

Einwohnergemeinde Selzach

Gestaltungs- und Erschliessungsplan, «Haagbach», Altreu

Mitwirkungssexemplar



Raumplanungsbericht

Auftraggeber/in

Neyer & Heiniger Architekten GmbH
Stefan Heiniger
Luzernstrasse 12
4552 Derendingen

Verfasser/in

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
Petra Müller
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Tel. 062 388 38 38
E-Mail: petra.mueller@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument Gestaltungs- und Erschliessungsplan, «Haagbach», Altreu	Projektnummer 22247	Anzahl Seiten 95
Koreferat Thomas Ledermann	Datum 02.09.2026	Kürzel tle
Ablageort https://bsbpartnerch.sharepoint.com/sites/22247GestaltungsplanungGBNr.3596Altreu/FreigegebeneDokumente/General/06Produkte/01Berichte/RPB GP Haagbach Altreu Mitwirkungsexemplar.docx		
Gedruckt	10.09.2026	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
002	Vorprüfungsexemplar	pej	23.01.2025
003	Mitwirkungsexemplar	pej	02.09.2026
004	Auflagedossier	xxx / xxx	TT.MM.JJJJ
100	Genehmigungsdossier	xxx	TT.MM.JJJJ

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Gegenstand der Planung	5
2	Raumplanerische/baurechtliche Planung	8
2.1	Planungsperimeter und Umgebung	8
2.2	ISOS	11
2.3	Kantonaler Richtplan	11
2.4	Räumliches Leitbild	12
2.5	Verkehrskonzept Altreu	13
2.6	Ortsplanungsrevision, Stand nach Auflage	17
2.7	Mobilität und Parkierung	22
2.8	Ortsbild und Denkmalpflege	23
2.9	Grundwasser	25
2.10	Gewässerraum	26
3	Planungszweck und Verfahren	32
4	Vorgehen	33
4.1	Workshop 1	34
4.2	Besprechung ADA	40
4.3	Workshop 2	41
4.4	Workshop 3	49
5	Projektbeschreibung	60
5.1	Ausgangslage und Potenzial	60
5.2	Prüfung von Szenarien mit dem Morphologischen Kasten	61
5.3	Konzept	64
5.4	Architektur	67
5.5	Freiraum	71
5.6	Richtprojekt nach Vorprüfung	74
6	Planungsgegenstand	75
6.1	Erschliessungsplan	75
6.2	Gestaltungsplan	75
6.3	Sonderbauvorschriften	76
7	Projektauswirkungen und Interessenabwägung	83
7.1	Vorgehen	83
7.2	Raumplanung	83
7.3	Ortsbild und Denkmalschutz	84
7.4	Baurecht	87
7.5	Erschliessung und Parkierung	89

Gestaltungs- und Erschliessungsplan, «Haagbach», Altreu	4
Raumplanungsbericht	
7.6	Umwelt 91
7.7	Fazit Interessenabwägung 92
8	Planungsablauf und Information 93
8.1	Kantonale Vorprüfung 93
8.2	Mitwirkung der Bevölkerung 94
8.3	Öffentliche Auflage 94
9	Schlussfolgerung und Würdigung 95

Unterlagen zur Genehmigung

Beilage 1	Gestaltungsplan «Haagbach» (Altreu), GB Selzach Nr. 3596
Beilage 2	Sonderbauvorschriften «Haagbach» (Altreu), GB Selzach Nr. 3596

Orientierende Beilagen

Neben dem vorliegenden Raumplanungsbericht (Beilage 3) sind folgende Beilagen orientierend beigelegt:

Beilage 4	Richtprojekt, Neyer & Heiniger Architekten GmbH, 03. Juni 2026
Beilage 5	Vorprüfungsbericht vom 29. September 2025, Amt für Raumplanung

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Ausgangslage

Auf der Parzelle GB Selzach Nr. 3596 beabsichtigt die Grundeigentümerschaft eine Überbauung zu realisieren. Die Parzelle liegt gemäss revidiertem Bauzonenplan (Stand Ortsplanungsrevision: 2. kantonale Vorprüfung) in der Kernzone Altreu. Der Parzelle ist eine Gestaltungsplanpflicht überlagert. Auf dem östlichen Parzellenteil ist betreffend dem Gewässerraum des Haagbachs eine Uferschutzzone festgelegt (gemäss GSchV). Die Parzelle ist zu Teilen bereits bebaut; das Hauptgebäude (Liegenschaft Selzacherstrasse 54) steht unter kommunalem Schutz (schützenswertes Gebäude).

Ortsplanungsrevision Selzach

Die Ortsplanungsrevision von Selzach wurde im Sommer 2022 in die kantonale Vorprüfung eingereicht; der Vorprüfungsbericht liegt Ende Februar 2023 vor. Die Mitwirkung fand vom 13. November 2023 bis am 5. Januar 2024. Nach der Überarbeitung wurde das Dossier im November 2024 in die zweite kantonale Vorprüfung gegeben. Die öffentliche hat vom 19. Dezember 2025 bis zum 3. Februar 2026 stattgefunden. Zurzeit ist die 2. Auflage in Bearbeitung. Somit hat die Kernzone Altreu eine Rechtskraft und die Überbauung bzw. die Planung auf der Grundlage der revidierten Nutzungsplanung zu erfolgen.

Lage

Die Parzelle GB Selzach Nr. 3596 liegt an der Selzacher-, Längackerstrasse bzw. Bachweg im Süden der Gemeinde Selzach im Gebiet Altreu. Die Strassen umfassen das Grundstück komplett. Im östlichen Teil der Parzelle wird das GB Selzach Nr. 3596 vom Haagbach durchquert. In der unmittelbaren Nähe liegt die Kapelle Altreu.



Abbildung 1 Makrolage des Gestaltungsplanperimeters in der Gemeinde Selzach (Geoportal Kanton Solothurn)



Abbildung 2 Mikrolage des Gestaltungsplanperimeters in der Gemeinde Selzach (Geoportal Kanton Solothurn)

Gestaltungsplanpflicht

Die Parzelle GB Selzach Nr. 3596 ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Das revidierte Zonenreglement der Gemeinde Selzach (Stand Vorprüfung) gibt in § 5 Abs. 4 und 5 Mindestanforderungen für den zu erarbeitenden Gestaltungsplan vor und spezifische für das Gebiet Altreu.

Weiter müssen gemäss Zonenreglement § 5 Abs. 7 und 8 die quartierspezifischen Empfehlungen der Quartieranalyse berücksichtigt werden und die Planungsbehörde kann ein Qualitätsverfahren fordern.

Gestaltungspläne bezwecken in erster Linie, optimale und auf die Situation angepasste Lösungen für grössere und wichtige Gebiete zu finden und die längerfristigen Planungsabsichten der Gemeinde im Dialog mit den beteiligten Akteur/-innen (v.a. Grundeigentümerschaft) verbindlich festzulegen (Planungssicherheit). Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind dabei auf die wesentlichen und massgebenden Aussagen zu beschränken; ausreichend Spielraum und Flexibilität für die konkrete Projektierung ist zu gewährleisten, wobei die zonenrechtlichen Vorgaben zu wahren sind. Mit dem Gestaltungsplan ist auch die Frage der Erschliessung zu klären. Dies ist insofern von Bedeutung, als dass der Gestaltungsplanperimeter über die Kantonsstrasse erschlossen wird.

Qualitätsverfahren

Die Einwohnergemeinde Selzach fordert einen kooperativen Prozess (revidiertes Zonenreglement, Stand Vorprüfung, § 6 Abs. 8) als Basis für die Gestaltungsplanung. Der kooperative Prozess wurde in diesem Fall im Sinne eines Workshopverfahrens (3 Workshops) durchgeführt. Für die qualitativ hochwertige Entwicklung des Gebiets Altreu haben diverse Fachpersonen an den Workshops teilgenommen. Die Besetzung der Workshops war wie folgt: Grundeigentümerschaft, Neyer & Heiniger Architekten GmbH (Architektenbüro), Landschaftsarchitekt (Gründwerk1 Landschaftsarchitekten AG), BSB + Partner (Führung des Verfahrens), Gemeindevertreter (Bauverwaltung), ssm architekten ag (Fachexperte Städtebau) und Externe (Vertretung Amt für Denkmalpflege).

Auftrag

Neyer & Heiniger Architekten Derendingen sind durch die Grundeigentümerschaft von GB Selzach Nr. 3596 beauftragt, die Parzelle zu beplanen. BSB+Partner wurde beauftragt, die Gestaltungsplanung und einen kooperativen Planungsprozess (Workshopverfahren) durchzuführen.

2 Raumplanerische/baurechtliche Planung

2.1 Planungsperimeter und Umgebung

Ortsbauliches Umfeld

Altreu befindet sich am Jurasüdfuss in der Selzacherebene, das Dorf ist geprägt durch flache Topografie. Das Dorf hat sich als Haufensiedlung entwickelt, somit folgt die historische Bebauung keiner einheitlichen Ausrichtung. Während sich die Hauptgebäude der Bauernhöfe oft mit der Traufseite nach Süden orientieren, sind Nebengebäude wie Scheunen und Ställe funktional ausgerichtet. Diese organische Anordnung verleiht dem Dorf seine charakteristische, lockere Struktur, welche die Haufensiedlung auszeichnet.

Die Parzelle GB Selzach Nr. 3596 befindet sich im historischen Dorfkern von Altreu. Im Norden und Osten grenzt die Parzelle GB Selzach Nr. 3596 an Landwirtschaftsflächen, während sich südlich ein dichter bebautes Neubauquartier erstreckt, das vorwiegend aus Einfamilien- oder Doppelfamilienhäusern besteht. Südlich von der Parzelle orientiert sich diese jüngere Bebauung entlang der Grebnetgasse und im Norden entlang der Selzacherstrasse sowie den diversen neuere Quartiererschliessungsstrassen. Hier sind die Ausrichtung und Orientierung der Neubauten an der Strasse stark erkennbar. Westlich grenzt die Parzelle an kleinteilige Gebäude wie die Kapelle Mariahilf und die ehemalige Käserei. Hier löst sich die dichte Bebauung auf und öffnet sich zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Im direkten Umfeld der Parzelle GB Selzach Nr. 3596 befinden sich weitere grosse Bauernhöfe, die teils noch landwirtschaftlich genutzt werden, teils ausschliesslich Wohnzwecken dienen. Diese Höfe, ebenso wie der Bestand auf der Parzelle, zählen zu den ortsbildprägenden Gebäuden des historischen Dorfkerns. Sie stehen in Kontrast zu den südöstlich angrenzenden Häusern des Neubauquartiers, die in ihrer Volumetrie und Massstäblichkeit nicht dem charakteristischen Ortsbild entsprechen.

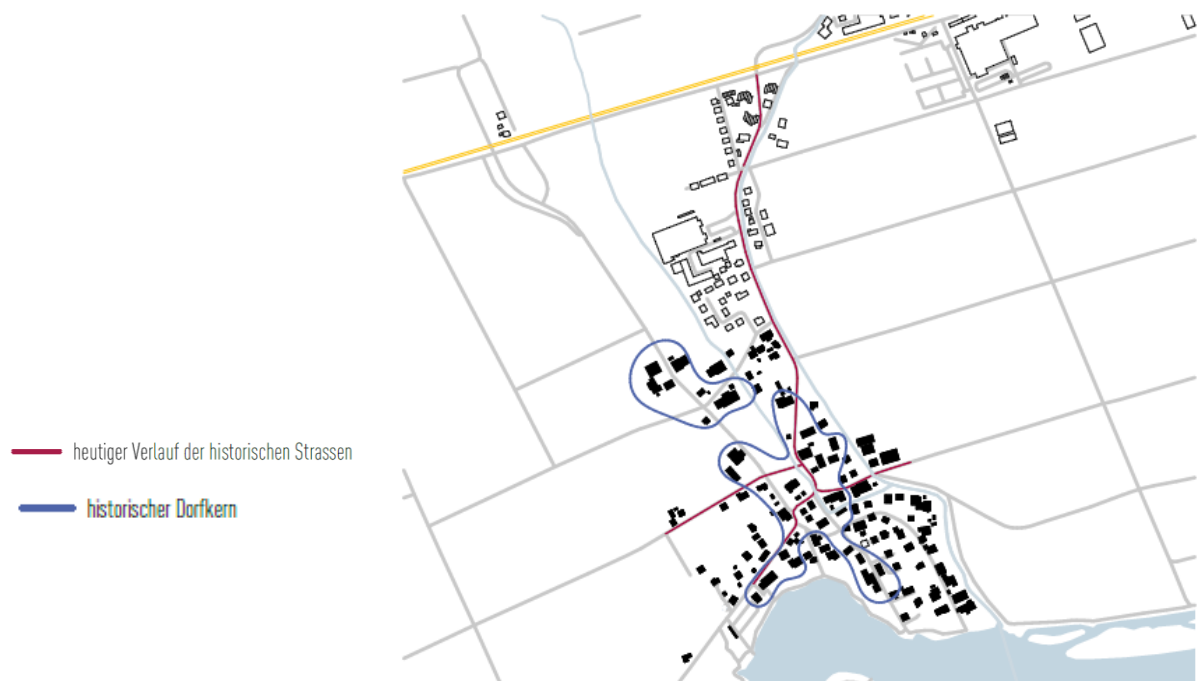


Abbildung 3 Struktur Dorfkerzone, 1:5000, Neyer & Heiniger, 14.06.2023

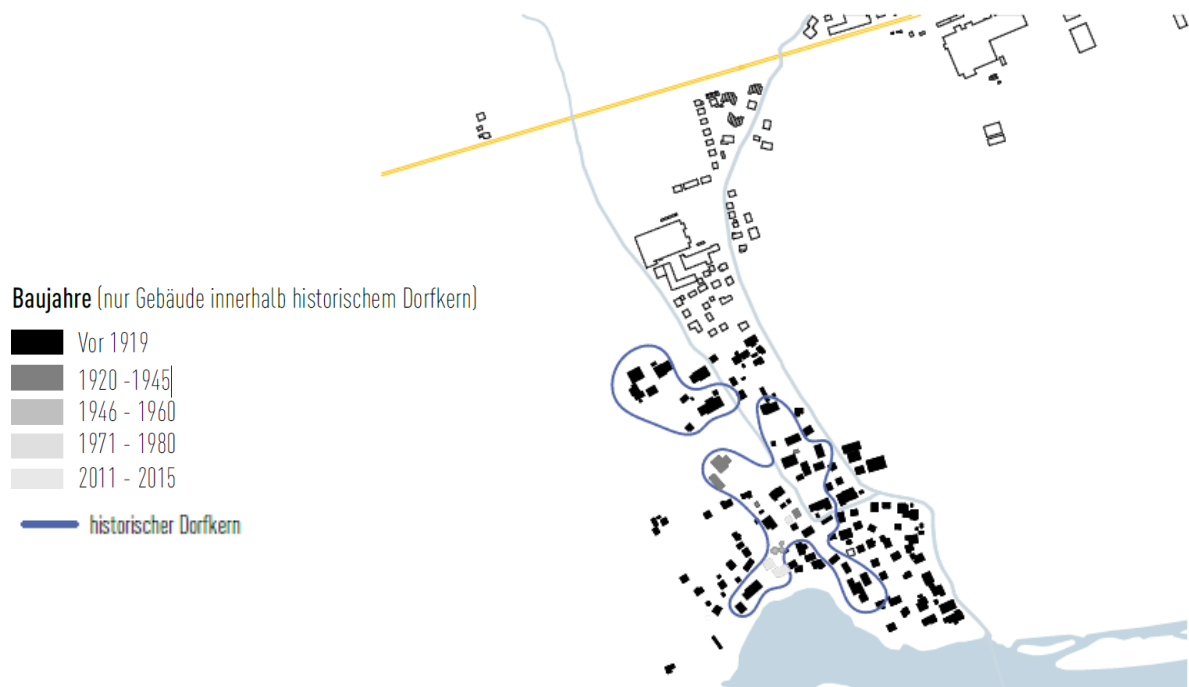


Abbildung 4 Schwarzplan Baujahre, 1:5000, Neyer & Heiniger, 14.06.2023

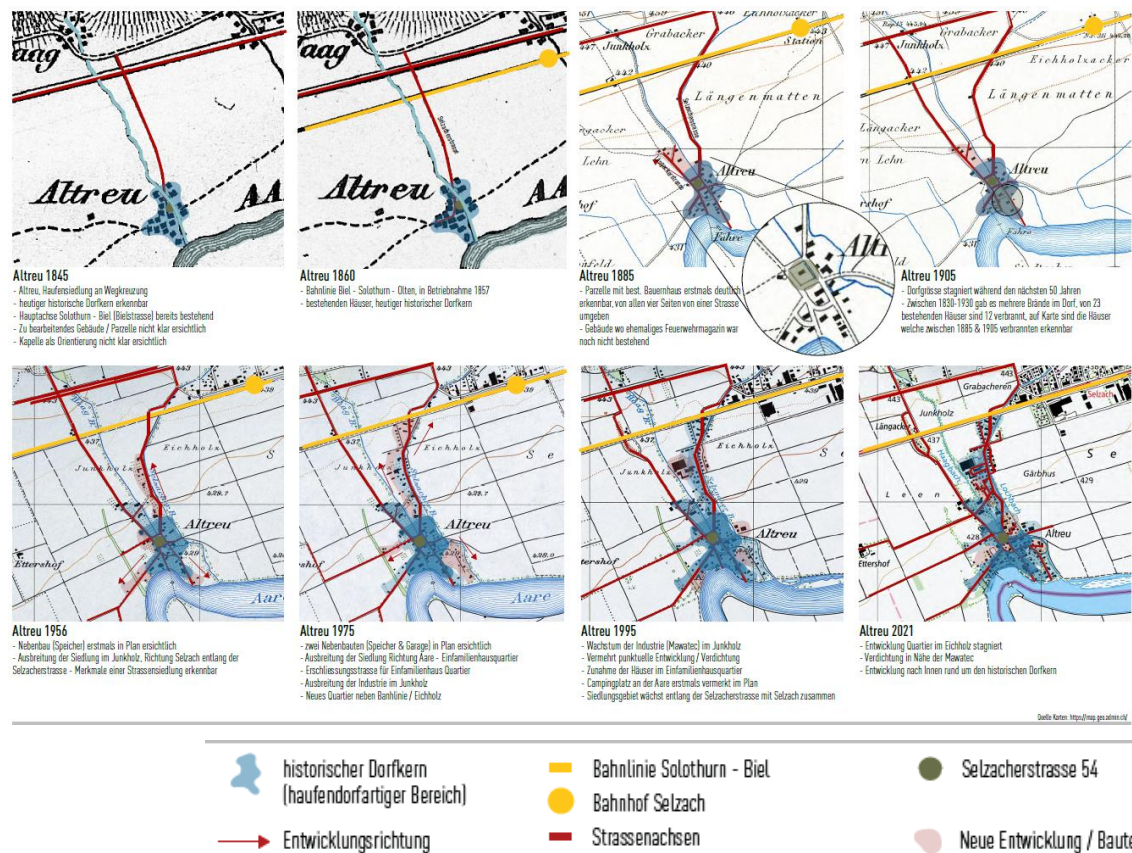


Abbildung 5 Ortsentwicklung, Neyer & Heiniger, 14.06.2023

Näheres ortsbauliches Umfeld

Die Parzelle wird von allen Seiten durch Strassen- Längackerstrasse, Selzacherstrasse, Längmattweg und Bachweg begrenzt, was ihr einen Inselcharakter verleiht und ihre Sichtbarkeit und Bedeutung für das Dorfbild erhöht. Insbesondere aus nördlicher Richtung tritt die Parzelle durch das gut wahrnehmbare Bauernhaus, mit seinen grossen Dachflächen, hervor und prägt das Dorfbild massgeblich. Aktuell erfolgt die Zufahrt auf die Parzelle von Südosten und Südwesten. Überdies ist die Parzelle über eine nahe gelegene Bushaltestelle an der Selzacherstrasse direkt an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Auf der Parzelle GB Selzach Nr. 3596 befindet sich vergleichsweise zu den umliegenden Höfen eine eher kleine Hofgruppe. Diese umfasst ein Hauptgebäude (Hochstudhaus), einen kleinen Speicher sowie eine nachträglich errichtete Garage, die denkmalpflegerisch unbedeutend ist. Das Fehlen grösserer Nebenbauten wird auf die frühzeitige Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zurückgeführt. Grössere Nebengebäude auf Bauernhöfen werden als eine neuzeitliche Entwicklung betrachtet. Die zentrale Platzierung des Haupthauses auf der Parzelle und die geringe bauliche Dichte führen zu einer wahrnehmbaren Auflockerung im

sonst gleichmässigen Bebauungsmuster des Dorfes, was das Potenzial für eine Verdichtung sichtbar macht.

2.2 ISOS

Selzach ist nicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) erwähnt. Aber das Gebiet Altreu ist als Ortsbild von regionaler Bedeutung ausgewiesen.

2.3 Kantonaler Richtplan

Das Raumkonzept des kantonalen Richtplanes teilt die Gemeinde Selzach dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zu. Im agglomerationsgeprägten Raum soll der Fokus stärker auf Wohnen als Arbeiten gelegt werden. Angesichts der grundsätzlich guten Erreichbarkeit und der relativen Zentrumsnähe sind Siedlungsverdichtungen oder –erweiterungen nach innen anzustreben. Der Erhöhung und Förderung der Siedlungsqualität kommt im agglomerationsgeprägten Raum besondere Bedeutung zu. Besondere Bedeutung hat das einvernehmliche Nebeneinander des Siedlungsgebiets mit den Erholungsräumen und dem Landwirtschaftsgebiet (insbesondere auch den Fruchtfolgeflächen).

Ortsbilder von regionaler Bedeutung Dorf, Altreu, Haag

Kanton und Gemeinden nehmen ihre Verantwortung für den Ortsbildschutz wahr. Sie berücksichtigen bei den raumwirksamen Tätigkeiten insbesondere das ISOS (S-2.1.1).

Die Gemeinden prüfen bei der Ortsplanung, ob die Massnahmen zur Erhaltung des Ortsbildes genügen. Sie passen bei Bedarf ihre Nutzungspläne und Zonenreglemente im ordentlichen Verfahren den neuen und veränderten Verhältnissen an. Sie berücksichtigen dabei, dass in der Regel eine angemessene Entwicklung in zeitgemässer Architektur von hoher Qualität möglich sein soll (S-2.1.3).

Die Gemeinden sind dafür besorgt, dass Baugesuche, welche kantonal geschützte Objekte oder Ortsbilder betreffen, der zuständigen kantonalen Fachstelle unterbreitet werden. Sie regeln in ihren Zonenreglementen, welche Baugesuche ebenfalls dem Kanton zu unterbreiten sind (S-2.1.4).

2.4 Räumliches Leitbild

Als Grundlage und ersten Arbeitsschritt der OPR hat die Einwohnergemeinde Selzach zusammen mit Ihrer Bevölkerung im Räumlichen Leitbild 2016 (rLB) die erwünschte räumliche Entwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre festgelegt. Das rLB wurde im März 2017 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und ist damit im Ortsplanungsprozess für die Planungsbehörde richtungsweisend.

Der Planungsperimeter wird im rLB als bestehende Qualitäten erhalten / fördern ausgewiesen.

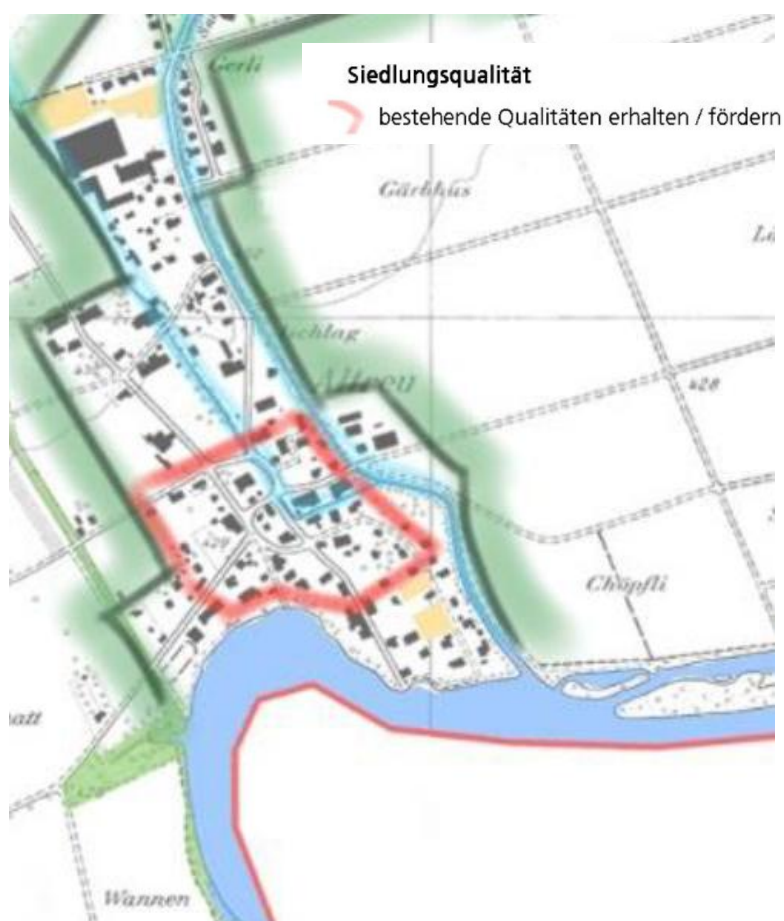


Abbildung 6 Auszug aus dem räumlichen Leitbild 2016 (BSB+Partner)

2.5 Verkehrskonzept Altreu

Das Verkehrskonzept Altreu behandelt die Umgestaltung der Selzacherstrasse und die Anpassung auf die diversen Bedürfnisse der Nutzer von Altreu. Momentan ist die Selzacherstrasse in Altreu eine Kantonsstrasse. Das Amt für Verkehr und Tiefbau vom Kanton Solothurn möchte diese in den Besitz der Gemeinde Selzach übergeben.

Die Grundidee ist den motorisierten Individualverkehr neu über den Bachweg zu führen. Weiter soll für die Entflechtung der Verkehrsteilnehmer der Langsam- und öffentliche Verkehr über die Selzacherstrasse geführt werden. Deswegen müssen diverse Einlenker an die neue Verkehrsführung angepasst werden. Ausserdem muss die Bushaltestelle Altreu, Info Zentrum Witi verschoben sowie ein Wartehaus soll auf dem Grundstück Selzach Nr. 3593 realisiert werden.

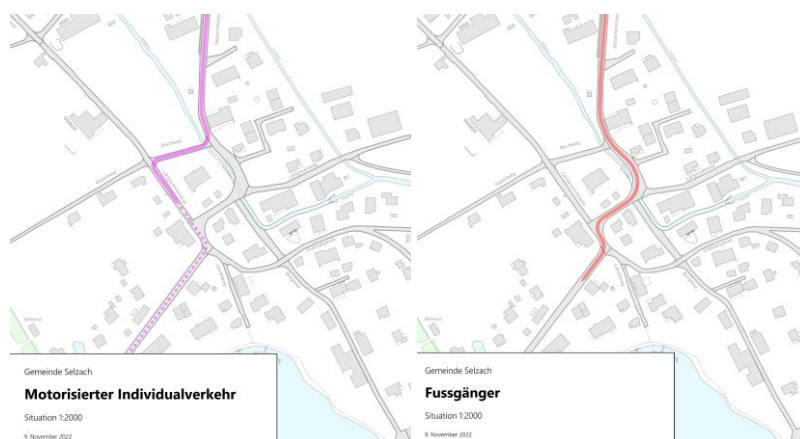


Abbildung 7 Auszug Präsentation W+H AG vom 6. März 2023, Konzept MIV und Fussgänger

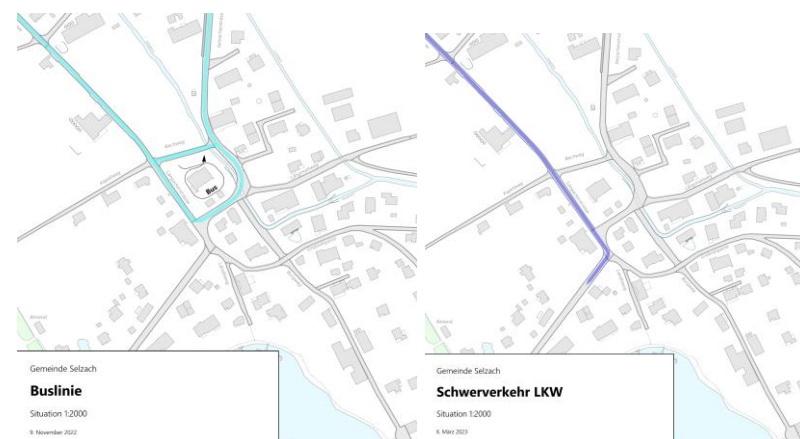


Abbildung 8 Auszug Präsentation W+H vom 6. März 2023, Konzept Buslinie und Schwerverkehr LKW



Abbildung 9 Schleppkurven Buslinie, Gelenkbus Nachläufer starr



Abbildung 10 Variante mit der Bushaltestelle Altreu (W+H, Okt. 2023)

Weiterentwicklung Bushaltestellen

Aufgrund der Rückmeldungen aus der kantonalen Vorprüfung (vgl. Kapitel 8.1) wurde die potenzielle Lage der Bushaltestellen weiter geprüft und mit den Fachplanern sowie den kantonalen Fachstellen besprochen.

Im Rahmen dieser Überprüfung wurden verschiedene Varianten untersucht. Vom Kanton wird eine Anordnung mit zwei gegenüberliegenden Haltekannten entlang der Längackerstrasse bevorzugt.

Die aktuelle Variante sieht deshalb zwei Haltekannten auf der Längackerstrasse vor. Gegenüber den bisherigen Überlegungen wurden die

Halteketten näher zueinander angeordnet. Dadurch kann verhindert werden, dass wartende Busse von Personenwagen zwischen den Halteketten überholt werden. Gleichzeitig wird die Länge des Strassenabschnitts reduziert, auf welchem das Kreuzen von Fahrzeugen erschwert ist.

Zudem wurde die östliche Haltekante weiter nach Süden verschoben. Dadurch vergrössert sich der Abstand zum Einmündungsbereich des Bachwegs, wodurch die Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit verbessert werden. Die überarbeitete Anordnung trägt damit den betrieblichen Anforderungen des öffentlichen Verkehrs sowie den Anforderungen an eine sichere und zweckmässige Verkehrsführung Rechnung.

Die definitive Ausgestaltung der Bushaltestellen erfolgt im Rahmen der weiteren Projektierung und in Abstimmung mit den zuständigen kantonalen Fachstellen.

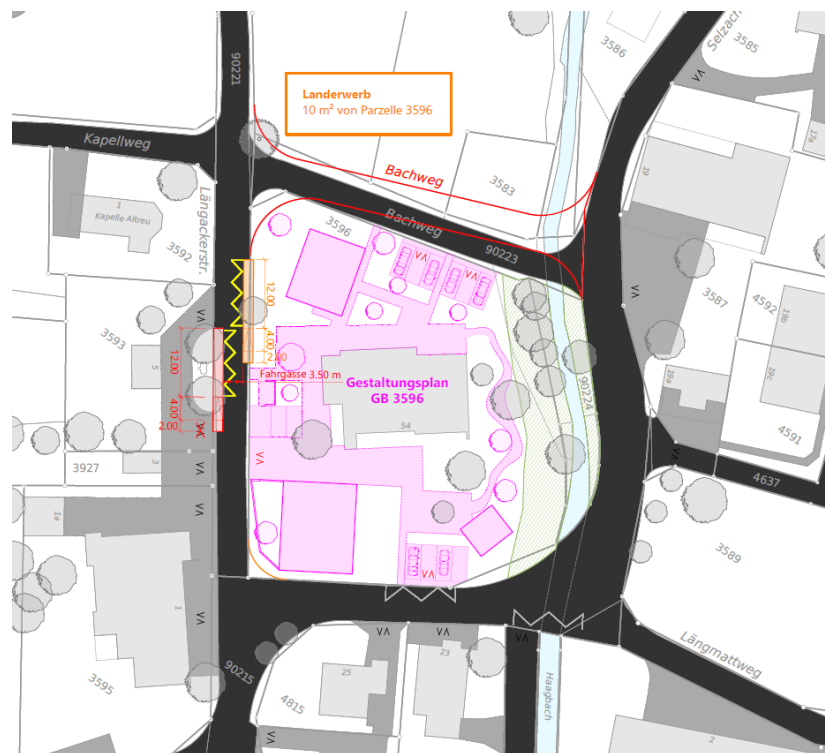


Abbildung 11 Auszug Bushaltestelle Info Zentrum Witi, Betriebs- und Gestaltungskonzept (W+H Ag, 28.08.2026)



Abbildung 12 Schleppkurven Gelenkbus Nachläufer starr (W+H Ag, 28. August 2026)

2.6 Ortsplanungsrevision, Stand nach Auflage

Bauzonenplan

Gemäss revidiertem Bauzonenplan (noch nicht rechtskräftig) der Gemeinde Selzach liegt die betroffene Parzelle GB Nr. 3596 in der Kernzone Altreu mit Lärmempfindlichkeitsstufe ESIII. Die Kernzone Altreu bezweckt die Erhaltung, Bewahrung und sinnvolle Nutzung des alten Städtchens. Auf dem östlichen Parzellenteil ist eine Uferschutzzone (gemäss GSchV) festgelegt. Das Gebäude Selzacherstrasse Nr. 54 gilt als erhaltenswerte Baute. Der Gestaltungsplanperimeter wird von öffentlichen Strassen abgegrenzt.

Die Parzelle ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Das Zonenreglement sieht für das Gestaltungsplangebiet weitere spezifische Vorgaben vor (vgl. Abschnitt Gestaltungsplanpflicht).



	sinnvolle Nutzung des alten Städtchens mit seinen mächtigen Bauten von architekturhistorischer Bedeutung und lockeren Bebauung mit unverbauten Freiräumen (Hostetten), so dass eine gute Gesamtwirkung für das Ortsbild entsteht. Neue Bauten und Anlagen haben sich dem Ort anzupassen.
Nutzung	In der Zone KA sind Wohnbauten sowie nicht bis mässig störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie z. B. Restaurationsbetriebe, Ladengeschäfte, Büros gestattet. Nicht zulässig sind insbesondere: neue Einfamilienhäuser in der ersten Bautiefe, verkehrs- und lärmintensive Betriebe, Betriebe mit überwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, Tankstellen / Waschanlagen, Betriebe des Automobilgewerbes, Werkstätten für Motorfahrzeuge/Landmaschinen und ähnliche Nutzungen.
Bauvorschriften und Nutzungsziffern	Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich dem Zonenzweck unterzuordnen und sich namentlich bezüglich Proportion, Volumen, Bauart, Dachform, Baumaterialien und farblicher Gestaltung ins Dorfbild einzupassen. Bestehende störende Eingriffe sind bei Um- und Neubauten zu entfernen. Die Vorgärten / Vorplätze sind in ihrer traditionellen Art zu erhalten / zu gestalten und dürfen nicht als dauerhafte Ausstell-, Abstell- und Lagerplätze genutzt werden.

^a Min. Geschosszahl [G]	2
Max. Geschosszahl [G]	2
Max. Gebäudelänge [Gl]	40.00 m
Max. Fassadenhöhe [Fh]	7.50 m
Max. Gesamthöhe [Gh]	frei
Dachform, -neigung	^b Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer beidseits gleich geneigt (min. 35°)
zusätzliches Attikageschoss	Nicht zulässig
Max. Überbauungsziffer	
Oberirdischer Anteil	32.5 %
Anteil Unterniveaubauten	80 %
Anteil für untergeordnete Bauten	Zusätzlich 5 %
Min. Grünflächenziffer	40 %
Baumäquivalent	zulässig

^a 1-geschossige, untergeordnete Bauten sind gemäss § 19 KBV in allen Zonen zulässig (freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten wie z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; eine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.)

^b Flachdächer / flach geneigte Dächer (< 10 %) sind nur für 1-geschossige, untergeordneten Bauten zulässig.

Dachform / Dachgestaltung

Je nach Bautypus sind beidseits gleich geneigte Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt mindestens 35°. Für 1-geschossige Nebengebäude, welche im Ortsbild nicht störend in Erscheinung treten, können ausnahmsweise auch geringere Dachneigungen bzw. Flachdächer zugelassen werden.

Als Bedachungsmaterial dienen Tonziegel (braun – rotbraun) oder Eternitschiefer (anthrazit, dunkelgrau oder braun – rotbraun).

Dachvorsprünge müssen traufseitig mindestens 0.80 m und stirnseitig mindestens 0.60 m betragen. Für 1-geschossige, Bauten (ausschliesslich Nebennutzflächen) sind geringere Vorsprünge gestattet.

	Für Dachaufbauten gelten die Bestimmungen von § 64 KBV. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Dachflächenfenster sind auf das Minimum zu beschränken.
Fenster / Türen	Bestehende Fenster und Türen sind in traditioneller Weise, d. h. unter anderem mit Sprossen, auszuführen. Bei Sanierungs- bzw. Ersatzmassnahmen haben neue Fenster und Türen die bestehenden Ausführungen wiederaufzunehmen.
Uferschutzzone innerhalb Bauzone	Die kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone bezweckt das Erhalten, Fördern und Schaffen naturnaher Ufer mit einheimischer, standortgerechter Ufervegetation und das Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen. Sie dient der langfristigen Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung.
Nutzung, Gestaltung und Bewirtschaftung	Die Uferschutzzone ist naturnah und extensiv zu nutzen. Es gelten die Bestimmungen gemäss kantonalem Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) sowie der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201, insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81).
Gestaltungsplanpflicht	Die betroffene Parzelle unterliegen der Gestaltungsplanpflicht. Das Zonenreglement stellt allgemeine Mindestanforderungen an Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht. So sind die Erschliessung und alle wesentlichen Elemente der Siedlungs- und Freiraumgestaltung aufzuzeigen. Für den Gestaltungsplanpflichtperimeter gibt es weitere spezifische Anforderungen. - Das Hauptgebäude auf GB Selzach Nr. 3596 steht unter kommunalem Denkmalschutz (schützenswertes Gebäude). Eine Entwicklung des Areals (inkl. der Aussenräume) hat mit Rücksicht darauf und in Absprache mit der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz zu erfolgen. - Der Umgang mit dem Speicher (Selzacherstrasse 54a) ist im Rahmen der Gestaltungsplanung zu klären. - Die Arealerschliessung hat in Abstimmung auf die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und der Gestaltung des Strassenraums zu erfolgen. - Die Schutzbestimmungen der Uferschutzzone Haagbach sind zu berücksichtigen.

Schützenswerte Gebäude

Für die schützenswerten Kulturobjekte gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.

Das schützenswerte Gebäude Selzachsterstrasse 54 ist eine wichtige und charakteristische Baute, die als Einzelobjekte (Eigenwert) wie auch als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung ist. Es ist in der ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in der Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn die Baubehörde, in Absprache mit der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz, den Zustand der Baute zum Zeitpunkt der Abbruchbewilligung als abbruchwürdig beurteilt und die in Absprache mit der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz festgelegten Qualitätsanforderungen an den Wiederaufbau in der Abbruchbewilligung verfügt werden. Gebäudeteile oder –phasen, welche bereits vor dem aktuellen Eingriff die Lesbarkeit des Objektes oder das Ortsbild beeinträchtigt haben, dürfen nach entsprechender Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz abgebrochen werden.

Vorprüfungsbericht vom 10. Februar 2023

Aus dem Vorprüfungsbericht der Ortsplanungsrevision vom 10. Februar 2023 des Kantons geht hervor, dass aufgrund einer internen Begehung des Dorfes empfohlen wird, der Speicher Selzacherstrasse 54a als erhaltenswert einzustufen. Es handelt sich dabei um Baukörper, welche sowohl durch ihren Charakter und Ausdruck als auch als Zeugen der Entwicklung des Dorfes von grossem Wert sind. Sie prägen das Dorf- bzw. Landschaftsbild und sind für Selzach identitätsstiftend.

2.7 Mobilität und Parkierung

Erschliessung

Der Gestaltungsplanperimeter wird von der Selzacher-, Langackerstrasse und Bachweg umschlossen. Gemäss dem Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung ist der Bachweg als öffentliche Sammelstrasse und die Langacker- und Selzacherstrasse als kommunale Erschliessungsstrasse klassiert.

Es sind keine Baulinien für den Gestaltungsplanperimeter festgelegt. Diese werden im Rahmen des Gestaltungsplanverfahren definiert. Im östlichen Teil der Parzelle ist eine Uferschutzzone gemäss Gewässerschutzverordnung ab Bach Mitte 9 m definiert.

Entlang des Perimeters sind geplante Strassenlinien festgelegt. Diese basieren auf der Grundlage des Verkehrskonzepts Altreu. (siehe 2.5)



Abbildung 14 Auszug aus dem Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung 21769 / 14, OPR (Stand 1. öffentliche Auflage)

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Haltestelle grenzt an den Planungsperimeter. Diese Haltestelle wird im Rahmen des Verkehrskonzept Altreu (vgl. 2.5) verschoben. Die ÖV-Güteklasse entspricht der Kategorie F. Dies entspricht für die Haltestellekategorie VI ein Kursintervall von 61-140 min für den Bus.



Abbildung 15 ÖV-Güteklasse des Standorts (gelb: ÖV-Güteklasse F) sowie Lage der nächsten Bushaltestelle (Geoportal Kt. Solothurn)

Fuss- und Veloverkehr

Die flache Topografie und das nahe Naherholungsgebiet bieten viele Möglichkeiten sich zu Fuss oder mit dem Velo fortzubewegen. Zudem führt die Mittelland-Veloroute (Solothurn-Ins) und Aare-Route (Biel-Solothurn) am Planungsperimeter vorbei. Weiter führt auch Wanderwege am Perimeter vorbei.

Parkierung

Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze ist Anhang III KBV «Richtwerte für Abstellplätze für Motorfahrzeuge» zu beachten.

Für die Velos ist die VSS-Norm 40 065 massgebend.

2.8 Ortsbild und Denkmalpflege

Quartieranalyse

Aus der Quartieranalyse von SSM aus dem Jahr 2019 geht hervor, dass das Gebiet Altreu Süd eine heterogene Gebäudestruktur vorweist. Die bauliche Dichte ist tief, auch der Gestaltungsplanperimeter weist ein Ver-

	dichtungspotential auf. Die bestehenden Qualitätsmerkmale sind Dachformen, Grünräume und Gärten (hohe Durchgründung) Die landwirtschaftlichen geprägten Bauten dominieren den Strassenraum entlang der Selzacherstrasse. Die Landwirtschaftsgebäude, so auch das Gebäude Selzachsterstrasse Nr. 54 bestimmen den erhaltenswerten Charakter des Ortskerns von Altreu. Diese geschützten Objekte sind im Sinne des Ortsbildschutzes zu erhalten. Mögliche Neu-, Ersatz und grössere Umbauten sind durch qualitätssichernde Verfahren zu begleiten.
Kurzbeschrieb Bauforschung	Aus einer Beurteilung aus dem Jahr 2018 über die Liegenschaft Selzacherstrasse 54 der kantonalen Denkmalpflege geht hervor, dass es nicht nur einen besonderen Stellenwert im Ortsbild von Altreu hat, sondern auch eine weitgehend intakte Hochstudkonstruktion. Die Liegenschaft sei natürlich sanierungsbedürftig aber weist einen grossen Baubestand auf.
Begehung vom April 2023	Bei der Begehung mit der Fachstelle Denkmalpflege (Sara Schibler und Christoph Rösch) wurde das schützenswerte Gebäude Selzacherstrasse 54 in Augenschein genommen.
Wohnteil Erdgeschoss	Der Wohnteil im Erdgeschoss stammt ca. aus dem Jahr 1820. Diverse Decken und Wände sind im Originalzustand. Bei den Decken sind die originalen Kassettenmuster und bei den Wänden die originale Vertäfelung ersichtlich. Beides wurde mit einer Öl-Farbe gestrichen. Die Grundrissteilung im Innern blieb mit einem nord-süd laufenden Korridor, einer mittigen west-ost orientierten Küche und je zwei nebenan liegenden Stuben grösstenteils erhalten. Diverse Sitzöfen und Heizöfen in der Küche wurden erhalten. Die Struktur des Erdgeschosses / Obergeschosses ist noch nicht klar. Die Küche ist überhoch mit einer offenen Rauchküche. Momentan ist eine provisorische Decke eingezogen. Über dem Wohnteil befinden sich vermutlich Schlafkammern.
Wohnteil Obergeschoss	Der Wohnteil Obergeschoss wurde ca. 20 Jahre später gebaut als das Untergeschoss. Er wurde auf die Nordseite angepasst. Auch hier sind die Decken und Wände im Originalzustand mit Kassettenmuster und Vertäfelung mit Ölfarbe gestrichen. Auch im Oberschoss ist der Ofen erhalten.
Tenne / Heubühne (Ökonomie- teil)	Der Ökonomie- teil wurde gemäss der Fachstelle Denkmalpflege stark nach den Bedürfnissen angepasst. Die Sparren werden bei diesem Dachtyp als Rafe bezeichnet.
Stall	Am Boden zeichnen sich Ausblühungen von Kalk ab. Dies ist ein Anzeichen für Grundwasser / Wasser, welches nach oben drängt. Weiter hat

	es im Stall und Tenne diverse Setzungsrisse. Dies schliesst auf einen schwierigen Baugrund.
Anbau West	Dieser Anbau wurde nachträglich erbaut und kann gemäss der Fachstelle Denkmalpflege rückgebaut werden.
Speicher	Der Speicher wurde früher als Getreidespeicher genutzt. Eine unabhängige schützende Hülle umgibt den Speicher. Der Speicher wurde als Strickbau (Brettern anstatt aus Rundbalken) gebaut. Das Dach des Speichers wurde mit Nut in Firstbalken befestigt.
Beiträge / Einstufung schützenswert	Bei einem schützenswerten Gebäude wie auch das Gebäude Selzachstrasse 54, werden 13-24% der beitragsberechtigten Kosten (Unterhalt, Pflege, Erhalten, Restauration) von der Fachstelle Denkmalpflege übernommen. Jedoch werden einmalig maximal 20'000.- ausbezahlt. Das Gebäude kann auch unter kantonalen Schutz gestellt werden. Hierfür muss ein Gesuch gestellt werden. Unter kantonalem Schutz erhält man 3x jährlich für den Unterhalt, Pflege, Restauration von beitragsberechtigten und erhaltenswerten Massnahmen Unterstützung. Weiter können Beiträge von der Gemeinde sowie Energieförderungsbeiträge eingefordert werden.
Gebäude Position	Das Gebäude liegt mittig auf der Parzelle. Die Fachstelle Denkmalpflege empfiehlt daher einen sanften eingriff beim Bauernhaus oder das Konzept Haus in Haus. Weiter wurde empfohlen mit ergänzenden Neubauten zu arbeiten.

2.9 Grundwasser

Aus der Sitzung vom 5. April 2023 mit dem Amt für Umwelt (Claude Müller) geht folgendes hervor:

Selzach ist bekannt für seinen hohen mittleren Grundwasserspiegel (MGW). Dieser liegt ca. 2m unter dem Terrain. So auch im Gebiet Altreu. Gemäss Anhang 4. §211 Abs. 2 GSchV benötigt das Bauen unter dem MGW eine Ausnahmegewilligung. Diese darf erteilt werden, wenn die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10% vermindert wird. Im Bereich des Grundstücks GB Selzach Nr. 3596 liegt der Grundwasserleiter tief (ca. 10m unter dem Terrain), daher kann eine Bewilligung in Aussicht gestellt werden.

Claude Müller, AfU weist daraufhin, dass ein Geologe beizogen werden muss. Weiter muss beim Bauen das Grundwasser abgesenkt werden, ansonsten droht ein hydraulischer Grundbruch.



Abbildung 16 Ausschnitt aus dem Grundwasser-Mittelstand (WebGis SO)

2.10 Gewässerraum

Aus der Sitzung vom 5. April 2023 mit dem Amt für Umwelt (Daniel Fasnacht) geht folgendes hervor: Für die Beurteilung des Gewässerraums ist innerhalb der Bauzone die örtliche Baubehörde zuständig. Im Sinne einer Empfehlung macht das Amt für Umwelt folgende Hinweise:

Aus den gesetzlichen Grundlagen der eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) lässt sich für den Haagbach in diesem Abschnitt ein minimaler Gewässerraum von 18 m ableiten. Die 18 m Gewässerraum entsprechen der minimalen Vorgabe aus der GSchV. Somit beträgt der minimale einseitige Gewässerraum zur Mittelachse des Haagbachs in diesem Bereich 9.00 m.

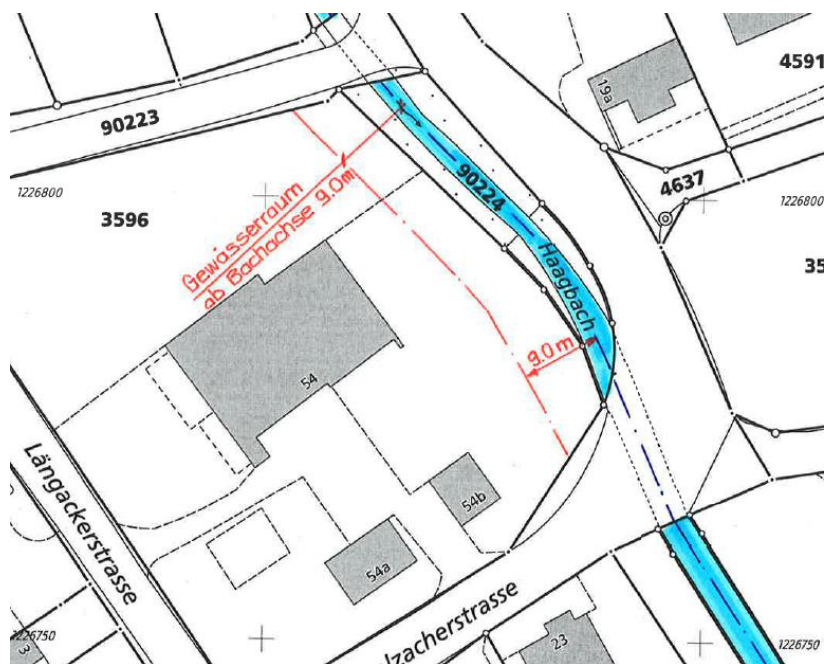


Abbildung 17 Ausschnitt Skizze Gewässerraum, Daniel Fasnacht, AfU

Gemäss Art. 41c GSchV dürfen innerhalb des Gewässerraums nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken gebaut werden. Die Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Nutzung des Gewässerraums lassen weder Bauten und Anlagen noch Terrainveränderungen zu. Ebenfalls sind Gartenanlagen und Erholungseinrichtungen wie Spiel- und Grillplätze unzulässig. Der Gewässerraum ist naturnah zu halten. Aufgrund der unzureichenden Ökomorphologie des Haagbaches, soll dereinst die rechte Uferseite aufgewertet werden. Deshalb ist der Gewässerraum vorerst von Bauten und Anlagen freizuhalten (z.B. keine Fusswege und Sitzstufen). Weitere zu beachtende Grundlagen und Planungen

Versorgung

Die Gemeinde Selzach hat eine Revision der Generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) in Angriff genommen und diese im Jahr 2014 öffentlich aufgelegt. Die Revision wurde jedoch nicht abgeschlossen. Bereits die rechtskräftige GWP von 1991 sah für den Planungsperimeter verschiedene Massnahmen zur Verbesserung der Trink- und Löschwasserversorgung vor. Da diese bisher nicht umgesetzt wurden, wurden die erforderlichen Massnahmen im Entwurf der GWP-Revision 2014 erneut aufgenommen.

Das Planungsgebiet ist heute an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die bestehende Erschliessung genügt jedoch den Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht. Gemäss Entwurf der GWP-Revision 2014 sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Trink- und

Löschwasserversorgung zusätzliche Hydranten sowie Wasserleitungsausbauten und Wasserleitungsanpassungen erforderlich.

Die Gemeinde Selzach hat die Arbeiten an der Generellen Wasserversorgungsplanung inzwischen wieder aufgenommen. Zur Begleitung der GWP sowie der Überarbeitung der Grundwasserschutzzonen wurde per 16. Februar 2026 eine Facharbeitsgruppe Wasser eingesetzt. Diese begleitet das Projekt fachlich und strategisch bis zur Rechtskraft der GWP.

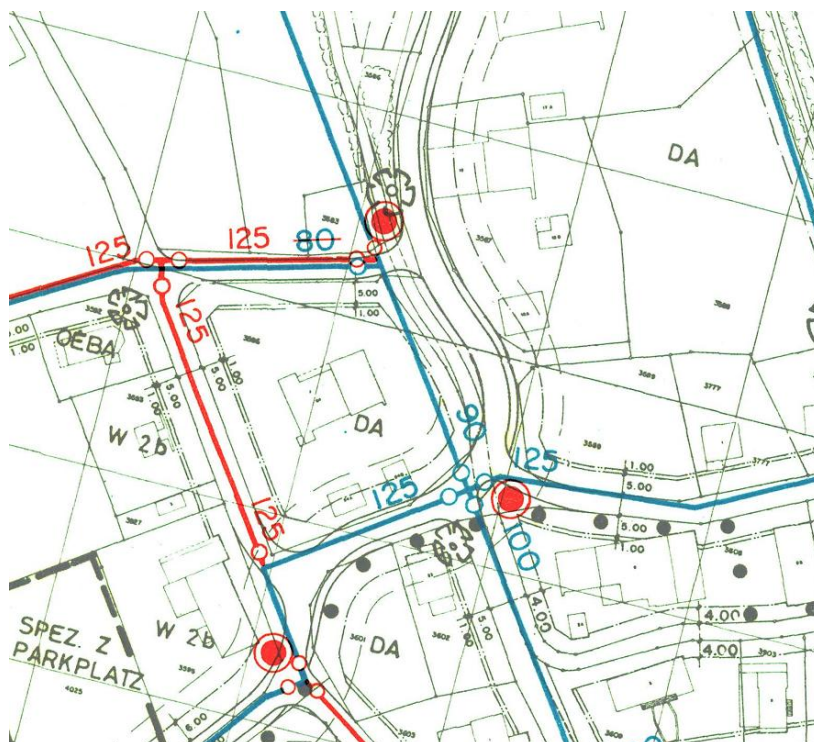


Abbildung 18 Ausschnitt Generelles Wasserversorgungsprojekt (RRB Nr. 1991 / 2332)

Entwässerung

Das Gestaltungsplangebiet ist im Generellen Entwässerungsplan GEP (RRB 267 vom 25.02.2014) mit Regenwasser und geplanten öffentlichen Schmutz- / Mischwasserleitungen erschlossen.

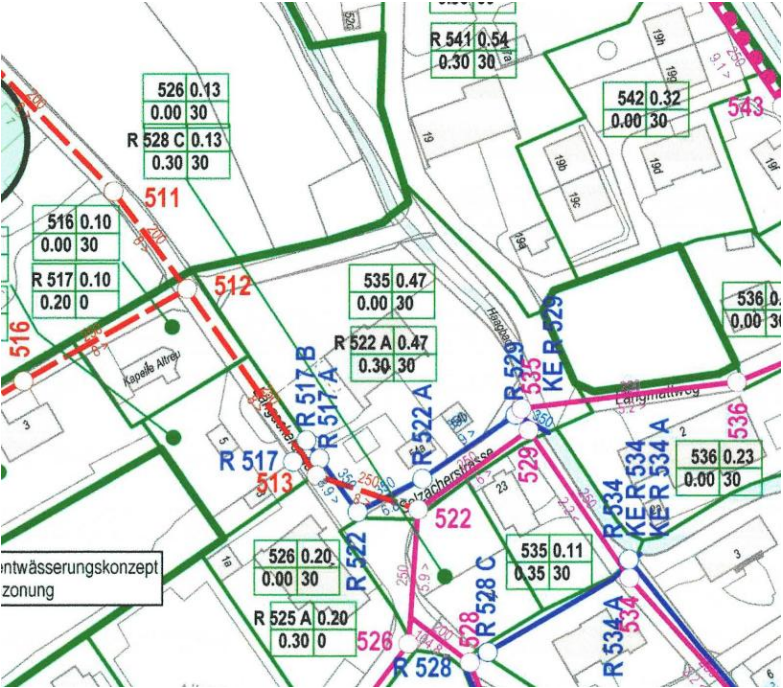


Abbildung 19 Ausschnitt Genereller Entwässerungsplan (RRB Nr. 2014 / 267)

Leitungsbeschreibung

Bestehend	Projektiert	
		Öffentliche Schmutz- / Mischabwasserleitung
		Private Schmutz- / Mischabwasserleitung
		Öffentliche Regenabwasserleitung
		Leitungersatz
		aufzuhebende Leitung
		Pumpleitung

Lärm

Die Belastungen durch den Strassenlärm sind als Punktwerte dargestellt. Die Belastung wurde basierend auf den Verkehrszahlen modelliert. Die Messung (gelbe Punkte) mit Referenzjahr 2019 vom Gebäude Nr. 54 ergeben Werte von 49 dB(A) (Tag) resp. 35 dB(A) (Nacht) sowie für Gebäude Nrn. 54a und 54b Werte von 55 dB(A) (Tag) resp. 41 dB(A) (Nacht). Somit sind die Planungswerte von 60 dB(A) (Tag) resp. 50 dB(A) (Nacht) eingehalten.



Abbildung 20 Ausschnitt aus dem Groblärmkataster sowie den Belastungen durch Strassenlärm (WebGis SO)

Naturgefahren

Die Parzelle GB Selzach Nr. 3596 befindet sich teilweise in einer Zone mit geringer Gefahrenstufe (gelb, Überflutung). Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen in diesem gelben Bereich ist möglichen der Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten müssen Schutzmassnahmen vorgesehen werden.

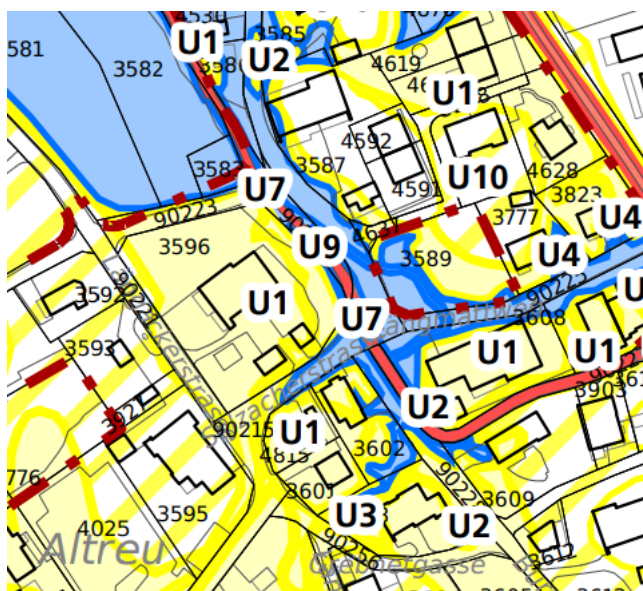


Abbildung 21 Auszug synoptische Naturgefahrenkarte (geringe Gefährdung: gelb, mittlere Gefährdung: blau) (Stand öffentliche Auflage)

3 Planungszweck und Verfahren

Zweck	Der vorliegende Gestaltungsplan «Haagbach» (Altreu) mit Sonderbauvorschriften (SBV) legt die Gestaltung und Nutzung für den Geltungsbe- reich des Gestaltungsplans «Haagbach» (Altreu) grundeigentümerge- bindlich fest und schafft die planungsrechtliche und gestalterische Grundlage für die bauliche Realisierung. Der Gestaltungsplan wird mit Sonderbauvorschriften gemäss § 45 PBG verbunden.
Gestaltungsplanung	Die vorliegende Planung beinhaltet die Erarbeitung eines Qualitätsver- fahren und eines Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften.
Massgebendes Verfahren	Die Planung bedingt ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht gemäss §§ 15-21 PBG. Der Plan erhält nach der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkung, der öffentlichen Auflage mit Einsprache- möglichkeit und nach der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt Rechtskraft.
Raumplanungsbericht	Der vorliegende Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zeigt den Pla- nungsprozess sowie die Recht- und Zweckmässigkeit des vorgesehenen Projektes auf. Er dokumentiert die Interessenabwägung und die mögli- chen Auswirkungen des Vorhabens aus raumplanerischer Sicht.
Planbeständigkeit	Auf der Parzelle GB Selzach Nr. 3596 kann nur gebaut werden, wenn ein Gestaltungsplan erarbeitet wird. An der vorgesehenen Grundnut- zung gemäss Ortsplanungsrevision wird festgehalten. Somit ist die Plan- beständigkeit gegeben.

4 Vorgehen

Kooperativer Planungsprozess

Als Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans wurde ein Workshopverfahren durchgeführt. Ziele dieser gemeinsamen Planung mit drei Workshops waren insbesondere:

- Schaffen eines gemeinsamen Verständnisses für vorhandene Qualitäten / Defizite
- Sicherstellen einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung
- Ermöglichen von Mehrwerten für Gemeinde wie Grundeigentümerschaft
- Erarbeiten eines genehmigungsfähigen Richtprojekts auf der Grundlage gemeinsam festgelegter und verbindlicher Rahmenbedingungen
- Unterstützen eines optimierten Planungs- und Baubewilligungsprozesses

Das Verfahren wurde mit folgender Besetzung durchgeführt:

- Grundeigentümerschaft
- Neyer & Heiniger Architekten GmbH
- Vertretung kommunale Planungs- und Baubehörde (Thomas Leimer)
- Vertretung Fachstelle kantonale Denkmalpflege (Sara Schibler)
- ssm architekten ag (Fachexperte ortsbauliche Aspekte / Städtebau, Gemeinde Selzach)
- Grünwerk1, Landschaftsarchitekten AG
- BSB+Partner (Führung des Verfahrens)

4.1 Workshop 1

Grundsatz	Der Workshop 1 fand am 14.06.2023 in der Gemeindeverwaltung Selzach statt. Ziel und Zweck dieses Workshops war der Einstieg in den Planungsperimeter, um ein Verständnis für die Ausgangslage zu erhalten.
Inhalt	Inhalte Workshop 1: – Planungsrechtliche und inhaltliche Vorgaben am Verfahren klären – Ortsbauliche Einordnung klären – Durchsicht der vorhandenen Grundlagen (Grundlagen der revidierten OPR der EWG Selzach) – Präsentation Variantenstudie (Projektstudie) – Klären der Forderungen und Bedürfnisse der Bauherrschaft – Klären der Anforderungen von Seiten Kanton und Gemeinde – Synthese und Diskussion weiteres Vorgehen & Inhalte Workshop 2
Erste Ideen / Morphologischer Kasten	Mit einem Morphologischen Kasten wurden alle denkbaren Szenarien vorgestellt. Die grau hinterlegten Varianten wurden nicht weiterverfolgt. Die Varianten reichen von Erhalten, Erweitern Ersetzten (andere Lage aber Charakteristik beibehalten) bis zu Ergänzen / Erneuern. Weiter wurde auch das Thema Tiefgarage aufgegriffen. Eine Tiefgarage ist nur mit hohen Kosten umsetzbar aufgrund schlechten Baugrunds / Grundwasser. Technisch wäre es möglich eine Tiefgarage zu bauen aber nicht rentabel. Daher wurde das Thema Tiefgarage nicht weiterverfolgt.



Abbildung 22 Morphologischer Kasten (Präsentation 14.06.23 Neyer & Heiniger)

Variante VA 01 – Erhalten

- Das Bauernhaus hat eine offene Rauchküche. Die späteren Anbauten können rückgebaut werden.
- Eine Vollaussnutzung auf allen Ebenen erzwingt nach Rücksprache mit Fach-leuten aus Statik/Holzbau eine Pfählung, welche stark in die bestehende Bausubstanz eingreifen würde.
- Nur der Erhalt des Bauernhauses ist entsprechend nicht rentabel und auch nicht zielführend.

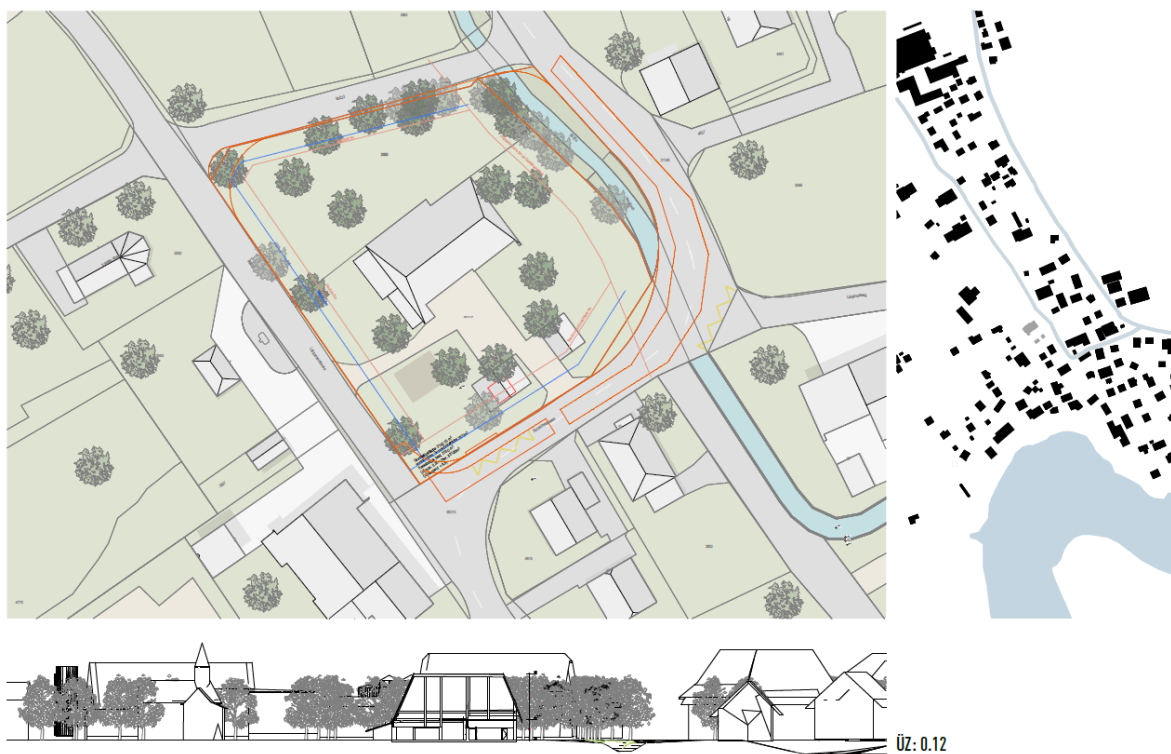


Abbildung 23 Variante VA 01 - Erhalten (Präsentation 14.06.23, Neyer & Heiniger)

Variante VA 13 - Erhalt und Ergänzen/Erneuern

- Aufgrund der Beurteilung zu VA 01 wurde das Bauernhaus mit Ergänzungsbauten ergänzt. Es liegen zwei Varianten vor (13.1 und 13.2); diese unterscheiden sich in der Anordnung der Ergänzungsbauten.
- Die Ergänzungsbauten werden in den «Ecken» angeordnet, damit die repräsentative Fassadenseite des Bauernhauses bestmöglich freigespielt werden kann.
- Der best. Speicher wird abgebrochen oder in der Lage verschoben (inkl. Substanz) / an neuer Lage neu gebaut. Mögliche Nutzungen: gemeinschaftlicher Raum oder «Tiny House».
- Die oberirdischen Parkierungsflächen wurden auf mehrere Standorte im Planungsperimeter angeordnet.
- Der Uferbereich wird bewahrt.
- Mit der Variante 13 könnten ca.18 Wohnungen realisiert werden.

Variante VA 15 – Ersetzen und
Ergänzen/Erneuern

- Wie aus den Varianten 13 ersichtlich, konkurrenzieren die Ergänzungsbauten unterschiedlich mit dem Bauernhaus (dies insbesondere aufgrund der mittigen Lage des Bauernhauses). Entsprechend wurde mit der Variante 15 zwei Varianten erarbeitet, welche einen Ersatzneubau für das Bauernhaus vorsehen und so für den Planungsperimeter zu grösserer Qualität führen kann.
- Variante 15.1: Der Bestand soll im Norden nachgebaut werden.
- Variante 15.2: Der Bestand soll im Südost nachgebaut werden und damit mehr Präsenz zum Strassenraum geschaffen werden.

Variante 16 –Erneuern

- Variante 16.1: Diese Variante schafft es nicht, genügend Abstellplätze zu ermöglichen. Die Variante wird nicht weiterverfolgt.
- Variante 16.2: Mit der Stellung der Gebäude wurde eine Hofgruppensituation geschaffen und die Aussenräume wurde besser nutzbar gemacht.
- Variante 16.5: Diese Variante weist nur «neuen Bauten» aus, der Charakter der Hofgruppe geht verloren. Die Längsausrichtung ist nach Süden/Norden.
- Mit der Variante 16 könnten ca. 22-24 Wohnungen realisiert werden.

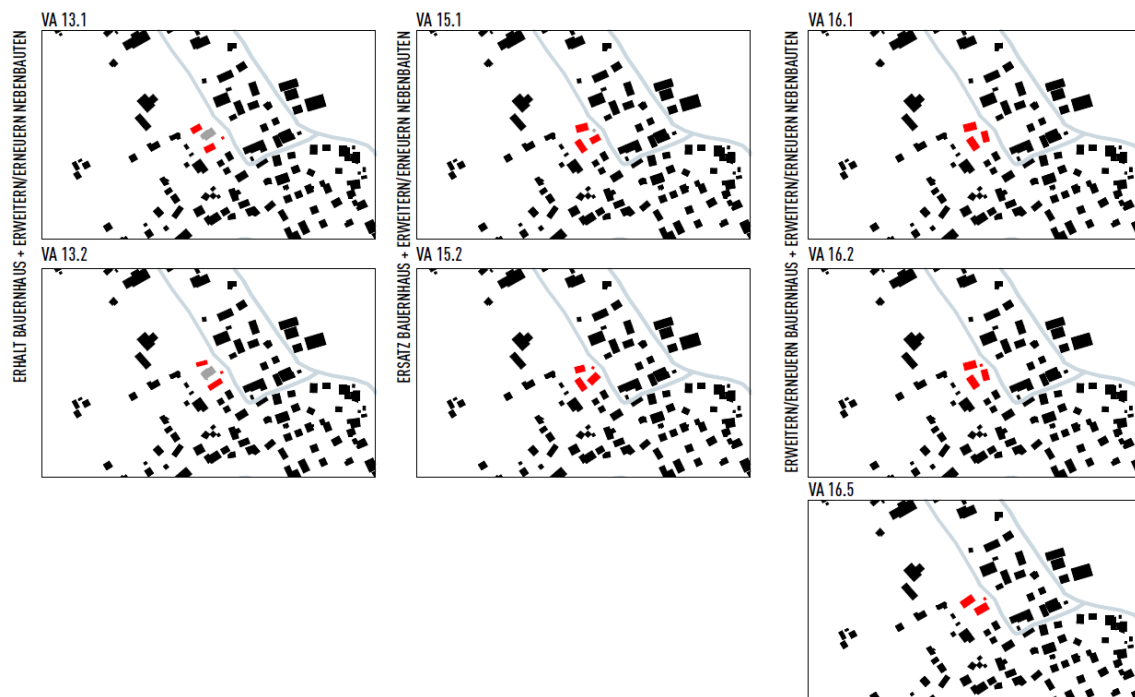


Abbildung 24 Übersicht Varianten (Präsentation 14.06.23, Neyer & Heini-
ger)

Synthese, Weiteres Vorgehen	- Ein Weiterverfolgen der Variante VA 01 «Erhalt» wird als nicht zweckmässig erachtet. Es sind die VA 13 (Erhalt Bauernhaus + Erweiterung Nebenbauten) und 15 (Ersatz Bauernhaus + Erweiterung Nebenbauten) weiter zu verfolgen. - Der Planungsperimeter ist zu erweitern; insbesondere ist der Strassenraum mit der Bushaltestelle zu berücksichtigen bzw. mitzuplanen. Betr. Lage der Bushaltestelle besteht zurzeit noch Flexibilität. - Es ist zu klären, welche «Funktion» der entwickelte Planungsperimeter zu-künftig für Altreu einnehmen kann / soll. Dabei ist dem Strassenraum und der Adressierung zum Strassenraum ein hoher Stellenwert beizumessen. - Es ist zu klären, welchen «Charakter» die Ergänzungsbauten aufweisen und wie sich diese zum Bauernhaus (Bestand / Ersatz) einordnen sollen. - Die Parkierung hat grossmehrheitlich unterirdisch zu erfolgen. - Die noch nicht abgeschlossene Ortsplanungsrevision bietet die Chance, dass man noch reagieren kann. Die Gemeinde ist bereit, eine qualitätsvolle Entwicklung im Konsens aller Beteiligten ggf. mit entsprechenden Anpassungen an den vorliegenden Entwürfen zur rev. Ortsplanung zu unterstützen (z.B. Dachform, Überbauungsziffer). - Zentral ist, dass unabhängig der Varianten ein Mehrwert für das Ortsbild von Altreu entsteht.
Weiteres Vorgehen	Aufgrund der Abwesenheit von S. Schibler (ADA) soll möglichst schnell eine Besprechung in einem kleineren Rahmen erfolgen. Das Protokoll wird nach der Freigabe auch der Arbeitsgruppe OPR verteilt- Der nächste Workshop findet am 23. August 2023 statt.

4.2 Besprechung ADA

Grundsatz	Die Sitzung fand am 07.07.2023 in der Gemeindeverwaltung Selzach statt. Ziel und Zweck dieser ausserordentlichen Sitzung war S. Schibler (ADA) über die Erkenntnisse aus dem 1. Workshop vom 14.06.2023 zu informieren. Den Teilnehmenden war bewusst, dass mit S. Schibler bzw. mit dem Denkmalschutz ein wichtiger Akteur gefehlt hat.
Inhalt	Inhalte Workshop 1: – ADA über die Erkenntnisse aus dem 1. Workshop zu informieren – Diskussionen aus dem 1. Workshop weiterzuführen
Rückmeldung ADA	- Das Hauptgebäude (Bauernhaus) stellt ein potenzielles Schutzobjekt aus Sicht ADA dar. Ein Erhalt steht im Fokus. Das ADA wäre bereit, eine kantonale Unterschutzstellung zu prüfen - Die Mitnahme des Speichers wird begrüsst; eine Verlagerung oder ein Ersatz wäre möglich, jedoch soll der Speicher in der Substanz erhalten bleiben. - Ergänzungsbauten zum Bestand sind denkbar. Diese sollen das Hauptgebäude weitertragen. - Die Denkmalpflege anerkennt die herausfordernde Ausgangslage mit dem Bauernhaus aufgrund der Lage mittig in der Parzelle. - Mit einem Ersatzbau wird es sehr schwierig sein, die vorhandenen Qualitäten zu erhalten. - Die Analyse des Bestands zeigt: ein Ausbau des Daches im Ökonomiebau wäre denkbar. Die Tenne als Erschliessung auch. Weiter ist ein Modell: Haus im Haus, oder andere, atypischen Wohnungen wären denkbar und würden einen Mehrwert für Ort und Bewohnerschaft bieten.
Diskussionen	Die Varianten wurden am Modell diskutiert. Die diskutierten Punkte / gestellten Fragen werden durch Neyer&Heiniger auf den 2. Workshop weiterbearbeitet. Die Diskussion mit Beschlüssen findet an diesem 2. Workshop statt

4.3 Workshop 2

Grundsatz

Der 2.Workshop fand am 23.08.2023 in der Gemeindeverwaltung Selzach statt. Ziel und Zweck dieses Workshops war die Vorstellung und Diskussion des Variantenstudium. Weiter sollte für die weitere Bearbeitung für eine Variante festgelegt werden.

Inhalt

Inhalte Workshop 2:

- Protokolle 1. Workshop / Besprechung ADA
- Variantenstudium Überbauung GB Selzach Nr. 3596
 - Vorstellung überarbeitete Varianten
 - Diskussion
- Synthese und Diskussion weiteres Vorgehen & Inhalte Workshop 2

Vorstellung Variantenstudium

Vorgaben und Bedürfnisse

Neyer & Heiniger erläuterte als erstes die Vorgaben und Bedürfnisse unter anderem auch seitens der Bauherrschaft und die Erkenntnisse des letzten Workshops.

- Es sind Eigentumswohnungen angedacht.
- Eher kleinere Wohnungen und Einfamilienhäuser von 80-85 m² (WHG) bis maximal 150 m² (EFH) sollen realisiert werden.
- Die Kosten sollen sich auf rund 6 Millionen Franken belaufen.
- Die Planung soll ein Mehrwert schaffen und das Ortsbild stärken.
- Durch die Sitzung mit dem ADA wurde die Variante nur Erhalt des Bauernhauses ohne Ergänzungsbauten nicht weiterverfolgt.
- Die Strassenraumgestaltung hat einen grossen Einfluss auf die Planung sowie die Lage der Bushaltestelle. Die Mitarbeit der Gemeinde ist wichtig, damit ein Gesamtkonzept entsteht.
- Die Parkierung kann oberirdisch gut in das Gesamtkonzept eingepflegt werden. Eine Tiefgarage wurde geprüft

Variante A – Bestand



Abbildung 25 Variante A - Bestand (Präsentation 18.08.23, Neyer & Heini-ger)

- Das Bauernhaus bleibt bestehen.
- Es sind zwei kleiner Ergänzungsbauten, welche kleiner als das Bau-erhaus sind angedacht.
- Im Bauernhaus sind im bestehenden Wohnungsbereich 2 bis 3 Woh-nungen und eine weitere Wohnung im ökonomieteil geplant.
- Die Stellung des Volumens im Süden ist sehr nahe am Strassenraum angesetzt. Dies soll die Platzsituation stärken und den Strassenraum begrenzen.
- Der Speicher wird versetzt oder ersetzt. Er soll einer gemeinschaftli-chen Nutzung für die Bewohner dienen.
- Ergänzungsvolumen sind ohne Dachgeschoss angedacht.
- Die Investitionskosten belaufen sich auf 5.6 Millionen Franken.

Variante A – Bestand
Umgebung A

- Der Platz soll als Vorplatz fungieren.
- Es gibt keine typischen Erschliessungswege, sondern der Platz dient als Erschliessung.
- Die Vorzonen sind als private Gärten ausgewiesen.
- Die Bushaltestelle und Parkierung gehören zusammen und sind als Platz zu verstehen.

- Hinter der Parkierung befindet sich eine Pergola, welche zusammen mit der Mauer als Sichtschutz fungieren soll.
- Der Uferbereich soll als Erholungsnutzung dienen und durch Treppen zugänglich gemacht werden.



Abbildung 26 Variante A / Umgebung A (Präsentation 18.08.23, Neyer & Heiniger)

Variante A – Bestand
Umgebung B

- Die Parkflächen sind an der Nordseite angegliedert.
- Ein Kiesbelag umschliesst alle Häuser.
- Der Platz ist gefasst.
- Die Grünflächen soll mit Obstbäumen oder auch nach dem Prinzip Allmend aus-gestaltet werden.



Abbildung 27 Variante A / Umgebung B (Präsentation 18.08.23, Neyer & Heini-ger)

Diskussionspunkte Variante A

- Das Problem mit Adressierung muss gelöst werden.
- Die Entflechtung ÖV und MIV muss stattfinden. Die Vorschläge und Ideen können in die Arbeitsgruppe Verkehr eingebracht werden.
- Der Bus hat keine Wartezeit an der Bushaltestelle.
- Wir reden nicht von einem Zentrum oder einem Platz.
- ADA kann mit dieser Variante sehr gut leben.
- Die Parkierung kann oberirdisch erfolgen. Die Lage ist jedoch noch zu definieren.
- Bei allen Beteiligten ist der Grünraum / Aussenraum positiv aufgefallen

Variante B – Andere Lage, Tiefgarage

- Das Bauernhaus wurde in der Lage verschoben. Die Grösse Der Fussabdruck des Hauses ist jedoch gleichgeblieben.
- Infolge der Verschiebung sind neue Freiräume entstanden. Eine Hof-situation mit privaten Gärten ist entstanden.
- Mit dieser Variante werden mehr Wohnungen umgesetzt als bei Variante A.
- Der Speicher wird bei dieser Variante abgebrochen.
- Zwei kleinere Bauten mit jeweils 1-2 Wohnungen sollen als Ergänzung zum Bauernhaus realisiert werden.

- Die Besucherparkplätze sind am gleichen Ort (im Norden des Grundstückes) wie bei Variante A angedacht.
- Die Parkierung für diese Variante erfolgt unterirdisch. Die Einfahrt befindet sich im nordwestlichen Bereich des Grundstückes.
- Die Qualität des Grünraums wird durch die Einfahrt gemindert.
- 22 Parkplätze können mit der Tiefgarage umgesetzt werden
- Erstellungskosten der Variante belaufen sich auf 9 Millionen Franken. Dieser Betrag ist zu hoch für die Investoren. Das Risiko ist zu gross.
- Variante mit einer Tiefgarage wurde geprüft. Mit Investoren wird diese Variante nicht weiterverfolgt, da die Kosten zu hoch sind. Die Bauherrschaft kann eine Einstellhalle nicht finanzieren. Die Wohnpreise wären zu hoch für den Markt.



Abbildung 28 Variante B – andere Lage, Tiefgarage (Präsentation 18.08.23, Neyer & Heiniger)

Die Variante B wurde ausgearbeitet, um aufzuzeigen, dass eine Tiefgarage nicht umsetzbar ist. Ebenfalls ist keine Etappierung für das Bauprojekt vorgesehen. Die Variante B wird nicht weiterverfolgt.

Variante C – Ersatzneubau

- Diese Variante ist die Konsequenz aus A+B; Ersatzneubau.
- Angelehnt an die Idee eines traditionellen Bauerhofes (Bauerhaus, Stöckli und Schopf) spannen die drei Gebäude einen Hof auf.
- Die Parkierung erfolgt in einem Gebäude (Carport). Das Gebäude hilft die Hofsituation zu gestalten.

- Die anderen beiden Gebäude sollen fürs Wohnen genutzt werden.
- Der Ersatzneubau wird in den Norden verschoben. Im Osten befindet sich der Ergänzungsbau (Wohnen) und im Süden der Nebengebäude (Carport).
- Die Erschliessung soll über den Hof stattfinden.
- Der Grüngürtel läuft um die Parzelle.
- Die Ergänzungsbaute sowie das Hauptgebäude sollen 2-geschossig und der Carport eingeschossig plus Zwischenboden für andere Nutzungen ausgestaltet werden.
- Im Hauptgebäude können 4-7 Wohnungen und im Nebengebäude 2 Wohnungen realisiert werden.
- Bei dieser Variante wird weniger in den Strassenraum eingegriffen als bei Variante A. Sie ist auch flexibler bei der Strassenraumgestaltung.
- Die Hierarchie zwischen den Gebäuden entspricht den vorherrschenden Bauernhöfen (Bauernhaus, Stöckli, Schopf).
- Die Bauten sollen mit einer Holzfassade ausgestaltet werden
- Investitionskosten belaufen sich auf 5.6 Millionen Franken.



Abbildung 29 Variante C – Ersatzneubau (Präsentation 18.08.23, Neyer & Heiniger)

Variante C – Ersatzneubau
Umgebung A

- Die Adressierung ist gleich wie in der Variante A.
- Es soll ein Aufenthaltsbereich mit Brunnen realisiert werden.
- Der grosse Unterschied zur vorgängigen Varianten ist, dass mehr Grün entlang der Westseite geplant ist.
- Typologie des Bauerngartens soll umgesetzt werden.
- Im Norden sollen die Besucherparkplätze Platz finden.
- Der Charakter des Bauernhauses bleibt erhalten.



Abbildung 30 Variante C / Umgebung A (Präsentation 18.08.23, Neyer & Heiniger)



Abbildung 31 Variante C / Umgebung B (Präsentation 18.08.23, Neyer & Heiniger)

Diskussionspunkte Variante A

- Nach dem Amt für Denkmalpflege hat das Gebäude einen hohen Stellenwert und ist für die Qualität des Ortes wichtig, weshalb es nicht abgerissen werden soll. Die Variante B sei auch spannend, bei leicht verschobener Setzung des Bestandes. Das bedeutet also, dass man durchaus mit dem Bestand arbeiten kann und das Erhalten des Bauerhauses an seinem bestehenden Ort auch eine Weiterentwicklung ermöglicht.
- Die Anliegen zur Entflechtung des MIV und Problematik der Sammelstelle beim Milchhüsli (feste Entsorgungsstelle oder Container) nimmt BSB+Partner mit in die Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision und Arbeitsgruppe Verkehr. Ein gemeinsames Projekt soll ausgearbeitet werden und die Machbarkeit wird überprüft. In diesem Stadium der Planungen kann man reagieren.
- Das Amt für Denkmalpflege würde das Bauernhaus unter kantonalen Schutz stellen. Heute ist das Gebäude unter kommunalen Schutz (schützenswert) eingestuft, weshalb es faktisch nicht abgebrochen werden darf. Diese Fachstelle Heimatschutz (Amt für Raumplanung) bzw. die Gemeinde kann die Frage, ob das Gebäude abgerissen werden kann / darf, beantworten.
- Das Amt für Denkmalpflege ist gegen den Abbruch des historischen wertvollen Gebäudes.

Synthese, weiteres Vorgehen

Ein wesentlicher offener Punkt ist der Ort der Bushaltestelle sowie ob das Gebäude abgebrochen werden kann / darf. Diese diversen Punkte müssen vorgängig zum dritten Workshop abgeklärt werden.

Weiteres Vorgehen

Um Planungssicherheit zu schaffen und die Bestätigung des Strassenraums abzuholen, ist man sich einige geworden, dass man die Arbeitsgruppe Verkehr und die Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision mit in die Planung einbezieht. In den Arbeitsgruppen sind bereits viele Gemeinderatsmitglieder vertreten, daher kann auch hier bereits eine Meinung abgeholt werden.

4.4 Workshop 3

Grundsatz

Der 3.Workshop fand am 06.12.2023 in der Gemeindeverwaltung Selzach statt. Ziel und Zweck dieses Workshops war die erarbeitete «Varianten» / «Festlegungen und Rahmenbedingungen» gemeinsam zu einer konsolidierten Grundlage zu führen, auf deren Basis ein Richtprojekt erarbeitet werden kann.

Aufgrund der parallellaufenden Ortsplanungsrevision und der offenen Fragen zum Verkehrskonzept musste der Workshop auf Dezember verschoben werden.

Diese fehlende Planungssicherheit stellt eine Herausforderung für Neyer & Hei-niger Architekten und den Grundeigentümern dar; diese haben damit umzugehen (ggf. mit Varianten mit / ohne Ausbau Bachstrasse). Die Planungssicherheit kann erst nach der Genehmigung gewährleistet werden, nimmt aber im Planungsprozess stetig zu: öffentliche Mitwirkung, 2. kant. Vorprüfung, Auflage ohne Einsprache. Beim Gestaltungsplan muss man flexibel bis zur Auflage der OPR bleiben. Danach hat man die Planungssicherheit.

In der OPR wurde die geplante Bachstrasse berücksichtigt. Die Bushaltestelle ist kein Thema eines Nutzungsplanungsverfahrens, sondern wird im Rahmen eines Bauprojektes bearbeitet.

Bushaltestelle

W+H hat die Varianten der Positionen von der Bushaltestelle geprüft. Falls die Bushaltestelle hinter dem schützenswerten Kulturobjekt (Brunnen) zu liegen kommen würde, würde es eng mit den Schleppkurven vor der Kapelle. Die Kapelle ist ein geschütztes Gebäude und in diesem Sinn ist auch die Umgebung geschützt. Nach der Arbeitsgruppe OPR soll das Grundstück GB Nr. 3592 nicht bzw. möglichst wenig betroffen sein. Ggf. wäre auch das alte Chäshüsli flexibel. Bei der Fahrbahnhofhaltestelle wären die geschützten Bäume und der schützenswerte Brunnen betroffen. Die Bushaltestelle muss behindertengerecht ausgebaut werden. Dies hat zur Folge, dass ein Perron auf der Strasse gebaut werden müsste, welches die Strasse verschmälert. Nach der Norm kann damit die Senkrechtparkierung im Bereich der Fahrbahnhofhaltestelle nicht mehr gewährleistet werden. Die Parkplätze müssten nach Osten in den Projektperimeter verschoben werden (die Norm muss eingehalten werden). Es gibt zurzeit noch keine Präferenz für eine Variante der Bushaltestelle. Es ist Aufgabe des Bauprojekts, dies weiter zu prüfen.

Inhalt

Inhalte Workshop 3:

- Protokolle 2. Workshop
- Variantenstudium Überbauung GB Selzach Nr. 3596
 - o Vorstellung überarbeitete Varianten
 - o Diskussion
- Synthese und Diskussion weiteres Vorgehen & Inhalte Workshop 3

Vorstellung Variantenstudium
Ausgangslage

Neyer und Heiniger hat Varianten ausgearbeitet, welche vom „worst-case“ ausgehen.

Am 30. August fällt die Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision einen Grundsatzentscheid. Das Ersatzneubau-Projekt wird seitens Arbeitsgruppe und Gemeinderat nicht weiterstützt. Der Speicher soll aufgrund seines Zustandes keinen Schutzstatus erhalten. Die Umsetzung und Gestaltung des Strassenraum wird begrüsst, jedoch sollte noch nicht zu zweit mitgestaltet werden. Die Positionierung des südlichen Gebäudes zum Strassenraum wird eher kritisch gesehen.

Im Gestaltungsplan-Verfahren dürfen die baurechtlichen Gebäudeabstände unterschritten werden. Aber der Gebäudeabstand muss mit der SGV abgeklärt werden. Neyer & Heiniger hat bereits mit der SGV und einem Brandschutzexperten Kontakt aufgenommen. Die Baufelder werden Massnahmen erfüllen müssen. Der Gebäudevorsprung an der Fassade des Bauernhauses wirft noch Fragen bezüglich der Materialisierung auf. Im nördlichen Planungssperimeter findet man keine brennbaren Materialien (nur Mural). Die bedeutet man ist nicht eingeschränkt, falls eine Unterschreitung des Gebäudeabstandes angedacht ist. Falls keine Massnahmen vorgenommen werden müssen, ist der minimal Abstand gemäss SGV gegenüber dem südlichen Gebäude 10m (Holz und Mauer) und im Norden ein reduzierter Abstand von 7.5m (Mauer).

Vorstellung überarbeitete Variante / Situationsplan

- Das Verkehrsprojekt wurde berücksichtigt. Der Spickel im Norden des Planungssperimeters (schraffierte Fläche) wurde noch nicht berücksichtigt
- Das bestehende Bauernhaus wird erhalten und zwei ergänzende Neubauten werden auf der Parzelle erstellt
- Die beiden neuen Gebäude unterscheiden sich in der Grösse, Haus A im Süden umfasst drei Maisonettewohnungen und Haus B, das kleinere befindet sich nördlich vom bestehenden Bauernhaus im heutigen Obstgarten.

- Durch die Setzung der beiden neuen Wohnhäuser wird das Bauernhaus auf der östlichen Seite freigespielt und die repräsentativen Fassaden des Wohnteils sind weiterhin gut ersichtlich. Zudem entsteht entlang des Baches eine grosszügige Grünfläche, welche für Ausserräume und gemeinschaftliche Nutzungen zur Verfügung steht und einen grossen Mehrwert für die Bewohner bietet.
- Haus A, kommt im Süden nahe an der Strasse zu liegen, durch die vorgelagerte erhöhte Terrasse kann das Haus mit dem gestalteten Strassenraum interagieren.
- Für die Definition des Baufelds wurde die südliche Ecke fix gesetzt, um einen Mindestabstand zur Strasse zu gewährleisten. Auf der Seite zum Bauernhaus unterschreitet das Baufeld den einzuhaltenen Brandschutzabstand um einen Meter – der Grundriss, so wie er gezeichnet ist hält den Brandschutzabstand (6.00m) ein, insofern die Ersatzmassnahmen getroffen werden.
- Betreffend des Brandschutzabstandes ist hier final zu klären, wie mit dem Gebäudevorsprung des Bauernhauses umgegangen wird und ob der Abstand auf den Gebäudevorsprung oder die Fassade gemessen wird.
- Haus B, liegt nördlich des Bauernhauses. Es fügt sich in die grüne Umgebung des bestehenden Obstgartens ein. Für das Baufeld wurde die Südöstliche Ecke fixiert, der Brandschutzabstand von 6.00 m mit Ersatzmassnahmen kann hier eingehalten werden.
- Die Baufelder sind grösser definiert, als die aktuellen Grundrisse gezeichnet sind. Die gewährleistet den nötigen Spielraum für die weitere Be- und Ausarbeitung der Grundrisse.



Abbildung 32 Situationsplan (Präsentation 06.12.23, Neyer & Heiniger)

Ansichten

In den Ansichten ist gut erkennbar, wie sich das Bauernhaus durch seine Grösse weiterhin von den beiden neuen Volumen abhebt und wie das Gebäude freigespielt wird und das markante Dach erkennbar bleibt.



Erschliessung

- Die Parkplätze für die Bewohner befinden sich auf der Westseite der Parzelle, von wo die Erschliessung der Wohnungen über den Hof erfolgt. Die Besucherparkplätze sind nördlich entlang der Bachstrasse angesiedelt.
- Die Erschliessungswege der Bewohner und Besucher werden alle über den Hof geleitet. Von den Bewohnerparkplätzen wird das Haus A via Terrasse erschlossen, wo jede Wohnung ihren eigenen Eingang hat. Haus B wird vom Hof her auf der Südseite erschlossen. Die neuen Wohnungen im Bauernhaus werden über das Tenne erschlossen, welches von Norden und Süden zugänglich ist.

Aussenräume

- Die Parzelle bietet verschiedene Aussenräume, welche unterschiedliche Aufenthaltsangebote bieten.
- Der Bauerngarten wird erhalten, und zu den neuen Gebäuden werden jeweils neue Gärten ergänzt.

Aussenräume

- Der Hof dient als Erschliessungs-, Begegnungs- und Aufenthaltszone, da alle Gebäude an den Hof grenzen, fasst er diese zusammen.
- Im östlichen Teil wird die grosse Grünfläche erhalten, welche durch den Anstoss und Zugang zum Bach eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Bewohner bietet. Zudem gibt es hier eine grössere Spielfläche.
- Im Norden sollen Teile des Obstgartens weiterhin erhalten werden, damit Haus B zwischen den bestehenden und neuen Bäumen zu liegen kommt.
- Das Gemeinschaftshaus, richtet sich zum Hof aus und kann diesen bespielen.
- Die Parzelle bietet verschiedene Aussenräume, welche unterschiedliche Aufenthaltsangebote bieten.
- Der Bauerngarten wird erhalten, und zu den neuen Gebäuden werden jeweils neue Gärten ergänzt.
- Der Hof dient als Erschliessungs-, Begegnungs- und Aufenthaltszone, da alle Gebäude an den Hof grenzen, fasst er diese zusammen.
- Im östlichen Teil wird die grosse Grünfläche erhalten, welche durch den Anstoss und Zugang zum Bach eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Bewohner bietet. Zudem gibt es hier eine grössere Spielfläche.
- Im Norden sollen Teile des Obstgartens weiterhin erhalten werden, damit Haus B zwischen den bestehenden und neuen Bäumen zu liegen kommt.
- Das Gemeinschaftshaus, richtet sich zum Hof aus und kann diesen bespielen.

Grundrisse

Bauernhaus

- Die bestehende Wohnung im Erdgeschoss wird so weit wie möglich erhalten, markant ist die überhohe Küche, welche sich in der Wohnung im 1.OG abzeichnet und hier in einem Splitlevel aufgenommen wird.
- Die Wohnung im 1.OG im Wohnteil, fasst die Wohnung Nord sowie die bestehenden Zimmer auf der Südseite zusammen und wird durch ein Splitlevel über der bestehenden Rauchküche ergänzt.
- Im Ökonomieteil, wo sich der Stall befindet, werden die Nebenträume wie Technik + Keller für alle drei Gebäude angeordnet.

- Über dem Ökonomieteil kommt eine neue Wohnung zu liegen, welche im Haus-in-Haus Konzept erstellt wird. Für die ausreichende Belichtung der neu erstellten Wohnung müssen im Dach Dachflächenfenster erstellt werden können.
- Die restlichen Flächen unter dem Dach werden als Terrassen / Ausseräume für die Wohnungen im Obergeschoss genutzt, womit das Volumen unter dem grossen Dach erlebt werden kann.

Haus A

- Die gezeichneten Grundrisse dienen hier erst als Grundrissvorschläge und könnten in der weiteren Bearbeitung noch ändern.
- Das Haus A umfasst drei Maisonettwohnungen, diese Typologie wurde gewählt, damit alle drei Wohnungen anstoss an den Garten haben.
- Erschlossen werden die Grundrisse von der Westseite und auf der Ostseite wird das Gebäude durch eine vorgelagerte Balkonschicht ergänzt.
- Die Grundrisse erstrecken sich über zwei Vollgeschosse sowie das Dachgeschoss.
- Aufgezeigt sind drei verschiedene Grundrisstypen basierend auf dem Konzept der Maisonettwohnungen

Haus B

- Umfasst zwei Geschosswohnungen, die Wohnung im Erdgeschoss wird vom Hof erschlossen. Die Wohnung im 1.OG wird über eine vorgelagerte Laubenschicht erschlossen, welche der Erschliessung dient und an der Balkonschicht von Haus A angelehnt ist.



Abbildung 33 Grundrissvorschläge (Präsentation 06.12.23, Neyer & Heini-ger)

Freiräume

Variante 1A

Ausgangslage für die Varianten 1 ist, dass bei der Strasse von der bestehenden ausgegangen wird sowie der Wartebereich Bus auf der Strasse liegt.

- Ein Platz für die Überbauung entsteht, welche aber nicht für die Öffentlichkeit sein soll.
- Durch die Bushaltestelle auf der Strasse sind vis-à-vis keine Parkplätze möglich. Bei der Eingangssituation werden zwei Parkplätze markiert.
- Das Chäshüsli, der Brunnen sowie die zwei Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- Der Vorplatz / Parkplätze soll auch als ein typischer Garten ausgestaltet werden.
- Die Organisation der Parkplätze muss neu gedacht werden. Im Norden befinden sich sieben Parkplätze sowie im Süden weitere zwei Parkplätze. Diese zwei Parkplätze sind untergeordnet auszugestalten evtl. mit Kies.
- Die Vorzone verläuft Z-förmig durch die Überbauung.
- Der Bach erhält mehr Raum, was begrüßungswert ist.
- Massnahmen zur Gestaltung des Strassenraum sind angedacht. Wie die Allmend und der Knoten im Süden soll mit Bäumen gefasst werden.



Abbildung 34 Umgebungsgestaltung Variante 1A (Präsentation 06.12.23, Neyer & Heiniger)

Variante 1B

- Eine Verlagerung der Bäume und des Brunnens sind notwendig.
- Eine Senkrecht Parkierung wäre bei dieser Variante möglich. Im Norden befinden sich drei Längsparkierung. Insgesamt wären 10 Parkplätze möglich.
- Durch die Längsparkierung entsteht mehr Platz und grössere Gärten sind möglich, welche auch gut zugänglich sind.
- Der Raum kann durch Bäume am besten gefasst werden.



Abbildung 35 Umgebungsgestaltung Variante 1B (Präsentation 06.12.23, Neyer & Heiniger)

Ausgangslage für die Varianten 2 ist: Das Strassenprojekt wurde übernommen und von einer Bushaltestelle auf der Strasse wird ausgegangen.

Variante 2A

- Durch die neue Strassenführung ergibt dies einen grossen Mehrwert für das gesamte Areal.
- Die Hauptparkierung erfolgt im Norden. Beim Garten sind zwei Parkplätze angedacht.
- Die Umgebung beim Bach Spielbereich und mit einem Kiesweg ausgestaltet werden.



Abbildung 36 Umgebungsgestaltung Variante 2A (Präsentation 06.12.23, Neyer & Heiniger)

Variante 2B

- Eine Längsparkierung im Bereich der Bushaltestelle wäre möglich.
- Zwei Bäume sind entlang Gebäude A angedacht
- Diese Variante zeigt keinen grossen Unterschied zur Variante 2a auf.



Abbildung 37 Umgebungsgestaltung Variante 2B (Präsentation 06.12.23, Neyer & Heiniger)

Materialisierung

- Die Materialisierung der Neubauten orientiert sich an traditionellen Bauernhöfen.
- Das Bauernhaus hat im Wohnteil eine verputzte Fassade, das Tenn und der Stall sind z.T. in Holz verkleidet.
- Haus A bekommt einen Geschosshohen massiven Sockel darüber kommt ein anderes Material, dargestellt ist Holz es könnte aber auch Eternit, Metall oder ein anderes Material sein. Lediglich die vertikale Betonung und andere Struktur als der Sockel sollte klar erkennbar sein.
- Haus B hat nur einen kleinen Sockel, das Material ist identisch mit dem Material von Haus A.
- Das Gemeinschaftshaus orientiert sich in der Materialisierung an Haus B, es hat nur einen minimalen Sockel.
- Die Dachformen wurden vom zweiten Workshop übernommen.
- Die Materialwahl ist weniger zentral, viel mehr die Struktur / Elemente.

Diskussion / Wichtigste Erkenntnisse

- Die Eingriffe ins Dach zur Belichtung müssen später im Verfahren abgeklärt werden. Die Ergänzungsbauten haben in ihrer Volumetrier ein gutes Verhältnis zum Bestand. Auch die asymmetrische Dachform überzeugen als «schönes Element» im Zusammenspiel mit dem grossen Dach im Bestandesbau. Die Fassadenstruktur ist

	wichtig. Die Materialisierung Holz wäre sehr schön, aber es darf auch etwas anders sein.
Parkplätze	- Die Sicherstellung der Qualität im Gestaltungsplan ist zentral. - In der Westseite sollten keine Parkplätze zu finden sein. Aber im Süden für Gebäude A sind sie besser platziert. - Der Speicher im Garten könnte mehr eine Gartenfunktion erhalten zum Beispiel eine Sauna etc. - Im Westen des Planungsperimeters kann man sich vorstellen einen Behindertenparkplatz zu erstellen. Hauptsächlich sollen die Parkplätze im Norden und Süden zu finden sein. - Der öffentliche Parkplatz der Gemeinden würde nur für Besucher zur Verfügung stehen. Der Parkplatz wird bewirtschaftet. Eine Dauerparkierung hat man bisher noch nicht in der Gemeinde diskutiert.
Synthese, weiteres Vorgehen	Im Gestaltungsplan soll die Positionierung des Gemeinschaftshauses freigehalten werden. Massgebend ist auch die Bepflanzung. Zwei Bäume im Radius sind sehr wichtig. Weiter soll der Gestaltungsplan die Qualität festhalten und sicherstellen. Mit der zweiten Vorprüfung der Ortsplanungsrevision soll auch der Gestaltungsplan in die kantonale Vorprüfung gegeben werden (2. Quartal). Die Rückmeldung des Gemeinderates ist sehr wichtig.
Weiteres Vorgehen	Als weiteres Vorgehen wird beschlossen, dass der Entwurf des Gestaltungsplanes nochmals im Gremium geteilt werden darf. Die Arbeitsgruppe wird an der nächsten Sitzung (31.1.2024) über das überarbeitete Projekt informiert. Der Gemeinderat und die Arbeitsgruppe OPR sollen im März 2024 den Gestaltungsplan zur Vorprüfung freigeben. Die Vorprüfung des Gestaltungsplans und der Ortsplanungsrevision sollen gleichzeitig stattfinden. Auch die öffentlichen Auflagen sollen gleichzeitig stattfinden. Vorher sollen die betroffenen Grundeigentümer bezüglich der Verschiebung des Bachwegs Kontakt aufgenommen werden. Eine zweite Auflage des Gestaltungsplanes soll so verhindert werden.

5 Projektbeschrieb

5.1 Ausgangslage und Potenzial

Der Bauernhof, der auf kommunaler Ebene als «schützenswert» eingestuft ist, wird seit längerer Zeit nicht mehr bewirtschaftet und ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt. Die Ökonomieteile, bestehend aus Tenne und Stall, wurden im Laufe der Zeit an wechselnde Nutzungsbedürfnisse angepasst und zeugen zusammen mit dem Speicher noch von der ursprünglichen Funktion des Hofes. Am Bauernhaus selbst wurden über die Jahre zahlreiche kleinere bauliche Eingriffe vorgenommen. Der Wohnteil im Erdgeschoss, der vermutlich aus dem Jahr 1820 stammt oder evtl. deutlich älter ist, wurde durch provisorische Massnahmen immer wieder an die Bedürfnisse der Bewohner angepasst. Reste der traditionellen überhöhten Rauchküche, die für Hochstuhlhäuser typisch ist, sind noch in Ansätzen und in der Grundrissstruktur erkennbar. Charakteristische Elemente wie das Bruchsteinmauerwerk der Aussenwände, die Kassettendecken im Erdgeschoss sowie die alte Vertäfelung der Wände im Obergeschoss zeugen von traditionellem Handwerk des ursprünglichen Baus. Die geringe Raumhöhe von nicht einmal 2,00 m in den bestehenden Wohnungen stellt eine besondere Herausforderung für das Einhalten geltender wohnhygienischer Vorschriften bei einer Umstrukturierung dar. Ein sinnvolles Abwägen zwischen dem Erhalt der bestehenden Bausubstanz und einer neuer langfristiger Wohnqualität sind von zentraler Bedeutung in der weiteren Ausarbeitung.

Im Obergeschoss, welches aus der Rauchküche über eine Treppe erschlossen ist, befinden sich auf der Südseite ehemalige Angestelltenzimmer. Zugänglich sind die Räume heute nicht mehr, der Zugang wurde verbaut sowie auch die Fenster an der Südfassade. Die Zimmer sind stark heruntergekommen und konnten nur von der Heubühne aus durch Löcher in der Decke begutachtet werden. Weiter befindet sich auf der Nordseite eine kleine Einliegerwohnung, die aus drei aneinandergereihten Zimmern besteht und separat durch eine Treppe an der Ostfassade von aussen erschlossen wird. Diese Wohnung wurde nachträglich im 20. Jahrhundert eingebaut, was durch Eingriffe am Dach auf der Nordseite erkennbar ist. Auch diese Wohnung wurde seit mehreren Jahrzehnten nicht mehr genutzt und ist in einem verwahrlosten Zustand.

Trotz der baulichen Veränderungen ist die traditionelle Struktur des Bauernhauses weitgehend erhalten und soll bei einer zukünftigen modernen Wohnnutzung wieder freigelegt und integriert werden. Ziel ist es, die

historischen Elemente – wie die Rauchküche, das Bruchsteinmauerwerk und die Holzarbeiten – soweit möglich und sinnvoll zu bewahren und in das neue Nutzungskonzept einzubinden. Im Ökonomieteil befinden sich der ehemalige Stall und die Tenne, die die darüberliegenden Heubühnen erschliesst. Diese erstrecken sich sowohl über den Stall als auch über den Wohnteil. Die typische Firstständerkonstruktion (Hochstud), die dem Hochstudhaus seinen Namen gibt, ist hier sichtbar. An der West- und Nordseite des Stalls wurden später kleinere Anbauten ergänzt, die jedoch aus Sicht der Denkmalpflege zu vernachlässigt werden können, da sie für das Ensemble von geringer Bedeutung sind. Der Zustand des Bauernhauses ist grundsätzlich in Ordnung, was den Zustand des Holztragwerkes und der Statik betrifft, jedoch ist der Wohnteil in einem desolaten Zustand, da viel «verbastelt» wurde und die Haustechnik – Elektro, Wasser, Heizung – fern heutiger Standards ist.

Der Speicher, welcher als einziger Nebenbau für landwirtschaftliche Zwecke genutzt wurde, ist etwa gleich alt wie das Bauernhaus. Es handelt sich um einen Getreidespeicher, der zur Lagerung von Erntegut genutzt wurde. Er wurde in einer Strickbauweise aus Brettern und nicht aus Rundbalken erstellt. Der Speicher ist nicht schützenswert und muss aufgrund der Einsturzgefahr und um die Ausgangslage für eine qualitative Verdichtung zu schaffen, abgerissen werden. Auf der Nordseite befindet sich ein kleiner Obstgarten mit ein paar wenigen Obstbäumen sowie mehreren Hecken, welche die Strasse säumen. Auf der Südseite vor dem Wohnteil des Bauernhauses befindet sich ein Bauerngarten, welcher schlecht unterhalten ist. Der Garten wird aktuell nicht mehr zum Anbau von Gemüse und anderen Pflanzen genutzt, wozu er früher einmal vorgesehen war. Die Garage sowie der daran angebaute Unterstand im Garten sind historisch nicht relevant und werden abgerissen.

5.2 Prüfung von Szenarien mit dem Morphologischen Kasten

Die Neyer & Heiniger Architekten GmbH prüfte Szenarien zur Verdichtung der Parzelle GB3596, sowie den richtigen Umgang mit dem bestehenden Bauernhaus und verschiedene Varianten zur Schaffung von hochwertigem Wohnraum. Hierfür wurde der Morphologische Kasten als methodisches Werkzeug eingesetzt. Diese Methode ermöglichte eine systematische Prüfung verschiedener Optionen in Bezug auf die bestehenden Strukturen. Im Fokus standen die folgenden Strategien, welche das Bauernhaus und die Nebenbauten jeweils getrennt betrachteten und kombinierten:

- **Erhalt:** Beibehaltung und Restaurierung der bestehenden Gebäude.
- **Erweitern:** Ergänzung des Bestandes durch zusätzliche Baukörper oder Anbauten, um mehr Nutzfläche zu schaffen.
- **Ersetzen:** Ersatz der bestehenden Gebäude durch Neubauten, die jedoch den ursprünglichen Fussabdruck und ein vergleichbares Volumen respektieren.
- **Ergänzen / Erneuern:** Neubau von freistehendem Baukörper, welche einem übergeordneten Gestaltungskonzept unterliegen. Unter "Ersetzen" versteht sich ein Neubau, der sich in Fussabdruck und Volumen eng am Bestand orientiert.

Die Kombination dieser Optionen führten im morphologischen Kasten zu insgesamt 16 Varianten, die hinsichtlich der oben genannten Kriterien überprüft wurden. Aus dem morphologischen Kasten ging hervor, dass 12 der 16 Varianten nicht weiterverfolgt werden mussten, da sie entweder die Anforderungen an Verdichtung, die qualitative Wohnraumgestaltung oder den respektvollen Umgang mit dem Bestand nicht erfüllten.

Für den ersten Workshop wurden schliesslich vier vielversprechende Varianten ausgewählt und detaillierter ausgearbeitet. Diese Varianten berücksichtigen sowohl die baulichen als auch die städtebaulichen Anforderungen und bieten unterschiedliche Ansätze, um eine Balance zwischen Erhalt, Weiterentwicklung und Anpassung des Bestandes zu erreichen.

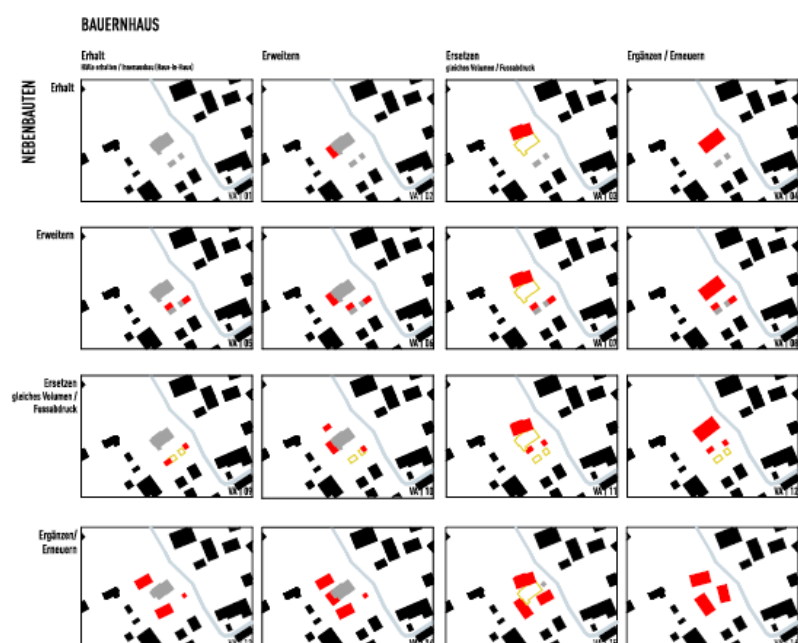


Abbildung 38 Morphologischer Kasten, Neyer & Heiniger, 14.06.2023

Varianten und Fazit

VA 01 | Bauern Erhalt + Nebenbauten Erhalt

Das Bauernhaus bleibt in seiner Substanz und Position erhalten, ebenso der Speicher. Die bestehende Garage kann entweder in ihrer Funktion umgenutzt oder mit demselben Fussabdruck neu errichtet werden.

Der Erhalt des Bauernhauses und des Speichers wurde grundsätzlich positiv bewertet. Allerdings erfüllt diese Variante nicht das zentrale Kriterium der angestrebten Verdichtung. Die begrenzten Volumen der Bestandsbauten lassen keine ausreichende Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu. Zudem stellte sich die Umnutzung des Speichers – etwa für Wohnzwecke – als problematisch heraus. Die Gründe hierfür liegen in den baulichen Herausforderungen, wie einsturzgefährdeten Bereichen (u. a. in der Nähe der ehemaligen Jauchegrube oder des Kellers), den geringen Raumhöhen sowie der eingeschränkten Geschossfläche.

13 | Bauernhaus Erhalt + Nebenbauten Ergänzen / Erneuern

Das Bauernhaus wird umfassend renoviert und umstrukturiert. Der Wohnteil bleibt bestehen, während der Ökonomieteil zu Wohnzwecken ausgebaut wird. Die Neubauten orientieren sich am Prinzip der traditionellen Hofgruppen, die typischerweise aus drei unterschiedlichen Gebäuden bestehen. Traditionell unterscheiden sich diese Gebäude in Grösse und Nutzung. Diese Diversität wird neu interpretiert, indem in den Neubauten verschiedene Wohntypologien und Wohnungsgrössen angeboten werden

Die Grössen der Neubauvolumen fügen sich harmonisch in den Bestand ein, indem sie sich dem Bauernhaus unterordnen. In der Materialität orientieren sich die Neubauten an den regionalen landwirtschaftlichen Gebäudetypen, wodurch sie sich gestalterisch in die bestehende Umgebung einfügen.

Ein zentrales Merkmal dieser Variante ist die Erschliessung der Gebäude über einen gemeinsamen Hofraum, der als verbindendes Element der Hofgruppe dient. Dadurch wird ein ortstypisches Gestaltungselement übernommen und in die neue Nutzung integriert.

Variante 13 war hinsichtlich der Bedürfnisse aller involvierten Parteien diese, welche am meisten Potenzial aufwies und den Erhalt des Bauernhauses vorsieht.

VA 14 | Bauernhaus Ersetzen + Nebenbauten Ergänzen / Erneuern

Das Bauernhaus wird ersetzt, sprich ein Volumen mit dem gleichen Fussabdruck und Grösse wird neu auf der Parzelle platziert. Dies vereinfacht die Setzung von drei neuen Volumen auf der Parzelle, da das bestehende Bauernhaus aktuell genau in der Mitte des Grundstückes steht und somit die Setzung weiterer Gebäude eine Herausforderung ist.

VA 16 | Bauernhaus Ergänzen /
Erneuern + Nebenbauten Ergän-
zen / Erneuern

Diese Variante wurde verworfen, da der Abbruch vom Bauernhaus von der Denkmalpflege nicht befürwortet wurde. Ferner wurde festgestellt, dass das Nachbauen einer Hofgruppe ohne erhaltene Originalsubstanz nicht als adäquater Ansatz angesehen wird. Diese Variante würde sich für eine komplett neue Überbauung eignen, welche in der Formsprache eigenständig ist und sich bewusst von den historischen Strukturen distanziert. Innerhalb des Workshopsverfahrens kamen alle Beteiligten zum Schluss, dass dies nicht die richtige Vorgehensweise sein kann für die zu bearbeitende Parzelle in Altreu, da der Erhalt und die Integration historischer Elemente von zentraler Bedeutung für das Projekt sind.

Diese Variante folgt den gleichen Ansätzen wie Variante 14, allerdings ohne Rücksicht auf die Form, den Ausdruck und das Volumen des bestehenden Bauernhauses. Auch in diesem Fall wurde die Variante verworfen, da sie dieselben grundlegenden Schwächen aufweist wie Variante 14.

Das Fazit bleibt somit identisch: Die Variante erfüllt nicht die Anforderungen an den respektvollen Umgang mit der historischen Bausubstanz und der ortsbildprägenden Struktur. Eine Weiterverfolgung wurde ausgeschlossen.

5.3 Konzept

Das Konzept orientiert sich an den historischen Hofstrukturen und sieht den Erhalt des Bauernhauses an der Selzacherstrasse 54 vor, während der Speicher und die später ergänzte Garage abgebrochen werden. Dadurch entsteht Platz für zwei zusätzliche, kleinere Wohngebäude, die das Ensemble ergänzen, ohne mit dem Hauptgebäude zu konkurrieren. Ziel ist es, den Charakter des Bauernhauses durch eine behutsame Umnutzung und einen gezielten Ausbau langfristig zu erhalten.

Durch die Ergänzung der neuen Wohnhäuser wird innerhalb des Dorfkerns verdichtet, wobei das Konzept Rücksicht auf die Proportionen und den Massstab des Orts nimmt. Die Gebäude bleiben maximal zweigeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss, um sich harmonisch in das Umfeld einzufügen und nicht mit dem Bauernhaus zu konkurrieren. Das Erschliessungskonzept greift die historische Struktur auf: Die zentrale Erschliessung über den Hof wird beibehalten und reagiert mit zusätzlichen Fusswegen auf das neue Verkehrskonzept.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Gestaltung des Aussenraums. Bestehende Elemente wie der Obst- und Bauerngarten werden beibehalten

und als neu interpretierte Elemente in die Umgebungsgestaltung integriert. Der Haagbach, der nordöstlich entlang der Parzelle fließt, wird in die Gestaltung einbezogen und punktuell zugänglich gemacht. Dies schafft einen gemeinschaftlichen Aussenraum, der einen Mehrwert für die Bewohner bringt und zudem das Dorfbild aufwertet. Im Bauernhaus sollen die beiden bestehenden Wohnungen erhalten und umgebaut werden. Zusätzlich wird durch den Ausbau des Ökonomieteils, basierend auf einem Haus-in-Haus-Konzept, eine dritte Wohnung ergänzt. Die Erschliessung der Wohnungen im Obergeschoss, sowie der im Dach liegenden Aussenräume erfolgt im Tenn. Das Volumen unter dem Hochstuddach wird durch die Schaffung von überdachten, privaten und gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichen optimal genutzt. Dabei bleibt die charakteristische Gebäudehülle erhalten und wird behutsam saniert, um die ortstypischen Merkmale zu bewahren. Da keine Unterkellerung geplant ist, wird der frühere Stall für Technik- und Kellerräume umgenutzt. Der südwestliche Anbau wird je nach Bedarf entfernt oder erneuert und für die Nutzung als Velounterstand, Nebennutzfläche oder Gemeinschaftsfläche zugänglich gemacht.

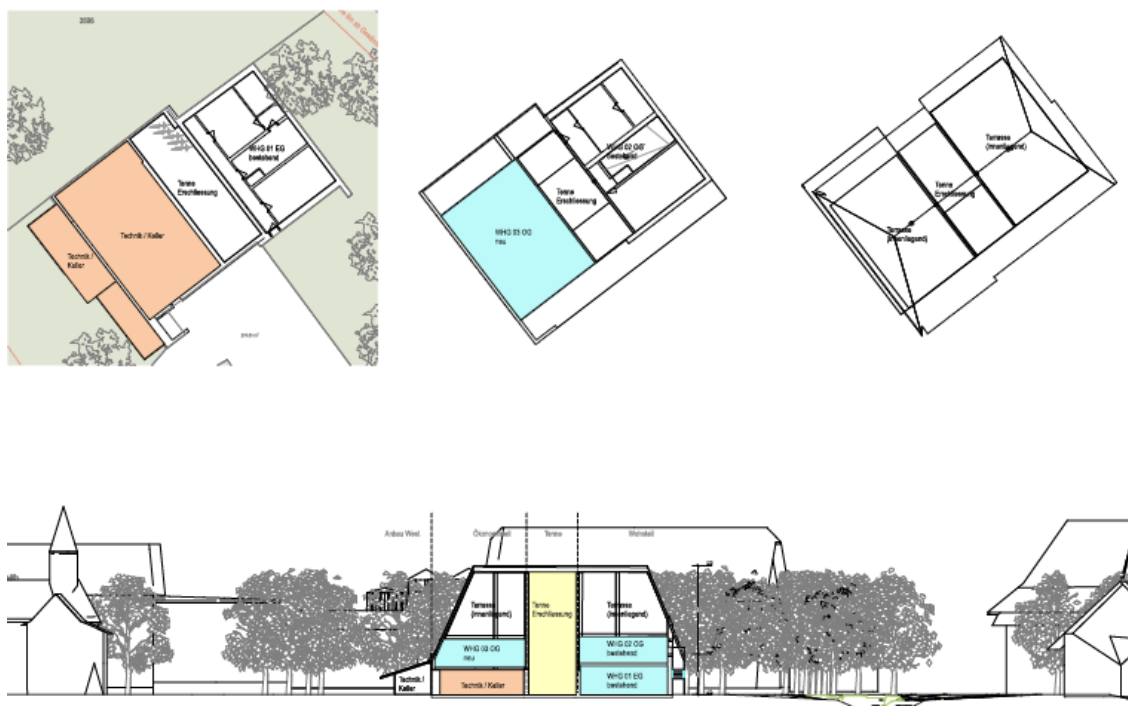


Abbildung 39 Schema Umnutzung Bauernhaus, Neyer & Heiniger, 14.06.2023

Erschliessung Bachstrasse

Im Rahmen der Projektentwicklung wurden sowohl eine Variante mit Ausbau der Bachstrasse als auch eine Variante ohne Strassenausbau ge-

prüft. Das Überbauungskonzept wurde dabei so entwickelt, dass die Erschliessung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters in beiden Fällen sichergestellt werden kann.

Der Unterschied zwischen den beiden Varianten liegt primär in der Organisation der Erschliessung und der Anbindung an das umliegende Wegnetz. Die Nutzbarkeit der geplanten Bauten sowie die interne Erschliessung des Areals bleiben in beiden Fällen gewährleistet. Das Projekt ist deshalb sowohl mit einem Ausbau der Erschliessungsstrasse als auch auf Grundlage der bestehenden Strassensituation umsetzbar.



Abbildung 40 Verkehrsführung bestehend, Neyer & Heiniger, 03.06.2026

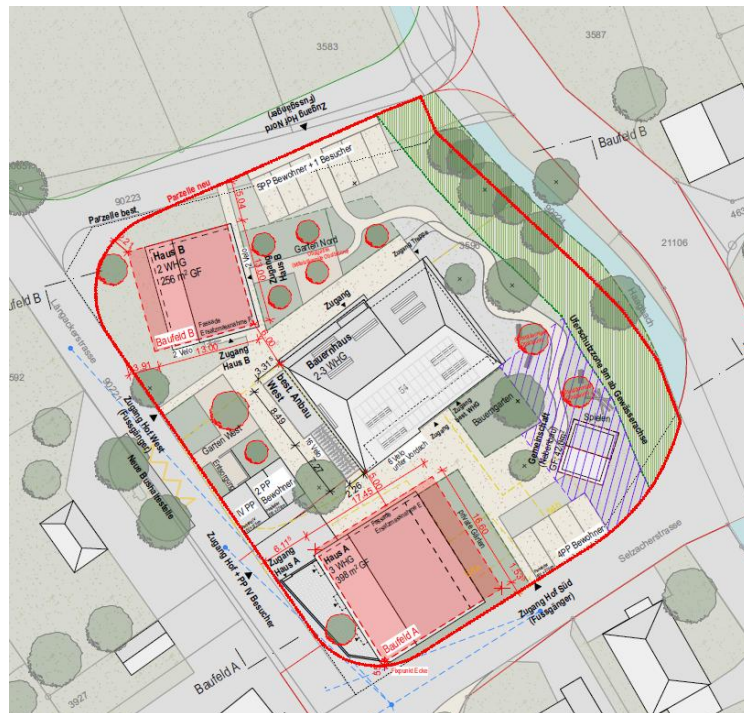


Abbildung 41 Verkehrsführung neu, Neyer & Heiniger, 03.06.2026

5.4 Architektur

Die Gestaltung der Neubauten orientiert sich am Konzept der Hofgruppe und schafft ein harmonisches Ensemble, das den Bestand des historischen Bauernhauses respektiert und nicht mit diesem konkurrenziert. Die präzise Setzung der Gebäude, ihre gezielte Ausrichtung und die sorgfältige Gestaltung der Volumen soll zu einer hohen Wohnqualität und spannenden privaten sowie gemeinschaftlichen Aussenräumen führen, die einen Mehrwert für die Bewohner bilden. Ziel ist es, eine kohärente und harmonische Gesamterscheinung zu schaffen, die das Bauernhaus und die Umgebung in die neue Überbauung stimmig mit einbezieht.

Städtebau und Setzung

Das bestehende Hochstudhaus bleibt in seiner Präsenz das dominante Gebäude innerhalb der Parzelle. Um dessen Volumen nicht zu beeinträchtigen, werden die beiden Neubauten an den süd- und nordwestlichen Rändern der Parzelle platziert. Zudem sind die neuen Volumen in ihrem Fussabdruck und in der Gebäudehöhe bewusst kleiner gehalten als das Bauernhaus: Haus A im Südwesten umfasst zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, während Haus B im Nordwesten mit zwei Vollgeschossen und einem allfälligen Teilausbau des Dachgeschosses das kleinste der drei Gebäude ist.

Die Siedlungsdichte entlang der Selzacherstrasse bricht im Bereich der südwestlichen Ecke der Parzelle ab, sei es durch die Position des Bauernhauses mittig auf der Parzelle oder durch die kleineren Einfamilienhäuser vis-à-vis vom Bauernhof. Die Platzierung von Haus A nahe an der Strasse erzielt die angestrebte Verdichtung im Bereich der Kreuzung Längackerstrasse und Selzacherstrasse und innerhalb des Dorfkerns. Bewusst rückt Haus A nahe an die Kreuzung und schafft dort mit seiner Grösse und Nähe zur Strasse Dichte. Auf der Nordwestseite der Parzelle, wo Landwirtschaftsflächen angrenzen, und kleinteiligen Parzellen vorherrschen, wäre dieser nicht verträglich. Der Dorfkern wird durch die Verdichtung gestärkt, was auch zu einer Aufwertung der Ankunft im Dorf führt. Die neue Überbauung soll somit auch einen Teil zur neuen Identität des Dorfes beitragen. Bei der Setzung des Hauses A wurden die Sichtbermen berücksichtigt, basierend auf den Plänen (Stand 13.10.23) von W+H AG. Haus B kommt im ehemaligen Obstgarten zu liegen, auf der Nordwestseite vom Bauernhaus. Es ist das kleinste der drei Wohngebäude und ist im Gegensatz zu Haus A etwas von der Strasse zurückversetzt und geht auf die sich auflösende und in diesem Bereich lockerere Siedlungsstruktur ein. Die Setzung der Neubauten nimmt Rücksicht auf das bestehende Bauernhaus, in dem die repräsentativen Fassaden des Wohnteiles nicht verdeckt werden. Zudem stehen die Neubauten mit den Traufseiten nach Osten und Westen, was eine Reaktion auf den Bestand ist und eine zusätzliche Differenzierung schafft.

Angeordnet sind die Gebäude alle um den zentralen Hof, über welchen alle Gebäude erschlossen werden. Der Hof dient nicht nur als gemeinschaftliche Erschliessung, sondern zusätzlich als gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche. Neben dem Hof werden weitere Flächen für die Gemeinschaft in der Umgebung ausgeschieden, die Idee von einem Gemeinschaftsgebäude /- unterstand kann in der weiteren Planung, verfolgt werden.

Die Haupteerschliessung des Hofes erfolgt weiterhin von der Westseite. Auf allen Seiten der Parzelle gibt es Fussgängerzugänge, welche von den Parkplätzen, über den Hof und zu den Gebäuden führen. Die bestehende Adressierung des Bauernhauses auf der Südseite bleibt bestehend, wird jedoch ergänzt durch einen Zugang zum Tenn auf der Nordseite. Haus A wird von der Westseite erschlossen, die Adressierung erfolgt über eine vorgelagerte Terrasse, wodurch eine klare Abgrenzung zum Strassenraum geschaffen wird und sich die halbprivate Fläche von der öffentlichen abhebt. Haus B kann süd- oder ostseitig erschlossen

werden, dies soll einhergehend mit der Ausarbeitung der Wohnungsgrundrisse definiert werden. Die Integration der oberirdischen Parkierung in die Umgebung stellte eine Herausforderung dar, durch die Aufteilung der Parkplätze auf mehrere Standorte werden die ungedeckten Parkplätze subtiler in die Umgebungsgestaltung einbezogen und die Erschliessungswege von den Parkplätzen zu den Wohnungen werden optimiert.

Gestaltung & Materialisierung

Die beiden Neubauten zeichnen sich durch kompakte, nahezu quadratische Grundflächen aus und folgen einer bewusst reduzierten Formsprache. Differenzierungen der Gebäude werden durch die unterschiedliche Gestaltung von Vordächern, Balkon- oder Laubenschichten, Fenstergrössen oder spezifische Fassadengestaltungen wie z.B. die Ausbildung des Sockels geschaffen. Die Zugehörigkeit der Gebäude zueinander, wird durch eine präzise Materialisierung, welche sich am Bestand orientiert zusätzlich unterstützt. Es wird darauf geachtet, dass die Gebäude durch ihre Gestaltung und Materialisierung, als ein Ensemble wahrgenommen werden und keine Solitärbauten entstehen.

Die asymmetrischen Satteldächer der Neubauten orientieren sich an den zeitgenössischen landwirtschaftlichen Nebengebäuden, die durch funktionale Anpassungen an die Nutzung häufig solche Dachformen aufweisen. Diese Dachgestaltung wird neu interpretiert, um einen bewussten Kontrast zum Hochstudhaus zu schaffen, die Raumnutzung unter dem Dach wird so zudem optimiert. Im Haus A bringt die Dachform den Mehrwert von einem zusätzlichen westseitigen Zimmer im Dachgeschoss und im Haus B eine Dachwohnung mit angenehmer Raumhöhe und die Möglichkeit eines Teilausbaus des Daches z.B. durch eine Galerie. Für die nachhaltige Energiegewinnung sind die Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten

Die Fassaden der Neubauten nehmen Bezug auf das Bauernhaus und die umliegenden Hofgruppen. Elemente wie unterschiedlich hohe Sockel, vertikale Fassadenstrukturen, Lochfenster und eine natürliche Farbgebung werden aufgenommen und zeitgemäss adaptiert. Die Materialisierung orientiert sich am Bestand: Während das Bauernhaus durch Bruchsteinmauerwerk und Holzverschalungen geprägt ist, erhalten die Neubauten langlebige, hinterlüftete Fassaden mit einer vertikalen Struktur, um sich den vorherrschenden Fassadenstrukturen anzunähern. Die Materialwahl ist in der weiteren Planung gemäss den oben genannten Anforderungen zu treffen.

Um ein vielfältiges Wohnangebot zu schaffen, werden in den drei Gebäuden verschiedene Wohnungstypologien umgesetzt. Im Haus A entstehen Maisonettwohnungen, die sich über drei Geschosse erstrecken, mit eigenem Gartenzugang und dem Konzept des Durchwohnens unterliegen. In Haus B entstehen Geschosswohnungen mit zusätzlichen Aussensitzplätzen im ehemaligen Obstgarten. Im Bauernhaus werden die bestehenden Wohnungen renoviert und teilweise im Bereich der darüberliegenden Heubühne erweitert. Zusätzlich entsteht im Ökonomieteil über dem Stall eine neue Wohnung, welche einem Haus- in- Haus Konzept unterliegt. Aus statischen Gründen sowie aufgrund des Baugrundes kann im Ökonomieteil über dem Stall nur eine Wohnung eingebaut werden, da ansonsten die Last zu hoch würde und man den Bestand mit einer Pfählung stabilisieren müsste. Durch die fehlende Unterkellerung des Bauernhauses sowie das Weglassen der Kellergeschosse bei den Neubauten müssen die Nebenräume anderweitig untergebracht werden. Hierfür bietet sich der ehemalige Stall im Bauernhaus an, wo die Neben- und Technikräume zentral und gut für alle zugänglich im Erdgeschoss angeordnet werden.

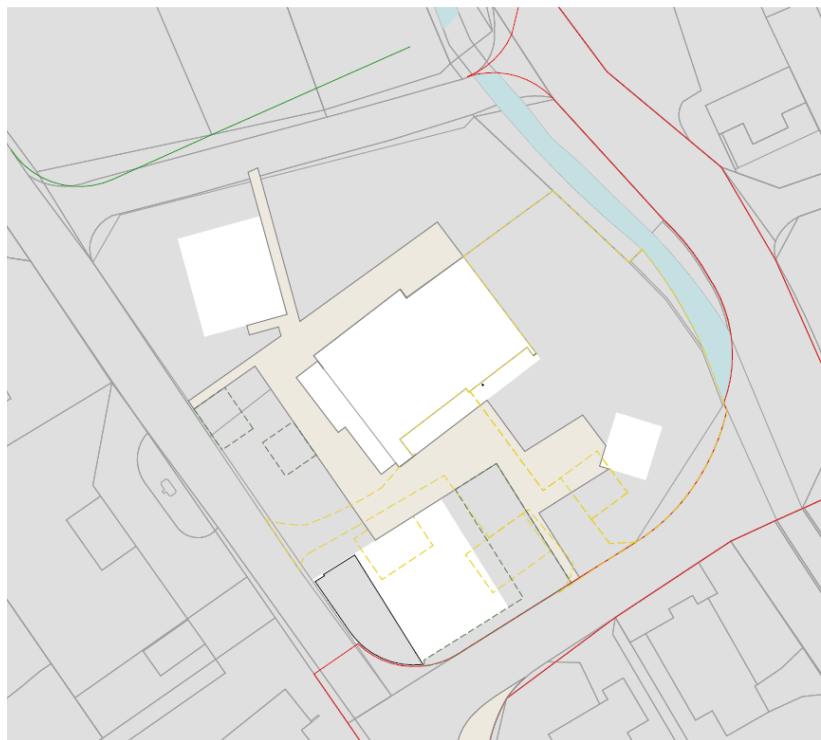


Abbildung 42 *Situationsplan Richtprojekt, Neyer & Heiniger, 21.01.2025*



Abbildung 43 Fassadengestaltung, Neyer & Heiniger, 21.01.2025

5.5 Freiraum

Die Gestaltung des Aussenraumes wurde im Rahmen des Workshopverfahrens in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten Angelo Hug (grünwerk1 landschaftsarchitekten ag) entwickelt. Dabei wurden die bestehenden prägenden Elemente des Hofes – wie der Bauerngarten, die Hostet und die zentrale Hoferschliessung – berücksichtigt und in Einklang mit den neu gesetzten Bauvolumen, der entstehenden Gebäudegruppe und der geänderten Verkehrssituation angepasst.

Erschliessung und Wegführung

Die Zugänge zum Hof, der als zentrale Erschliessung für alle Gebäude dient, erfolgen von der Nord-, Süd- und Westseite. Die Haupteerschliessung liegt im Westen. Alle Erschliessungswege führen vom Hof zu den jeweiligen Gebäuden. Nebenerschliessungen bestehen aus schmalere Wegen, die von den Parkplätzen teilweise direkt zu den Gebäuden führen. Der Hof und die Parkplätze im Norden und Süden werden mit natürlichem, sickerfähigem Belag wie Kies, Mergel oder ähnlichem ausgeführt. Die Parkplätze beim westlichen Zugang der Parzelle werden in einem zur restlichen Hoffläche unterschiedlichen Belag ausgeführt, um den Übergang vom Strassenraum zum Hof als «Schwelle» zu betonen.

Die bestehende Vorzone/Terrasse unterhalb des Vordaches entlang der Südfassade des Bauernhauses bleibt erhalten. Diese Fläche dient nicht nur der Erschliessung, sondern bildet eine Grenze zur öffentlichen Hoffläche und dient als halbprivater Aufenthaltsbereich für die Bewohner des Bauernhauses.

Das Prinzip des Belagswechsels als wahrnehmbare Vorzone wird für Haus A übernommen und adaptiert. Diese Vorzone trennt den halbprivaten Bereich physisch vom Strassenraum und dient auch hier gleichzeitig als halbprivater Aufenthaltsbereich. Zur Gestaltung können Rabatten, Pflanztöpfe, Sitzgelegenheiten und weitere Elemente eingesetzt werden, die zur Abgrenzung der einzelnen Eingänge zueinander beitragen. Einfriedungen zur Trennung der einzelnen Eingänge des Hauses A sind nicht vorzusehen. Insofern es für die Nutzung und Gestaltung sinnvoll ist, kann die Vorzone oder Teile davon erhöht ausgebildet werden, um die Abgrenzung zum Strassenraum sowie zur öffentlichen Erschliessung vom Hof zusätzlich zu stärken.

Die Parzelle umfasst verschiedene private und gemeinschaftliche Grünflächen. Auf der Nord- und Nordostseite des Bauernhauses bleiben Bäume der bestehenden Hostet erhalten und bei Bedarf werden zusätzliche ergänzt, vor allem in den Bereichen, wo Sitzplätze, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen angedacht sind, ergibt die Ergänzung von Bäumen als natürlicher Schattenspende Sinn. Der Bauerngarten auf der Südseite des Bauernhauses wird als privater Aussenraum für die Erdgeschosswohnung beibehalten und soll durch seine Gestaltung unterschiedliche Nutzungen wie Sitzplatz, Pflanzbeete etc. ermöglichen. Die Einfriedung kann ähnlich dem jetzigen Bestand beibehalten werden.

Gemeinschaftliche und private Grünflächen

Der Garten entlang der Längackerstrasse auf der Westseite der Parzelle dient als gemeinschaftlicher Aussenbereich. Hier entstehen Flächen für unterschiedliche Bepflanzungen sowie weitere Nutzungen wie Sitzplatz, Boulebahn etc. Die Beläge sind entsprechend der Nutzung zu wählen. Die privaten Gärten, welche zugehörig sind zu Haus A und Haus B, sind der privaten Nutzung der jeweiligen Bewohner vorenthalten. Die Gestaltung dieser Gärten soll einheitlich daherkommen und sich an der Typologie des traditionellen ortstypischen Bauerngartens orientieren. Elemente des Bauerngartens sollen adaptiert werden und somit unterschiedlich gestaltete Bereiche wie Rasenflächen, Sitzplätze und Pflanzbeet ermöglichen. Es gilt, hohe Einfriedungen oder dichte Hecken zu vermeiden.

Zugang Haagbach und Gemeinschaftshaus

Entlang des Haagbachs wird die bestehende Hostet als gemeinschaftlicher Aussenraum zugänglich gemacht. Hier wird der Haagbach in einem Bereich zugänglich gemacht. Der Zugang zum Bach erfolgt mittels stufenartiger Natursteinblöcken und soll zusammen mit einem möglichen Aufenthaltsort mit Feuerstelle am Bach naturnah gestaltet werden. Entlang des Haagbachs ist ein neuer Weg vorgesehen, welcher durch die Hostet führt. Der Weg soll in Mergel oder ähnlichem ausgeführt werden, ohne Randabschluss.

Im südöstlichen Bereich der Parzelle ist eine Spielfläche vorzusehen, die optional durch ein gemeinschaftlich genutztes Gebäude / Unterstand ergänzt werden kann. Die Spielfläche soll sich möglichst natürlich in die Umgebung einbetten, Erdhügel, Gruben, Holzstämmen zu Spielzwecken sollen in die Gestaltung einbezogen werden.

Im Bereich, welcher innerhalb der Uferschutzzone liegt, sind keine festen baulichen Massnahmen vorgesehen; für die Bepflanzung sind einheimische Pflanzen zu wählen.

Verkehr und Entsorgung

Die Parkplätze wurden so auf der Parzelle verteilt, dass die Flächen ein verträgliches Mass im Vergleich zum restlichen Aussenraum aufweisen und eine grosse zusammenhängenden Parkplatzfläche vermieden wurde. Die Aufteilung hat neben der besseren Integration in die Umgebung den Vorteil, dass die Parkplätze jeweils näher an den entsprechenden Hauseingängen liegen. Aktuell sind für die geplante Anzahl Wohnungen 22 Veloabstellplätze vorzusehen, davon kann die Hälfte in einem gedeckten Unterstand auf der Westseite des Bauernhauses abgestellt werden, zusätzlich sind ungedeckte Abstellmöglichkeiten bei den jeweiligen Eingängen vorzusehen. Durch die Verlagerung der Bushaltestelle in die Längackerstrasse, ist die Parzelle gut an den ÖV angeschlossen. Die Entsorgung (Container) sind im Bereich der Parkplätze und an der Längackerstrasse vorgesehen.

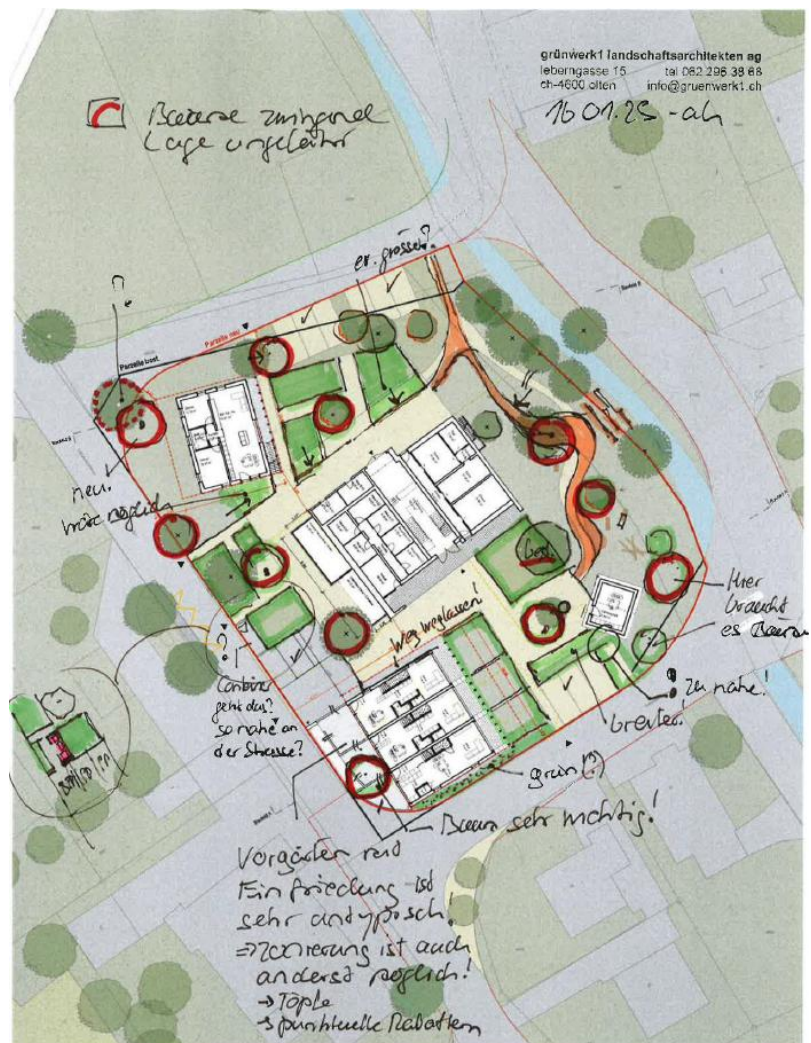


Abbildung 44 Anmerkungen Inputs Umgebungsgestaltung, Angelo Hug
(grünwerk1 landschaftsarchitektur)

5.6 Richtprojekt nach Vorprüfung

Nach der Vorprüfung wurde das Richtprojekt in folgenden Punkten weiterentwickelt:

- Die Anordnung der Parkplätze entlang der Bachstrasse wurden optimiert.
- Der Fussweg ab Bachstrasse wurde umgelegt, damit er nicht mehr in der Uferschutzzone des Haagbachs liegt.
- Die Anordnung der Bäume wurde überarbeitet aufgrund der Reorganisation der Parkplätze und Fusswegs.
- Der Zugangsbereich zum Haagbach wurde aus dem Projekt entfernt.

6 Planungsgegenstand

6.1 Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan gemäss Ortsplanungsrevision (noch nicht rechtskräftig weist keine Baulinien auf dem Grundstück Nr. 3596 aus. Aus diesem Grund werden neue Baulinien gemäss der Überbauung festgelegt. Entlang des Baubereiches A wurde aufgrund der ortsbaulichen Verhältnisse eine Gestaltungsbaulinie festgelegt.

6.2 Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan werden verbindlich geregelt:

- Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans
- Bauernhausbereich für das bestehende Gebäude
- Baubereiche für 2-geschossigen Hochbauten
- Gemeinschaftshausbereich
- Terrasse und Zugang
- Firstrichtung
- Abbruch Gebäude bestehend
- neuer Baum (Lage und Anzahl richtungsweisend)
- Grünfläche
- Privater Aussenraum
- Gemeinschaftlicher Aufenthaltsort
- Zugang Gebäude
- Erschliessungsfläche / Zugangsweg für Zufussgehende (Lage richtungsweisend)
- Parkierungsfläche
- Veloparkierung und Entsorgung

6.3 Sonderbauvorschriften

Der vorliegende Gestaltungsplan GB Selzach «Haagbach» (Altreu) mit Sonderbauvorschriften stützt sich auf das in Kapitel 5 beschriebene Richtprojekt ab. Er regelt basierend auf dem Richtprojekt sowie den raumplanerischen und baurechtlichen Grundlagen, die Nutzung, Gestaltung und die Erschliessung der Parzelle GB Nr. 3596 grundeigentümerverbindlich. Der Projektspielraum wird dabei gewahrt.

I. Allgemeine Bestimmungen

Zweck und Ziele

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die behutsame, ins Orts- und Strassenbild eingebettete, architektonisch wertvolle Wohnüberbauung. Der Plan verfolgt mit der Sanierung und Weiterentwicklung der Bestandesliegenschaft an der Selzacherstrasse 54 und den zwei Ergänzungsbauten eine gut ins Ortsbild integrierte Überbauung. Weiter ist der Plan die Voraussetzung für charakteristische Neubauten. Er schafft attraktive Wohnfläche sowie einen qualitätsvoller und in Anlehnung an die ortstypische Struktur ausgestalteter Aussenraum. Zudem leistet die Überbauung einen wesentlichen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen.

Das Richtprojekt wurde in einem qualitätsvollen Verfahren ausgearbeitet. Der kooperative Prozess im Sinne eines Workshopverfahren wurde von einem Begleitgremium aus Vertretenden der Gemeinde, des Kantons (Amt für Denkmalpflege und Fachexperte Ortsbild / Städtebau) begleitet. Das Richtprojekt hat wegleitenden Charakter in Bezug auf freiräumliche / städtebauliche Setzung und Qualitäten, das hochwertige Erscheinungsbild und die Erschliessung.

Das Projekt kann auch vorgängig zu dem geplanten Ausbau der Bachstrasse realisiert werden. In diesem Fall sind die Grünflächen zu reduzieren.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans und der Sonderbauvorschriften erstreckt sich über das abgegrenzte Gebiet, das durch eine rot gepunktete Linie im Plan definiert ist. Die Nutzungsplanung umfasst den Gestaltungsplan sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften. Das Richtprojekt dient als städtebauliche und freiräumliche Grundlage und bildet das Konzept für die architektonische und volumetrische Ausgestaltung. Es ist im Baubewilligungsverfahren sinngemäss umzusetzen, wobei sowohl das Richtprojekt als auch der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV orientierenden Charakter haben.

Stellung zur Grundordnung	Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Selzach sowie die kantonalen Bauvorschriften.
Etappierung	Eine bauliche Etappierung des Projekts ist zulässig. Mit jeder Etappe sind die dazugehörigen Erschliessungs- / Aussen- / Grünräume und Parkierung zu realisieren.

II. Nutzung und Baubereiche

Art der Nutzungen	Im beplanten Perimeter sind hauptsächlich Wohnbauten vorgesehen. Weiter sind nicht bis mässig störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie. z.B. Restaurationsbetriebe, Ladengeschäfte und Büros gestattet.
Baubereiche und Massvorschriften	In den Baubereichen A und B ist je ein Mehrfamilienhaus gestattet, wobei das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten durch die im Plan eingezeichnet Baubereiche bestimmt wird. Im Bereich Bauernhaus gilt maximal 3 Vollgeschosse (VG). Die Gesamthöhe und Fassadenhöhe gilt der heutige vorherrschende Bestand. Für die Baubereiche A und B gilt maximal 2 VG sowie ein Dachgeschoss ist zulässig. Für den Baubereich A ist eine maximale Gesamthöhe von 11.00m und für den Baubereich B eine maximale Höhe von 9.00 m vorgesehen.
Bauernhausbereich	Die Sanierung und der Ausbau im Bestand ist nur mit der Absprache der kantonalen Denkmalpflege erlaubt. Ein Abbruch oder Ersatz des Bauernhauses ist nicht zulässig.
Bauten und Anlagen ausserhalb des Baubereichs	1-geschossige Bauten sowie bauliche Anlagen sind ausserhalb der Baubereich zulässig. Diese Regelung bietet die Möglichkeit, zusätzliche Funktionen und Nutzungen (Grillstellen, Anlagen für Gartennutzung, Gemeinschaftsraum) im Gebiet zu integrieren, solange die Lage und Dimension dieser Bauten und Anlagen im Baubewilligungsverfahren ausgewiesen werden.
Rückbau bestehende Gebäude und Gebäudeteile	Der Rückbau der bestehenden Gebäude Selzacherstrasse 54a und 54b ist eine wesentliche Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Überbauung. Ohne diese Abbrüche kann das Projekt nicht realisiert werden, da er zur Schaffung der notwendigen Platzverhältnisse notwendig ist. Das Bestandesgebäude an der Selzacherstrasse 54 ist in seinem äusseren Erscheinungsbild sowie in seiner historischen Bausubstanz zu erhalten. Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Flächen «Abbruch Gebäude bestehend» dürfen aufgrund späterer Eingriffe und im Sinne einer Bereinigung der historischen Baute ganz oder teilweise rückgebaut

werden. Hier soll dem Richtprojekt genügend Spielraum gelassen werden, was mit diesen Flächen realisiert werden soll.

Gestaltungsbaulinie

Im Interesse der Verkehrssicherheit (Verkehrsberuhigung Selzachstrasse) und in Absprache mit der Baubehörde kann im Baubewilligungsverfahren, um maximal 1.00 m von der Gestaltungsbaulinie abgewichen werden (innerhalb Baubereich).

Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die festgelegten Baufelder definiert. In Fällen, in denen gesetzliche Abstände innerhalb des Geltungsbereichs unterschritten werden, sind keine dringlichen Rechte erforderlich. Es ist jedoch wichtig, dass die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sowie die Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen wird. Generell sind die Grenz- und Gebäudeabstände im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

III. Gestaltung

Ortsbauliche Anforderungen

Die Neubauten in den Baubereichen A und B müssen sich dem Bauernhaus unterordnen sowie sich an der städtebaulichen Situation und Struktur vom Ortsbild zu orientieren.

Architektur und Dachgestaltung

Die Überbauung muss so gestaltet sein, dass eine architektonisch überzeugende Gesamtwirkung entsteht, die dem dörflichen Charakter entspricht, die Siedlungsentwicklung nach innen fördert sowie sich in das Orts- und Strassenbild einfügt.

Bestehendes Bauernhaus

Die bestehende Baute im ausgewiesenen Baubereich Bauernhaus bleibt als schützenswerte Baute nach erfolgter Sanierung in der Lage und Volumetrie unverändert. Das Erscheinungsbild des Bauernhauses darf sich nicht verändern. Das Prinzip «Haus im Haus» ist nach Möglichkeit zu verwenden. Die Fassade des Wohnteils des Bauernhauses wird verputzt, Tenne und Stall erhalten eine Holzverkleidung. Das Dach darf für eine bessere Belichtung mit einzelnen Dachflächenfenstern oder Glasziegel-Reihen ausgestattet werden. Lage und Anzahl sind auf ein Minimum zu beschränken und richten sich nach der Ortsbild- und Objektverträglichkeit. Eine Befensterung der Fassade im Bereich des Ökonomieteils muss ortsbild- und objektverträglich sein. Die detaillierte Gestaltung erfolgt im Rahmen des Baugesuchsverfahrens.

Baubereich A und B

Die Fassaden des Baubereichs A und B sollen einen Sockel und eine vertikale Fassadenstruktur aufweisen. Der Sockel ist beim Baubereich A geschosshoch und beim Baubereich B auf eine Höhe von maximal 1.00m

	zulässig. Die Materialisierung der vertikalen Struktur kann Eternit, Metall, Holz oder in ähnlichen Materialien erfolgen. Die Baubereiche A und B müssen ein asymmetrisches Satteldach mit der im Gestaltungsplan eingezeichneten Firstausrichtung aufweisen. Die Vordächer dürfen nicht in den Strassenraum ragen und höchstens 1.20m über die Fassadenflucht hinausragen. Das Material des Daches können Tonziegel (braun-rotbraun) oder Eternitschiefer (anthrazit, dunkelgrau, braun-rotbraun) sein. Vordächer dürfen über die Baubereiche A und B hinausragen.
Aussenräume und Umgebungsgestaltung	Die Erschliessungs- und Parkierungsflächen sind für die Bewohnenden / Besuchenden und haben einen halb-öffentlichen Charakter.
Grünfläche	Die Grünflächen bezeichneten Bereiche bilden die begrünten Flächen um die Baubereiche. Die Grünflächen sind naturnah und mit einheimischen sowie standortgerechten Pflanzen zu begrünen (Rasenflächen, Naturwiesenbereiche, Strauchgruppen, Bäume usw.). Innerhalb dieser Flächen sind Fusswegverbindungen, Sitzelemente und Spielflächen zulässig. Einfriedungen (natürlich, künstlich) sind nicht zulässig. Die detaillierte Gestaltung erfolgt im Rahmen des Baugesuchsverfahrens.
Umgebungsplan	Mit der Baugesuchseingabe muss ein Umgebungsplan und ein Pflegekonzept eingereicht werden.
Erschliessungsfläche	Die Erschliessungsflächen dienen der Erschliessung des Perimeters und den Gebäuden. Die Flächen sind möglichst einheitlich und naturnah / durchlässig mit Bsp. Mergel, Pflasterung oder Ähnlichem zu gestalten. Innerhalb dieser Flächen sind Velounterstände erlaubt.
Privater Aussenraum	Die privaten Aussenräume dienen den Bewohnenden der jeweils angrenzenden Gebäude. Sie sollen als Gärten oder natürliche Sitzplätze angelegt werden. Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1.00 m, die sich am traditionellen Bauerngarten orientieren, sind zulässig. Die Einfriedungen sind einheitlich zu gestalten. Hecken als Einfriedung sind nicht zulässig.
Gemeinschaftliche Aufenthaltsort	Der gemeinschaftliche Aufenthaltsort dient als Treffpunkt und Aufenthaltsort für alle Bewohnenden. Der gemeinschaftliche Aufenthaltsort kann für unterschiedliche Nutzungen wie bspw. Sitzplatz, Garten, Bocciabahn genutzt werden. Die Nutzungen auf der Fläche sind noch offen. Orientierend für die Gestaltung dient der traditionelle Bauerngarten. Auf der Fläche können mehrere Nutzungen stattfinden. Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1.00 m, welche sich dem traditionellen Bauerngar-

ten orientieren, sind erlaubt. Die Einfriedungen müssen einheitlich gestaltet sein. Hecken für Einfriedungen sowie eine reine zusammenhängende Rasenfläche sind nicht zulässig. Bauten für die Entsorgung sind in dieser Fläche zulässig.

Terrasse und Zugang

Diese Flächen dienen dem Zugang für das bestehende Bauernhaus und des Baubereichs A und sind halbprivat. Die Flächen können auch als Terrasse genutzt werden. Die Flächen können sich in der Materialisierung, Niveau und Farbe von der Erschliessungsfläche abgrenzen.

Gemeinschaftshausbereich

Im Gemeinschaftshausbereich ist eine 1-geschossige Baute wie auch überdachte Bereiche (u.a. Unterstand) zulässig. Die Dachform ist frei. Die Baute hat sich in der Gestaltung den anderen Gebäuden unterzuordnen. Die Baute muss dem gemeinschaftlichen Zweck zu dienen.

Zugang Haagbach

Eine Zugänglichkeit zum Haagbach ist zu gewährleisten. Die Ausgestaltung und Lage hat in Absprache mit dem Amt für Umwelt zu erfolgen

IV. Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Die Erschliessung des Perimeters für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Parkierungsflächen ab dem Bachweg, Längackerstrasse sowie Selzacherstrasse. Die Notzufahrt erfolgt über die Selzacher- oder Längackerstrasse. Die interne Erschliessung des Areals erfolgt über die Zugangswege und die Erschliessungsfläche. Die Lage der Hauseingänge sind im Gestaltungsplan als Zugang Gebäude ausgewiesen und legen fest, an welcher Fassade sich der Gebäudeeingang befindet. Die genaue Lage der Zugangswege ist im Baugesuchsverfahren auszuweisen. In den Sichtzonen darf die freie Sicht in der Höhe zwischen 0.50 m und 3.00 m nicht beeinträchtigt sein.

Parkierung / Abstellplätze

Die Parkierungsflächen sind ausschliesslich für die Parkierung der Bewohner und Besucher angedacht. Die Flächen sind versickerungsfähig auszugestalten. Im westlichen Bereich des Perimeters dient ein Teil der Parkierungsfläche auch als Verkehrs- und Manövriertfläche. Die Anzahl und Anordnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze gilt § 42 Kantonale Bauverordnung (KBV) bzw. die Richtwerte gemäss Anhang III KBV sowie die kommunalen Vorgaben. Die Autoabstellplätze sind geeigneten Massnahmen für Elektrostationen vorzubereiten (z.B. erforderliche Leitungen und Leitungsquerschnitte), wobei eine nutzerbezogene Stromabrechnung ermöglicht werden muss.

Veloabstellplätze

Die Abstellplätze für Velos sind im Bereich «Veloparkierung und Entsorgung» gedeckt anzuordnen. Kurzeitige Veloabstellplätze stehen dezentral in der Nähe des jeweiligen Hauseinganges zur Verfügung. Grundlage für die Bedarfsermittlung der Abstellplätze für Velos ist die VSS-Norm 40 065 und SN 40'066. Die definitive Anzahl und Anordnung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt

V. Umwelt

Energie

Die Neubauten im Baubereich A und B haben eine möglichst hohe Energieeffizienz aufzuweisen und die Energieversorgung hat möglichst nachhaltig zu erfolgen. Der Energiebedarf ist soweit möglich durch erneuerbare Energien zu decken. Weiter sind die Dachflächen der Baubereiche A und B sowie dem Bauernhausbereich sind soweit möglich für Photovoltaikanlagen und / oder thermischen Solaranlagen zu nutzen. Die Photovoltaik- und / oder thermische Solaranlagen sollen zu einem guten Erscheinungsbild des Gebäudes beitragen und so ausgebildet und installiert werden, dass negative Einflüsse auf die Nachbarschaft vermieden werden.

Entsorgung

Die Entsorgungsstelle ist im Gestaltungsplan als «Veloparkierung und Entsorgung» bezeichnet. Es sind genügend Abstellplätze für Container vorzusehen, welche gegen aussen abzuschirmen sind.

Entwässerung, Versickerung und Meteorwasser

Die Entwässerung (Schmutzwasser) richtet sich nach dem gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde. Das unverschmutzte Regenwasser von Verkehrsflächen ist über die Schulter in Grünflächen oberflächlich zur Versickerung zu bringen.

Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung

Die Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn eine ausreichende Wasserversorgung vorhanden ist. Vor der Erteilung der Baubewilligung muss die Zustimmung der Solothurnischen Gebäudeversicherung vorliegen. Die Prüfung weiterer Hydranten sowie deren exakten Standorte sind mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) im Baubewilligungsverfahren abzusprechen.

VI. Schlussbestimmungen

Ausnahmen

Der Baubehörde wird mit diesem Paragraphen gestattet, in begründeten Fällen geringfügige Abweichungen von den Festlegungen des Gestaltungsplans zu erteilen, sofern das Konzept der Überbauung erhalten bleibt. Diese Abweichungen dürfen jedoch keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzen und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen müssen gewahrt bleiben.

Inkrafttreten

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

7 Projektauswirkungen und Interessenabwägung

7.1 Vorgehen

Kooperativer Planungsprozess

Mit dem gewählten Vorgehen der Durchführung eines kooperativen Planungsprozesses mit 3 Workshops wurde unter Beachtung von gewissen Rahmenbedingungen ein mögliches Überbauungskonzept vorgeschlagen und von den Workshopteilnehmenden optimiert. Die Bearbeitungstiefe der Projektstudien sowie die unterschiedlichen Lösungsansätze ermöglichten es die wesentlichen Fragen zur Aufgabe lösungsorientiert zu klären und eine konsolidierte Haltung – Eigentümer, Gemeinde und Kanton – zu formulieren.

Stellungnahme zum Richtprojekt

Das erarbeitete Richtprojekt ist angesichts der aufgezeigten Qualitäten und dessen Detaillierungsgrad eine solide Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans. Die in Workshop 1, 2 und 3 aufgezeigten Verbesserungsmöglichkeiten sind in die Erarbeitung des Richtprojekts eingeflossen.

7.2 Raumplanung

Eig., kantonale und kommunale Rahmenbedingungen

Die Stossrichtungen der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung und des kantonalen Richtplans werden zur Kenntnis genommen und sind in die Planung eingeflossen.

Das Gestaltungsplangebiet liegt nicht im ISOS und ist von keinen weiteren nationalen Inventaren betroffen.

Das Bauvorhaben mit Fokus auf Wohnen ist in der Kernzone Altreu (KA) zonenkonform und entspricht den Vorgaben aus Bauzonenplan und Zonenreglement.

Siedlungsentwicklung nach innen

Durch den Bau von 2 Mehrfamilienhäuser und der Ausbau des bestehenden Bauernhauses kann ein unternutztes Grundstück einen wesentlichen Beitrag nach innen geleistet werden. Die Planung deckt sich mit der prioritären Zielsetzung des Kantons und des Bundes.

Anforderungen an den Gestaltungsplan gemäss § 6 Zonenreglement (noch nicht rechtskräftig)

Mit dem Gestaltungsplan wird die Erschliessung aufgezeigt und alle wesentlichen Elemente der Siedlungs- und Freiraumgestaltung festgesetzt. Auf die geschützten Einzelobjekte und angrenzenden Siedlungsbilder wird gebührend Rücksicht genommen (vgl. Kapitel 7.3). Die generellen Anforderungen gemäss § 6 Zonenreglement werden erfüllt.

Gebiets spezifische Anforderungen nach Zonenreglement

Die spezifischen Anforderungen zum Gebiet O gemäss Zonenreglement (noch nicht rechtskräftig) wurden alle im Qualitätsverfahren intensiv besprochen.

Nach dem Zonenreglement §6 soll die Entwicklung des Areals Rücksicht auf das kommunal schützenswerte Gebäude inkl. Aussenräume sowie in Absprache mit der kantonalen Fachstellen erfolgen. Die Absprache mit den kantonalen Fachstellen erfolgte im Rahmen der Workshops. Auf das geschützte Hauptgebäude wird gebührend Rücksicht genommen (vgl. Kapitel 7.3. Weiter muss nach den Gebietsspezifischen Anforderungen der Umgang mit dem Speicher (Selzacherstrasse 54a) geklärt werden. Im Rahmen der Workshops wurden diverse Szenarien geprüft. Zum Schluss kam heraus, dass der Speicher nicht unter Schutz gestellt wird und aufgrund der Einsturzgefahr abgerissen werden soll. Weiter ermöglicht dies eine qualitative hochwertige Verdichtung des Areals. Ein weiterer Punkt der Anforderung ist die Abstimmung auf die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und der Gestaltung des Strassenraum. Im Gestaltungsplan wird das Verkehrskonzept nach dem Erschliessungsplan orientierend abgebildet. Der Gestaltungsperimeter wurde dementsprechend angepasst. Die Eigentümerschaft ist bereits mit der Gemeinde im Austausch über die Landabtausch nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision. Die letzte Anforderung gemäss Zonenreglement an das Areal ist die Schutzbestimmungen der Uferschutzzone Haagbach zu berücksichtigen. Die Uferschutzzone wird gemäss dem Bauzonenplan übernommen. Weiter wird in der Sonderbauvorschriften die Zugänglichkeit und die möglichen Bauten geregelt.

7.3 Ortsbild und Denkmalschutz

Mit dem frühzeitigen Einbezug der kantonalen Denkmalpflege Solothurn bei der Erarbeitung des Vorprojekts im Rahmen des Qualitätsverfahren konnten ortsbildnerische Aspekte bereits frühzeitig diskutiert werden. Durch die Berücksichtigung der wertvollen Inputs des Kantons integriert sich das Vorprojekt gut in das Ortsbild und die umliegende Siedlung ein. Mit dem Gestaltungsplan und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften wird die Umsetzung planerisch sichergestellt

Setzung der Gebäude

Es wurden verschiedene Anordnungen der Gebäude im Gestaltungsplanperimeter getestet. Die Bebauung orientiert sich an den historischen Hofstrukturen und sieht den Erhalt des Bauernhauses an der Selzacherstrasse 54 vor, während der Speicher und die später ergänzte Garage abgebrochen werden. Dadurch entsteht Platz für zwei zusätzliche,

kleinere Wohngebäude, die das Ensemble ergänzen, ohne mit dem Hauptgebäude zu konkurrieren. Ziel ist es, den Charakter des Bauernhauses durch eine behutsame Umnutzung und einen gezielten Ausbau langfristig zu erhalten.

Das bestehende Hochstudhaus bleibt in seiner Präsenz das dominante Gebäude innerhalb der Parzelle. Um dessen Volumen nicht zu beeinträchtigen, werden die beiden Neubauten an den süd- und nordwestlichen Rändern der Parzelle platziert. Die Platzierung von Haus A nahe an der Strasse erzielt die angestrebte Verdichtung im Bereich der Kreuzung Längackerstrasse und Selzacherstrasse und innerhalb des Dorfkerns. Bewusst rückt Haus A an die Kreuzung und schafft dort mit seiner Grösse und Nähe zur Strasse Dichte.

Höhe der Gebäude

Die Ergänzungsbauten differenzieren sich in ihrer Grösse: Haus A im Südwesten umfasst zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, während Haus B im Nordwesten mit zwei Vollgeschossen und einem allfälligen Teilausbau des Dachgeschosses bewusst kleiner gestaltet ist. Somit sind die zwei Ergänzungsbauten sichtbar tiefer als das bestehende Bauernhaus.

Dachform

Gemäss dem Zonenreglement sind Sattel-, Walm, Krüppelwalmdach mit beidseits gleicher Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Die zwei Ergänzungsbauten werden ein asymmetrisches Satteldach erhalten. Die Dachneigung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahren definiert. Zudem wird im Gestaltungsplan die Firstrichtung verbindlich festgelegt. Die asymmetrischen Satteldächer orientieren sich an den zeitgenössischen landwirtschaftlichen Nebenbauten und wollen bewusst einen Kontrast zum Hochstudhaus schaffen, damit das Bauernhaus in den Vordergrund tritt.

Materialisierung

Das Material des Daches richtet sich nach den Vorgaben des Zonenreglementes. Die Materialisierung orientiert sich am Bestand: Während das Bauernhaus durch Bruchsteinmauerwerk und Holzverschalungen geprägt ist, erhalten die Neubauten langlebige, hinterlüftete Fassaden mit einer vertikalen Struktur, um sich so vorherrschenden Fassadenstrukturen anzunähern. Die Materialwahl kann Eternit, Metall, Holz oder ähnlichen sein. Dies wird im Baubewilligungsverfahren definiert.

Bestehendes Bauernhaus

Abbrüche

Am bestehenden Bauernhaus im Westen des Gebäudes dürfen Anbauten, welche nicht unter kommunalen Schutz stehen, abgebrochen werden. Diese sind Einsturz gefährdet und tragen dem Ortsbild nichts bei. Je nach Nutzung werden diese bei Bedarf entfernt oder erneuert.

Belichtung

Das Dach und die Fassade des bestehenden Bauernhauses wird für eine bessere Belichtung und der Wohnhygiene der neuen Wohnräume, mit neuen Fenstern ausgestattet, sofern sich die Belichtung ins Ortsbild einliedert. Dies ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen. Somit kann im Gebäude mehr Wohnraum geschaffen werden im Sinne der Verdichtung.

Speicher

Der bestehende Speicher ist neben dem Bauernhaus das einzige ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude innerhalb des Planungsperimeters. Er wurde ungefähr zeitgleich mit dem Bauernhaus als Getreidespeicher erstellt und diente der Lagerung von Erntegut. Das Gebäude weist jedoch keine besondere Schutzwürdigkeit auf und befindet sich in einem baulich schlechten Zustand. Aufgrund der bestehenden Einsturzgefahr sowie der erforderlichen Sicherungsmassnahmen ist ein langfristiger Erhalt nicht zweckmässig.

Im Rahmen der Interessenabwägung wurden der Erhalt des Speichers, die ortsbauliche Entwicklung des Areals sowie die Ziele der inneren Verdichtung gegeneinander abgewogen. Dabei wurde festgestellt, dass der Speicher weder für das Ortsbild noch für die historische Identität des Ortskerns eine vergleichbare Bedeutung wie das bestehende Bauernhaus aufweist. Das ortsbildprägende Bauernhaus bleibt erhalten und wird durch die Planung langfristig gesichert.

Der Rückbau des Speichers ermöglicht eine qualitätsvolle Neustrukturierung des Areals und schafft die Voraussetzung für eine angemessene innere Verdichtung. Dieses öffentliche Interesse wird gegenüber dem Erhalt des nicht schützenswerten Speichers höher gewichtet. Die gewählte Lösung trägt sowohl den siedlungsplanerischen Zielsetzungen als auch dem Erhalt der wesentlichen ortsbildprägenden Bausubstanz Rechnung.

Wohn- und Aufenthaltsqualität

Um ein vielfältiges Wohnangebot zu schaffen, werden in den drei Gebäuden verschiedene Wohnungstypologien umgesetzt. Die Möglichkeit, dass alle Wohnungen über einen Sitzplatz bzw. über einen Balkon den «Wohnraum» mit einer zusätzlichen Raumeigenschaft ergänzt werden, schafft einen wesentlichen Mehrwert für die Wohnqualität der Bewohnenden.

Durch die Gestaltung der attraktiven gemeinschaftlichen Grünfläche, der privaten Gärten sowie der Gemeinschaftsflächen wird eine weitere Attraktivitätssteigerung der Siedlung erreicht. Darüber hinaus wird durch die Schaffung der Zugänglichkeit zum Haagbach ein attraktiver Naherholungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner erschlossen.

7.4 Baurecht

Allgemeines

Die Grenzabstände sind eingehalten. Gebäudeabstände werden innerhalb des Gestaltungsplanperimeters unterschritten, was jedoch zulässig ist. Es sind keine dinglichen Rechte notwendig. Die Strassenbaulinienabstände werden auch eingehalten bzw. neu festgelegt.

Durch die grosszügige Grünfläche, welche durch den Anstoss und Zugang zum Bach eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Bewohner bietet, wird Spielmöblierung ausgestattet sein. Somit wird der Anforderung nach einem Spielplatz gemäss §41 Abs. 2 KBV Rechnung getragen. Ein 'klassischer' Spielplatz mit Rutsche oder Fallschutzmatten aus Kunststoff würden sich z.B. nicht in die Hostet und die Bebauung einfügen.

Min. Grünflächenziffer

Die minimale Grünfläche von 40% gemäss Zonenreglement wird erreicht.

Fläche Kernzone Altreu (KA)	2'866 m ²
Erforderliche Grünfläche	40% (mind. 1'146 m ²)
Anrechenbare Grünfläche in KA	1'589 m ²

**GFZ gesamte Kernzone (K2) 55 %
im Perimeter:**

Max. Überbauungsziffer

Im Zonenreglement ist eine max. Überbauungsziffer für oberirdische Bauten von 30% zulässig. Diese wird mit 27% eingehalten.

Fläche Kernzone Altreu (KA) im
Perimeter:

Maximale ÜZ K2:	30% (max. 860 m ²)
Fläche Baubereich A in K2:	290 m ²
Fläche Baubereich B in K2:	169 m ²
Bauernhaus	325 m ²
Fläche Total Gebäude:	784 m ²

**ÜZ gesamte Kernzone (K2) 27 %
im Perimeter:**

Abweichungen zur baurechtlichen Grundordnung

Gemäss § 44 ff. PBG können Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen. In

	folgenden Punkten weicht der Gestaltungsplan von den Bestimmungen des Zonenreglements ab:
Geschlosszahl	Gemäss Zonenreglement (noch nicht rechtskräftig) sind in der Kernzone Altreu zwei Vollgeschosse zulässig. In Bauernhausbereich sind im Bestand drei Vollgeschosse zulässig.
Fassadenhöhe	Im Baubereich A beträgt die maximale Fassadenhöhe 11.00 m. Gemäss Zonenreglement sind in der Kernzone Altreu 7.50 m zulässig. Im Baubereich B liegt die maximale Fassadenhöhe lediglich bei 9.00m. Für die Baubereiche A und B wird ein asymmetrisches Satteldach festgelegt. Im Zonenreglement wird ein beidseits gleich geneigten Dachs mit mind. 35° Dachneigung vorgeschrieben.
Zulässigkeit der Abweichungen	Die zulässigen Abweichungen (Boni) werden im Zonenreglement (Stand 2. Vorprüfung) §6 Abs. 6 geregelt.
Geschlosszahl	Gemäss Sonderbauvorschriften darf das schützenswerte Gebäude nur saniert oder ausgebaut werden. Das zusätzliche Geschoss wird im Bestand erlaubt bzw. für die zusätzlichen Wohnungen. Die charakteristische Gebäudehülle bleibt erhalten.
Fassadenhöhe	Die Fassadenhöhe wird nur geringfügig erhöht. Die Fassadenhöhe bleibt deutlich unter dem bestehenden schützenswerten Bauernhaus. Damit ordnen sich die Gebäude dem Bauernhaus deutlich unter.
Dachform, - neigung	Die asymmetrischen Satteldächer der Neubauten orientieren sich an den zeitgenössischen landwirtschaftlichen Nebengebäuden, die durch funktionale Anpassungen an die Nutzung häufig solche Dachformen aufweisen. Diese Dachgestaltung wird neu interpretiert, um einen bewussten Kontrast zum Hochstudhaus zu schaffen. Weiter kann die Raumnutzung unter dem Dach optimiert werden und mehr Wohnfläche geschaffen werden.
Gebäudeabstand	Im Gestaltungsplanverfahren dürfen die baurechtlichen Gebäudeabstände unterschritten werden. Aber der Gebäudeabstand muss mit der SGV abgeklärt werden. Neyer & Heiniger hat bereits mit der SGV und einem Brandschutzexperten im Rahmen des Workshopsverfahren Kontakt aufgenommen. Die Baufelder werden Massnahmen erfüllen müssen. Der Gebäudevorsprung an der Fassade des Bauernhauses wirft noch Fragen bezüglich der Materialisierung auf. Im nördlichen Planungssperimeter findet man keine brennbaren Materialien (nur mural). Die bedeutet man ist nicht eingeschränkt, falls eine Unterschreitung des Gebäudeabstandes angedacht ist. Falls keine Massnahmen vorgenommen wer-

den müssen, ist der minimal Abstand gemäss SGV gegenüber dem südlichen Gebäude 10m (Holz und Mauer) und im Norden ein reduzierter Abstand von 7.5m (Mauer). Das Amt für Denkmalpflege hat die Zusicherung geben, dass wenn nötig die Flügelmauer abgebrochen werden darf. Die Einhaltung der Gebäudeabstände müssen im Baubewilligungsverfahren aufgezeigt werden.

7.5 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Der Planungsperimeter ist über die Selzacher-, Längackerstrasse und Bachweg erschlossen.

Gestaltungsbaulinie

Entlang des Baubereiches A wurde aufgrund der ortsbaulichen Verhältnisse eine Gestaltungsbaulinie festgelegt. Die Platzierung des Baubereichs erzielt die angestrebte Verdichtung im Bereich der Kreuzung Längackerstrasse und Selzacherstrasse und innerhalb des Dorfkerns. In den Sonderbauvorschriften wird festgehalten, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Absprache mit der Baubehörde um maximal 1.00 m innerhalb des Baubereichs abgewichen werden kann. Mit dieser maximalen Abweichung ergibt dies einen Abstand zum Strassenareal von 3.00m. Entlang der Erschliessungsstrassen gilt im gesamten Gemeindegebiet der Abstand von 3.00 m.

Parkierung

Für die Parkierung wurde eine Einstellhalle eingängig geprüft und an den Workshops mehrmals diskutiert. Man kam zum Schluss, dass auf Grund des schlechten Baugrunds / hohen Grundwasserspiegels mit hohen Kosten gerechnet werden muss. Technisch gesehen wäre es möglich eine Tiefgarage zu bauen aber nicht rentabel. Daher wurde das Thema Tiefgarage nicht weiterverfolgt.

Daher wird die Parkierung oberirdisch erfolgen. Durch die Aufteilung der Parkplätze auf mehrere Standorte werden die ungedeckten Parkplätze subtiler in die Umgebungsgestaltung einbezogen und die Erschliessungswege von den Parkplätzen zu den Wohnungen werden optimiert. Die Parkplätze entlang der Längackerstrasse können aufgrund der engen Strassenverhältnisse und der geplanten Bushaltestelle in diesem Bereich nicht in senkrecht angeordnet werden. Bei den beiden anderen Abstellplätzen ist zu prüfen, ob aus Gründen der Übersichtlichkeit nur rückwärts parkiert werden darf.

Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge werden nach § 42 Kantonale Bauverordnung (KBV) bzw. die Richtwerte gemäss Anhang III KBV sind 1 Parkplatz pro Wohnung und 0.1 Besucherparkplätzen gefordert. Dies wird mit 12 Parkplätzen für 7-8 Wohneinheiten eingehalten.

Mehrverkehr	Das Verkehrsaufkommen wird durch die geplante Überbauung mit 7-8 Wohneinheiten nur unwesentlich zunehmen und es bestehen kaum Auswirkungen auf die Kapazität des Verkehrsnetzes.
Abstimmung mit dem Verkehrskonzept / Sichtzone	Mit dem Verkehrskonzept soll die Verkehrssituation in Altreu entschärft werden. Zurzeit ist aber noch nicht klar, welches Tempo- und Knotenregime um das Grundstück GB Selzach Nr. 3596 schlussendlich herrscht. Daher wurde im Gestaltungsplan die grösste mögliche Sichtzone (bei Tempo 50) ausgewiesen. Dabei ist die Sichtzone nach §50 der KBV in einer Höhe von 0,50 m bis 3,00 m freizuhalten.
Bushaltestelle	Im Rahmen der Vorprüfung wurden die Anforderungen an die künftige Bushaltestelle konkretisiert. Insbesondere sind eine hindernisfreie Ausgestaltung sowie die Möglichkeit einer Bedienung durch Gelenkbusse sicherzustellen. Daraufhin wurden verschiedene Varianten geprüft und mit der Arbeitsgruppe Verkehr sowie den zuständigen kantonalen Fachstellen diskutiert. Die aktuell weiterverfolgte Lösung sieht zwei Haltekannten entlang der Längackerstrasse vor. Aufgrund des daraus resultierenden Flächenbedarfs wurde der Gestaltungsplanperimeter angepasst, so dass die für die Bushaltestellen erforderlichen Flächen innerhalb des Perimeters berücksichtigt und langfristig gesichert werden können. Die Bushaltestellen werden im Gestaltungsplan orientierend dargestellt. Da die Bushaltestellen unabhängig vom vorliegenden Gestaltungsplan Gegenstand einer weiterführenden Planung sind, erfolgt die definitive Ausgestaltung im Rahmen der weiteren Projektierung und in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen. Mit der Anpassung des Gestaltungsplanperimeters werden die Voraussetzungen für eine den Anforderungen des öffentlichen Verkehrs entsprechende Haltestellenlösung geschaffen, ohne die Umsetzung des Gestaltungsplans einzuschränken. Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters bleibt dabei gewährleistet.
Ausbau Bachstrasse	Die Planung wurde so ausgestaltet, dass die Überbauung unabhängig vom Zeitpunkt eines Ausbaus der Bachstrasse realisiert werden kann (siehe Beschrieb im Kapitel 5.3). Damit wird eine zeitnahe Entwicklung des Areals ermöglicht, ohne den späteren Ausbau der Erschliessung auszuschliessen. Für den Fall einer Realisierung vor dem Strassenausbau können die betroffenen Grünflächen entsprechend angepasst werden. Dadurch bleibt die notwendige Flexibilität für die künftige Entwicklung der Bachstrasse erhalten.

7.6 Umwelt

Entwässerung

Der Planungssperimeter wird auf Basis des GEP als erschlossen bezeichnet.

Generelle Wasserversorgungsplanung

Die vorliegende Planung ermöglicht eine qualitätsvolle Innenentwicklung an einem zentral gelegenen Standort innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. Dem Interesse an einer ausreichenden Trink- und Löschwasserversorgung wird Rechnung getragen, indem die erforderlichen Erschliessungsmassnahmen vor der Realisierung der Überbauung umzusetzen sind. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die angestrebte Siedlungsentwicklung den gesetzlichen Anforderungen an die technische Erschliessung entspricht.

Gewässerraum

Der Haagbach weist eine Uferschutzzone beziehungsweise einem Gewässerraum aus. Dieser dient der langfristigen Sicherung der natürlichen Gewässerfunktionen sowie der Erhaltung und Förderung der ökologischen Vernetzung. Der Gewässerraum ist grundsätzlich naturnah zu gestalten und von nicht standortgebundenen Bauten und Anlagen freizuhalten.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der künftig vorgesehenen ökologischen Aufwertung des Haagbachs insbesondere die rechte Uferseite von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Aus diesem Grund wurde auf die Festlegung eines konkreten Zugangs sowie von Aufenthalts- und Freizeiteinrichtungen innerhalb des Gewässerraums verzichtet.

Die Zugänglichkeit zum Haagbach soll grundsätzlich gewährleistet werden. Die konkrete Ausgestaltung und Lage eines allfälligen Zugangs sind jedoch in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt festzulegen. Damit bleibt der notwendige Handlungsspielraum für zukünftige Gewässeraufwertungen erhalten und die naturnahe Entwicklung des Gewässerraums wird sichergestellt.

Energie

Im Sinne einer sparsamen und umweltschonenden Energienutzung werden erhöhte Anforderungen an den Anteil erneuerbarer Energien zur Deckung des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser festgeschrieben.

Naturgefahren

Gemäss der synoptischen Gefahrenkarte umfasst der Gestaltungsplanperimeter Teilbereiche mit einer geringen Gefährdung durch Überschwemmungen infolge eines Ereignisses des Haagbachs. Zudem sind lokal Bereiche mit einer potenziellen Gefährdung durch Oberflächenabfluss vorhanden.

Die Grundeigentümerschaft wurde auf diese Gefährdungen hingewiesen. Innerhalb der betroffenen Flächen sind keine besonders empfindlichen Nutzungen oder schutzbedürftigen Anlagen vorgesehen. Die konkrete Berücksichtigung der Naturgefahren sowie die Prüfung allfälliger objektspezifischer Schutzmassnahmen erfolgen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Die Gemeinde Selzach überarbeitet derzeit ihre Ortsplanung. Die erforderlichen Bestimmungen zu Überschwemmungen und Oberflächenabfluss werden im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision in die Zonenvorschriften aufgenommen. Damit wird sichergestellt, dass den Naturgefahren bei der weiteren Projektierung und Umsetzung angemessen Rechnung getragen wird.

Grundwasser

Es werden kein Untergeschoss gebaut, daher ist das Grundwasser nicht betroffen.

Lärm

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Lärmempfindlichkeitsstufe ESIII. Die Planungswerte nach dem Groblärmkataster des Kantons Solothurn werden bereits heute eingehalten.

Nicht relevante Bereiche

Folgende Bereiche wurden überprüft aber haben keinen Einfluss auf die vorgenommene Interessenabwägung und sind daher für die vorliegende Planung nicht weiter relevant:

- Boden und Altlasten
- Flora, Fauna, Lebensräume
- Erschütterung
- NIS (nichtionisierende Strahlung)
- Umweltgefährdete Organismen
- Störfallverordnung
- Wald
- archäologische Stätte

7.7 Fazit Interessenabwägung

Keine Interessenkonflikte

Die geplante Überbauung der Parzellen GB Selzach Nr. 3596 steht in keinem gegenläufigen Interesse der übergeordneten Ziele.

8 Planungsablauf und Information

Für die vorliegende Gestaltungsplanung ist folgender zeitlicher Ablauf vorgesehen:

Tabelle 1 Zeitlicher Ablauf der vorliegenden Gestaltungsplanung

April – Dezember 23	Workshopverfahren
Januar 2024	Vorstellung Richtprojekt in der Arbeitsgruppe OPR
Okt 24 – Januar 25	Erarbeitung Gestaltungsplan mit SBV
Februar & Mai 25	Gemeinderat: Verabschiedung Dossier zur kantonalen Vorprüfung
Juni – September 25	Kantonale Vorprüfung
September 25	Gemeinderat: Verabschiedung Dossier zur öffentlichen Mitwirkung
	Öffentliche Mitwirkung
	Gemeinderat: Verabschiedung Dossier zur öffentlichen Auflage
	Öffentliche Auflage (30 Tage)
	Genehmigung Gestaltungsplanung durch Regierungsrat

8.1 Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Raumplanung hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 29. September 2025 zum Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Stellung genommen.

Folgende Empfehlungen wurden gemäss kantonomer Vorprüfung übernommen:

- Ergänzung Sonderbauvorschriften der Parkplätze für Spezialvelos
- Ergänzung Sonderbauvorschriften zur Einforderung eines Pflegekonzepts.
- Änderung Vorschriften zum Zugang «Haagbach»
- Div. Kleinere redaktionelle Anpassungen an den Sonderbauvorschriften

Folgende Empfehlungen wurden nicht übernommen:

- Empfehlung Speicher zu erhalten. Dies wurde bereits im Workshop mehrmals diskutiert. Aufgrund des Zustandes des Speichers und der Aufwand diese zu versetzen, wird der Empfehlung nicht nachgekommen.

Folgende Abklärungen finden noch statt:

- Die Haltestelle im Bereich des Gestaltungsplanperimeters (Genehmigungsvorbehalt) wird mit Arbeitsgruppe Verkehr seitens Gemeinde diskutiert und weiter ausgearbeitet. Es wurde ein Projekt Stand im Gestaltungsplan orientierend dargestellt und der Perimeter wurde entsprechend angepasst.
- Neue Verkehrsführung der Bachstrasse wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision abgesprochen.
- Die Umsetzung der Generelle Wasserversorgung (Genehmigungsvorbehalt) ist durch die Gemeinde sicherzustellen. Die Baubewilligung der Überbauung kann erst erteilt werden, wenn die ausreichende Wasser- und Löschwasserversorgung vorhanden ist.
- Feuerwehruzufahrten und Stellflächen werden mit der SGV abgesprochen.

8.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkung findet während der kantonalen Vorprüfung statt. Die Unterlagen können während der öffentlichen Mitwirkungen auf der Gemeindeverwaltung sowie auf der Gemeindewebseite eingesehen werden.

Wird nach der öffentlichen Mitwirkung ergänzt.

8.3 Öffentliche Auflage

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

Wird nach der öffentlichen Auflage ergänzt

9 Schlussfolgerung und Würdigung

Für eine erfolgreiche Quartierentwicklung ist es unabdingbar, wirtschaftliche, politische und soziale Aspekte von Anfang an einzubeziehen. Ein kooperativer Planungsansatz ist deshalb zwingend. Diesem Umstand wurde von Beginn an Rechnung getragen. Als Produkt liegt nun eine durch alle beteiligten Akteure mitgetragene Nutzungsplanung vor.

Der Gemeinderat von Selzach erachtet die vorliegende Nutzungsplanung als sinnvoll und zweckmässig. Wie im vorliegenden Raumplanungsbericht dargelegt, sind die von der Gemeinde angestrebten und im räumlichen Leitbild 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

Petra Müller

Thomas Ledermann

Oensingen, 03.09.2026