorprüfungsbericht des ARP (siehe Beilage).

Grundlagen

- BSB + Partner, Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan Eigasse mit Zonen- und Sonderbauvorschriften, Vorprüfungsexemplar, inkl. dazugehörigem Raumplanungsbericht, 15.3.2018
- Belart + Partner AG, Projektpläne Überbauung GB Nr. 2271 (Anhang zum Gestaltungsplan), Grundrisse 1:300 und 1:500 / Schnitte und Ansichten 1:200, 5.3.2018; Modell
- Amt für Raumplanung, Vorprüfungsbericht, 17.8.2018
- BSB + Partner, Räumliches Leitbild Hägendorf 2015, 16.9.2015

Beurteilung Verdichtungspotenzial

Die Parzelle Nr. 2271 befindet sich am Rande des Oberdorfs, welches im räumlichen Leitbild 2015 als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung definiert wurde. Das dreieckige Grundstück befindet sich an einem steilen Hang, unten begrenzt durch die lokale Eigasse, oben durch die Allerheiligenstrasse, eine Kantonsstrasse mit übergeordneter Bedeutung. Es liegt nicht im direkten Umfeld der Kirche, welche das Oberdorf prägt, sondern wird durch das Schulzentrum räumlich davon abgetrennt. Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld der Parzelle ist heterogen: nebst dem Schulhaus mischen sich entlang der Eigasse bis zu viergeschossige Wohngebäude aus verschiedenen Zeitabschnitten, darunter auch ehemalige Bauernhäuser. Auf der Nordseite des Perimeters erstreckt sich am Hang ein grösseres, durch Einfamilienhäuser geprägtes Wohngebiet. Einzelne Teile davon sind auch südseitig der

Allerheiligenstrasse (Kantonsstrasse) zu finden, so auch das vom Eigentümer erworbene Gebäude am Lindenweg (GB Nr. 1478). Das Grundstück wird nördlich von diesem Weg und der Allerheiligenstrasse, östlich von der Eigasse begrenzt. Im Südwesten setzt sich der heutige Grünraum nahtlos über die Parzellengrenze fort. Er ist Teil eines übergeordneten Landschaftsraumes: die weitgehend bewaldete ‚Tüfelsschlucht‘ greift hier fingerförmig tief in das Siedlungsgebiet ein und prägt die Topographie massgeblich. Das Gelände des Grundstückes ist daher durch einen steilen Südhang gekennzeichnet. Während entlang der Eigasse die räumlichen Verhältnisse zwischen Schulhaus und Hang eingeengt bleiben, eröffnen sich auf der höher gelegenen Seite des Grundstückes attraktive Weitblicke in die Landschaft und auf das Siedlungsgebiet.

Prägend für das Grundstück ist nebst der Topographie demnach die Lage an der Schnittstelle verschiedener Gebiete, dem EFH-Gebiet im Norden, dem Oberdorf mit dem Schulareal im Osten und dem Landschaftsraum im Südwesten. Eine bauliche Verdichtung ist auf Grund dieser Lage eine klare Herausforderung und eine Frage des Masses und der Typologie. Aus Sicht der Kommission ist an diesem Standort eine moderate Verdichtung aber denkbar. Einerseits müssen, abgesehen von einem sorgsamem Umgang mit der Topographie, keine besonders sensible Strukturen geschützt werden. Andererseits liegt die Parzelle zentrumsnah und kann mit bestehenden, bereits dichter bebauten Gebieten zusammengebunden werden. Gemäss §44 des Planungs- und Baugesetzes ist mit dem Gestaltungsplan aber eine „architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung (...)“ zu erreichen. Dies ist mit dem vorliegenden Gestaltungsplan aus verschiedenen Gründen nicht gegeben.

Projektbeurteilung

Ortsbauliche Einordnung

Die gewählte Bauform und Typologie, sowie der architektonische Ausdruck entsprechen nicht den hohen Anforderungen des Ortes. Das Projekt erlangt insbesondere auf Grund des unsensiblen Umgangs mit der Topographie und der überlangen Fassade entlang der Eigasse – einer wichtigen, alten lokalen Langsamverkehrsverbindung – keine gute Ortsbauliche Einordnung. Die gewählte Höhenlage, mit dem tief ins Terrain eingeschnittenen Gebäude, führt im Zusammenspiel mit der langen Fassade dazu, dass die prägnante Hanglage unerkennlich wird. Der Versuch, die Aussicht für die Bewohnerinnen und Bewohner nördlich der Allerheiligenstrasse zu erhalten, führt zu einem Verlust an landschaftlichen Qualitäten und einem Unterbinden der – aus landschaftlicher Sicht – ebenso wertvollen Sichtbezüge zwischen Eigasse und Allerheiligenstrasse.

Die Länge der Fassade entlang der Eigasse ist atypisch für Gebäude mit Wohnnutzungen an diesem Ort und nicht angemessen. Kürzere Fassaden, erzielbar durch eine feinkörnigere

Bebauung, würden wesentlich zu einer besseren Integration in den landschaftlichen Kontext beitragen. Die Stellung der Fassade parallel zur Eigasse ist in dieser Länge für eine gute ortsbauliche Integration nicht geeignet. Sie verhindert eine vielfältige aussenräumliche Verzahnung über die Strasse hinweg, wie dies im angrenzenden Abschnitt entlang der Eigasse der Fall ist.

Der Zugang zum Haus über den Lindenweg korrespondiert nicht mit der strassenbegleitenden Stellung des Hauses, die auf eine Adressierung an der Eigasse hindeutet.

Die anvisierte Geschossigkeit (maximal 3 Geschosse talseitig, zuzüglich Attika) ist an diesem Ort denkbar. Eine stärkere Präsenz der Gebäude an der Kantonsstrasse ist erwünscht, ohne jedoch die Massstäblichkeit der umgebenden Bauten aus den Augen zu verlieren. Die zurückhaltende, eingeschossige Volumetrie an der Allerheiligenstrasse führt jedoch nicht zu einer befriedigenden Einordnung.

Aussenraumqualität

Die Erstellung von attraktiven Aussenräumen wird als Bedingung für verdichtetes Bauen erachtet. Qualitativ hochwertige Aussenräume mit Aufenthaltsqualitäten für die Bewohnerinnen und Bewohner der 24 Wohneinheiten werden im vorliegenden Projekt vermisst.

Einer Terrassierung des Hanges wird mit Skepsis begegnet. Eine möglichst dem natürlichen Terrainverlauf entsprechende Topographie scheint den Charakteristiken des Ortes besser zu entsprechen.

Der unsensible Umgang mit der Topographie äussert sich auch in der Gestaltung der Vorzone zur Eigasse. Die Garagenzufahrten und Abstellplätze auf Strassenniveau dominieren die Gestaltung der Vorzone und den öffentlichen Raum der Eigasse zu stark. Der Grünraum umfließt die Gebäude nicht ausreichend. Es ist nicht nachvollziehbar, warum für diese Anzahl Wohnungen zwei Garageneinfahrten realisiert werden müssen.

Architektonische Qualität

Der architektonische Ausdruck erfüllt nicht die Forderung nach der guten, in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingepassten Gestaltung, die nach einer gewissen Einheitlichkeit, Einfachheit und Eleganz verlangt. Die Gliederung der Hauptfassade durch die vielen Versprünge und verschiedenen Geometrien wirkt nicht ausgereift und lässt ein Gesamtkonzept vermissen, das alle Fassaden miteinbezieht. Die Fassade zur Allerheiligenstrasse wirkt zudem sehr abweisend. Diese ist nicht als Rückseite, sondern als zusätzliche Vorderseite zu gestalten.

Die teilweise einseitig ausgerichteten Wohnungen im Erdgeschoss weisen eine relativ geringe Wohnqualität auf; die Ausblicke sind durch die Tieflage eingeschränkt und die Terrassen liegen teilweise direkt über den Garageneinfahrten.

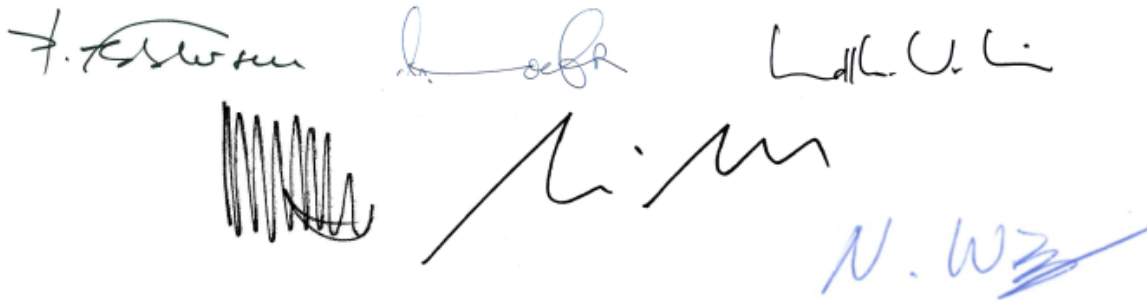
Weiteres Vorgehen

Es wird eine grundsätzliche Überarbeitung des Projektes unter Berücksichtigung der Kritikpunkte empfohlen. In einem Variantenstudium sind, basierend auf einer Ortsanalyse, nochmals verschiedene volumetrische Lösungen zu testen. Aus Sicht der Kommission ist für diesen Standort nicht zwingend ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Deshalb empfehlen wir den Vergleich einer Lösung in Regelbauweise mit anderen städtebaulichen Lösungen, welche einen Gestaltungsplan bedingen. Das ARP ist in diesen Prozess einzubeziehen. Die Mitglieder der Fachkommission Städtebau stehen für eine Beratung zur Verfügung. Sinnvoll erscheint ein aus drei Mitgliedern bestehender Ausschuss.

29.10.2018

Die Mitglieder der Fachkommission Städtebau

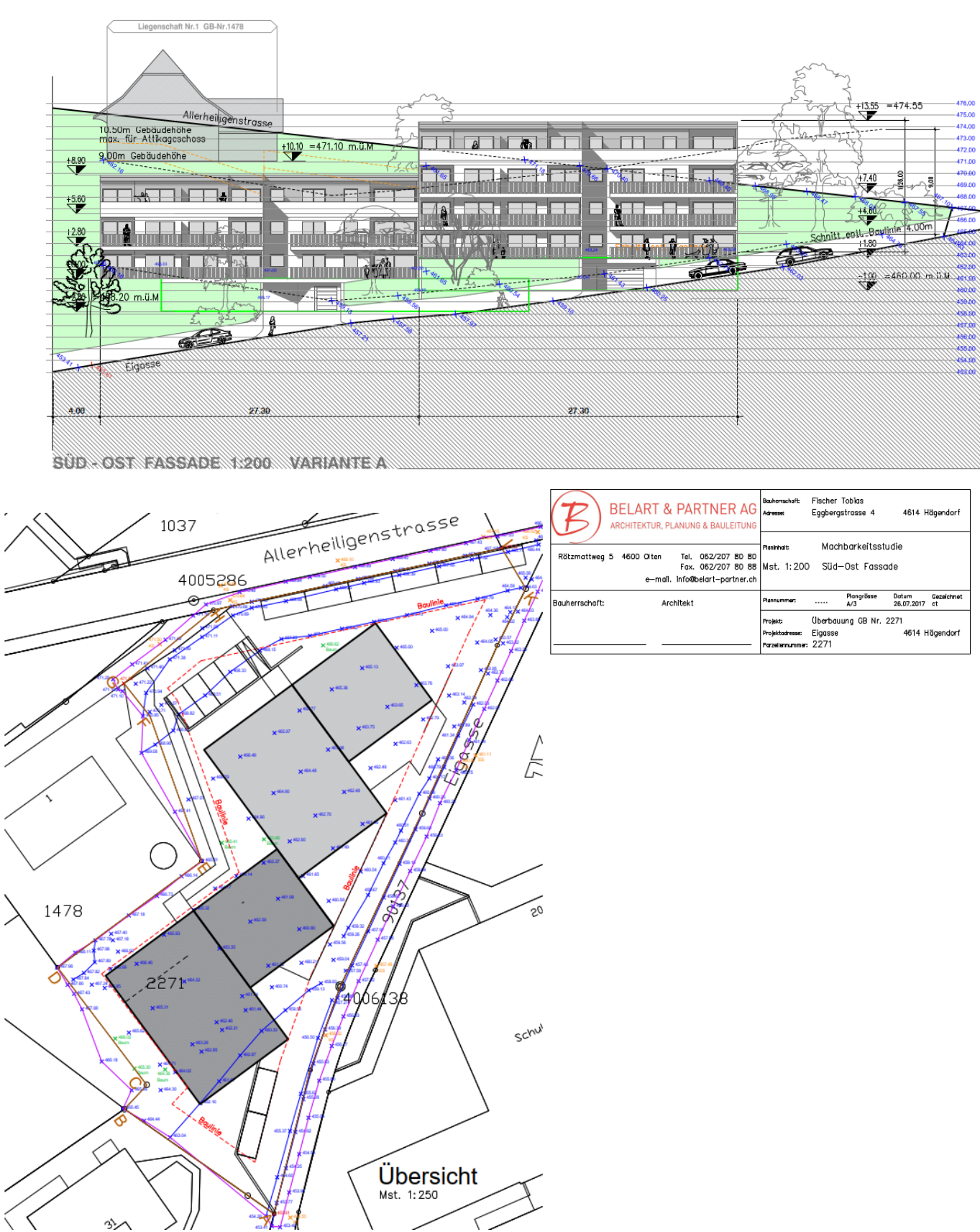
Pierre Feddersen, Katrin Jaggi, Christoph Loetscher, Rolf Mühlethaler, Mathias Wehrlin, Nicole Wirz



Beilage

- Vorprüfungsbericht Amt für Raumplanung, 17.8.2018

10.2. Vorprojekt erstellt von Belart & Partner AG (2018)



10.3. Gestaltungsplan Eigasse erstellt von BSB (2019)

