

Einwohnergemeinde Trimbach Kanton Solothurn

## Kreuzeralp

Gestaltungsplan M.1:500 mit Sonderbauvorschriften

Öffentliche Planaufgabe vom: 24.08.2000 bis: 25.09.2000

Genehmigt vom Gemeinderat am: 08.06.1999

Der Gemeindepräsident: *H. Stralman*

Der Gemeindevizepräsident: *R. Frosch*

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. vom:

Der Staatsschreiber: Vom Regierungsrat durch heutigen Beschluss Nr. 216 genehmigt. Solothurn, den 19. FEBR. 20.01. Staatsschreiber: *Dr. K. Elmacher*

Planverfasser: ZIMMERMANN ARCHITEKTEN ETH/SIA AARAU BAHNHOFSTRASSE 102 5000 AARAU T: 062 834 30 60 F: 062 834 30 61 e-mail: zimmermann @ mediapark.ch

Plan Nr. 20.001  
Gez. Zi / NW  
Datum: 4.1.98  
Korrexdat: 23.6.2000 ZI



### Ausgangslage und Aufgabenstellung

Ausser der Hektik und des Verkehrs sitzt das Areal „Kreuzeralp“ über dem Zentrum von Trimbach. Obwohl sehr zentrumsnah gelegen, atmet der Ort eine Stille und Weite, welche tatsächlich eher an die Atmosphäre einer Alp erinnert als an übliches Baugelände im Siedlungsgebiet des Schweizerischen Mittellandes. Eine Bebauung dieses Areals muss besonders sorgfältig die Stimmung des Ortes aufnehmen - die prominente Lage über dem Dorfzentrum verlangt nach einer guten Gestaltung als Gesamtüberbauung.

Die Kreuzeralp eignet sich als Wohngebiet für Familien mit Kindern. Der Gestaltungsplan soll die Bebauung der Kreuzeralp soweit regeln, dass einerseits ein qualitatives Siedlungsumfeld und eine gute Eingliederung in die Landschaft sichergestellt werden, ohne andererseits den Projektierungs- spielraum für die Erstellung marktgerechter Wohnraumangebote zu weit einzuschränken.

### Zielsetzungen

Die Kreuzeralp bietet eine eigenen, geschlossenen räumliche Identität über dem Dorfzentrum. Die neue Siedlung soll diese Stimmung unterstützen und eine Zersiedelung im Stil üblicher Einfamilienhausquartiere verhindern.

Die sorgfältige Einfügung der baulichen Anlagen (Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen, Häuser, Einfriedungen, Aussenräume etc.) in die bestehende Topographie minimiert die Landschaftsgestalterischen Eingriffe.

Die Nutzungsorganisation im Grundriss und im Schnitt erlaubt eine einfache und zweckmässige Bebauung. Die besonderen Qualitäten des Ortes werden von den Innen- und Aussenräumen erlebbar (Aussicht, Sonne, Natur, Topographie). Die topographische Staffelung erlaubt allen Wohnheiten die von Verkehr und Beendigung ungestörte Orientierung sowohl zur Aussicht wie auch zur Südsonne. Trotz der gemeinschaftlichen Identität der Siedlung bleibt jeder Wohnheit die private Zurückgezogenheit.

Damit in der Schweiz Wohnraum auch für junge Familien erschwinglich wird, müssen die Häuser schlüsselfertig zwischen 480'000.- und max. 520'000.- Franken angeboten werden können. Dabei sollen Bauqualität, Siedlungsumfeld und individuelle Anpassbarkeit der Angebote überdurchschnittlich im Markt herausstechen. Die einfache und flexible Struktur des im Gestaltungsplan festgeschriebenen Siedlungsmusters erlaubt eine sehr wirtschaftliche Bebauung mit freistehenden, mit Reihen- oder mit Doppelfamilienhäusern. Die Parzellierung kann der jeweiligen Projektetappe angepasst werden.

### Das Gestaltungsplankonzept

Das vorgeschlagene Gestaltungsplankonzept soll nur festlegen, was zwingend für eine geordnete Gesamtüberbauung des Areals notwendig ist. Damit der Plan für die nachfolgende Projektierung genügend Interpretationsspielraum lässt, gelten folgende Grundregeln:

- Arealerschliessung, Freiflächen und Bebauung werden in drei Teilplänen dargestellt. Alle drei Pläne weisen Überschneidungen auf: aus den Überschneidungen ergibt sich für die Projektentwicklung und das Baubewilligungsverfahren geforderte Spielraum.
- Insbesondere die Baufelder werden mit grossem Projektierungsspielraum festgelegt; Nutzung, Bauhöhen, Abstände und Gebäudehöhen werden in den Sondernutzungsbedingungen festgelegt. Aus der Überlagerung der grossen Baufelder mit den Sondernutzungsbedingungen ergeben sich die Spielregeln für die Projektierung.

-Es wird lediglich die zwingende Haupterschliessung des Areals im Gestaltungsplan festgelegt; je nach gewähltem Bebauungsmuster sind differenzierte Feinerschliessungen zu projektieren. Diese sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

### Erschliessungsplan (Grundriss und Schnitt)

Im Erschliessungsplan sind folgende Inhalte dargestellt:

- Lage der Erschliessungsstrasse; Baulinien zur Erschliessungsstrasse
- Zwingende Fusswegerschliessungen
- Flächen der Besucher-PP, Wendeflächen; überlagert mit Gemeinschaftsbereich Freiflächenplan und Baufeld 1 Bebauungsplan.
- Anordnungsbereiche für Einstellplätze; getrennt in offene Parkierung und in geschlossene Parkierung, überlagert mit Baufeldem Bebauungsplan

### Freiflächenplan

Im Freiflächenplan sind folgende Inhalte dargestellt:

- Lage der Gemeinschaftsanlagen
- Flächen für Privatgärten innerhalb der Bebauungszone

### Bebauungsplan (Grundriss und Schnitt)

Im Bebauungsplan sind die Bauten wie folgt festgehalten:

- Baubereiche nach Geschossigkeit differenziert
- Baufeld 1
- Baufeld 2
- Baubereich Gemeinschaftshaus

### Sonderbauvorschriften

Neben den zwingenden juristischen und planerischen Inhalten werden in den Sondernutzungsbedingungen die folgenden, die Teilpläne ergänzenden Inhalte dargestellt.

- Gute Gesamtsiedlung  
Die Bebauung der „Kreuzeralp“ soll eine überdurchschnittliche Qualität bezüglich Wohnumfeld, Siedlungsgestaltung und architektonischem Gesamtbild ergeben.
- Etappenbarkeit  
Die Realisierungsetappen sind im Rahmen der Projektierung und des Baubewilligungsverfahrens zu definieren; Für jede Etappe muss der Anschluss an bestehende Etappen und die Bebauung der nachfolgenden Etappen nachgewiesen werden. Der Nachweis einer überdurchschnittlichen Gesamtqualität muss für jede Etappe im Baubewilligungsverfahren erneut beigebracht werden.
- Erschliessung  
Für alle Etappen muss eine einwandfreie Verkehrserschliessung nachgewiesen werden. Die notwendige Anzahl Einstellplätze und Besucherparkplätze richtet sich nach den Vorgaben der Gemeinde und des Kantons. Sie sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Einstellplätze und Teilparken für mehr als 5 PW sind nicht erlaubt. Bei Bebauung (auch teilweise) des Baufeldes 2 ist an der westlichen Baugrenze eine Fusswegerschliessung zu erstellen.
- Freiflächen und Gemeinschaftsanlagen  
Die Gestaltung aller Freiflächen (Strasse, Plätze, Umfriedungen) muss mit der Gesamterscheinung der Bebauung übereinstimmen. Die Freiflächen sind nach ökologischen Grundsätzen zu projektieren und sollen eine ökologische Bewirtschaftung ermöglichen. Entsprechend der Etappierung sind gemeinschaftliche Spiel- und Aussenanlagen zu projektieren. Die notwendigen Zwischutzanlagen sind im Baubewilligungsverfahren je Etappe nachzuweisen.
- Bebauung  
Die Bebauung soll das gewachsene Terrain soweit möglich erhalten und die notwendigen Erdbewegungen und Terrainverbauungen minimieren. Untergeschosse sind in den in den Plänen angegebenen Bereichen erlaubt.
- Geschossigkeit: Entsprechend den Mantellinien der Schnittpläne; bei drei Vollgeschossen max. 60 % der Gebäudegrundfläche als Attika nutzbar. Rhythmisierung und Gesamtgestaltung im Baubewilligungsverfahren zu regeln.
- Bauhöhen  
Baufeld 1 geschlossene Bebauung über ganze Länge möglich. Sorgfältige Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Baufeld 2 max. Bauhöhen 20 m. Geschlossene Bebauung im Zugangsgeschoss möglich, im 1. Wohngeschoss darüber Zusammenbau mittels Wintergärten möglich.
- Abstände  
Gegenüber Nachbarparzellen gelten die Regelungen der Gemeinde bzw. des Kantons. Innerhalb des Baugeländes Kreuzeralp sind die Gebäude- und Grenzabstände in der Projektierung und dem Baubewilligungsverfahren zu regeln. Eine Reduktion der Abstände und Grenzabstände ist erlaubt, soweit keine Beeinträchtigung der wohngesundheitlichen Anforderungen auftreten. Der Weibstand darf weder für Baukörper noch für Privatgärten unterschritten werden. Entsprechend den Festlegungen in den Teilplänen sind folgende Ausnahmen zulässig: Erschliessungsstrasse und -Weg, offene Besucherparkplätze sowie Gemeinschaftsanlagen als maximal 1-geschossige Bauten in den bezeichneten Bereichen.
- Ausnutzung  
Die max. Ausnutzung für das gesamte Areal beträgt 4300m<sup>2</sup> BGF. Sie ist für allfällige Etappierungen jeweils separat auszuweisen und nachzuführen.

