



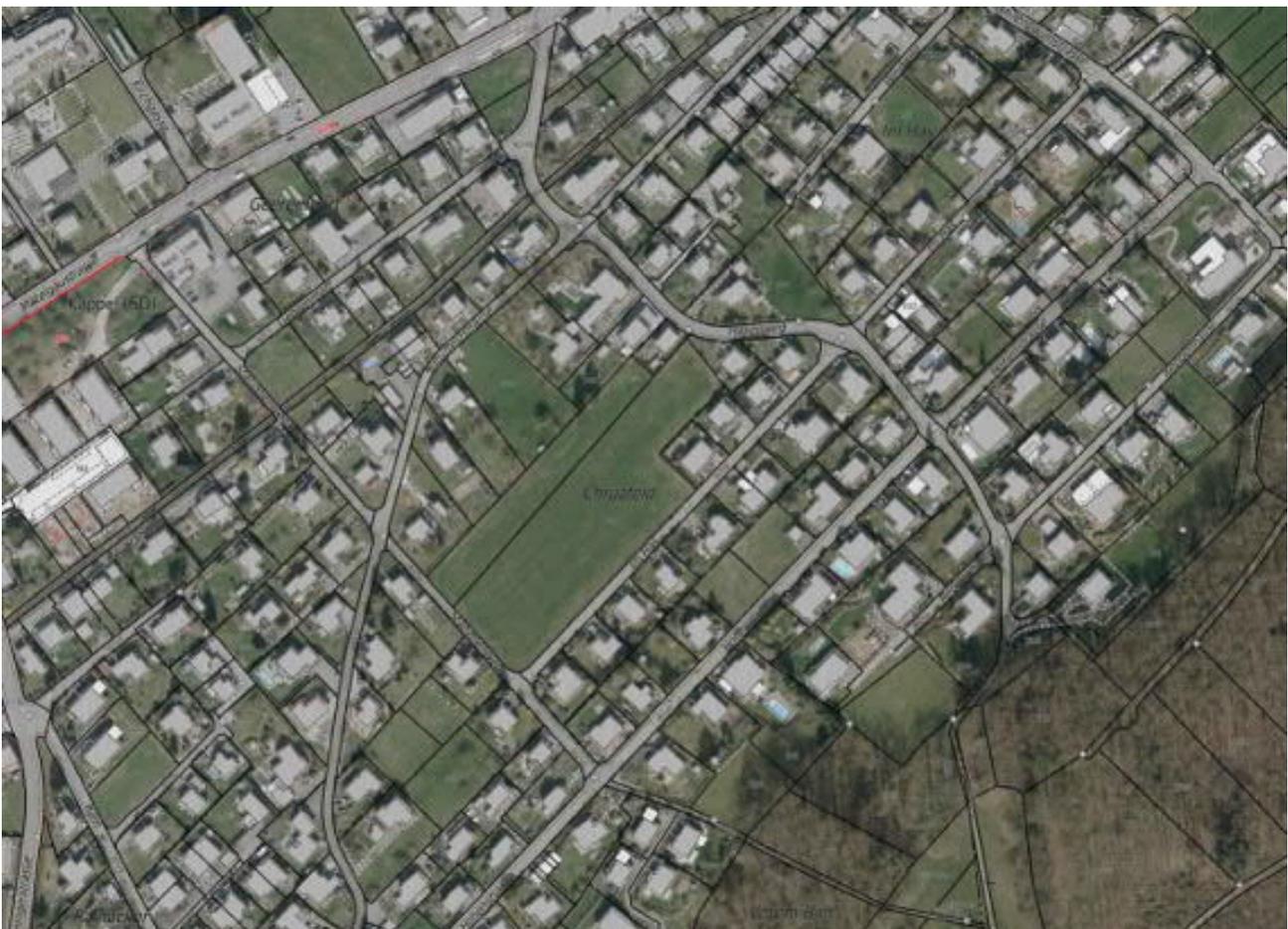
Planungsbericht

Richtprojekt

Stationenweg, Chrüzfeld 4616 Kappel

GB Nr. 229 und 248

Olten, 26. März 2019



Impressum

Auftraggeber

ImmoPlan Aare AG
Usserdorf 1/ Postfach 27
4624 Härkingen
Paul A. Wyss und Rudolf Leclerc

Auftragnehmer

werk1 architekten und planer ag
Leberngasse 15
4600 Olten
Thomas Schwab

Grundlagen

Als Grundlagen für den vorliegenden Raumplanungsbericht dienen folgende Unterlagen:

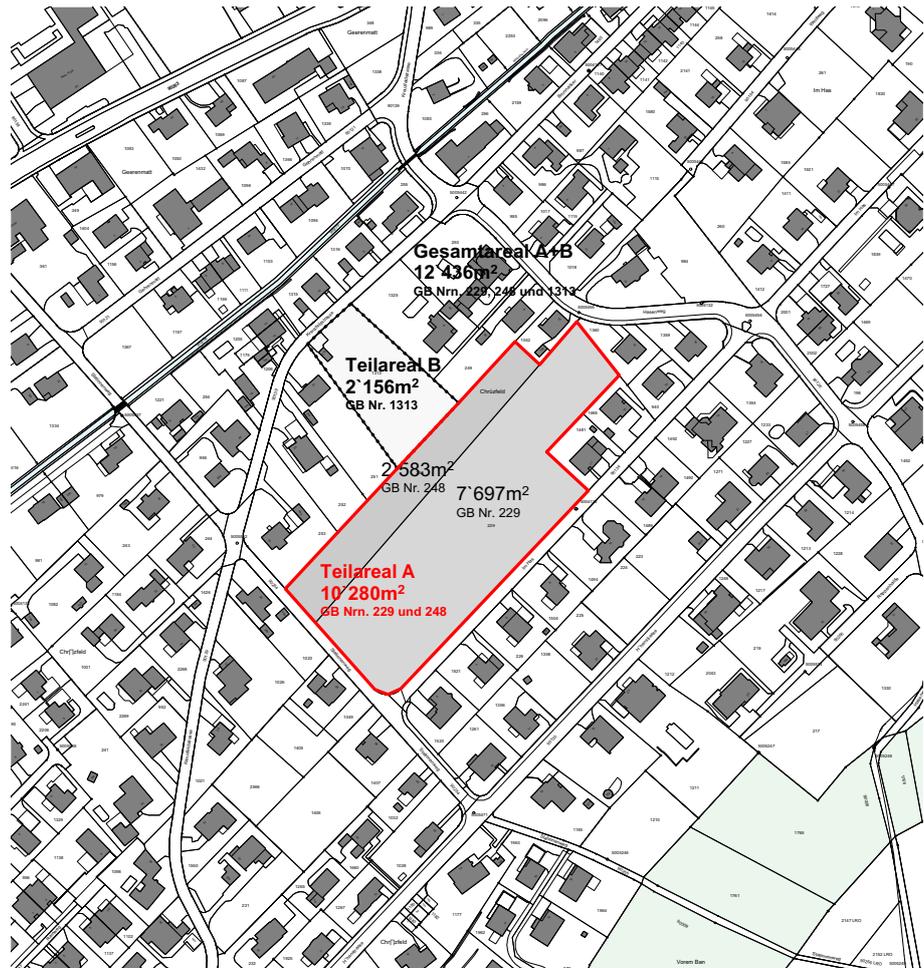
- Richtplan Kanton Solothurn 16.03.2018
- Planungs- und Baugesetz Kanton Solothurn 01.03.2013
- Bau- und Zonenreglement Gemeinde Kappel Stand 04.05.2004
- Zonenplan Siedlung Gemeinde Kappel Stand 16.03.2018
- Diverse Karten SOGIS Amt für Geoinformation
- SN-Norm 640 281, Parkieren VSS 01.02.2006
- SN-Norm 640 273a, Knoten VSS 01.02.2006
- Netzplan Velo/ Routen SchweizMobil Kanton Solothurn 28.02.2014

Inhaltsverzeichnis

| Kapitel | Seite |
|--|-----------|
| 1.0 Planungsgegenstand/ Ausgangslage | 4 |
| 1.2 Übergeordnete Ziele | 10 |
| 1.3 Eingliederung in Zonierung | 11 |
| 2.0 Thematische Abklärungen | 12 |
| 2.1 Zonenplan und Mass der Dichte | 12 |
| 2.2 Zonierung und Typologie | 13 |
| 2.3 Erschliessung und Parkierung | 13 |
| 2.4 Variantenstudium | 14 |
| 2.5 Referenzgrundrisse 3-Parteienhäuser | 14 |
| 3.0 Zielerreichung | 21 |
| 3.1 Qualitätssicherung über Gestaltungsplan | 22 |
| 3.2 Quartierverträglichkeit nach Quartieranalyse | 22 |
| 3.3 Etappierung | 24 |
| 4.0 Überbauungskonzept Richtprojekt | 25 |
| 4.1 Kenndaten | 25 |
| 4.2 Umgebungsgestaltung | 26 |
| 4.3 Erschliessungsplan | 27 |
| 4.4 Werkleitung | 28 |
| 5.0 Information und Mitwirkung | 30 |
| 6.0 Würdigung/ Empfehlung | 32 |

1.0 Planungsgegenstand/ Ausgangslage

Die Parzellen GB Kappel 229 und 248 - Teilareal A (und Parzelle 1313 - Teilareal B) mit einer totalen Fläche von insgesamt 10'280m² (bzw. 2'156m²) befinden sich heute in der zweigeschossigen Einfamilienhauszone E2. Im Rahmen der Veräusserung der beiden Parzellen soll geprüft werden, welche Bebauungstypologie, welche Baumassenziffern und welche Körnung quartierverträglich erscheinen. Dieser Prozess soll zeitnah und parallel zur anstehenden Ortsplanungsrevision ablaufen, nicht jedoch ohne Berücksichtigung grundlegender raumplanerischer Aspekte, welche im Rahmen der Revision der Ortsplanung thematisiert werden sollen.

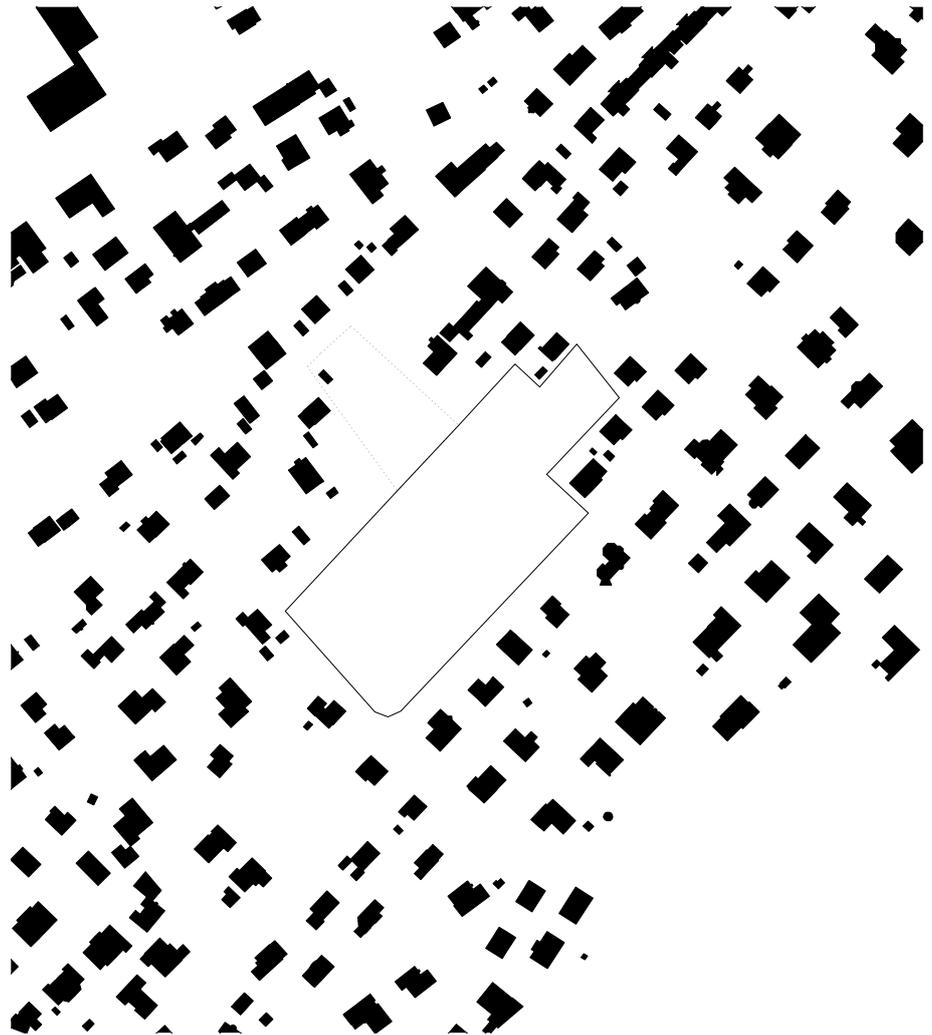


Ausschnitt Geometerplan

1.1 Rahmenbedingungen/ Analyse

Die Parzellen GB Kappel 229, 248 (und 1313) sind vergleichsweise grossflächig und sie stellen eine wesentliche Baulandreserve an zentraler und attraktiver Lage in Kappel dar. Entsprechend wurden sie auch im räumlichen Leitbild der Gemeinde aus dem Jahr 2017 als Bereich für eine Siedlungsentwicklung in erster Priorität bezeichnet.

Gemäss kantonaler Siedlungsstrategie des Amtes für Raumplanung vom Juni 2014 wird die Gemeinde Kappel dem agglomerationsgeprägten Raum zugewiesen. Dieser Handlungsraum liegt zwischen den urbanen Räumen und er weist teilweise ländlichen Charakter auf. Die Nutzungen sind durchmisch, mit Fokus auf dem Wohnen. Siedlungsverdichtungen oder -erweiterungen nach Innen sind auf Standorte mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu lenken.

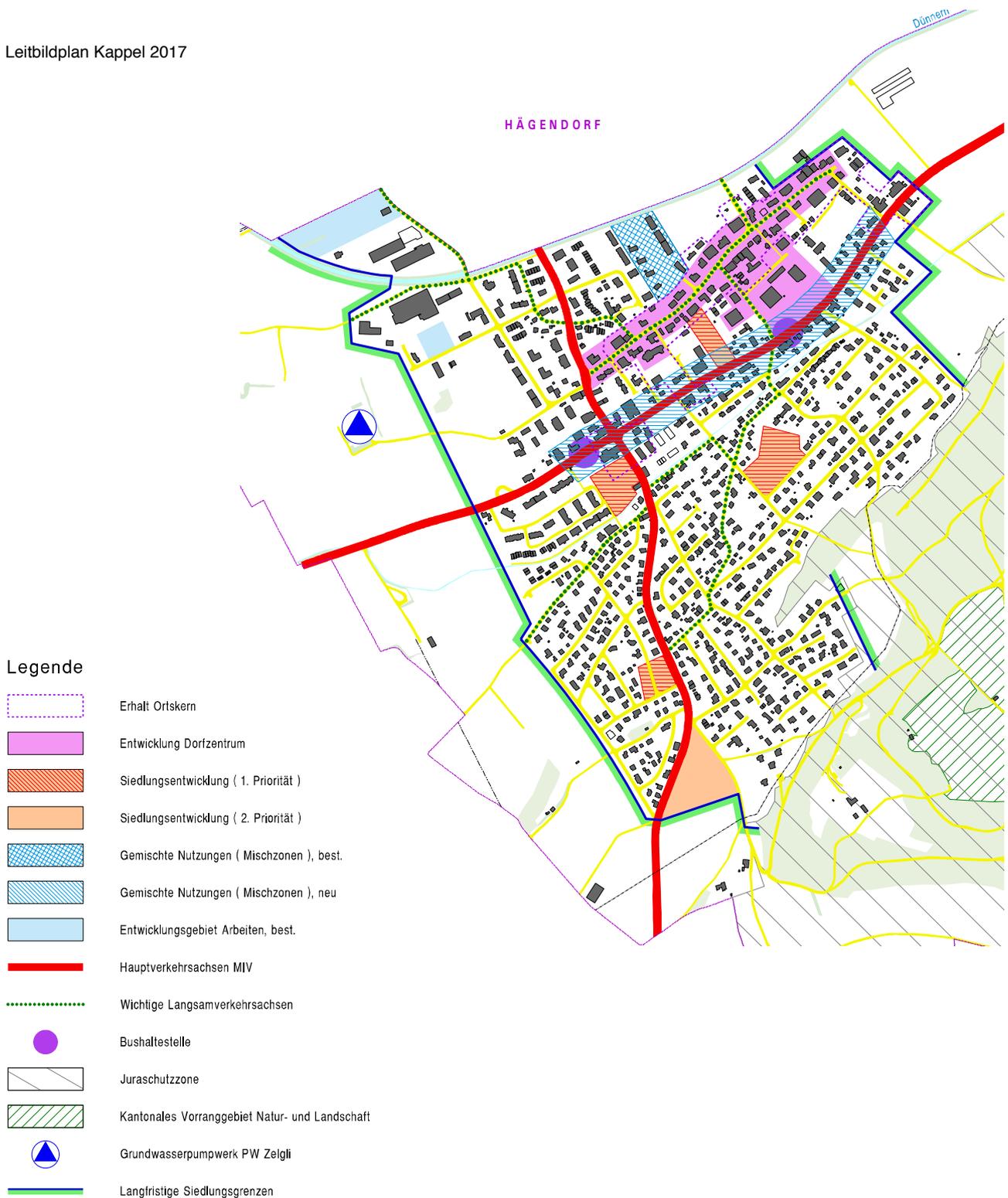


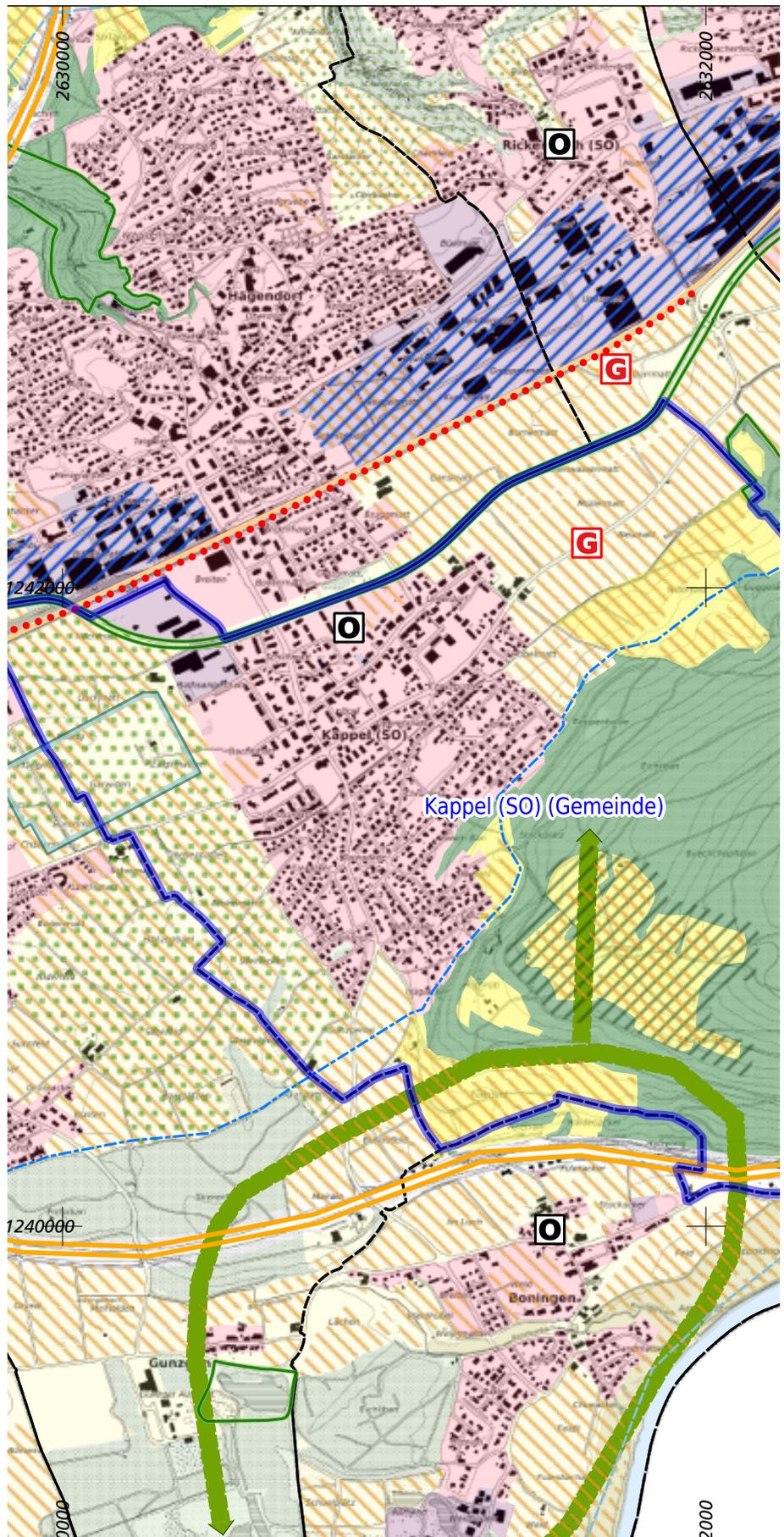
Schwarzplan Kappel 2018
Körnung mit Quartierstruktur

Die Siedlungsstrategie des Kantons Solothurn vom Juni 2015 legt folgende Ziele fest:

- Siedlungsgebiet insgesamt nicht vergrössern
- Innenentwicklung vor Aussenentwicklung fördern
- Bauzonen bedarfsgerecht festlegen
- Handlungsspielräume für die Siedlungsentwicklung schaffen

Leitbildplan Kappel 2017





Auschnitt Richtplan

Die Einschätzung der Bauzonengrösse der Gemeinde ergab 2015 folgende Beurteilung:

- Es besteht ein hoher Anteil an unbebauten Wohn- und Mischzonen
- die Bebauungsdichte liegt über dem Mittelwert des agglomerationsgeprägten Raumes
- die Bauzonen sind eher zu gross

Der Kanton prognostiziert ein moderates Bevölkerungswachstum von 12-17 Personen pro Jahr. Die Gemeinde Kappel legt in ihrem räumlichen Leitbild fest, dass für die kommenden 20 Jahre ein moderates Bevölkerungswachstum erwünscht ist, welches unterschiedlichsten Ansprüchen gerecht werden soll. Als Handlungsbedarf wird die weitere Siedlungsentwicklung innerhalb der bestehenden und klar abgegrenzten Bauzone postuliert. Verdichtungspotenziale seien differenziert zu prüfen.

Die Körnung der Quartiere Im Has, Chrüzfeld-Rain und Tieracker-Oberlon präsentiert sich homogen und feinkörnig. Es überwiegen praktisch am gesamten nach Nordwesten ausgerichteten Hang die Strukturen der kleinformatigen Einfamilienhausbebauungen in regelmässiger Parzellierung.

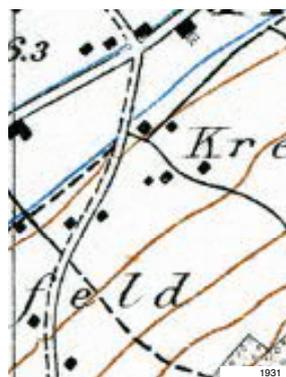
Die beiden Parzellen liegen mittig im Siedlungsgebiet in Hanglage mit einem Gefälle um die 8%. Bergseitig schliesst die Erschliessungsstrasse Im Has den Perimeter ab, während auf der Westseite der Stationenweg als Sammelstrasse in der Falllinie des Hanges liegt.

In der historischen Entwicklung zeigt sich, dass die Parzellen bisher stets unbebaut geblieben sind und als Landwirtschaftsland genutzt wurden, während die Erschliessung und Besiedlung des unmittelbaren Umfelds in den 70er und 80er Jahren in

Historische Einordnung



Kappel 1884



Kappel 1931



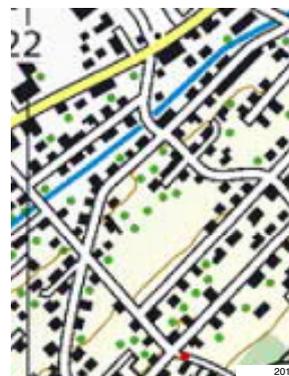
Kappel 1955



Kappel 1970



Kappel 1988



Kappel 2012

Abbildungen aus swisstopo, Topografische Kartenwerke/ Zeitreise



Luftbild 1939

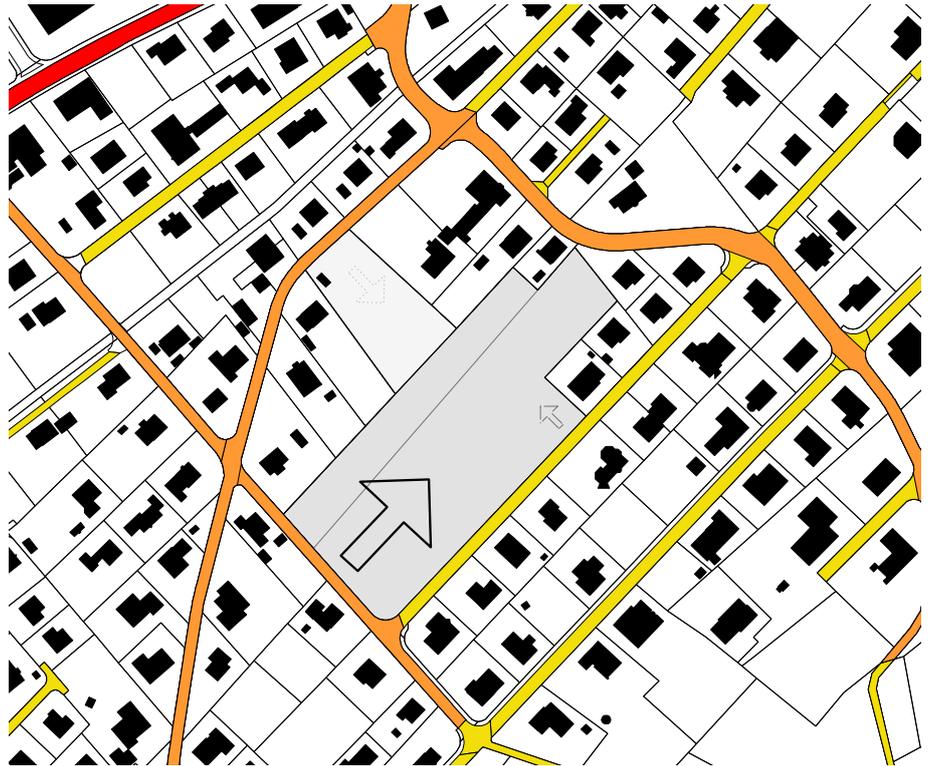
verstärktem Masse begonnen hat. Eine nennenswerte Hostett hat auf den Parzellen nie bestanden. Die historisch wichtige Wegverbindung des Stationenwegs hinauf zur Bornkapelle verläuft seit dem 19. Jahrhundert praktisch unverändert.

Das hangparallele Bebauungsmuster eines kleinstrukturierten Wohnquartiers bildet sich auch als lesbare Struktur auf dem Schwarzplan in südwest-nordöstlicher Ausrichtung ab.

Die beiden Parzellen GB 229 und 248 sind über die Sammelstrasse des Stationenwegs erschlossen. Die Parzelle GB Nr. 229 ist zusätzlich über die Erschliessungsstrasse Im Has erschlossen. Aufgrund der Hangneigung erscheint eine Erschliessung von Westen, ab dem Stationenweg, am sinnvollsten für das Teilareal A. Die Parzelle GB Nr. 1313 (Teilareal B) ist über die Sammelstrasse Kreuzfeldstrasse erschlossen.

Die Parzellen GB 229, 248 und 1313 erlangen durch ihre Hanglage eine bemerkenswerte Ausblickssituation Richtung Westen und Norden über das Gemeindegebiet in die weiten Flächen der Agrarlandschaft sowie zu den Hügelzügen der ersten Jurakette.

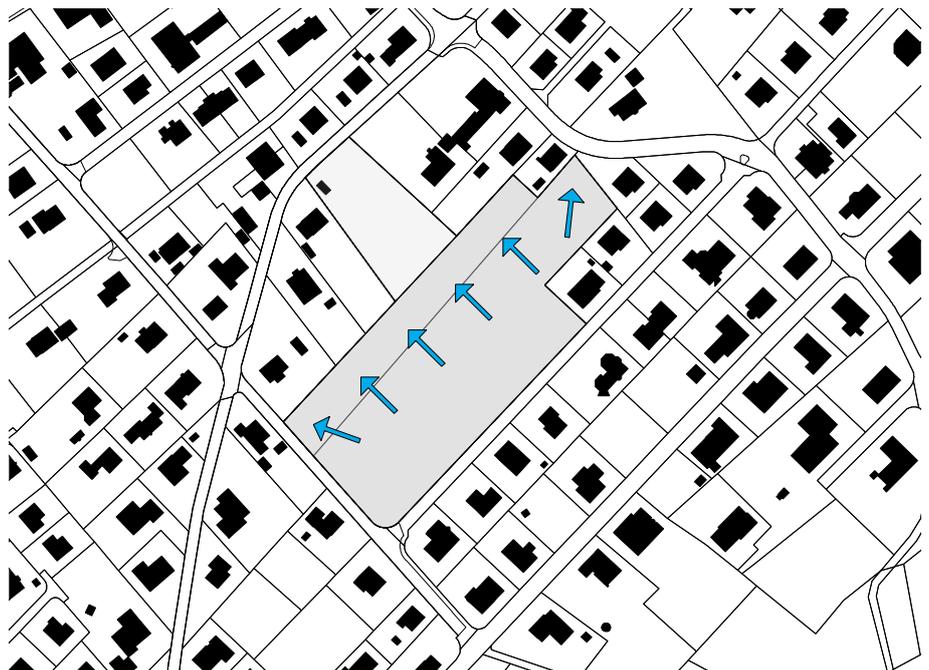
Insgesamt ergibt sich der Eindruck einer bevorzugten Wohnlage mit beachtlichen Lagequalitäten an einem zentralen Standort der Gemeinde Kappel.



Schema Erschliessung

1.2 Übergeordnete Ziele

Eine künftige Bebauung der grossflächigen Insel im Siedlungsgebiet soll unter der planungsrechtlichen Prämisse zur Realisierung einer Wohnüberbauung in verdichteter Form und unter effizienter Nutzung der notwendigen Infrastrukturen umgesetzt werden. Hierbei stehen eine haushälterische und rationelle Nutzung des Grundstücks, die Gewährleistung einer zweckmässigen Gebietsentwicklung sowie die Sicherstellung einer gebührenden Rücksichtnahme auf die bestehenden Quartierstrukturen im Vordergrund.



Schema Ausblick

1.3 Eingliederung in Zonierung

Die Machbarkeitsstudie mit Testbelegung in Varianten prüft unterschiedlichste Bebauungsmuster und setzt diese in den Kontext der Quartierstruktur. Folgende Fragestellungen sollten in diesem Prozess beantwortet werden:

- Welches ist die verträgliche Dichte im Quartier?
- Welche Typologie ermöglicht die beste Wohnqualität an dieser Lage?
- Welche Erschliessung ist angemessen und sinnvoll?
- Wie reagiert die Aussenraumgestaltung auf die Herausforderungen?

Anhand von acht Bebauungsvarianten wurde eine erste Beurteilung der Eignung vorgenommen und die vier valabelsten Varianten weiterbearbeitet. Die präferierte Variante wird aus ortsbaulicher Sicht als Bestvariante bezeichnet. Wesentliche Punkte für die Quartierverträglichkeit einerseits und die Wohnqualität andererseits sollen für weiterführende Planungsschritte festgeschrieben werden.

Folgende Erkenntnisse und Arbeitsthesen wurden als Vorgabe in den weiterführenden Prozess übernommen:

Analyse

- Parzelle liegt zentral im Siedlungsmuster der Gemeinde Kappel
- Topographie mit Hangneigung nach Nordwesten
- Einfamilienhäuser als typologische Nachbarschaft
- Langgestreckte, rechteckige Geometrie der Parzelle
- Erschliessung ab dem Stationenweg
- Zweiseitige Ausrichtung der Bebauung möglich (Besonnung/ Ausblick)
- Ortsbaulich homogene, hangparallele Strukturen
- Vergleichsweise feine Körnigkeit der rein privaten Nutzung

Hauptnutzung/ Zielpublikum

- Familien und junge Paare als Eigentümer in Doppelhausstrukturen
- Eigentumswohnungen im mittleren bis gehobenen Segment auch für Senioren
- Mehrgenerationenhäuser (mehrere Generationen pro Baukörper)
- Durchmischtes Angebot an Wohnformen und Wohnungsgrössen vornehmlich im Eigentumssegment

Planungsrechtliche Ziele

- Innenentwicklung im Sinne des räumlichen Leitbilds
- Raumplanerisch vertretbare Dichte unter Respektierung der Quartierverträglichkeit
- Rationelle Form der Erschliessung und Parkierung

Arbeitsthese Testbelegungen

- Die Anzahl Einheiten liegt bei rund 40+7 (Parzelle 1313) Wohneinheiten
- Die Parkierung als Unterflur- Sammelanlage mit rund 80 + 14 (Parzelle 1313) Plätzen
- Die verträgliche Dichte liegt voraussichtlich zwischen ÜZ 0.2 und 0.25
- Die maximale verträgliche AZ liegt dementsprechend zwischen 0.4 und 0.45
- Die MIV-Erschliessung erfolgt ab dem Stationenweg
- Eine Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen mit einem reduzierten Dachgeschoss erscheint verträglich
- Typologisch sind Doppel-, Reihenhäuser und Dreiparteien-Häuser denkbar
- Die Überbauung am Stationenweg, Chrüzfeld soll als Siedlung konzipiert werden (Arealüberbauung statt Neubauquartier)
- Interne Erschliessung als gemeinschaftlich nutzbare Fläche für Aufenthalt

Diese Arbeitsthese wurden anhand der Testbelegungen überprüft.

2.2 Zonierung und Typologie

Das rechtskräftige Zonenreglement lässt typologisch lediglich Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäuser zu. Eine dritte Wohneinheit pro Baukörper ist ausser im Typ des Reihenhauses (horizontale Addition) nicht zulässig.

Das aufgezeigte Bebauungskonzept geht davon aus, dass künftig nicht nur Ein- und Zweifamilienhäuser an einer solch zentralen Lage nachgefragt werden, sondern auch Eigentumswohnungen. Dementsprechend wird eine Mischung aus Doppeleinfamilien-, Reihen- und Dreiparteienhäusern vorgeschlagen. Dies in der Absicht, einer älteren Generation den Wechsel aus dem Einfamilienhaus in eine Eigentumswohnung innerhalb des Quartiers zu ermöglichen und den Generationenwechsel tendenziell zu beschleunigen.

Baukörper mit drei und mehr Wohneinheiten werden nach kantonalem Baugesetz als Mehrfamilienhäuser eingestuft. Die Aufzählung unter Bauweise im Zonenreglement wird als abschliessend und ausschliessend beurteilt. Die Abmessungen der aufgezeigten Dreiparteienhäuser unterscheiden sich nicht von dem nach heute gültigem Zonenreglement maximal zulässigen Baukörpermassen. Die zonenkonforme Gebäudelänge wird mit 17.60m ebenfalls unterschritten (vgl. EFH max. 24.00m/ REFH max. 19.50m). Das oberirdische Gebäudevolumen ebenso wie der Fussabdruck der Gebäude (ÜZ) sind zonenkonform bzw. unterschreiten das heute zulässige Mass.

Es stellt sich somit die typologische Frage, ob unter gewissen Umständen in der heutigen Zone E2 auch Mehrfamilienhäuser - beschränkt auf drei Wohneinheiten - zulässig sein sollen.

2.3 Erschliessung und Parkierung

Die MIV-Erschliessung des Areals erfolgt ausschliesslich ab dem Stationenweg, welche als Sammelstrasse kategorisiert ist. Die Zufahrt für die Unterflur-Sammelparkierungsanlage mit rund 80 Plätzen wird hier hangparallel angeschlossen. Eine direkte und effiziente Anbindung an die Mittulgäustrasse kann somit sichergestellt werden. Ab der Erschliessungsstrasse Im Has, südöstlich an die Parzelle angrenzend, sind lediglich Hauszugänge für den Langsamverkehr vorgesehen. Im Innern des aufgezeigten Überbauungskonzepts sollen Notzufahrten und in einem beschränkten Mass oberirdische Besucherparkplätze zugelassen sein, sodass hier Flächen für den Langsamverkehr und Aufenthaltsflächen geschaffen werden können, die einen wesentlichen Beitrag zum Siedlungsgefüge zu leisten vermögen (Gemeinschaftsflächen, Pavillion, Wohnstrasse).

Die Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr ist hoch. Sie liegt im Zugangsbereich der Parzellen in der Kategorie D1. Die nächstgelegenen Haltestelle mit 4 Busverbindungen liegt beim Restaurant Kreuz. Die Haltestelle Schulhaus mit einer Linie liegt ebenfalls in fussläufiger Distanz.

2.4 Variantenstudium

Auf den nachfolgenden Seiten sind sechs der geprüften Varianten jeweils im Schwarzplan, einer Situation und einem Modellphoto dargestellt. Angefangen bei einer reinen Einfamilienhaus-Bebauung mit möglicher Abparzellierung, über gemischte Varianten mit Reihen- und Einzelhäusern, bis zu reinen Reihenhäusern oder eingestreuten, kleinvolumigen Mehrfamilienhausstrukturen.

Die Baukörpersetzung orientiert sich entlang der Höhenlinien oder in der Falllinie des Hanges - Mischformen werden ebenfalls geprüft. Die in der abschliessenden Variante (3-Parteienhaus mit Doppel- und Reihenhäusern) aufgezeigte Setzung und Dichte mit zentraler Erschliessungsachse als Gemeinschaftsfläche erscheint die ortsbaulichen Anforderungen solide erfüllen zu können und als Stossrichtung die Aspekte der Ökonomie und Quartierverträglichkeit gleichermaßen zu respektieren.

Typologisch wird die Siedlungsstruktur in zwei Teilbereiche aufgegliedert: einen oberen, hangseitig gelegenen Teil mit Doppelhaus- und Reihenhauseinheiten in orthogonaler Setzung und einer unteren, talseitig gelegenen Teil mit 3-Parteienhäusern. Diese kompakten Baukörper nehmen pro Vollgeschoss sowie im reduzierten Dachgeschoss je eine Wohneinheit auf. Die Baumasse beschränken sich auf das nach Normbaureglement zulässige Mass, jedoch entspricht die Aufteilung in drei Einheiten nicht der abschliessenden Aufzählung der zulässigen Typologien in der zweigeschossigen Einfamilienhauszone E2.

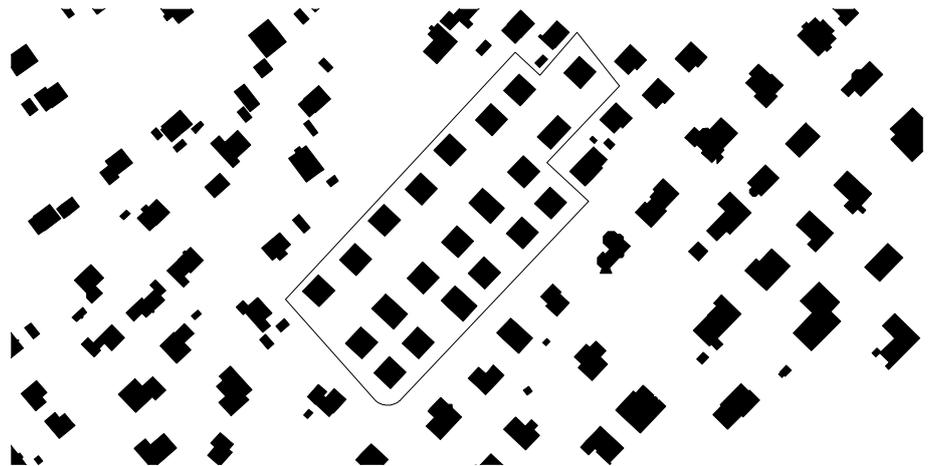
Hierzu wäre eine Neudefinition der Zone, bzw. der zulässigen Typologie im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision notwendig.

2.5 Referenzgrundrisse 3-Parteienhäuser

Vorgängig zum Entwurf der Planungsinstrumente wurde anhand von Referenzgrundrissen das Baukonzept weiterentwickelt und auf seine Tauglichkeit sowie Marktfähigkeit getestet. Die untenstehenden Referenzgrundrisse geben einen Einblick in diese Arbeitsphase.

Variante `Abparzellierung`

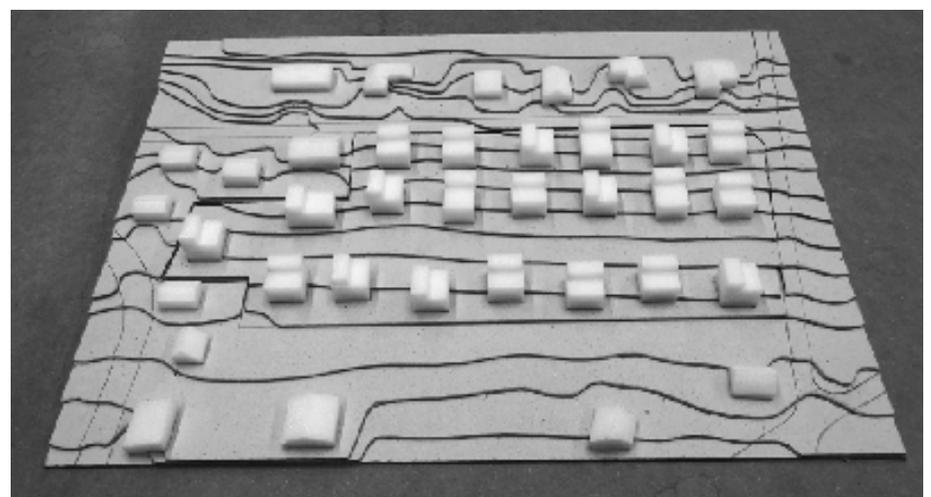
AZ: 0.42
ÜZ: 21%
BGF: 4'380m²
21WE



Schwarzplan



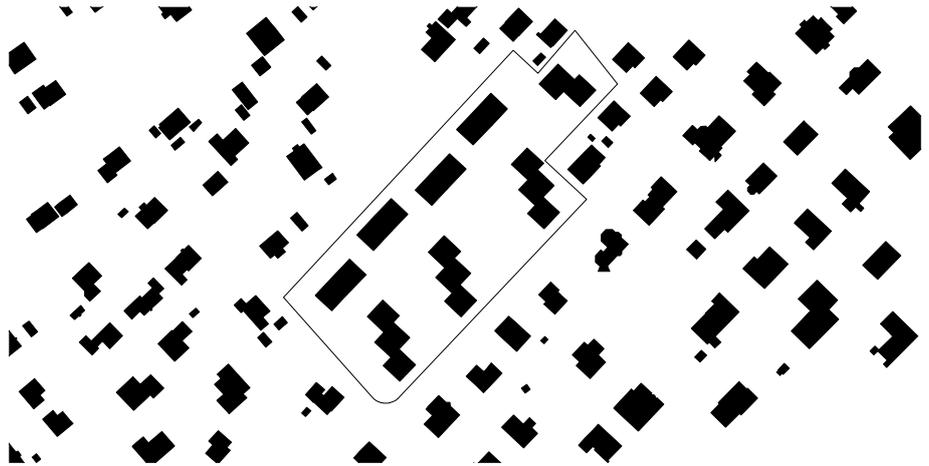
Situation



Modellfoto

Variante `Triple- EFH`

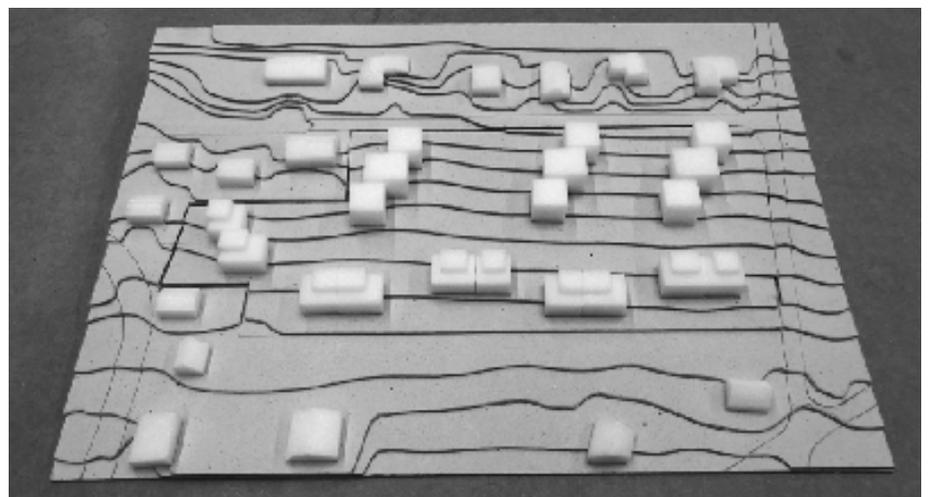
AZ: 0.49
ÜZ: 20%
BGF: 5'080m²
19WE



Schwarzplan



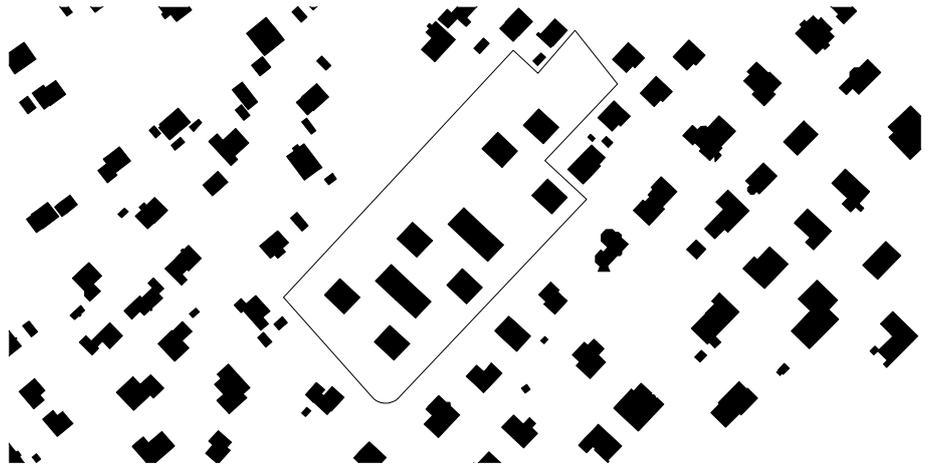
Situation



Modellfoto

Variante `Geschosswohnen+
EFH`

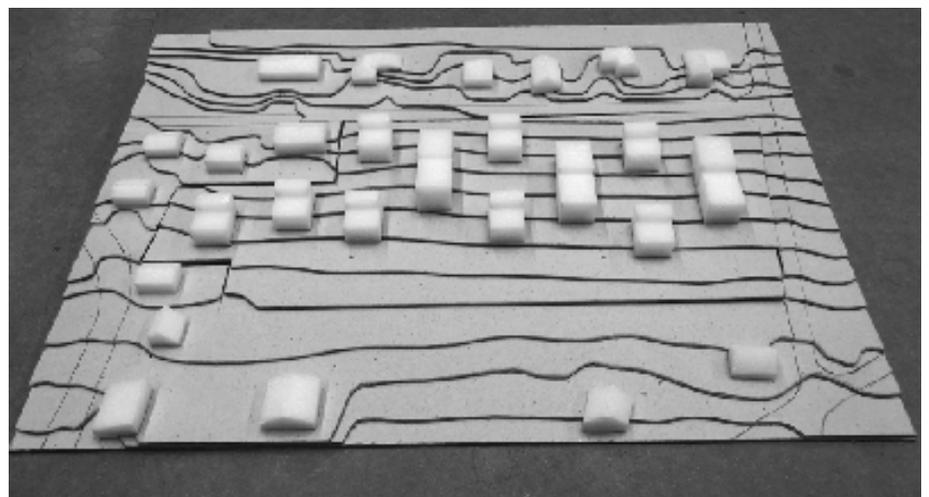
AZ: 0.40
ÜZ: 16%
BGF: 4'080m²
26WE



Schwarzplan



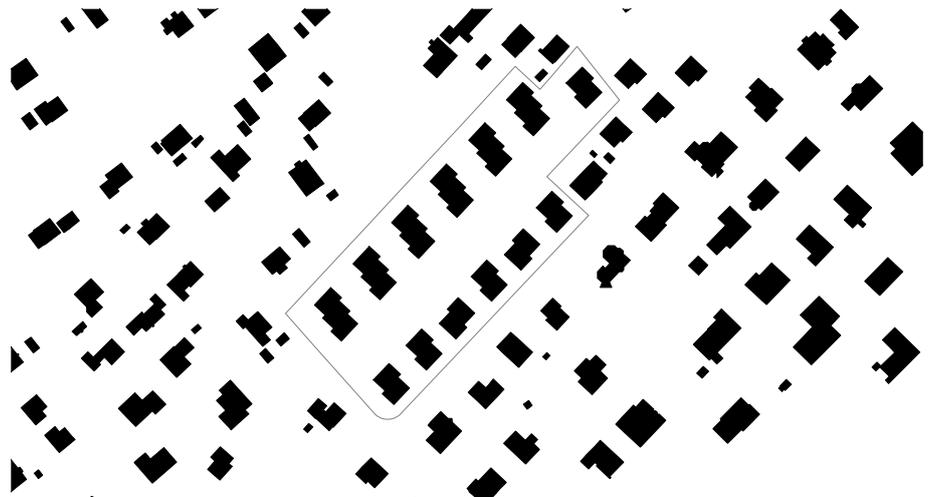
Situation



Modellfoto

Variante `Reihenhäuser`

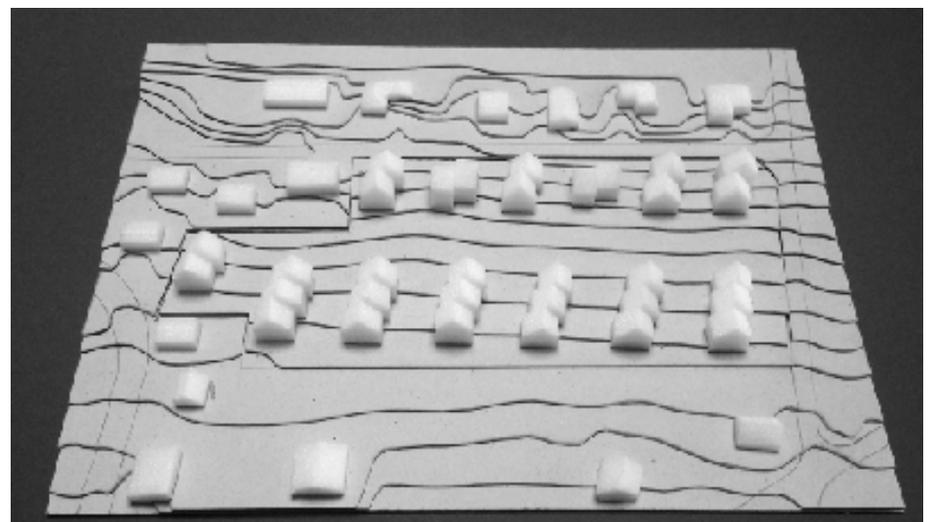
AZ: 0.43
ÜZ: 21%
BGF: 4'417m²
32WE



Schwarzplan



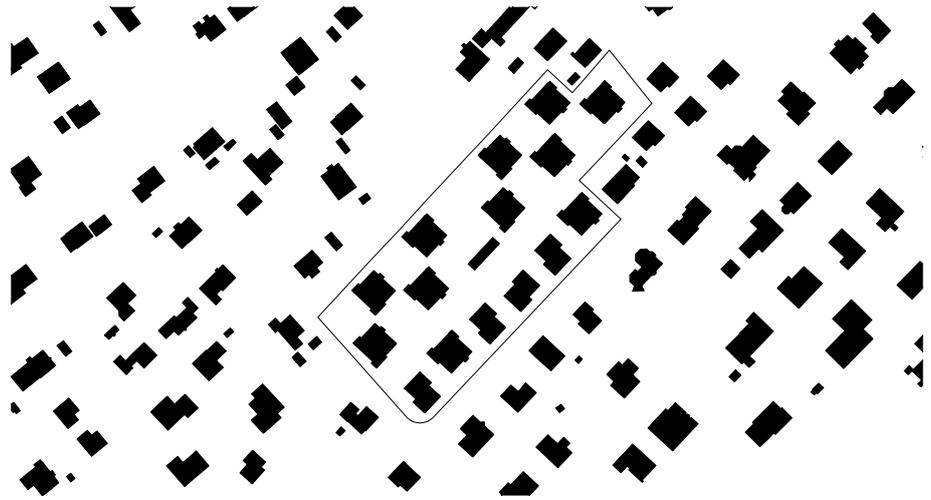
Situation



Modellfoto

Variante 'Punkthäuser'

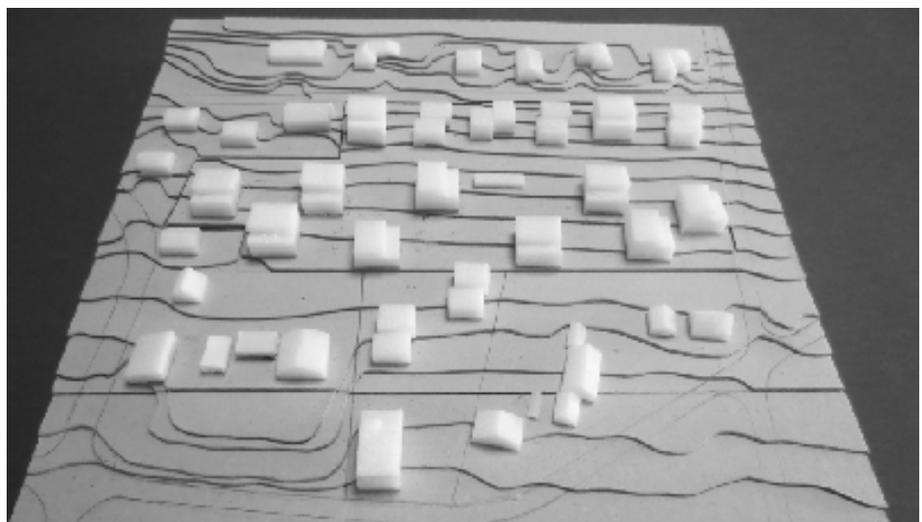
AZ: 0.43
ÜZ: 22%
BGF: 4'464m²
41WE



Schwarzplan



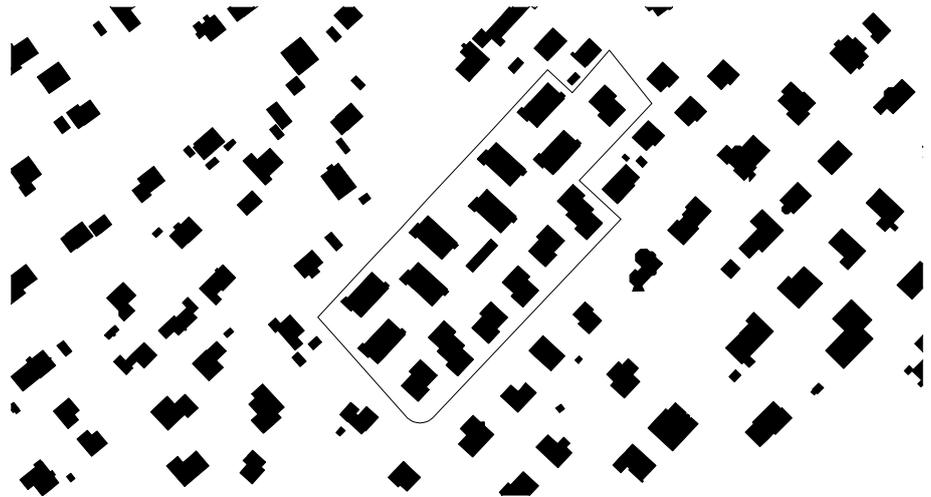
Situation



Modellfoto

Variante `3- Parteienhäuser`

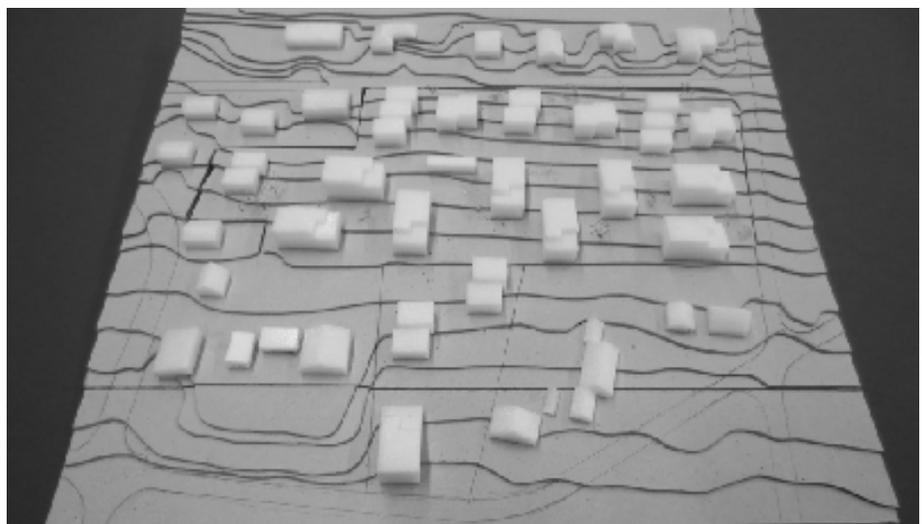
AZ: 0.47
ÜZ: 24%
BGF: 4'835m²
40WE



Schwarzplan



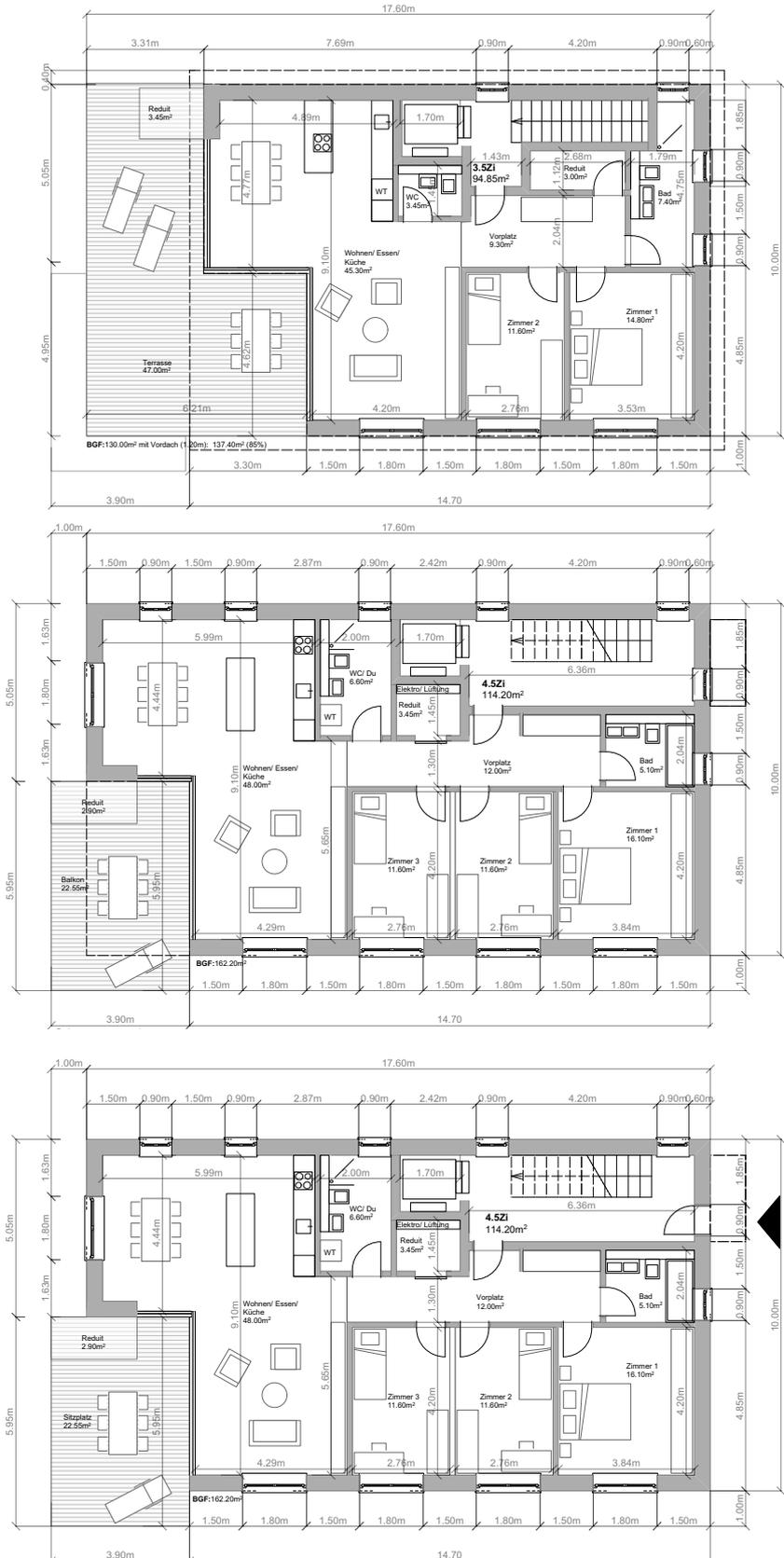
Situation



Modellfoto

3.0 Zielerreichung

Dach-, Ober- und Erdgeschoss



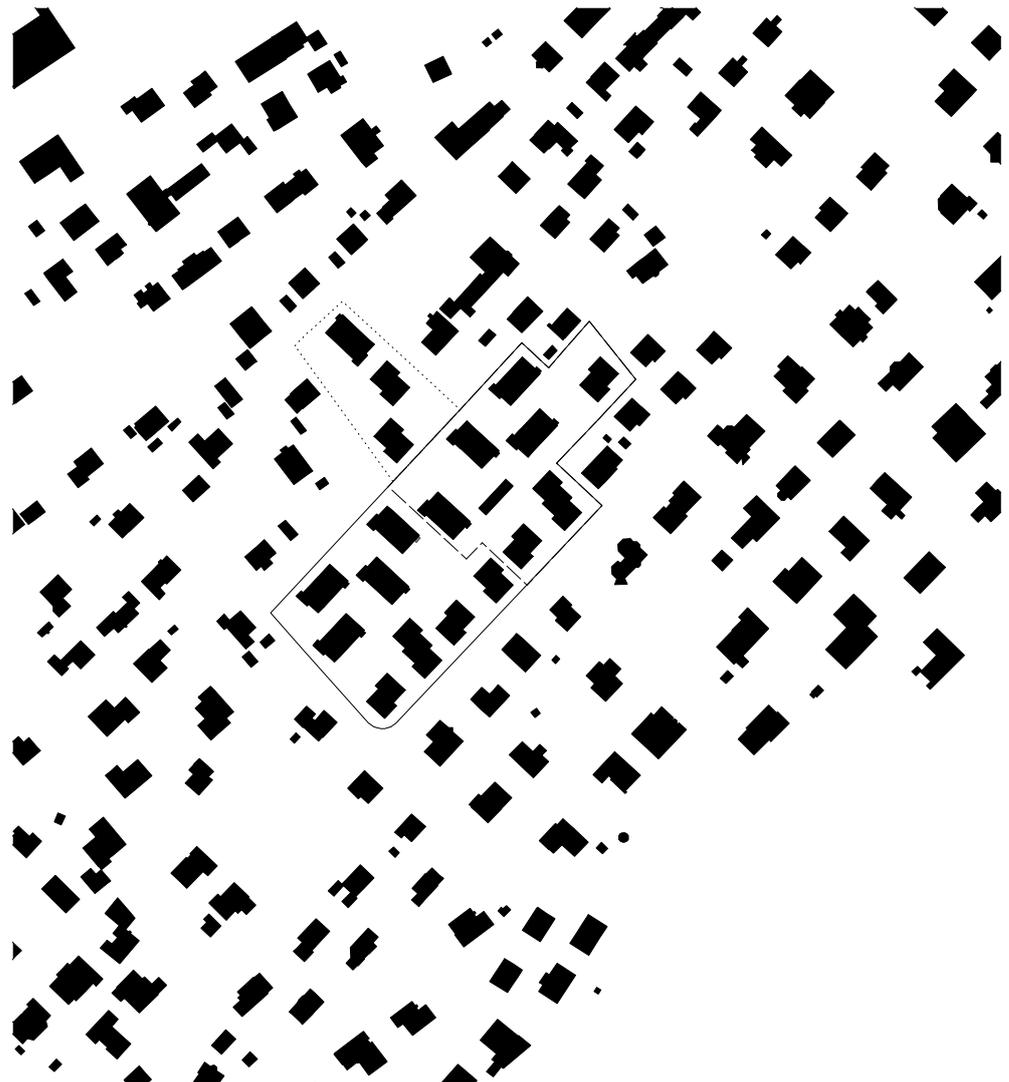
3.1 Qualitätssicherung über Gestaltungsplan

Als qualitätssichernde Massnahme werden die Parzellen GB Kappel 229 und 248 mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. So kann gewährleistet werden, dass die während des Prozesses der Ortsplanungsrevision vereinbarten Abmachungen auch grundeigentümerverbindlich festgesetzt werden. Zudem erhöht das Planungsinstrument des Gestaltungsplans auch die Flexibilität gegenüber dem künftigen Normreglement. Eine massgeschneiderte Lösung kann so legitimiert werden, ohne dass ein Präzedenzfall geschaffen wird. Insbesondere könnte auf diese Weise bei einer Zulassung der dritten Partei pro Wohnbaukörper dies von der Bedingung der Ausarbeitung eines Gestaltungsplans abhängig gemacht werden. Eine generelle Zulassung wäre so nicht gegeben und nur situativ zu prüfen. Nachfolgend die Darstellung der favorisierten Lösung.

Während sich der Perimeter des Gestaltungsplans auf die beiden Parzellen 229 und 248 beschränkt, erstreckt sich der Betrachtungsperimeter auch auf die Parzelle GB Nr. 1313. Die drei Parzellen bilden im Leitbildplan 2017 einen Bereich für die Siedlungsentwicklung in erster Priorität.

3.2 Quartierverträglichkeit nach Quartieranalyse

Für die Wohnnutzung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, stellt sich die Frage nach der zweckmässigen und verträglichen Gebäudevolumetrie sowie deren Abstände und Positionierungen in Bezug zum umgebenden Quartier. Das Bebauungskonzept reagiert spezifisch auf die Lagequalitäten des Ortes. Die Körnigkeit ist für die verdichtete Bebauung durchaus vergleichbar mit dem Siedlungsgefüge des angrenzenden



Variante 3-Parteihäuser
Schwarzplan

Quartiers. Die Strukturierung als hangparallele Siedlung nimmt Bezug auf die Charakteristik des Quartiers. Auch die Geschossigkeit (maximal 2 Vollgeschossen mit einem reduzierten Dachgeschoss) respektiert den Massstab des Ortes.

Die gemeinschaftlichen Aussenflächen zwischen den beiden Zeilen sollen neben ihrer Erschliessungsfunktion durch ihre Gestaltung auch Aufenthaltscharakter erhalten und einen Mehrwert für die Siedlung mit Identifikationspotenzial darstellen (Charakter Wohnstrasse/ Gemeinschaftsfläche). Mit einer aufgezeigten Dichte mit einer ÜZ 0.24 bewegt sich der Vorschlag in einem durchaus quartierverträglichen Rahmen.

Genehmigungsinhalt

Etappe 1 5'167.5m²

BGF: 2'260m² (ohne DG)
AZ: 0.44 (ohne DG)
ÜZ: 22%

19 WE:
4x 3FH
1x T-EFH
2x D-EFH

Etappe 2 5'112.5m²

BGF: 2'540m² (ohne DG)
AZ: 0.50 (ohne DG)
ÜZ: 25%

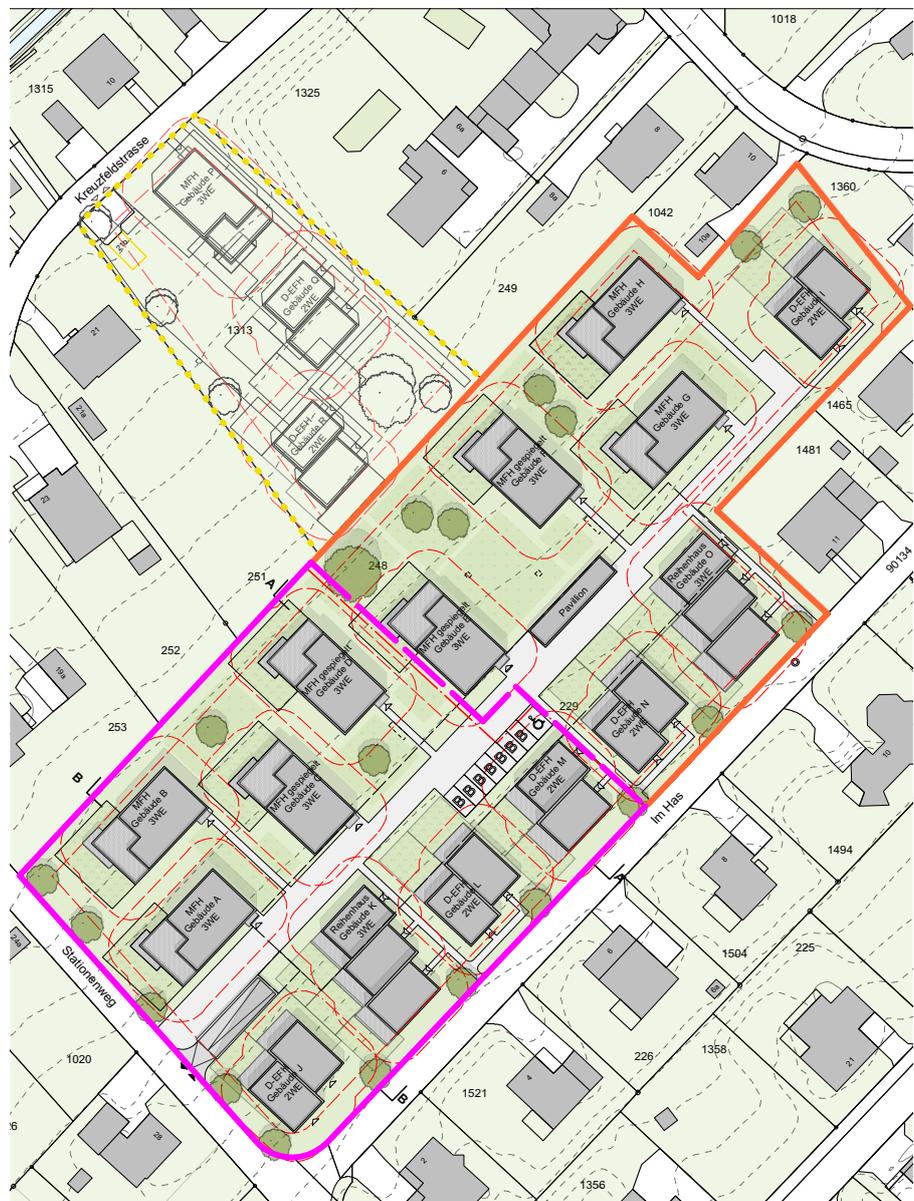
21 WE:
4x 3FH
1x T-EFH
3x D-EFH

Orientierungsinhalt

**Parzelle GB 1313
2'155.6m²**

BGF: 890m² (ohne DG)
AZ: 0.41 (ohne DG)
ÜZ: 21%

7 WE:
1x 3FH
2x D-EFH



Bestvariante
Situationsplan