

31. März 2026 / LH, VJ

Wolfwil: Vorprüfung Änderung Gestaltungsplan «Oeli»

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Lindemann
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Bauverwaltung der Einwohnergemeinde Wolfwil hat uns am 2. September 2025 die Änderung des Gestaltungsplans «Oeli» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Gemäss Protokollauszug hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 12. Mai 2025 die Aufnahme des Planänderungsverfahrens beschlossen. Nach Durchführung des Mitwirkungsverfahrens hat die Baukommission das Planungsdossier gemäss Protokollauszug vom 14. August 2025 zuhänden der kantonalen Vorprüfung freigegeben. Das Planungsdossier umfasst folgende Dokumente:

- Gestaltungsplanänderung mit Sonderbauvorschriften, Situation 1:200
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Vorprojekt, Grundrisse und Schnitt 1:100 (Stand 9. Juli 2025)
- Vorprojekt, 4 Ansichten
- Protokollauszug der Baukommissions-Sitzung vom 14. August 2025
- Rückmeldung und Informationsschreiben zum Mitwirkungsverfahren
- Begleitschreiben der Hubau AG an den Gemeinderat vom 7. Juli 2025
- Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 12. Mai 2025.

Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Das Resultat der Vorprüfung ist nachstehend dargelegt.

1. Ausgangslage

Der Planungssperimeter umfasst das Grundstück GB Wolfwil Nr. 1088 sowie eine Teilfläche des Grundstückes GB Wolfwil Nr. 2104. Insgesamt beträgt er rund 24 a und liegt in unmittelbarer Nähe zum Aarenmäander am nördlichen Ufer.

Heute befindet sich im Planungssperimeter ein Mehrfamilienhaus, das auf der Grundlage des Gestaltungsplans «Oeli» errichtet wurde, sowie ein älteres Einfamilienhaus.

Gegenstand der Planung ist die Änderung des Gestaltungsplans «Oeli» (genehmigt mit RRB Nr.

2016/66 vom 19. Januar 2016). Die Änderungen sollen die planungsrechtliche Grundlage für einen Ersatzbau des Einfamilienhauses schaffen. Geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen.

Die Grundnutzung des Gestaltungsplanperimeter ist gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 2012/424 vom 28. Februar 2012) der zweigeschossigen Wohnzone zugeordnet und wird von einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

2. Beurteilung

2.1. Raumplanung

Ortsplanungsrevision

Die Einwohnergemeinde Wolfwil steht am Anfang der Revision ihrer Ortsplanung und erarbeitet zurzeit ihr räumliches Leitbild. Dieses wurde an der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2025 traktandiert. Inwieweit mit der Erarbeitung der Ortsplanung bereits begonnen wurde, wissen wir nicht.

Mitwirkung

Gemäss den eingereichten Unterlagen wurde vom 15. Juli bis am 8. August 2025 ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Mittels Schreiben vom 15. Juli 2025 hat die Bauherrschaft die angrenzenden Grundeigentümerschaften über das geplante Bauprojekt informiert.

Grenzabstand

In der südwestlichen Ecke des Baubereichs für Balkone wird der ordentliche Grenzabstand gemäss Anhang II der Kantonalen Bauverordnung KBV (in Kraft 01.01.2012 bis 28.02.2013) von 3.25 m um 0.20 m knapp nicht eingehalten. Aufgrund der über alle Stockwerke ein- und auskragenden Balkone springt die Fassadenflucht auf die Vorderkante der Balkonschicht; der Balkon weist damit eine Tiefe von 3.2 m auf und wird deshalb zur massgebenden Gebäudelänge der Nordwestfassade gezählt (13.2 m).

Qualitätssicherung

Gemäss § 21 Abs. 3 des Zonenreglements kann für ortsbaulich und architektonisch gute Lösungen ein Ausnützungsbonus von 20 % gewährt werden. Die Bauherrschaft nimmt diesen gemäss den Darlegungen im Raumplanungsbericht in Anspruch. Die vorliegenden Unterlagen vermögen unseres Erachtens jedoch noch nicht nachzuweisen, dass eine gute Bebauungsqualität erreicht wird. Gemäss Raumplanungsbericht und Sonderbauvorschriften wird neben einer qualitativ hochwertigen Bebauung auch die sorgfältige Integration der Baute in die empfindliche Umgebung als übergeordnetes Ziel des Gestaltungsplans genannt. Die Forderung, die Bauten hinter der Geländekante zu platzieren, stellt angesichts der Tatsache, dass diese mit der Bauzonengrenze zusammenfällt bzw. vor der Bauzone verläuft, jedoch kaum eine Einpassungsleistung dar. Weitere Überlegungen zur Einbettung in die Umgebung – über die Angleichung an den Geschwisterbau hinaus – lassen sich dem Raumplanungsbericht nicht entnehmen. Wir sehen damit die Erfüllung der Vorgaben zumindest als kritisch.

Tiefgarage

Gemäss § 8 Abs. 2 Baureglement BR (genehmigt mit RRB Nr. 2018/467 vom 3. April 2018) muss bei Mehrfamilienhäusern ab 5 Wohneinheiten eine Tiefgarage erstellt werden. Grundsätzlich lässt ein Gestaltungsplan zu, von Bauvorschriften abzuweichen. Wir überlassen es der Einschätzung der Einwohnergemeinde resp. der örtlichen Baubehörde, ob dies mit dem vorliegenden Gestaltungsplan so zugelassen werden soll.

2.2. Historische Verkehrswege und Ortsbildschutz

Wolfwil hat ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Das Einfamilienhaus liegt in der Umgebungsrichtung VII «Einfamilienhausquartier» mit Erhaltungsziel b und grenzt im südlichen Teil an die Umgebungsrichtung VIII «Aareknie» (Erhaltungsziel a). Der Gestaltungsplanperimeter grenzt zudem im Norden an die IVS SO 633 Strecke Wolfwil–Murgenthal von lokaler Bedeutung und im

Süden an die Landwirtschaftszone, welche mit dem BLN-Gebiet 1319 «Aareknie Wolfwil–Wynau» sowie dem «kommunalen Vorranggebiet Natur und Landschaft» überlagert wird.

Abriss Einfamilienhaus

Die Fachstelle Heimatschutz bedauert, dass das Einfamilienhaus, welches im ISOS-Aufnahmeblatt von 1979 fotografisch dokumentiert ist, abgerissen werden soll. Es hat eine platz- und strassenraumprägende Stellung an der Kreuzung Murgenthalerstrasse, Fulenbacherstrasse und Kronengasse. Wird am Abriss festgehalten, empfehlen wir, die Ausrichtung des Ersatzbaus dem Vorgängerbau nachzuempfinden. Bei der Gestaltung des Neubaus sollte ferner nicht nur auf den Schwesterbau, sondern auch auf die übrige Bebauung in der Umgebung reagiert werden.

Freiraumgestaltung

Unseres Erachtens würde die vorliegende Planung von einer vertieften Auseinandersetzung mit der Freiraumgestaltung profitieren. Letztere könnte auch für eine bessere Einbettung in die Landschaft eingesetzt werden. Wir empfehlen daher, § 8 der Sonderbauvorschriften mit einer Pflicht zur Erstellung eines Umgebungsplans zur Sicherung einer qualitativ hochwertigen Umgebungsgestaltung zu ergänzen.

2.3. Naturschutz und Landschaft

Oberflächenversiegelung

Bodenversiegelungen wirken sich negativ auf den natürlichen Wasserhaushalt aus, da der Niederschlag nicht mehr in den Boden eindringen und auf natürliche Weise abfließen kann. Ein möglichst geringer Anteil an versiegelten Böden dient indirekt auch dem ökologischen Ausgleich. Bodenversiegelungen sind daher auf das notwendige Minimum zu beschränken. Sind Beläge unvermeidlich (z. B. behindertengerechte Beläge), sollten diese möglichst sickerfähig sein. Daher sollten die Sonderbauvorschriften dahingehend ergänzt werden, dass oberirdische Parkfelder aus sickerfähigem Belag und auch der Spielplatzbereich möglichst naturnah und versickerungsfähig zu gestalten sind.

Umgebungsgestaltung

- Wir stellen fest, dass die Grünflächen, welche rund um das bereits realisierte Gebäude erstellt wurden, eher rudimentär bepflanzt wurden (Flusskies mit einzelnen teils nicht einheimischen Sträuchern). Wir gehen davon aus, dass mit der "wirkungsvollen" Begrünung gemäss Sonderbauvorschriften §11 keine weiteren Schotterflächen gemeint sind.
- Gemäss Gestaltungsplan sollen einige bestehende Bäume erhalten werden. Dies sollte in den Sonderbauvorschriften verbindlich festgehalten werden.

Fassadengestaltung

Grosse Glasfronten bringen für Vögel somit ein erhöhtes Kollisionsrisiko. Bei der Fassadengestaltung sollen daher grosse Fensterfronten nach Möglichkeit vermieden werden. Falls solche geplant sind, sollten Massnahmen zur Vermeidung von Kollisionen mit Vögeln getroffen werden. Dabei ist Broschüre «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Vogelwarte Sempach zu berücksichtigen.

Wir empfehlen bei der Fassadengestaltung gebäudebewohnende Tierarten (Fledermäuse, Mauersegler (europaweit bedroht), in Halbhöhlen brütende Singvögel) z.B. mittels geeigneten Nischen in oder an Fassaden zu fördern. Eine entsprechende Bestimmung sollte unter §11 der Sonderbauvorschriften ergänzt werden.

Lichtemissionen

Überbauungen beeinflussen das Landschaftsbild auch nachts, da sie in der Regel zu mehr Kunstlicht führen. Studien zeigen, dass künstliche Beleuchtung das Verhalten und die Raumnutzung nachtaktiver Tiere stört und oft negative Auswirkungen auf Mensch und Tier hat. Lichtemissionen sind daher zu minimieren und künstliches Licht nur dort einzusetzen, wo es zwingend erforderlich ist (EG UWR Art. 27; Richtplan S 1.7., SIA Norm 491, "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen" BAFU 2021 (Vollzugshilfe)).

Im Siedlungsraum sollte auf Beleuchtungen in ökologisch wertvollen Grünflächen verzichtet werden, da sie viele Insekten anziehen und deren Mortalität erhöhen. Es wird empfohlen, in den Sonderbauvorschriften sind entsprechende Bestimmungen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen zu ergänzen.

2.4. Verkehr

Erschliessung

Die Parkierung befindet sich einem sehr geringen Abstand gegenüber der Kantonsstrasse. Die Anhaltesichtweite auf der Kantonsstrasse (Kurvenbereich) ist gemäss VSS-Norm SN 40'090b im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen und einzuhalten. Es dürfen sich keine Parkplätze oder andere Hindernisse innerhalb der Anhaltesichtzone befinden.

Fuss- und Veloverkehr

Gemäss §10 der Sonderbauvorschriften ist die Veloparkierung ausschliesslich im Untergeschoss vorgesehen. Dies ist aus unserer Sicht nicht zielführend. Wir empfehlen, die Sonderbauvorschriften wie folgt anzupassen: «Dimensionierung, Anordnung und Ausgestaltung der Veloparkierung richtet sich nach den VSS-Normen SN 40'065 und SN 40'066.»

2.5. Umwelt

Lärm

Das Gestaltungsplanareal ist durch Kronengasse und Murgenthalstrasse lärmvorbelastet und der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Für die geplante Nutzung gelten die Immissionsgrenzwerte nach Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) massgebend.

Gemäss dem Raumplanungsbericht befinden sich an der strassenseitigen Nordostfassade des Dreifamilienhauses keine Schlafräume. Sämtliche Fenster der Nordost- und Nordwestfassade werden zudem mit Schalldämmglas ausgeführt. Wir weisen darauf hin, dass gemäss LSV neben Schlafräumen auch Wohnzimmer, Wohnküchen, Kinder- sowie Arbeitszimmer als lärmempfindliche Räume gelten. Schallschutzfenster stellen im eigentlichen Sinn keine Lärmschutzmassnahme dar, sondern gelten als sogenannte Ersatzmassnahme.

Der nun zusätzlich geplante Neubau ist, anders als das weiter östlich geplante Mehrfamilienhaus einerseits näher an der Strassenachse und andererseits nicht durch den geplanten Autounterstand abgeschildert. Es ist daher davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte auf der nordwestlichen Seite in allen Geschossen überschritten werden und die Anforderungen der LSV nicht eingehalten werden können.

Unter § 8 der Sonderbauvorschriften ist daher folgender Passus sinngemäss zu ergänzen (**Genehmigungsvorbehalt**): *Es ist im Baugesuchsverfahren in einem Lärmgutachten aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden können.*

Übereinstimmung GEP und Rutschungsgefahr

Der rechtsgültige Generelle Entwässerungsplan GEP für die Gemeinde Wolfwil wurde mit RRB Nr. 444 vom 18. März 2008 genehmigt. Aufgrund der Hangneigung und des damit verbundenen Rutschungsrisikos ist der Anschluss an die Mischwasserkanalisation vorgesehen. Eine grössere unterirdische Versickerungsanlage ist deshalb nicht zu empfehlen. Trotzdem sind kleinere Platzflächen wie Zufahrten, Parkplätze oder Gehwege sickerfähig auszugestalten beziehungsweise über die Schulter via bewachsene Oberbodenpassage zur Versickerung zu bringen. Um die Abflussspitzen, insbesondere der Dachflächen, zu brechen, sind bei Bedarf Retentionsmassnahmen mit einer gedrosselten Ableitung vorzusehen. Aufgrund des Rutschungsrisikos darf das Meteorwasser aus der Dach- und Platzentwässerung nicht in der Nähe der Geländekante versickert oder in die steile Böschung geleitet werden. Die Nutzung der bestehenden Regenabwasserleitung in die Aare für Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser, ist zu prüfen.

Die Einstiegsschächte der öffentlichen Kanalisation müssen frei zugänglich bleiben. Die öffentliche Mischwasserleitung darf nicht überbaut werden.

In den Sonderbauvorschriften wie auch im Raumplanungsbericht werden keine Aussagen über die Entwässerung und den Umgang mit dem Rutschungsrisiko ausgewiesen. Oben genannte Punkte sind zwingend zu ergänzen (**Genehmigungsvorbehalt**). Formulierungsvorschlag:

§ xx Entwässerung Meteorwasser

1 Nicht verschmutztes Meteorwasser von Parkfeldern, Wegen, Plätzen und Zufahrten ist oberflächlich über eine bewachsene Bodenschicht (über die Schulter) versickern zu lassen.

2 Meteorwasser, insbesondere das Dachwasser, darf nicht in der Nähe der Geländekante versickert oder in die steile Böschung geleitet werden. Die Nutzung der bestehenden Regenabwasserleitung in die Aare ist für die Entwässerung zu prüfen.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

3.1. Gestaltungsplan

- Publikation im Amtsblatt: Bitte die Nummer weglassen (das E-Amtsblatt sieht keine eindeutige Publikationsnummer mehr vor).
- Aus dem Plan werden die Änderungen nicht ersichtlich. Nur diese dürfen unter dem Genehmigungsinhalt abgebildet werden, der Rest ist z.B. heller oder in Grautönen darzustellen.
Änderungen an den SBV wären ebenfalls farblich hervorzuheben, nur diese sind in der öff. Auflage anfechtbar und werden neu genehmigt. Alle anderen Bestandteile der Planung bleiben wie ursprünglich bestehen.
- Wir empfehlen die kantonale Strassenbaulinie orientierend darzustellen.
- Die Legendensignatur «Erschliessung bestehendes Gebäude» wird mit der Anpassung des Gestaltungsplans obsolet und sollte entfernt werden.

3.2. Raumplanungsbericht

- Im Anhang des Raumplanungsberichts sollten die Ergänzungen der Gestaltungsplanänderung ebenfalls in Rot kenntlich gemacht werden.
- Der Raumplanungsbericht ist sehr knapp gehalten. Er ist mind. bezüglich Bezugs zu übergeordneten Grundlagen (z. B. kant. Richtplan), Interessenabwägung und einer kurzen Dokumentation der Mitwirkungsergebnisse zu ergänzen.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Insgesamt stellen wir fest, dass für die Weiterbearbeitung eine der Komplexität entsprechende gute Grundlage besteht. Die Unterlagen sind gemäss unseren Bemerkungen zu überarbeiten. Insbesondere sind die Genehmigungsvorbehalte betreffend Rutschungsrisiko und Lärmschutz auszuräumen. Danach kann die öffentliche Auflage der vorliegenden Planung durchgeführt werden. Auf unserer Homepage Amt für Raumplanung > Nutzungsplanung > Verfahren > Anträge zur Genehmigung ist aufgeführt, welche Unterlagen zur Genehmigung benötigt werden.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse

Vanessa Jenny
Co-Leiterin Nutzungsplanung



Kopie an (per Mail):

- Intern SOBAU #103'166
- Hubau AG, hubau.ag@bluewin.ch