

Gemeinde Langendorf
Gestaltungsplan «Dorfzentrum»
Parzellen GB Nrn. 236, 658 und 661



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
12. Juni 2024

Impressum

Auftrag	Gestaltungsplan «Dorfzentrum»
Auftraggeberin	Parzelle GB Nr. 661: Real Fund One KmGK, c/o Markstein AG, Haselstrasse 16, 5401 Baden Parzellen GB Nr. 236 und 658: MARK Immobilien AG, Grendelstrasse 2, 6004 Luzern
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn
Projektbearbeitung	Barbara Wittmer, dipl. Geografin, Raumplanerin MAS ETH / FSU, barbara.wittmer@planteam.ch Hans Arnet, MSc UZH in Geografie, hans.arnet@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	lan_GP Dorfzentrum_Raumplanungsbericht_240612_öA

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsbestandteile	5
2.	Ausgangslage: Die Parzellen GB Nrn. 236, 658 und 661	6
2.1	Lage im Herz von Langendorf	6
2.2	Aktuelle und beabsichtigte Nutzung der Parzellen	8
2.3	Die erhaltenswerte Baute «Frauchiger»	10
3.	Herleitung und Entwicklung Richtprojekt	12
3.1	Anforderungen an das Richtprojekt	12
3.2	Entwicklung des Richtprojekts	13
3.3	Enge Zusammenarbeit mit der Gemeinde	18
3.4	Überarbeitung Richtprojekt nach der Vorprüfung und der Mitwirkung inkl. Fachgutachten	19
4.	Beschreibung Richtprojekt	21
4.1	Städtebauliche Setzung und Konzept	21
4.2	Geschossigkeit und Höhenverlauf	23
4.3	Dach- und Fassadengestaltung	23
4.4	Energieeffizienz	25
4.5	Erhalt und Sanierung Baute Frauchiger	25
4.6	Richtprojekt Umgebungsgestaltung	26
5.	Erschliessung und Mobilität	29
5.1	Mobilitätskonzept	29
5.2	Fussverkehr	29
5.3	Veloverkehr	29
5.4	Öffentlicher Verkehr	30
5.5	Motorisierter Individualverkehr	30
5.6	Strategie Mobilitätskonzept	31
6.	Lärmschutz	33
6.1	Gutachten	33
6.2	Grobanalyse	33
6.3	Massnahmen und Umsetzung im Gestaltungsplan	34
7.	Wasserbauliche Massnahmen entlang dem Wildbach	36
8.	Umsetzung im Gestaltungsplan	38
8.1	Gestaltungsplan (Situationsplan und Schnitte)	38
8.2	Sonderbauvorschriften	39
9.	Dienstbarkeiten	45

9.1	Näherbaurecht gegenüber der Parzelle GB Nr. 657	45
10.	Planerlassverfahren	49
10.1	Kantonale Vorprüfung	49
10.2	Mitwirkung	50
10.3	Öffentliche Auflage	50
10.4	Beschluss Gemeinderat zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung.	50
11.	Anhang 1: Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen	51
11.1	Nationale Gesetze und Grundlagen	51
11.2	Kantonale Planungen und Grundlagen	52
11.3	Ortsplanung Gemeinde Langendorf	58

1. Planungsbestandteile

Zur öffentlichen Auflage gelangen:

1. der Situationsplan 1:500 mit Schnitten,
2. die Sonderbauvorschriften.

Als begleitende Grundlagen für das Baugesuchsverfahren dienen:

3. das Richtprojekt «visavis» der Leuenberger Architekten AG, Sursee, und der sattlerpartner architekten + planer AG, Solothurn, vom 24. Mai 2024,
4. das Richtprojekt Umgebungsgestaltung der w+s Landschaftsarchitekten AG, Solothurn, vom 24. Mai 2024.

Als Grundlagen mit orientierendem Charakter liegen vor:

5. der vorliegende Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV,
6. das Mobilitätskonzept der Viaplan AG, Sursee, vom 24. Mai 2024,
7. die Lärmbeurteilung der bsb Partner Ingenieure und Planer AG, Biberist, vom 09. März 2023,
8. der kantonale Vorprüfungsbericht vom 14. November 2023,
9. die tabellarische Zusammenstellung «Auswertung Vorprüfungsbericht» inkl. Antworten zu den einzelnen Bemerkungen vom 24. Mai 2024,
10. der Mitwirkungsbericht vom 24. Mai 2024,
11. die Sonderbauvorschriften und der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV mit gekennzeichneten Änderungen aufgrund der Vorprüfung und der Mitwirkung,
12. der Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 10. Juni 2024.

2. Ausgangslage: Die Parzellen GB Nrn. 236, 658 und 661

2.1 Lage im Herz von Langendorf

Die drei im Gestaltungsplanperimeter liegenden Parzellen GB Nrn. 236, 658 und 661 liegen direkt an der Verzweigung der Kantonsstrassen von Solothurn nach Oberdorf (Weissensteinstrasse) und nach Rüttenen (Rüttenenstrasse). An dieser Lage hat sich das ursprüngliche Langendorf als Strassenzeilendorf primär der Weissensteinstrasse entlang entwickelt, welche hier parallel zum «Wildbach» verläuft. Ein Blick auf die Siegfriedkarte aus dem Jahr 1882 verdeutlicht die Struktur des Strassenzeilendorfes. Die Entwicklung zur bedeutenden Wohn- und Vorortsgemeinde von Solothurn, die heute mit der Stadt und der Nachbargemeinde Bellach fast lückenlos verbunden ist, fand erst im Laufe des 20. Jahrhunderts statt.

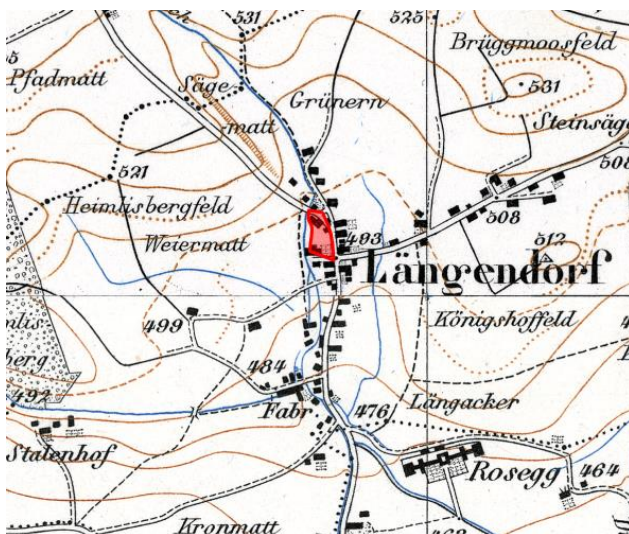


Abbildung 1: Siegfriedkarte ab 1882, Quelle Karte: map.geo.admin.ch, Download: 31.01.2022.

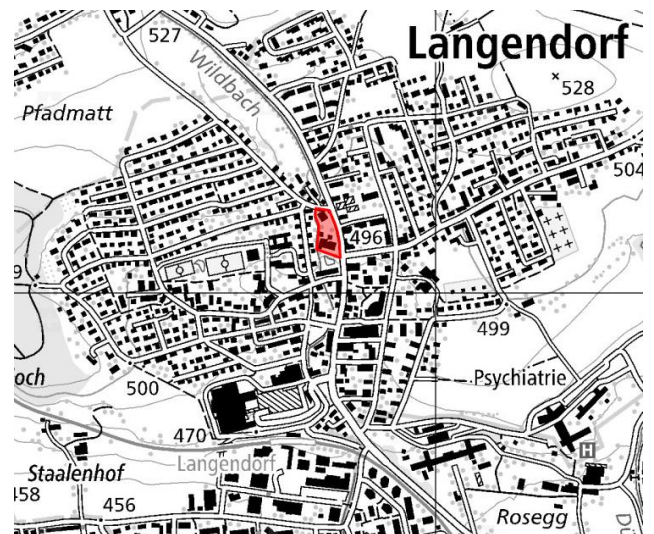


Abbildung 2: Schweizer Landeskarte 2018, Quelle Karte: map.geo.admin.ch, Download: 31.01.2022.

Noch heute charakterisiert sich der regionstypische Dorfkern durch eine recht lange Abfolge markanter und ortsbildprägender Bauten bäuerlich-gewerblichen Ursprungs entlang der Weissensteinstrasse. Die Gebäude auf den drei Parzellen GB Nrn. 236, 658 und 661 bilden dabei mit ihrem jeweiligen Gegenüber eine markante Einheit. Die bestehenden Gebäude östlich der Weissensteinstrasse sind mit Ost-West ausgerichteten Giebeln städtebaulich relevant. Diese Ost-West-Ausrichtung der Bauten entlang der Zentrumsachse, nahe am Strassenraum und mit Vorplätzen und Bauergärten südlich der Hauptbaute, ist eine typische Bebauungsform in der Region zwischen Solothurn und Grenchen. Demgegenüber

charakterisiert sich die Bebauung westlich des Wildbachs durch die symmetrische Anordnung von Wohnhäusern, die früher von Industrieangestellten bewohnt wurden und demnach eine industrielle Prägung aufweisen. Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich somit zwischen zwei Baustilen, welche für Langendorf typisch sind.

Gleichzeitig bedeutet die Lage mitten im historischen Ortskern auch eine räumliche Nähe zu Schulhäusern, Kindergarten, Gemeindeverwaltung und mehreren Restaurants. Der Coop sowie das überregional bedeutende Einkaufszentrum «Ladedorf» befinden sich etwas weiter südlich an den historischen Ortskern angrenzend. Die nächste ÖV-Haltestelle der Linien 1 und 2 des Busbetriebs Solothurn und Umgebung bietet tagsüber viertelstündliche Verbindungen an den Hauptbahnhof von Solothurn (ÖV-Güteklasse C).

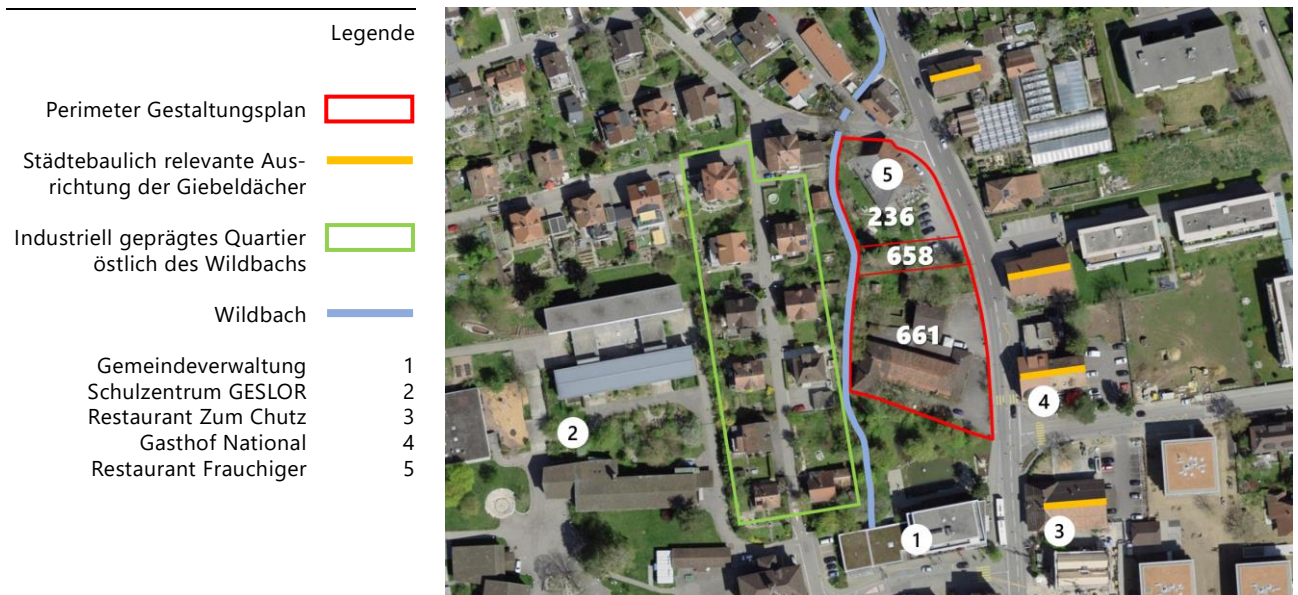


Abbildung 3: Lage der Parzellen GB Nrn. 236, 658 und 661 im Siedlungskörper im Dorfkern von Langendorf, Quelle Karte: map.geo.admin.ch, Download: 31.01.2022.

Der Wildbach stellt die Verbindung zwischen dem Jura und der Aare dar und steht dabei für den Zugang zur Natur und zu den Identitätsträgern der Region. Beidseits des Bachs ist ein Gewässerraum von je 8.5 m ausgedehnt (gemessen ab Gewässerachse). Gewässerräume sind extensiv zu begrünen. Gemäss Eidg. Gewässerschutzverordnung dürfen demnach nur Fuss- und Wanderwege erstellt werden, jedoch keine Gartenanlagen, Grillplätze, Terrassen oder Ähnliches.



Abbildung 4: Der Strassenraum im Dorfkern von Langendorf gegenüber des Gestaltungsplanperimeters mit städtebaulich relevanter Ost-West-Ausrichtung der Dachfirste, Quelle Foto: Planteam S AG, 13.07.2021.



Abbildung 5: Industriell geprägtes «Stadthaus» an der angrenzenden Hasenmattstrasse, Quelle Foto: Planteam S AG, 13.07.2021.



Abbildung 6: Rückseite des Gasthofs National gegenüber des Gestaltungsplanperimeters, Quelle Foto: Planteam S AG, 13.07.2021.

2.2 Aktuelle und beabsichtigte Nutzung der Parzellen

2.2.1 Parzelle GB Nr. 661

Auf der Parzelle GB Nr. 661 wurde zuletzt ein Grosshandel mit landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten betrieben. Seit einigen Jahren standen die mittlerweile abgebrochenen Bauten leer. Die gesamte Parzelle liegt seither brach.

Die Hauptbaute Weissensteinstrasse 39/39b war bis zur Genehmigung der letzten Ortsplanungsrevision am 10. Oktober 2020 als erhaltenswertes Kulturobjekt aufgeführt. Das Amt für Raumplanung (ARP) hat im Vorprüfungsbericht vom 28. Juli 2016 sein Bedauern über die Entlassung des Objektes aus dem Schutzstatus ausgedrückt, da die Baute im Kernbereich zwischen Wildbach und Weissensteinstrasse einen besonderen Stellenwert hat. Die Entlassung ist gemäss ARP aufgrund des schlechten baulichen Zustandes jedoch nachvollziehbar.¹ Sämtliche Bauten auf der Parzelle GB Nr. 661 wurden im Laufe des Jahres 2022 rückgebaut.

Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität nach dem Rückbau der Baute wurde eine Gestaltungsplanpflicht mit Pflicht zur Durchführung eines Variantenstudiums festgelegt, welche neben der Parzelle GB Nr. 661 auch die Parzellen GB Nrn. 236 und 658 umfasst.

Die neue Eigentümerin, die Real Fund One KmGK, beabsichtigt, auf der Parzelle Mehrfamilienhäuser zu erstellen. Die Wohnungen werden anschliessend als Eigentumswohnungen verkauft. Die Kommandit-

1. Amt für Raumplanung (2016): Gemeinde Langendorf. Revision der Ortsplanung. Vorprüfungsbericht. Solothurn: 26. Juli 2016.

gesellschaft wird in der Erarbeitung des Gestaltungsplans durch die Markstein AG vertreten.



Abbildung 7: Ehemalige Haupt- und Nebenbauten auf der Parzelle GB Nr. 661 vor deren Rückbau, Quelle Foto: Planteam S AG, 13.07.2021.



Abbildung 8: Ehemalige Hauptbaute auf der Parzelle GB Nr. 661 vor deren Rückbau, Quelle Foto: Planteam S AG, 13.07.2021.

2.2.2 Parzellen GB Nrn. 236 und 658

Auf der Parzelle GB Nr. 236 steht die Baute der Familie Frauchiger, welche bis 2022 als Restaurant betrieben wurde. Das Gebäude ist im Bauzonen- und Gesamtplan sowie im Zonenreglement als kommunal erhaltenswertes Kulturobjekt aufgeführt. Die Schutzwürdigkeit sowie Umnutzungsmöglichkeiten der erhaltenswerten Baute werden in Kapitel 2.3 thematisiert.

Der südliche Teil der Parzelle GB Nr. 236 sowie die Parzelle GB Nr. 658 sind nicht überbaut und werden als Parkplatz (Restaurant Frauchiger) bzw. als Garten mit einigen Bäumen genutzt.

Der Grundeigentümer Urs Frauchiger, vertreten durch die familieneigene MARK Immobilien AG, beabsichtigt den Erhalt, die Restaurierung und eine Umnutzung der Baute Frauchiger sowie die Realisierung eines Mehrfamilienhauses im südlichen Teil der beiden Parzellen. Die Wohnungen in der Neubaute werden ebenfalls im Stockwerkeigentum verkauft, diejenigen in der Baute Frauchiger sollen vermietet werden.

2.3 Die erhaltenswerte Baute «Frauchiger»

2.3.1 Charakterisierung

Die Baute «Frauchiger» ist ein erhaltenswertes Objekt gemäss § 28 Abs. 3 ZR. Sie wurde ca. 1623 erstellt und ist somit die zukünftig älteste Baute von Langendorf. Es handelt sich um eine Hochstud-Konstruktion, die älteste in unserer Region erhaltene Konstruktionsform von Bauernhäusern. Typisch für diese Bauform ist das steile, ursprünglich mit Stroh, Schilf oder Holzschindeln gedeckte Walmdach, das wie ein grosses Zelt über das Haus gespannt ist. Die auf vier Ständern ruhende Firstkonstruktion ist weitgehend intakt und in einem erstaunlich guten Zustand erhalten. Das Volumen, insbesondere das grosse Walmdach, ist ortsbildprägend. Dies gilt auch für den Garten, der die Ansicht der Baute mit dem tiefen Dach und den beiden Fensterreihen ermöglicht. Der Garten ist nicht im Inventar der historischen Gärten der Schweiz (ICOMOS) aufgeführt.

Die Baute lässt sich grob in drei Gebäudeteile gliedern: der Wohnbereich (heute Restaurant und Säli), das Tenn und der Stall. Der Wohnbereich weist sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss die typische Struktur eines Bauernhauses mit Mittelgang und seitlichen Zimmern auf. Diverse Versätze in der Höhe des Bodens zeigen, dass das Gebäude mehrere Male umgebaut und erweitert wurde. In der Mitte gibt es einen Höhenunterschied, der wohl auf eine ehemalige offene Küche zurückzuführen ist. Im Wohnbereich ist die Raumhöhe etwas tiefer als im Tenn und im Stall.

Das Dachgeschoss erstreckt sich über alle drei Gebäudeteile. Die Dachbalken und Stützen sind noch sehr gut erhalten. Sie sind vom Russ, der von der offenen Küche entwichen ist, schwarz eingefärbt. Auffällig sind die Einfachheit der Ausführung sowie die Schreinerzeichen. Das Dach besteht aus zwei Schichten: In der Dachhaut hat es Schindeln, danach Eternitziegel. Aufgrund des zusätzlichen Gewichts der Eternitziegel wurden zusätzliche Stützbalken angebracht. Ausserdem wurden für eine bessere Belichtung mit dem Tageslicht drei Fenster als Lukarnen in Richtung Wildbach eingebaut.

2.3.2 Erhaltenswürdigkeit und Ausbaumöglichkeiten

Am 02. September 2021 fand eine Begehung der Baute «Frauchiger» mit Markus Schmid, Fachstelle Ortsbildschutz des Amtes für Raumplanung, sowie Christoph Roesch, Fachstelle Bauforschung des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie, statt.

Dabei wurde festgestellt, dass das Gebäude in hohem Masse erhaltenswert ist. Es gibt im Kanton Solothurn nur wenige ältere Bauten dieser Grösse und mit einer derartigen Dachkonstruktion. Erst bei der Begehung

wurde beispielsweise festgestellt, dass altes Holzgebälk teilweise noch russgeschwärzt erhalten ist.

Beim Erhalt und der Umnutzung der Baute sind gemäss Markus Schmid insbesondere folgende Punkte zu beachten:

- Das Dach sollte erhalten werden, der Umgang mit der Bausubstanz (Einsehbarkeit, Abdeckung, Sanierung etc.) ist im Rahmen des Bauprojekts zu klären.
- Die Dachbalken sind aufgrund des hohen Alters erhaltenswert.
- Ein Freispielen von Balken und Schindeln wäre begrüssenswert.
- Sofern architektonisch und wirtschaftlich vertretbar, sollte ein Erhalt der tieferen Raumhöhe im Wohnteil / Restaurant angestrebt werden.
- Die Notwendigkeit zusätzlicher Fenster zur Belichtung mit Tageslicht ist unbestritten. Die Fenster sollten in die Dachschrägen integriert werden, um den Charakter und die Ausstrahlung des mächtigen Walmdaches bestmöglich zu wahren.
- Die zur Weissensteinstrasse ausgerichtete Dachseite ist aus ortsbaulicher Sicht wichtiger als die zum Wildbach ausgerichtete Seite. Bei letzterer könnte allenfalls auch ein Balkon, der Zugang zu einer Dachterrasse angedacht werden.

Als Grundlage für die Ausarbeitung des Bauprojektes liegen ein präzises Gebäudemodell sowie die Ergebnisse diverser Sondierungen vor.



Abbildung 9: Südostfassade der Baute Frauchiger zwischen 1904 und 1914 mit Schindeldach, noch nicht elektrifiziert, Quelle Foto: Persönliches Archiv Urs Frauchiger.



Abbildung 10: Südostfassade Baute Frauchiger (links) mit angrenzendem Strassenraum und Parkplatz, Quelle Foto: Planteam S AG, 13.07.2021.

Die Eigentümerschaft entschied daraufhin, dass die Baute Frauchiger erhalten wird und entsprechend sensibel renoviert werden soll inkl. Sicherung im Gestaltungsplan.

Der Weiterbetrieb des bis 2022 bestehenden Restaurants wird von der Eigentümerschaft jedoch seit Planungsbeginn nicht in Betracht gezogen. Stattdessen ist der Einbau von Wohnungen geplant.

3. Herleitung und Entwicklung Richtprojekt

3.1 Anforderungen an das Richtprojekt

Das Richtprojekt soll ein ausgereifter Entwurf der künftigen Überbauung sein. Mit der Sicherung des Richtprojekts im Gestaltungsplan hat die Gemeinde die Garantie, dass die Umsetzung gemäss Gestaltungsplan erfolgt und sie sich bei der Baueingabe nicht mit einem stark vom Richtprojekt abweichenden Baugesuch konfrontiert sieht.

Das Zonenreglement Langendorf definiert in § 23 Abs. 4 ein Pflichtenheft für die Erarbeitung des Richtprojekts im Gestaltungsplangebiet Dorfzentrum, welches nachfolgende Punkte vorgibt:

- a) Durchführung eines Variantenstudiums (Art des Verfahrens wird vom Gemeinderat bestimmt, vgl. Kapitel 3.2.1 RPB);
- b) Prüfung einer Landumlegung zwischen den einzelnen Parzellen zwecks Optimierung der Bebaubarkeit;
- c) Aufwertung und Gestaltung des Uferbereiches des Wildbaches (Die entsprechende wasserbauliche Massnahme wird nicht im Rahmen des Gestaltungsplans Dorfzentrum, sondern in einem separaten Verfahren durch die Gemeinde umgesetzt, vgl. Kapitel 7 RPB);
- d) Schaffung eines durchgehenden öffentlichen Fussweges entlang des Wildbaches sowie eines Zugangs zum Weg von der Weissensteinstrasse her;
- e) Ein zusätzliches 5. Vollgeschoss ist zulässig, sofern eine städtebauliche Integration der Bauten ins Ortsbild gewährleistet ist (vgl. Kapitel 3.2.3 RPB).

3.2 Entwicklung des Richtprojekts

3.2.1 Art und Verfahren: Selbstorganisierter Studienauftrag

Das Zonenreglement verlangt für den Gestaltungsplanperimeter die Durchführung eines Variantenstudiums, wobei die Art des Verfahrens vom Gemeinderat bestimmt wird. Dieses wurde in Form eines selbstorganisierten Studienauftrags gemäss nachfolgendem Kapitel durchgeführt.

Das gewählte Vorgehen (selbstorganisierter Studienauftrag) wurde am 12. Dezember 2022 vom Gemeinderat anerkannt und gutgeheissen.

3.2.2 Entwicklung des Richtprojekts in drei Phasen

Das Richtprojekt wurde im selbstorganisierten Studienauftrag in drei Phasen erarbeitet, die nachfolgend in chronologischer Reihenfolge beschrieben werden.

Erste Phase (Dez. 2020 bis Nov. 2021)

Die MARK Immobilien AG hat die Leuenberger Architekten AG, Sursee, beauftragt, die Markstein AG die Sattlerpartner Architekten + Planer AG, Solothurn. Beide Teams haben in einer ersten Phase unabhängig voneinander Bebauungskonzepte erarbeitet, von denen anlässlich eines Workshops zwei bis drei favorisiert wurden.

Zweite Phase (Nov. 2021 bis März 2022)

In einer zweiten Phase wurde ein gemeinsames städtebauliches Konzept entwickelt und ein gemeinsamer Entwurf für das Richtprojekt ausgearbeitet. Es wurden diverse Entwürfe zwischen den Architekturbüros, der Eigentümerschaft, der Planungskommission Langendorf und dem Planungsbüro diskutiert und weiterentwickelt. Es fanden regelmässige Zwischenbesprechungen statt. Die Planteam S AG brachte dabei Inputs zu städtebaulichen Fragestellungen ein.

Dritte Phase (März bis Dez. 2022)

In einer dritten Phase des selbstorganisierten Studienauftrags konnte das Projekt städtebaulich geschärft werden. Vor allem an folgenden Aspekten wurde intensiv gearbeitet:

- Umgang mit der erhaltenswerten Baute «Frauchiger» und deren Umgebung;
- Städtebauliche Setzung, Geschossigkeit und Dachform der Neubauten inkl. Grenz- und Gebäudeabständen;
- Ausgestaltung der Rampe in die Einstellhalle (1- oder 2-spurig) sowie Gestaltung der Überdachung der Rampe;
- Umgebungsgestaltung unter Berücksichtigung des öffentlichen Fussweges und der unmittelbaren Nähe zum Wildbach.

Für die Behandlung besonders zentraler Themen wie Verkehr, Erschliessung und Lärm wurden neben der Planteam S AG weitere Fachbüros zugezogen:

- w+s Landschaftsarchitekten AG, Solothurn: Erarbeitung Richtprojekt Umgebungsgestaltung;
- Viaplan AG, Sursee: Erarbeitung Mobilitätskonzept;
- bsb Partner Ingenieure + Planer AG, Biberist: Analyse Lärmschutz.
- Nomoko AG, Zürich: Digitales 3D-Modell und Visualisierungen.
- Raumdimension Thomas Heim, Solothurn: Visualisierungen.

Die dritte Phase resultierte im Vorliegen des Richtkonzeptes «visavis» (vgl. Kapitel 4 RPB), welcher die Grundlage für den Gestaltungsplan bildet und mit diesem gesichert wird.

Der interdisziplinäre Workshopprozess hat ein ausgereiftes, zukunftsorientiertes, nachhaltiges und in allen wesentlichen Fachrichtungen abgestimmtes Richtprojekt hervorgebracht – Architektur, Freiraumgestaltung, Verkehr. Es wurden verschiedene Bebauungsstrukturen und Wohnformen, Freiraumqualitäten und Freiraumhierarchien sowie Erschliessungsansätze und Parkierungsstrategien geprüft, verworfen, neu entworfen und schliesslich zu einem stimmigen Gesamtbild geschärft.



Abbildung 11: Schematische Darstellung des gewählten Verfahrens (selbstorganisierter Studienauftrag), inkl. zeitlicher Ablauf, Quelle: Planteam S AG.

3.2.3 Variantenstudium

In den ersten beiden Phasen des selbstorganisierten Studienauftrags wurde ein intensives Variantenstudium betrieben. Die unterschiedlichsten Gebäudeformen wurden mit ihren Vor- und Nachteilen auf das Weiterbauen des Ortsteiles hin untersucht.



Abbildung 12: Entwicklung der verschiedenen Entwürfe und deren städtebauliche Eingliederung in die Umgebung resp. der Integration in die gebauten Strukturen, Quelle: Leuenberger Architekten AG, sattlerpartner architekten + planer AG.

Gegen Ende der ersten Phase zeigte sich, dass sich die jeweils «besten» Entwürfe beider Büros in vielen Punkten ähnelten. Nach einer kurzen Weiterentwicklung dieser jeweils «besten» Entwürfe beider Teams einigte sich das Projektteam in der zweiten Phase auf eine reissverschlussartige Bebauungsstruktur, die eine vermittelnde Funktion zwischen den grossvolumigen Bauten entlang der Weissensteinstrasse und den kleineren Wohnbauten (ältere Mehrfamilienhäuser) entlang der Gartenstrasse einnimmt – dies hinsichtlich der Volumina und der Ausrichtung. Die drei neuen Baukörper, eigentlich jeweils zwei in sich geschachtelte Bauten mit ihren Versätzen in der Höhe und der Tiefe reihen sich in die leicht abfallende Topographie ein. Wichtige Gründe für den Entscheid waren die Ost-West-Durchsichtbarkeit zwischen den Bauten, die Körnung, die städtebauliche Setzung gegenüber den Bauten östlich der Weissensteinstrasse, die Entwicklung der Gebäudehöhen entlang der leichten

Neigung des Terrains, der Respekt vor der Baute Frauchiger und die Aufteilung der Grünräume.

Dachform

Anschliessend stand die Wahl der Dachform im Zentrum der Überlegungen, wobei noch zwei Varianten – einmal mit Satteldach und einmal mit Flachdach – zur Diskussion standen:



Abbildung 13: Gemeinsamer Entwurf beider Teams: Variante Satteldach, Quelle: Leuenberger Architekten, sattlerpartner Architekten + Planer AG.

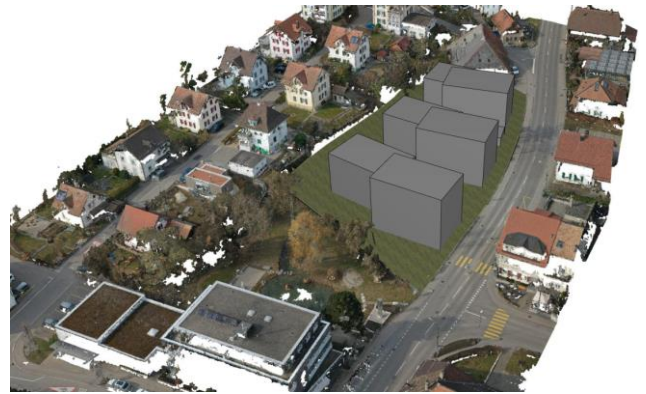


Abbildung 14: Gemeinsamer Entwurf beider Teams: Variante Flachdach, Quelle: Leuenberger Architekten, sattlerpartner Architekten + Planer AG.

Bei der Variante mit dem Satteldach wird eine «selbstverständlichere Einordnung» in das Ortsbild im Dorfzentrum von Langendorf erkannt. Dies lässt sich insbesondere damit begründen, dass die drei Neubauten ein gleichwertiges Gegenüber – vor allem hinsichtlich Dachform – zu den Bauten östlich der Weissensteinstrasse bilden sollen.

Geschossigkeit der südlichen Neubaute

Aufgrund des Wunsches der Planungskommission Langendorf (PKL), die Geschossigkeit der südlichen Baute nochmals vertieft zu prüfen, standen in der dritten Phase der Entwicklung des Richtprojektes nochmals zwei verschiedene Varianten zur Auswahl, die sich einzig darin unterscheiden, dass bei der Variante «viergeschossig» die südlichste der drei Neubauten nur vier statt fünf Vollgeschosse aufweist:



Abbildung 15: Variante fünfgeschossig, Gestaltung und Materialisierung gemäss Planungsstand 2022, Quelle: Nomoko AG.



Abbildung 16: Variante viergeschossig, Gestaltung und Materialisierung gemäss Planungsstand 2022, Quelle: Nomoko AG.

Zusammen mit der Planungskommission Langendorf (PKL) hat das Projektteam am 22. November 2022 (sowie erneut am 19. März 2024) den Entscheid zugunsten der Variante «fünfgeschossig» getroffen. Folgende Gründe waren dabei ausschlaggebend:

- Die Variante «viergeschossig» wirkt aufgrund der unterschiedlich hohen Dachfirste unruhig.
- In der Variante «viergeschossig» bilden die unterschiedlich hohen Dachfirste einen «Buckel», der aus städtebaulicher Sicht nicht zu begrüssen ist.
- In der Variante «fünfgeschossig» wird die Überbauung ihrer Rolle als Vermittler von Ost und West bzw. von Süd und Nord besser gerecht. Es wird ein passender Übergang vom «grossen Park» über das «grosse Gebäude» und die «kleiner werdenden Gebäude» hin zur historischen Baute Frauchiger geschaffen. Die Abfolge wirkt damit auch hierarchisch korrekt.
- Die dominante Baute «Gasthof National» (erhaltenswert) vis-à-vis der Baute Süd B3 hat eine strassenraumprägende Lage und braucht ein angemessenes Gegenüber.
- Weist die südliche Neubaute nur vier Geschosse auf, wirkt die mittlere Neubaute deutlich wuchtiger. Im Gegensatz zur südlichen Neubaute ist diese nicht von «Grün» umgeben, wodurch die wuchtigere Wirkung hier nicht verträglich ist. Die Variante «viergeschossig» wirkt somit generell nicht harmonisch.
- In der Variante «viergeschossig» wirkt die südliche Neubaute «allzu gleich» wie das gegenüber der Weissensteinstrasse liegende Restaurant National. Aus städtebaulicher Sicht darf oder sollte sie sich davon abheben.
- Die prägnante südliche Neubaute bildet einen guten Abschluss zum Gemeindepark hin, der damit aufgewertet wird.

- Die frühere Baute «Weissensteinstrasse 39» war ebenfalls rund 13-14 m hoch und zusätzlich noch massig. Die südliche Neubaute wirkt deutlich filigraner.
- Mit der Variante «fünfgeschossig» wird ein wichtiger Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet. Die Volumetrie der südlichen Neubaute ist zeitgemäss und städtebaulich verträglich.

3.3 Enge Zusammenarbeit mit der Gemeinde

Das Vorhaben, also das Richtprojekt und der Gestaltungsplan wurde insgesamt vier Mal der Planungskommission Langendorf (PKL) präsentiert. Die Planungskommission bezog anschliessend jeweils Stellung zu den präsentierten Inhalten.

Zum am 22. März 2022 präsentierten Zwischenstand nahm die Planungskommission Langendorf (PKL) wie folgt Stellung:

Stellungnahme der PKL
vom 19. Mai 2022

Die städtebauliche Setzung mit der Verschachtelung der Gebäude, der Ost-West-Durchsichtigkeit und dem Reissverschlussprinzip wird begrüsst. Diese übernimmt einerseits die Zusammenführung der Punktbauten im Westen zu den Riegelbauten im Osten und leistet andererseits einen guten Beitrag zur Erhaltung des Ortsbildes.

In einigen Punkten war die PKL kritisch eingestellt. Weiter wurden einige Forderungen hervorgebracht, die im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen waren. Sämtliche kritischen Punkte wurden anschliessend durch das Projektteam bereinigt und den Forderungen wurde vollumfänglich Leistung getragen. Dies betrifft namentlich die folgenden Punkte:

- Reduzierter Abstand zur Kantonsstrasse: Das Richtprojekt sah ursprünglich einen reduzierten Abstand zur Kantonsstrasse vor. Aufgrund der kritischen Rückmeldung der Planungskommission und zeitgleich getroffenen Abklärungen beim kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau wird der reguläre Abstand zur Kantonsstrasse (6 m) nun bei allen Neubauten und auch beim Rampenbauwerk für die Einfahrt in die Einstellhalle eingehalten.
- Anzahl Fahrspuren auf der Rampe für die Einstellhalle: Das Richtprojekt sah ursprünglich eine einspurige Rampe vor. Aufgrund der kritischen Rückmeldung der Planungskommission sowie der Haltung des AVT wird die Rampe nun zweispurig umgesetzt.
- Parkplätze auf der Höhe der Baute Frauchiger: Es werden keine oberirdischen Parkplätze im gesamten Areal vorgesehen, zumal in der Baute Frauchiger künftig nur noch Wohnnutzungen vorgesehen sind. Die Klärung dieses anfänglich strittigen Punktes erfolgte zusammen mit dem AVT.

- Fussweg entlang dem Wildbach soll von der Weissensteinstrasse her erfolgen und nicht von der Sagackerstrasse: Der Fussweg führt nun südlich von der Baute Frauchiger durch in Richtung Wildbach. Er ist damit an die Weissensteinstrasse angeschlossen – so, wie es die entsprechende Bestimmung im Zonenreglement verlangt.
- Abklärungen Mobilität und Lärm: Die PKL verlangte das Erarbeiten eines Mobilitätskonzepts, aus welchem die ganzheitliche, räumliche Mobilität ersichtlich ist, sowie die Erbringung eines Nachweises zum Lärmschutz. Als Folge davon wurde die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts bei der Viaplan AG, Sursee, und die Erarbeitung eines Lärmgutachtens bei der bsb Partner Ingenieure und Planer AG, Biberist, in Auftrag gegeben. Die beiden Dokumente liegen dem Gestaltungsplan als orientierende Grundlagen bei und wurden in der nachfolgenden Planung vollumfänglich berücksichtigt.
- Schnittpläne und Visualisierungen: Weiter verlangte die PKL das Vorlegen von Schnittplänen sowie Visualisierungen in Form eines 3D-Modells (inkl. Fenster und Balkone) in Ergänzung zum vorliegenden physischen Modell. Diese wurden nachfolgend ebenfalls erarbeitet.

Grundsätzliche Zustimmung durch die PKL und den Gemeinderat

Am 25. Oktober und am 22. November 2022 wurde das Richtprojekt der PKL erneut präsentiert. Dabei konnten die letzten Unklarheiten geklärt werden, wobei punktuell noch einige Verbesserungen am Richtprojekt vorgenommen wurden. Die PKL hat am 22. November 2022 ihre grundsätzliche Zustimmung zum Richtprojekt «visavis» geäussert.

Da sich herausstellte, dass in Bezug auf einige Punkte wie z.B. die Erteilung eines Näherbaurechts (vgl. Kapitel 9 RPB) die entsprechende Zustimmung nur beim Gemeinderat eingeholt werden kann, wurde das Richtprojekt anschliessend auch dem Gemeinderat präsentiert. Am 12. Dezember 2022 stimmte der Gemeinderat dem Richtprojekt «visavis», welches als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans dient, einstimmig zu.

3.4 Überarbeitung Richtprojekt nach der Vorprüfung und der Mitwirkung inkl. Fachgutachten

Dachlandschaft: Harmonisierung Dachfirste

Der vorbehaltlose Vorprüfungsbericht enthält einige Empfehlungen und Hinweise zum Richtprojekt, die in der anschliessenden Überarbeitung des Richtprojekts berücksichtigt wurden. Die stärksten Anpassungen ergaben sich in Bezug auf die Dachlandschaft. Durch den Verzicht auf schräg über die beiden ineinander versetzten Baukörper verlaufende, durchgehende Firste konnte eine insgesamt ruhigere Gesamtwirkung sowie 0.5 bis 1.5 m tiefere Fassadenhöhen erreicht werden.

Fachgutachten und Vergleich Varianten

Damit die Gemeinde ausreichend Sicherheit hat, um den Gestaltungsplan Dorfzentrum in die öffentliche Auflage geben zu können, zog sie nach der Vorprüfung am 16. Mai 2024 Dieter Felber vom Architekturbüro

Felber Widmer Schweizer Architekten ETH SIA in Aarau bei, um mit ihm folgende Themen zu begutachten bzw. zu spiegeln:

- Gegenüberstellung Richtprojekt 1 (gemäss Vorprüfung und Mitwirkung) und Richtprojekt 2 (weiterbearbeitetes Richtprojekt mit harmonisierten Dachfirsten und angepassten Höhen).
- Beurteilung der Dachform und deren entsprechende Eingliederung in die Umgebung.
- Beurteilung der Wohnqualität der Baute im Baubereich B2.

Die städtebauliche Setzung, Erschliessung etc. waren nicht Bestandteil des Fachgutachtens.

Der Austausch führte zu folgenden Erkenntnissen:

- Das Richtprojekt passt sich gut in die Umgebung hinsichtlich Körnung und entlang der Weissensteinstrasse ein, die Umgebungsgestaltung ist hochwertig.
- Das überarbeitete Richtprojekt 2 mit den reduzierten Fassadenhöhen und dem horizontalen Verlauf der Traufen gewinnt an Qualität. Dies entspricht auch dem Vorprüfungsbericht.
- In allen Überbauungen gibt es Wohnungen mit unterschiedlicher Aussicht, Raumqualität etc., dies wird über das Preisniveau der Wohnungen berücksichtigt. Aus diesem Grund ist es auch vertretbar, dass die einen Wohnungen mehr Tageslicht als andere haben.

Fassadengestaltung und Materialisierung

Weiter wurde das Richtprojekt hinsichtlich Fassadengestaltung und Materialisierung weiter konkretisiert und für die öffentliche Auflage finalisiert.

Konkretisierung und Ergänzung Richtprojekt Umgebungsgestaltung

Ebenso wurde das Richtprojekt Umgebungsgestaltung konkretisiert und mit zusätzlichen Inhalten und Angaben ergänzt (u.a. Angabe Grünflächenziffer, Art der Bäume und Sträucher, Treppen, Feuerwehzufahrten etc.).

4. Beschreibung Richtprojekt

4.1 Städtebauliche Setzung und Konzept



Abbildung 17: Auszug Schwarzplan aus dem Richtprojekt, Quelle: Leuenberger Architekten AG, sattlerpartner architekten + planer AG.

4.1.1 Ausrichtung der Neubauten

Die drei Neubauten sind als Zeilen in Ost-West Richtung ausgebildet. Durch diese städtebauliche Setzung entstehen spannende Sichtbeziehungen von Ost nach West, bzw. von der Weissensteinstrasse zu den Grünstrukturen rund um den Wildbach und zu dem dahinterliegenden Wohnquartier, das sich durch seinen industriell geprägten Charakter auszeichnet (ehemalige Wohnhäuser von Industrieangestellten).

Reissverschlussprinzip

Die einzelnen, in sich versetzten Zeilen bestehen jeweils aus zwei gleichen Baukörpern, die sich verschieden stark ineinander verschneiden. Die gegen Norden zunehmende Verschneidung gleicht dabei einem Reissverschluss. So kann sich die Form der Umgebung anpassen und auf die Parzellenbreite reagieren.

Durch den Versatz entstehen spannende Zwischenräume und Durchblicke quer über das Areal. Die Stirnseiten passen sich den gegenüberliegenden Bauten an. Im rückwärtigen Bereich entsteht ein Weg, welcher

die Anwohner mit dem Park im Süden verbindet. Zwischen Bach und Weg eignet sich der Aussenraum für spannende Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohnenden. Alle Wohnungen können nach Süden ausgerichtet werden. Die Einfahrt der Einstellhalle ist ein gedeckter Bereich, welcher sich unten verzweigt und in die Einstellhalle führt.

Bezug zum jeweiligen Gegenüber

Die bestehenden, ortsbildprägenden Bauten östlich der Weissensteinstrasse und die Neubauten westlich der Weissensteinstrasse wechseln sich in einem ruhigen Rhythmus ab: So kann die lockere Bebauungsstruktur mit den Ost-West-ausgerichteten Bauten erhalten bleiben. Zu den Baukörpern östlich der Weissensteinstrasse, insbesondere zum Gasthof National wird ein angemessenes Gegenüber geschaffen.

Da das Terrain westlich des Wildbachs gegenüber dem Gestaltungsplanperimeter leicht erhöht liegt, kann auch im Westen ein jeweils angemessenes Gegenüber zu den benachbarten, bestehenden Bauten geschaffen werden.



Abbildung 18: Städtebauliches Konzept: Reissverschlussprinzip, Quelle: Leuenberger Architekten AG, sattlerpartner architekten + planer AG.

4.1.2 Überlegungen zu den Grenz- und Gebäudeabständen

Grenzabstand zur Weissensteinstrasse

Der Abstand der drei Neubauten zur Weissensteinstrasse (Kantonsstrasse) beträgt jeweils mindestens 6.00 m. Damit wird der reguläre Kantonsstrassenabstand gemäss Erschliessungsplan eingehalten (Baulinie Strasse kantonal).

Dadurch ist auch die «Baute Frauchiger» von Süden auf der Weissensteinstrasse herkommend früh sicht- und wahrnehmbar. Die Einsehbarkeit der Baute Frauchiger von der Weissensteinstrasse ist eines der wichtigsten Kriterien für die städtebauliche Setzung der Neubauten: Es ist wichtig, dass das älteste Gebäude von Langendorf von weitem einzusehen ist und auch das grosse Dach so seine Wirkung entfalten kann.

Entlang der Baute Frauchiger folgt die Baulinie gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan der «Baute Frauchiger» (Bestand).

Abstand zum Gemeindepark und zur Gemeindeverwaltung

Gegenüber dem Gemeindepark und der Gemeindeverwaltung räumt die dortige Grundeigentümerin, die Einwohnergemeinde Langendorf, ein Näherbaurecht ein. Diese Thematik inkl. einer ausführlichen Begründung der Reduktion des dortigen Grenzabstandes wird im Kapitel 9 vorgenommen.

4.2 Geschossigkeit und Höhenverlauf

Die Festlegung der Geschossezahlen der einzelnen Bauten hat sich aus dem Entwicklungsprozess des Richtprojekts bzw. aus dem Variantenstudium ergeben. Eine detaillierte Auslegeordnung dazu, welche hier nicht wiederholt wird, wird in Kapitel 3.2.3 abgehandelt.

Die Neubauten werden in der Höhe so platziert, dass sie den natürlichen Terrainverlauf aufnehmen. Die Hauszugänge sind jeweils auf der Höhe des gewachsenen Bodens auf der nördlichen Seite. Somit sind die Wohnungen südlich zum Freiraum hin fast auf der Höhe eines Hochparterres.

Die Überbauung wird mit den geplanten Geschossigkeiten und Höhen ihrer Rolle als Vermittlerin zwischen Süd und Nord gerecht: Es wird ein passender Übergang vom grossvolumigen Gemeindehaus und dem grossen Gemeindepark über das «grosse Gebäude» und die «kleiner werdenden Gebäude» hin zur historischen Baute Frauchiger geschaffen. Die Abfolge wird damit hierarchisch korrekt. Die prägnante südliche Neubaute bildet einen guten Abschluss zum Gemeindepark hin, der damit aufgewertet wird.

4.3 Dach- und Fassadengestaltung

Dachlandschaft

Die Wahl von Satteldächern als Dachform hat sich aus dem Entwicklungsprozess des Richtprojekts bzw. aus dem Variantenstudium ergeben. Eine detaillierte Auslegeordnung dazu, welche hier nicht wiederholt wird, wird in Kapitel 3.2.3 abgehandelt.

Anders als in dem zur kantonalen Vorprüfung eingegebenen Richtprojekt (mit einer schräg über die beiden ineinander versetzten Baukörper verlaufenden, durchgehenden First), wurde bei der Überarbeitung des Richtprojekts nach der Vorprüfung und der Mitwirkung eine ruhigere Variante ausgearbeitet. Diese ermöglicht gleichzeitig eine wesentliche Reduktion

(0.5 bis 1.5 m) der maximalen Fassadenhöhen gegenüber dem Projekt, das in die Vorprüfung eingegeben wurde.

Die Ost- und die Westfassaden kommen mit einem symmetrischen Giebel daher. Es wird ein angemessenes Gegenüber zu den bestehenden Bauten westlich der Weissensteinstrasse geschaffen, die sich ebenfalls mehrheitlich mit symmetrischen Giebeln entlang der Weissensteinstrasse aufreihen.

Fassadengestaltung

Der Fassadenöffnungsgrad der Fassaden steht im Zusammenhang mit der Einsehbarkeit durch die Wegverbindungen und der städtebaulichen Wirkung. Die genaue Gestaltung der Fassaden wie auch die Lage und die Grösse der Fensteröffnungen wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

Dies trifft auch auf die Material- und Farbwahl der Fassaden zu. Die drei Neubauten sollen jedoch im Sinne eines roten Fadens alle in einer ähnlichen Materialisierung («Geschwister, aber keine Zwillinge») ausgeführt werden, damit eine einheitliche Gesamtwirkung entsteht.

Balkone

Die auskragenden Balkone der beiden Bauten Mitte B2 und Süd B3 lassen diese filigraner wirken und tragen zu spannenden Fassaden bei. Demgegenüber weist die volumenmässig kleinere Baute Nord B1 keine Balkone, sondern Loggien auf.



Abbildung 19: Visualisierung der Überbauung gemäss Richtprojekt, Quelle: Raumdimension Thomas Heim.



Abbildung 20: Visualisierung der Überbauung gemäss Richtprojekt, Quelle: Raumdimension Thomas Heim.

4.4 Energieeffizienz

Die Eigentümerschaft legt grossen Wert auf die Errichtung einer energieeffizienten Überbauung und wird auf die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Energie- und Wärmeerzeugung verzichten. Aktuell sind Erdsonden-Wärmepumpen vorgesehen, der Fächer wird jedoch auch für andere, zum Zeitpunkt des Baus geeignete Alternativen offengehalten.

Das Richtprojekt sieht vor, auf den Bauten Nord B1, Mitte B2 und Süd B3 PV-Anlagen zu installieren.

4.5 Erhalt und Sanierung Baute Frauchiger

Die Eigentümerschaft ist sich der Symbolkraft der erhaltenswerten Baute Frauchiger (vgl. Kapitel 2.3 RPB) für die Langendörfer Bevölkerung bewusst. Sie geht deshalb mit dem geplanten Erhalt und der Sanierung dieser identitätsstiftenden Baute im Dorfzentrum einen Schritt weiter als die bestehenden Anforderungen an erhaltenswerte Bauten gemäss § 28 Abs. 3 ZR: nicht nur Stellung, Volumen und äussere Erscheinung, sondern auch die Bausubstanz werden weitgehend erhalten. Zusammen mit der Setzung der geplanten Neubauten, die eine frühe Sicht- und Wahrnehmbarkeit von der Strasse aus gewährleistet und der Baute genügend Raum lässt, schafft die Eigentümerschaft einen deutlichen Mehrwert für die Gemeinde Langendorf und deren Bevölkerung.

Die zukünftige Nutzung dieses Gebäudes mit seinem markanten Krüppelwalmdach ist eine Herausforderung. Ein Erhalt ist nur möglich, wenn durch die Sanierung des Gebäudes ein angemessener Wohnkomfort ermöglicht werden kann. Dies betrifft allem voran ausreichende Belichtung der oberen Geschosse sowie die Gewährleistung zeitgemässer privater Aussenräume. Die Möglichkeiten in Bezug auf die Sanierung der Baute

Frauchiger wurden an einer Sitzung mit der Fachstelle Ortsbildschutz, dem Amt für Umwelt und der Denkmalpflege am 14. März 2023 diskutiert.

Die Detailplanung für die Sanierung und die Umnutzung der Baute Frauchiger erfolgt mit dem Bauprojekt im Baugesuchsverfahren und ist nicht Teil des Richtprojektes «visavis». Die Anforderungen an erhaltenswerte Bauten gemäss § 28 Abs. 3 ZR werden in den Sonderbauvorschriften jedoch ergänzt, um sowohl den Erhalt des identitätsstiftenden Gebäudes als auch die baulichen Möglichkeiten (ausreichende Belichtung, Gewährleistung zeitgemässer Aussenräume) zu sichern (vgl. Kapitel 8.2 RPB).

4.6 Richtprojekt Umgebungsgestaltung

Für die Umgebungsgestaltung liegt das wegleitende Richtprojekt Umgebungsgestaltung der w+s Landschaftsarchitekten AG vor.

Verschiedene Freiraumtypologien

Die Umgebung gliedert sich in die umliegende Landschaft ein und ist in mehrere Bereiche unterteilt: Der Gewässerraum entlang des Wildbachs; der Vorgarten zur Weissensteinstrasse und die drei Gärten zwischen den Wohnbauten. Südlich grenzt der Dorfpark an die Wohnüberbauung.

Die verschiedenen Freiraumbereiche haben teilweise privaten (Bereiche rund um die Gebäude), teilweise halböffentlichen (Aufenthalts- und Spielbereiche) oder öffentlichen Charakter (Gewässerraum). Diese unterschiedlichen Bereiche sind im Richtprojekt Umgebungsgestaltung gekennzeichnet.

Gewässerraum: öffentlicher Fussweg

Ein neuer öffentlicher Fussweg aus Mergel führt von Süden am Rande des Gewässerraums dem Wildbach entlang und knickt südwestlich der Baute Frauchiger nach Osten ab, von wo er südlich der Baute Frauchiger zur Weissensteinstrasse führt. Damit wird die Anforderung aus dem Pflichtenheft im Zonenreglement Langendorf erfüllt. Gemäss Auskunft von Christoph Dietschi vom kantonalen Amt für Umwelt (AFU) vom 15. März 2022 ist ein nicht befestigter, schmaler Fussweg im Gewässerraum im vorliegenden Fall bewilligungsfähig, sofern er am äusseren Rand des Gewässerraums angelegt wird. Dies wird im Richtprojekt Umgebungsgestaltung entsprechend umgesetzt. Dadurch ergibt sich zugleich eine klare Trennung zwischen dem zwingend naturnahen Uferbereich und den intensiveren Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten in den Gartenbereichen. Die durch die Gemeinde umzusetzende wasserbauliche Massnahme gemäss separatem Verfahren (kantonaler Nutzungsplan) wird dadurch nicht behindert (vgl. Kapitel 7 RPB).

Auf der bestehenden Mauer des Wildbachs wird aus Sicherheitsgründen wieder ein Diagonalzaun montiert, soweit die Mauer nicht im Rahmen der wasserbaulichen Massnahme der Gemeinde durch eine Böschung ersetzt wird. Bestehende und neue Bäume sowie einheimische Strauchgruppen gliedern den Gewässerraum. Kleinstrukturen aus Ast- und

	<p>Steinhaufen bieten Lebensraum für Kleintiere. Über Natursteinsitzblöcke wird ein Zugang zum Wasser ermöglicht. Weitere Bauten und Anlagen sind im Gewässerraum nicht geplant, da diese der übergeordneten Gesetzgebung (Art. 41c GSchV) widersprechen.</p>
<hr/> <p>Gestaltung zur Weissensteinstrasse hin</p>	<p>Der Vorgarten ist durch eine niedrige Gartenmauer zur Weissensteinstrasse, wie dies in der Region häufig vorkommt, begrenzt. Im Bereich der Zugänge, Zufahrten und Feuerwehrstellplätze wird es keine Mauer geben. Gezielt gepflanzte Strassenbäume und Strauchgruppen bilden ein Filter zur Überbauung.</p>
<hr/> <p>Hauszugänge</p>	<p>Die Hauszugänge aus Sickerbelag entwickeln sich aus der Geometrie der Bauten. Bei der Tiefgaragenzufahrt befindet sich zentral der gemeinsame Entsorgungsraum. Einzelne Velostellplätze sind nahe den Hauseingängen zugeordnet.</p>
<hr/> <p>Gärten zwischen den Bauten</p>	<p>Der nördliche Garten wird der Baute Frauchiger mit Vorplatz, Brunnen und Gemüsegarten zugeordnet. Die zwei Gärten zwischen den Bauten sind als Aufenthalts- und Begegnungsbereiche sowie teilweise als Spielplatz definiert. Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche entsprechen den Anforderungen gemäss § 41 KBV. Sträucher bilden einen gewissen Sichtschutz zu den Erdgeschosswohnungen. Die Gartenterrassen haben über drei Stufen einen Gartenausgang. Die Gliederung der Gärten wird durch kleine, ortstypische Mäuerchen gestärkt. Der südliche Garten wird mit dem Dorfpark vernetzt und erweitert.</p>
<hr/> <p>Feuerwehr und Löschwasserversorgung</p>	<p>Die Feuerwehrezufahrten und -stellflächen sind im Richtprojekt Umgebungsgestaltung gekennzeichnet. Auf der Parzelle befindet sich ein Hydrant. Dieser muss verschoben werden, was im Richtprojekt Umgebungsgestaltung ersichtlich ist.</p>
<hr/> <p>Grundsätze Umgebungsgestaltung</p>	<p>Die ganze Aussenraumgestaltung soll naturnah und artenreich umgesetzt werden, wenig versiegelte Flächen und blumige Wiesen, extensive Rasen und eine natürliche Bepflanzung aufweisen.</p>



Abbildung 21: Ausschnitt Richtprojekt Umgebungsgestaltung, Quelle: w+s Landschaftsarchitekten AG.

5. Erschliessung und Mobilität

5.1 Mobilitätskonzept

Die Themen Erschliessung und Mobilität werden im Mobilitätskonzept der Viaplan AG ausführlich behandelt. Die wichtigsten Aussagen des Mobilitätskonzepts werden nachfolgend zusammengefasst und teilweise mit projektspezifischen Inhalten ergänzt. Die im Mobilitätskonzept vorgenommene, detaillierte Auslegeordnung der verkehrlichen Ausgangslage und den Eckdaten zum Projekt wird an dieser Stelle nicht wiederholt.

5.2 Fussverkehr

Beurteilung im Mobilitätskonzept	Das Projekt «visavis» stellt alle notwendigen Anschlüsse an das bestehende Fusswegnetz sicher. Die Anbindung an das Fusswegnetz ist mit dem geplanten Erschliessungskonzept in alle Richtungen gewährleistet.
Interne Fusswegerschliessung	Die interne Fusswegerschliessung erfolgt über die Hausvorplätze direkt ab der Weissensteinstrasse oder über die nicht-befestigten Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielbereiche. Die Baute Frauchiger erhält eigene Hauszugänge von Süden und Osten.
Öffentlicher Fussweg	Mit dem öffentlichen Fussweg aus Mergel, der von Süden am Rande des Gewässerraums dem Wildbach entlangführt, südwestlich der Baute Frauchiger nach Osten abknickt und von dort südlich der Baute Frauchiger zur Weissensteinstrasse führt, wird eine neue öffentliche Fusswegverbindung vom Gemeindepark zur Weissensteinstrasse geschaffen. Damit wird die Anforderung aus dem Pflichtenheft im Zonenreglement Langendorf erfüllt (vgl. Kapitel 3.1 RPB).

5.3 Veloverkehr

Beurteilung im Mobilitätskonzept	Das Velo stellt im Raum Langendorf resp. der Stadt Solothurn mit den kurzen Distanzen ein geeignetes Fortbewegungsmittel dar. Das Areal «visavis» ist gut ins Velowegnetz eingebettet.
Veloabstellplätze	Die Anzahl der geplanten Veloabstellplätze (Langzeitparkfelder in der Einstellhalle sowie Kurzzeitparkfelder bei allen vier Hauszugängen) entspricht den Vorgaben der Norm VSS/SN 40 065, gemäss der pro Zimmer ein Veloabstellplatz zu realisieren ist.

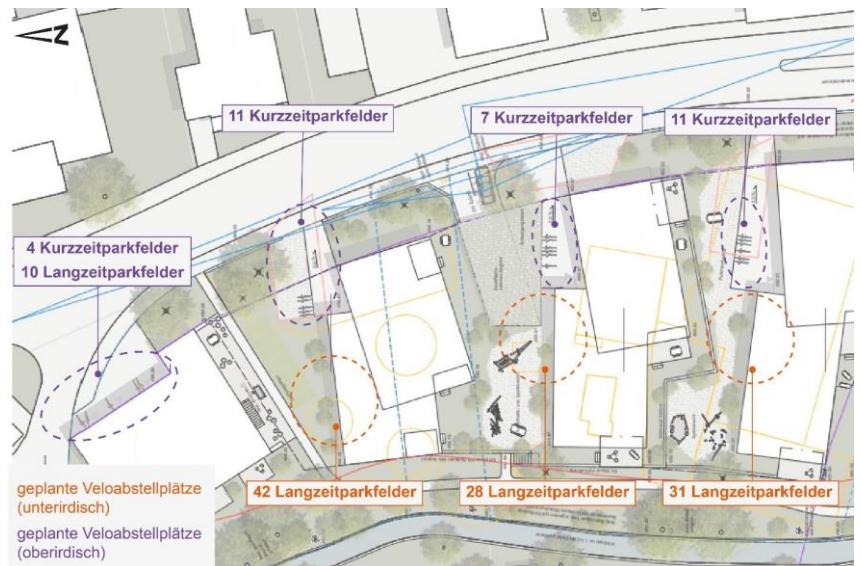


Abbildung 22: Geplante Anzahl und Anordnung der Veloabstellplätze gemäss Mobilitätskonzept, Quelle: Viaplan AG.

5.4 Öffentlicher Verkehr

Beurteilung im Mobilitätskonzept

Das Areal «visavis» ist durch die öffentlichen Verkehrsmittel angemessen erschlossen (ÖV-Güteklasse C, mittelmässige Erschliessung). Die Bushaltestelle «Langendorf, Chutz» ist innerhalb von zwei Minuten vom Areal zu Fuss erreichbar. Von der Bushaltestelle sind die Bahnhöfe Langendorf und Solothurn mit dem Bus erreichbar.

5.5 Motorisierter Individualverkehr

Herleitung Anzahl Fahrten

Das Areal «visavis» ist direkt an das bestehende Strassennetz angeschlossen. Für die Erschliessung ist keine neue Strasseninfrastruktur notwendig. Der zu erwartende Mehrverkehr kann vom umliegenden Strassennetz ohne Probleme aufgenommen werden.

Parkfelder

Gemäss KBV können im Minimum zwischen 21 und 29 und im Maximum zwischen 34 und 46 Parkfelder realisiert werden. Dies entspricht einer Abminderung auf 50-80 % des Grenzbedarfs gemäss § 42 und Anhang III KBV, wobei eine Reduktion auf 80 % des Grenzbedarfs für das Areal als angemessen erachtet wird (= max. 46 Parkfelder). Von den Parkfeldern sind 19-42 Parkfelder den Bewohner:innen und 2-5 Parkfelder den Besucher:innen zuzuordnen. Alle Autoparkfelder werden gemäss Absprache mit dem kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) in der Tiefgarage realisiert. Oberirdisch stehen keine Parkfelder für den MIV zur Verfügung.

Erschliessung Einstellhalle

Gemäss Berechnungen der Viaplan AG wäre eine einspurige Rampe mit Stauraum für zwei Fahrzeuge ausreichend. Die geschätzten Spitzenstunden von 3 Zufahrten und 15 Wegfahrten am Morgen bzw. 14 Zufahrten

und 8 Wegfahrten am Abend wären damit problemlos bewältigbar. Aufgrund der direkten Erschliessung ab der Weissensteinstrasse (Kantonsstrasse) erachten jedoch das AVT und die Planungskommission Langendorf eine zweispurige Rampe als sinnvoller. Gemäss den Wünschen des AVT und der Planungskommission Langendorf wird die Rampe in die Einstellhalle deshalb im Gestaltungsplan als zweispurig gesichert.

Barrierefreie Zugänge
zu den Wohnungen

Die Wohnungen in den Bauten Nord B1, Mitte B2 und Süd B3 sind direkt ab der Einstellhalle barrierefrei (Lift) zugänglich. Die Baute Frauchiger wird nicht direkt an die Einstellhalle angeschlossen. Eine ebenerdige Erreichbarkeit ist aber über den Lift in der Baute Nord B1 gewährleistet. Der Zugang erfolgt dann über die Hausvorplätze zu den Eingängen im Süden und im Osten der Baute Frauchiger.

Mittels Dienstbarkeiten werden den Bewohnenden der Baute Frauchiger Parkfelder in der Einstellhalle zur Verfügung gestellt und der Zugang zur Einstellhalle durch die Baute im Baubereich B1 gewährleistet.

Containerstellplätze

Das Rampenbauwerk wird überdacht (Baubereich E «Rampe Einstellhalle»). In diesem Baubereich werden voraussichtlich auch die Containerstellplätze untergebracht.

5.6 Strategie Mobilitätskonzept

Die Strategie des Mobilitätskonzepts bezweckt die Förderung einer nachhaltigen Mobilität der Bewohner:innen, keine Einschränkung der Bewohner:innen in ihrer Mobilität sowie ein attraktives Angebot für den Fuss- und Veloverkehr.

Basisangebot

Zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität, ist die Bereitstellung eines qualitativ hochwertigen und quartierverträglichen Basisangebotes anzustreben. Folgende Infrastruktur fördert als Basisangebot eine nachhaltige Mobilität bei der geplanten Überbauung:

- Direkte, attraktive und sichere Verbindungen für den Fussverkehr, sowohl innerhalb des Gebiets wie auch zu wichtigen Zielorten.
- Direkte, attraktive und sichere Verbindungen für den Veloverkehr, sowohl innerhalb des Gebiets wie auch zu wichtigen Zielorten.
- Angemessene Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr durch nachfragegerechtes Angebot und kurze Wege zu den Haltestellen.
- Quartierverträgliche und sichere Abwicklung des MIV mit minimalen Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen.
- Direkte Erschliessung für den MIV von/zum übergeordneten Netz mit minimalen negativen Auswirkungen auf bestehende Siedlungsgebiete.

- Realisierung von Anschlüssen für Ladestationen für Elektroautos bei ausgewählten Parkfeldern (Verringerung von Luft- und Lärmbelastung).
- Sensibilisierung der Bewohner:innen (Abgabe von Informationen über das Mobilitätsangebot).

Diese Anforderungen des Basisangebots sind bei der geplanten Überbauung «visavis» grundsätzlich erfüllt. Die Autoparkfelder werden mit Anschlussmöglichkeit vorbereitet und können bei Bedarf mit Elektroladestationen ausgestattet werden.

Massnahmen zur Förderung des Fussverkehrs

Das Areal wird mit attraktiven Fusswegflächen ausgestattet und stösst direkt an das übergeordnete Fusswegnetz.

Weitere Massnahmen zur Förderung des Fussverkehrs sind nicht notwendig.

Massnahmen zur Förderung des Veloverkehrs

Das Areal «visavis» ist direkt an das Basisnetz Alltagsverkehr angeschlossen. Folgende vorgesehenen Massnahmen unterstützen die Erhöhung der aktiven Mobilität:

- Die Langzeitparkfelder befinden sich in abschliessbaren Räumen.
- Bei allen Abstellplätzen kann der Velorahmen mit einem Kabelschloss angeschlossen werden.

Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs

Das Areal «visavis» ist angemessen mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Durch die Förderung des Veloverkehrs, ist der Bahnhof Solothurn mit einem attraktiven Angebot in kurzer Zeit erreichbar.

Massnahmen im Bereich des motorisierten Individualverkehrs

Damit die nachhaltige Mobilität gefördert werden kann, wird im Bereich des motorisierten Individualverkehrs folgende Massnahme realisiert:

- Gewisse Parkfelder werden mit Stromanschluss vorbereitet. Bei Bedarf können Ladestationen durch die Mieter angebracht werden.

6. Lärmschutz

6.1 Gutachten

Das Gestaltungsplangebiet ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt und liegt direkt an der Weissensteinstrasse. Aus diesem Grund wurde die Erstellung einer Grobbeurteilung bei der bsb + Partner Ingenieure und Planer AG in Auftrag gegeben. Anhand der Immissionsberechnungen aus der Grobanalyse lassen sich im Gestaltungsplan bzw. den dazugehörigen Sonderbauvorschriften (SBV) die notwendigen verbindlichen Vorgaben bezüglich des Lärmschutzes an das konkrete Bauprojekt (Baugesuchsverfahren) stellen.

6.2 Grobanalyse

An den Ostfassaden der Bauten Mitte B2 und Nord B3 wird der massgebende IGW in einigen Geschossen tagsüber voraussichtlich um 1 dB(A) überschritten. In allen anderen Fällen wird der massgebende IGW tagsüber eingehalten, wenn auch teilweise nur knapp. Nachts wird der massgebende überall eingehalten, im 1. OG der Baute Süd B3 allerdings nur knapp.

Gebäude	Geschoss	Einhaltung des massgebenden IGW tagsüber	Einhaltung des massgebenden IGW nachts
Baute Nord B1, Ostfassade	EG	knapp eingehalten / gerade erreicht	eingehalten
	1. OG	knapp eingehalten / gerade erreicht	eingehalten
	2. OG	knapp eingehalten / gerade erreicht	eingehalten
	3. OG	knapp eingehalten / gerade erreicht	eingehalten
Baute Mitte B2, Ostfassade	EG	knapp eingehalten / gerade erreicht	eingehalten
	1. OG	um 1 dB(A) überschritten	eingehalten
	2. OG	um 1 dB(A) überschritten	eingehalten
	3. OG	knapp eingehalten / gerade erreicht	eingehalten
Baute Süd B3, Ostfassade	EG	um 1 dB(A) überschritten	eingehalten
	1. OG	um 1 dB(A) überschritten	knapp eingehalten / gerade erreicht
	2. OG	um 1 dB(A) überschritten	eingehalten
	3. OG	knapp eingehalten / gerade erreicht	eingehalten
Baute Frauchiger, Ostfassade	EG	knapp eingehalten / gerade erreicht	eingehalten
	1. OG	knapp eingehalten / gerade erreicht	eingehalten
	2. OG	knapp eingehalten / gerade erreicht	eingehalten

Tabelle 1: Einhaltung des massgebenden IGW pro Gebäude und Geschoss, Quelle: bsb + Partner Ingenieure und Planer AG.

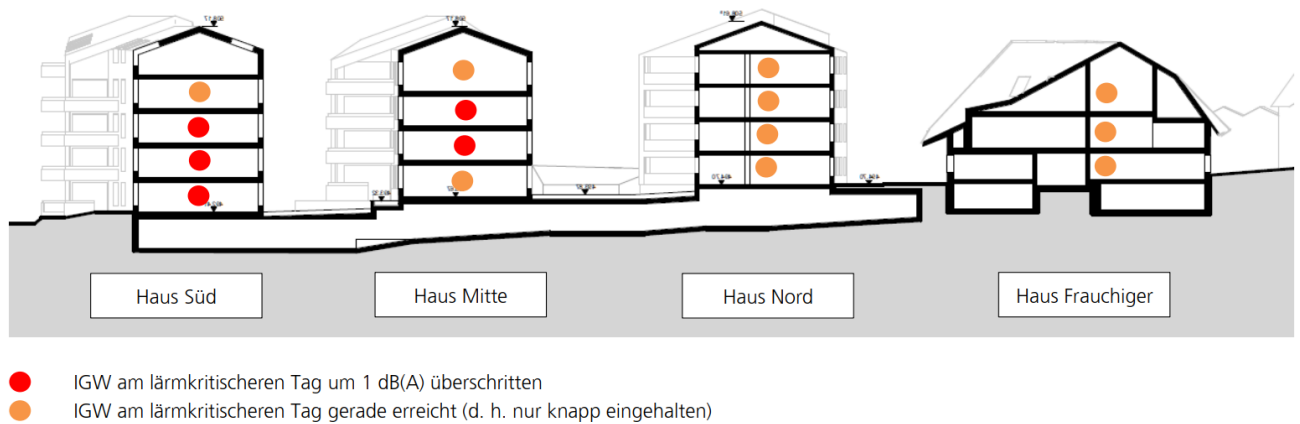


Abbildung 23: Einhaltung des massgebenden IGW an den Ostfassaden pro Gebäude und Geschoss (tagsüber), Quelle: bsb + Partner Ingenieure und Planer AG.

6.3 Massnahmen und Umsetzung im Gestaltungsplan

Bei einem Baugesuch ist die Einhaltung der IGW nachzuweisen. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen zu ergreifen. Folgende Massnahmen werden vorgeschlagen:

- Gewerbe- anstatt Wohnnutzung (um 5 dB(A) höhere Grenzwerte): Die baulichen Strukturen im Richtprojekt sind so ausgestaltet, dass sowohl Wohn- wie auch Gewerbenutzungen möglich sind. Aktuell werden jedoch in der Gemeinde Langendorf sehr viele Gewerbeflächen geschaffen und es ist zu vermeiden, dass ein Überangebot geschaffen wird. Die Frage wird im Baugesuchsverfahren definitiv geklärt. Die Sonderbauvorschriften lassen beide Nutzungen zu.
- Raumaufteilung ohne lärmempfindliche Räume an der Ostfassade bzw. Anordnung der Fenster von lärmempfindlichen Räumen an der Süd- und Nordfassade: Dies wurde geprüft, scheint aber aus aktueller Sicht nicht zweckmässig. Die Bauten sollen gegen den Strassenraum hin aus ortsbaulichen Gründen ein Gesicht haben. Dies ist nicht möglich, wenn dort nur Badezimmer und Reduits möglich sind oder wenn an den Ostfassaden keine Fenster eingeplant werden.
- Vorgelagerte Balkone bzw. Loggias mit allseitig geschlossener Brüstung aus «schallhartem» Material: Dies ist in einer zweiten Phase zu prüfen, insbesondere auch hinsichtlich architektonischer und ortsbaulicher Aspekte.

Weitere Massnahmen sind in Bezug auf die verwendeten Materialien und die Aussenraumgestaltung denkbar.

Können die Anforderungen der Lärmschutzverordnung (LSV) auch mit geeigneten Schutzmassnahmen nicht vollständig eingehalten werden, ist nach Art. 31 LSV im Baugesuchsverfahren eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Dies wird in den SBV entsprechend festgehalten (vgl. Kapitel 8.2 RPB).

7. Wasserbauliche Massnahmen entlang dem Wildbach

Gemäss § 23 Abs. 4 ZR ist der Uferbereich des Wildbachs aufzuwerten und zu gestalten. Gemäss dem räumlichen Leitbild der Gemeinde Langendorf ist abschnittsbezogen eine Revitalisierung zu prüfen (vgl. Kapitel 3.1, 11.3.3 und 11.3.1 RPB).

Erste Ansätze zur Aufwertung und Gestaltung des Uferbereichs des Wildbachs hat das Projektteam zur Erarbeitung des Gestaltungsplans Dorfzentrum mit dem Zugang zum Wasser über Natursteinsitzblöcke im Richtprojekt Umgebungsgestaltung aufgezeigt.

Der Zugang zum Wasser über Blocksteinsitzstufen kann gemäss dem Amt für Umwelt (AFU) und der Gemeinde aber nicht als punktuelle bzw. isolierte Aufwertungsmassnahme realisiert werden. Stattdessen ist eine komplette Revitalisierung der Bachsohle entlang des Gestaltungsplanperimeters auf der gesamten Länge im Rahmen einer wasserbaulichen Massnahme notwendig.

Zur Planung der wasserbaulichen Massnahme ist daher ein separater kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan zu erarbeiten. Die Erarbeitung von diesem erfolgt vollständig im Auftrag der Gemeinde Langendorf und damit losgelöst vom Gestaltungsplanverfahren GP Dorfzentrum.

Folgende erste Erkenntnisse wurden an der Sitzung der Planungskommission Langendorf gemeinsam mit Stefan Freiburghaus vom kantonalen Amt für Umwelt (AFU) in Bezug auf die wasserbauliche Massnahme festgestellt:

- Die Sohle des Wildbachs solle natürlich ausgestaltet und mit «Störsteinen» ausgestattet werden. Dadurch verändere sich das Fließregime, wodurch der Zugang zum Wasser auch sicherheitstechnisch möglich werde.
- Auf der linken Bachseite sei die Stützmauer grossmehrheitlich zu entfernen und durch eine natürliche Böschung zu ersetzen.
- Auf einem kurzen Abschnitt unterhalb der Sagackerbrücke auf der Höhe der Baute Frauchiger werde die Stützmauer aufgrund der engen Platzverhältnisse und des dortigen Baumbestandes bestehen bleiben.
- Ragt die Stützmauer mehr als einen Meter von der Bachsohle auf, sei eine Absturzsicherung anzubringen.
- Auf der rechten (westlichen) Bachseite bleibe die Stützmauer bestehen. Um eine Unterspülung von dieser zu verhindern, sei die rechte Bachseite entsprechend mit Schwellen u. dgl. zu fixieren.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung des Gestaltungsplans Dorfzentrum wurde der Perimeter des künftigen, kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplan bekannt. Bei der Überarbeitung des Gestaltungsplans Dorfzentrum aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde der Perimeter des Gestaltungsplans Dorfzentrum dahingehend angepasst, dass sich die beiden Perimeter zukünftig nicht mehr überschneiden. Der Perimeter des kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplans Wildbach entfällt damit aus dem Perimeter des Gestaltungsplans Dorfzentrum.

Die beiden Planungen sind jedoch so weit als möglich aufeinander abzustimmen. Dies wird in den SBV entsprechend festgehalten (vgl. Kapitel 8.2 RPB).

8. Umsetzung im Gestaltungsplan

8.1 Gestaltungsplan (Situationsplan und Schnitte)

Der Situationsplan 1:500 stellt die oberirdisch überbaubaren (Baubereiche B1, B2, B3, F) sowie die unterirdisch überbaubaren (Baubereich unterirdisch) sowie die Frei- und Grünflächen sowie die Erschliessungsflächen plangrafisch dar. Dabei wird unterschieden zwischen Genehmigungs- und Orientierungsinhalt. Die Festlegungen basieren auf dem Richtprojekt «visavis» und auf dem Richtprojekt Umgebungsgestaltung. Durch die Darstellung in Schnitten wird auch die maximale Höhe der Neubauten in den Baubereichen B1, B2 und B3 grundeigentümerverbindlich mittels Mantellinien festgelegt.



Abbildung 24: Ausschnitt aus dem Situationsplan 1:500 (ohne Legende, Schnitte und Koordinatenliste). Die oberirdischen Baubereiche sind gelb-orange dargestellt, Quelle: Plan-team S AG.

Der Plan ist so einfach wie möglich gehalten, beinhaltet aber alle relevanten Aussagen. Die Baubereiche sind vermasst. Zusätzlich sind die Koordinaten aller Eckpunkte der Baubereiche in einer Tabelle aufgeführt, da die Bemassung der teilweise verwinkelten Baubereiche nicht ganz offensichtlich ist.

Der Situationsplan, die Schnitte und die beiden begleitenden Richtprojekte dienen für die Beurteilung der Baugesuche.

8.2 Sonderbauvorschriften

Nachfolgend werden die wichtigsten Paragraphen aus den Sonderbauvorschriften erläutert. Selbsterklärende Regelungen werden an dieser Stelle nicht beschrieben.

§§ 1 bis 3 (Einleitende Bestimmungen)

Die Paragraphen 1 bis 3 der Sonderbauvorschriften beschreiben den Zweck und die Ziele, den Geltungsbereich und die Stellung zur Grundordnung sowie die Bestandteile und Grundlagen.

§ 4 Abstimmung mit benachbarten Planungen

Eine der Herausforderungen in der Erarbeitung des Gestaltungsplans ist die Abstimmung mit der wasserbaulichen Massnahme, welche im Rahmen eines separaten kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplans durch die Gemeinde umgesetzt wird (vgl. Kapitel 7 RPB) und direkt an den Perimeter des Gestaltungsplans Dorfzentrum angrenzt.

In den Sonderbauvorschriften festgehalten, dass die beiden Planungen so weit als möglich gegenseitig abzustimmen sind. Die Abstimmung erfolgt in enger Koordination mit dem Kanton und der Gemeinde. Die Bauten in den Baubereichen B1, B2 und B3 dürfen vor der Umsetzung der wasserbaulichen Massnahme errichtet werden. Die definitive Umgebungsgestaltung ist dagegen erst nach der Umsetzung der wasserbaulichen Massnahme umzusetzen. Der Paragraph regelt, dass in der Zwischenzeit eine provisorische Umgebungsgestaltung umgesetzt werden darf, welche auch vom Richtprojekt Umgebungsgestaltung abweichen kann. Die Grundeigentümerschaften werden der Gemeinde für die Umsetzung der wasserbaulichen Massnahme privatrechtlich Hand bieten.

§ 5 Bau- und Nutzungsvorschriften

In diesem Paragraphen werden die Bau- und Nutzungsvorschriften geregelt. Die zulässigen Nutzungen leiten sich dabei im Wesentlichen von den Zonenvorschriften der Kernzone gemäss § 9 ZR ab.

Die Baumasse und Bauvorschriften sind auf das Richtprojekt zugeschnitten. Diese weichen in einigen Punkten von den zulässigen Baumassen aus dem Zonenreglement ab:

- Im Baubereich B3 sind fünf Vollgeschosse zulässig. Der damit ausgeschöpfte Bonus für Gestaltungsplangebiete ist aufgrund städtebaulicher Überlegungen und im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen zu begründen (vgl. Kapitel 3.2.3 RPB). In den Baubereichen B1

und B2 sind vier Vollgeschosse zulässig, was den Bestimmungen in § 9 ZR entspricht.

- In § 9 Abs. 2 ZR wird weder eine maximale oberirdische Geschossfläche noch eine Ausnützungsziffer definiert. In den Sonderbauvorschriften wird diese nun für die Baubereiche B1, B2 und B3 definiert. Diese Festlegung richtet sich nach dem Richtprojekt.
- Für die Baubereiche B1, B2 und B3 wird eine maximale Fassadenhöhe definiert. Sie unterscheidet sich von Baubereich zu Baubereich und ist beim Baubereich B3 mit 16.00 m am höchsten. Damit wird die Fassadenhöhe dieser Baute gegenüber derjenigen in § 9 ZR um 3.00 m erhöht, was einer üblichen Regelung bei Gestaltungsplänen im Kanton Solothurn entspricht.
- Auf die Festlegung einer Gesamthöhe wird verzichtet. Stattdessen wird eine maximale Höhe Dachkote pro Baubereich definiert, welche anstelle der Gesamthöhe gemäss § 9 Abs. 2 ZR in Kraft tritt. Die maximale Höhe der Dachkote pro Baubereich richtet sich nach dem Richtprojekt, wobei für alle Baubereiche noch ein gewisser Spielraum gewährt wird. Dies gibt dem Bauprojekt die nötige Flexibilität, um beispielsweise auf sich verändernde Anforderungen an den Dachaufbau oder an die Raumhöhen zu reagieren.

Für den Baubereich E «Rampe Einstellhalle» wird lediglich die maximale Höhe Dachkote festgelegt. Für alle anderen Baumasse in diesem Baubereich gilt § 9 Abs. 2 ZR.

Die Baumasse der Baute Frauchiger richten sich nach dem Bestand, da es sich um ein erhaltenswertes Objekt handelt, das zwar saniert und umgebaut, aber ansonsten erhalten wird.

Weiter wird im vierten Paragraphen geregelt, welche Bauten und Anlagen auch ausserhalb der Baubereich zulässig sind. Im Bereich der Hauseingänge sind dies Vordächer, gedeckte Eingangsbereiche, gedeckte und ungedeckte Veloabstellplätze sowie Unterstände für Container. Im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans sind unter Berücksichtigung der Baulinien Lüftungsschächte und Notausgänge für die Einstellhalle sowie Spielgeräte zulässig.

In Bezug auf unterirdische Bauten (im Situationsplan dargestellt als Baubereich unterirdisch) wird festgehalten, dass diese gemäss § 22 KBV bis an die Baulinien hin erstellt werden können.

§ 6 Grenz- und Gebäudeabstände

Diese Bestimmungen sind weitgehend selbsterklärend: Gegenüber nicht im Gestaltungsplan einbezogener Parzellen gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss § 22 und Anhang II KBV, sofern keine privatrechtlichen, grundbuchlich eingetragenen Vereinbarungen gegenüber Nachbargrundstücken vorliegen. Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans ergeben sich die Grenz- und Gebäudeabstände aufgrund der Baubereiche.

§ 7 Gestaltung und Architektur

In Bezug auf die Gestaltung und Architektur aller Bauten und Anlagen gelten erhöhte Anforderungen. Diese betreffen insbesondere die gute Gesamtwirkung bezüglich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl. Farben und Materialien der drei Neubauten sollen sich hinsichtlich des Fassadenausdrucks wie ein roter Faden durch diese Baubereiche hindurchziehen («Geschwister, aber keine Zwillinge»). Die definitive Gestaltung und die Materialisierung werden im Baugesuch festgelegt. Sie sind vor der Baugesuchseingabe mit der Baukommission anhand eines Konzepts zu besprechen.

§ 8 Baute Frauchiger

Dieser Paragraph bezweckt, sowohl den Erhalt des identitätsstiftenden Gebäudes als auch die baulichen Möglichkeiten bei der Sanierung der Baute Frauchiger (ausreichende Belichtung, Gewährleistung zeitgemässer Aussenräume) zu sichern.

Zusätzlich zu den in § 28 Abs. 3 ZR formulierten Schutzbestimmungen ist die Baute Frauchiger wenn immer möglich auch in ihrer Charakteristik sowie in ihrer historisch bedeutsamen äusseren Substanz zu erhalten. Damit wird der Erhalt dieses identitätsstiftenden Gebäudes grundsätzlich gesichert. Um den Erhalt der charakteristisch niedrigen Erdgeschosshöhe ebenfalls zu ermöglichen, wird ergänzt, dass die Bestimmung in § 9 Abs. 1 ZR, wonach die Erdgeschosse entlang der Weissensteinstrasse so gestaltet werden müssen, dass gewerbliche Nutzungen möglich sind, in Bezug auf die Baute Frauchiger nicht zum Tragen kommt.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung der oberen Geschosse ist der Einbau von Lukarnen und Loggien ins Dach möglich, sofern diese Interventionen Rücksicht auf die historische Bausubstanz nehmen und die Charakteristik der erhaltenswerten Baute nicht beeinträchtigen.

Zur Gewährleistung zeitgemässer Aussenräume ist es unabdingbar, dass auch im Gewässerraum gewisse Gestaltungsmöglichkeiten vorhanden sind. Allerdings sind Hartflächen im Gewässerraum nicht zulässig. Innerhalb des Gewässerraums sind die Umgebungsflächen unbefestigt, mit durchlässigen Belägen wie Kies oder Mergel sowie mit natürlichen Materialien auszugestalten. Die vorgesehene Nutzung der Umgebungsflächen ist auf den jeweiligen Ort und den Charakter des Freiraumbereichs abzustimmen.

§ 9 Dachgestaltung

Auch in Bezug auf die Dachgestaltung sind Vorschriften festgehalten, die die Merkmale des Richtprojekts und insbesondere die städtebaulichen Überlegungen sicherstellen. So wird festgehalten, dass für die drei Neubauten nur Firstdächer zulässig sind (maximale Neigung: 30°).

Weiter wird sichergestellt, dass technisch bedingte Dachaufbauten über die festgelegten maximale Höhe Dachkote hinaus zulässig sind. Hierfür gelten allerdings bestimmte Anforderungen: die Dachaufbauten haben sich gut in die Bebauung einzufügen und sie sind auf die technisch notwendigen Ausmasse zu beschränken.

Dacheinschnitte sind gemäss Richtprojekt oder gemäss den Bestimmungen in § 64 KBV zulässig. § 64 KBV besagt, dass die Fläche der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster, im Aufriss gemessen, nicht mehr als 1/7 der Dachfläche betragen darf. Davon ausgenommen sind Sonnenkollektoren und Solarzellen.

§ 10 Etappen

Zwar besteht seitens der Grundeigentümerschaften die Absicht, die Bebauung aller Baubereiche gleichzeitig vorzunehmen. Eine Etappierung ist aber grundsätzlich zulässig. Daher ist es notwendig, die Details bezüglich einer allfälligen Etappierung grundeigentümerverbindlich zu regeln:

- Die Überbauung der Baubereiche B1, B2, B3 und E sind in insgesamt maximal zwei Etappen zu errichten. Der Baubereich F ist von dieser Bestimmung nicht betroffen. Die Baute Frauchiger kann somit unabhängig davon in einer separaten Etappe saniert werden.
- Einzelne Etappen dürfen nachfolgende Etappen hinsichtlich der Erschliessung und der baulichen Umsetzung nicht behindern.
- Die Bepflanzung und die Realisierung der Aussenräume und Spielflächen sind gleichzeitig mit der Erstellung des jeweiligen Baubereichs vorzunehmen.
- Die Einstellhalle ist pro Etappe zu errichten, wobei der Baubereich E «Rampe Einstellhalle» in der ersten Etappe zu erstellen ist, sofern die erste Etappe nicht ausschliesslich den Baubereich F «Frauchiger» betrifft.
- Flächen, die allenfalls als Installationsfläche für einen anderen Baubereich resp. eine andere Etappe verwendet werden, können in Absprache zwischen den Grundeigentümerschaften zu einem späteren Zeitpunkt erstellt werden.

So wird ein reibungsloser Bauablauf selbst im Falle einer allfälligen Etappierung sichergestellt. Die Details werden privatrechtlich geregelt.

§ 11 Umgebungsgestaltungsplan

Die Umgebungsgestaltung ist durch das wegleitende Richtprojekt Umgebungsgestaltung bereits weitgehend vorgegeben. Die detaillierte Umgebungsgestaltung ist aber im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels einem Umgebungs- und Begrünungsplan festzulegen bzw. zu konkretisieren. In den Sonderbauvorschriften werden dazu die mindestens aufzuführenden Inhalte vorgegeben. Neben den üblichen Inhalten (Gestaltung Terrain und Aussenräume, Bäume und Bepflanzungen etc.) betrifft dies auch die Gestaltung zur Weissensteinstrasse hin, der besondere Beachtung zu schenken ist.

Zudem wird geregelt, dass Unterhalt und Pflege in einem Unterhaltskonzept geregelt werden.

§ 12 Freiflächen

In Ergänzung zu § 11 werden in diesem Paragrafen die Details in Bezug auf Bäume über unterirdischen Bauten (Minimalanforderungen Substratschicht, Drainageschicht, Wasserführung und -speicherung), zur Flächenversiegelung (max. 30% des unbebauten Grundstückareals), zur

Aufenthaltsqualität der Spielpätze und zur Entwässerung des Sauberwassers (wenn möglich Versickerung vor Ort oder Einleitung in den Wildbach, keine Einleitung in die Kanalisation) geregelt.

Im Zentrum der Überlegung stehend dabei eine hitzemindernde Umgebungsgestaltung und die Berücksichtigung geltender Gesetze und Verordnungen.

§ 13 Bepflanzung

Die Bepflanzung soll ökologisch wertvoll erfolgen. Daher sind in den Sonderbauvorschriften Bestimmungen zur Pflanzenwahl (einheimische und standortgerechte Pflanzen, keine invasiven Neophyten) und zu den zu pflanzenden Bäumen (mind. 30 cm Stammumfang) aufgeführt.

Auch der Gestaltung zum Gemeindepark hin ist besondere Beachtung zu schenken (Bildung einer optisch räumlichen Einheit).

§ 14 Terrainveränderungen

Die Umgebungsgestaltung und der Bau einer Einstellhalle zur Vermeidung von oberirdisch parkenden Autos bedingt gewisse Terrainveränderungen. Um diese in einem ortsverträglichen Ausmass zu halten, werden die Terrainveränderungen in Bezug auf das massgebende Terrain auf maximal 1.60 m festgelegt.

§ 15 Wassergefahren

Bezüglich der Wassergefahren gelten die Bestimmungen gemäss § 31 des kommunalen Zonenreglements. Aufgrund der Nähe zu einem Gewässer (Wildbach) wird dies hier bewusst nochmals festgehalten.

§§ 16 und 17 (Erschliessung und Parkierung für Autos und Velos)

Die §§ 16-17 dienen der Sicherstellung der Massnahmen aus dem Mobilitätskonzept (vgl. Kapitel 5 RPB). Dies betrifft insbesondere die Anzahl und die Anordnung der Parkfelder allgemein und der Parkfelder für Besuchende sowie die Veloabstellplätze.

Der im Trend liegenden E-Mobilität wird ebenfalls Rechnung getragen: Mindestens 20 % der Parkplätze sind für E-Mobilität auszurüsten. Die Energiekosten müssen pro Parkplatz abgerechnet werden können. Es sind die nötigen Vorbereitungsmaßnahmen zu treffen, die es erlauben, bei Bedarf weitere Parkplätze für E-Mobilität auszurüsten.

§ 18 Abfallentsorgung

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, die Containerstellplätze in den Baubereich E «Rampe Einstellhalle» zu integrieren. Dies wird in den Sonderbauvorschriften aber nicht abschliessend geregelt, da die Details dazu aber erst im Baugesuchsverfahren geklärt werden. Festgehalten wird dagegen, dass die Stellplätze so auszugestalten sind, dass keine unzumutbaren Emissionen entstehen.

§ 19 Energie

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, die Energie- und Wärmeerzeugung mittels PV-Anlagen und Erdsonden-Wärmepumpen sicherzustellen. Um den Fächer für andere, zum Zeitpunkt des Baus geeignete Alternativen zu öffnen, werden diese jedoch auf Vorschlag der Planungskommission Langendorf nicht explizit in den SBV vorgeschrieben. Stattdessen wird vorgeschrieben, dass auf die Verwendung fossiler Brennstoffe zu verzichten ist.

Bezugnehmend auf das in § 1 Abs. 1 lit. d formulierte Ziel zur Umsetzung einer nachhaltigen Siedlung wird ausserdem festgehalten, dass auf eine möglichst ressourcenschonende Bauweise zu achten ist. Die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Vorgaben und Normen in Bezug auf diese Thematik sind einzuhalten. Es wird bewusst nicht auf bestehende Vorgaben und Normen verwiesen, da sich in Bezug auf diese Thematik aktuell sehr viel tut und davon auszugehen ist, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe griffigere Vorgaben und Normen vorliegen.

§ 20 Lichtemissionen

Auf Empfehlung des Amtes für Raumplanung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde eine Bestimmung zur Vermeidung von Lichtemissionen aufgenommen.

§ 21 Lärm

Dieser Standard-Paragraf in Sonderbauvorschriften verweist primär auf übergeordnete Bestimmungen aus der Lärmschutzverordnung LSV. Es werden die Massnahmen aufgezeigt, die zu ergreifen sind, wenn zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden.

§ 22 Belastete Böden

Da sich der GP-Perimeter im Prüfperimeter Bodenabtrag befindet, sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens die entsprechenden Massnahmen zusammen mit dem kantonalen Amt für Umwelt festzusetzen und auszuführen.

§ 23 Qualitätssicherung

Die Qualitätssicherung erfolgt im GP Dorfzentrum primär dadurch, dass sowohl das Richtprojekt «visavis» (Richtprojekt Architektur) als auch das Richtprojekt Umgebungsgestaltung wegleitende Bestandteile der Planung sind. Obwohl die Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften gegenüber den Richtprojekten gewisse Spielräume lassen, kann dadurch nicht beliebig von den beiden Richtprojekten abgewichen werden.

§ 24 Abweichungen

Der Baubehörde wird mit diesem Artikel gestattet, in begründeten Fällen geringfügige Abweichungen von den Festlegungen des Gestaltungsplans zu erteilen. Diese Abweichungen dürfen jedoch keine wesentlichen Interessen von Dritten verletzen und dem Zweck des Gestaltungsplans nicht massgeblich widersprechen.

§ 25 Inkrafttreten

Der letzte Paragraf der Sonderbauvorschriften beschreibt das Inkrafttreten der Sonderbauvorschriften. Dies geschieht nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt.

9. Dienstbarkeiten

Für Erstellung, Nutzung und Unterhalt der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen sind die notwendigen Dienstbarkeiten und Verträge privatrechtlich zu sichern; im Besonderen:

- a) der öffentlich zugängliche Fussweg entlang des Wildbachs, inkl. dessen Eigentum, Erstellung und Unterhalt;
- b) die öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume, inklusive deren Eigentum, Erstellung und Unterhalt, Benennung etc.;
- c) die Durchleitungsrechte für öffentliche Leitungen;
- d) Dienstbarkeit zugunsten Grundeigentümerschaft: Näherbaurecht gegenüber der Nachbarparzelle GB Nr. 657 (vgl. Kapitel 9.1 RPB);
- e) Überbaurechte für den Baubereich B1 sowie Unterbaurechte für die Einstellhalle;
- f) Bestehende Dienstbarkeiten.

Die Sicherung der Dienstbarkeiten und Verträge erfolgt losgelöst vom Gestaltungsplanverfahren und ist die Bedingung für die Erteilung der Baubewilligungen für die einzelnen Etappen: Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen aller für die jeweilige Etappe notwendigen, grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeiten abhängig; im Besonderen die Zugänge zu den Baubereichen.

9.1 Näherbaurecht gegenüber der Parzelle GB Nr. 657

Die Eigentümerschaft der Parzelle GB Nr. 661 beantragte am 12. Dezember 2022 beim Gemeinderat Langendorf, ihr ein Näherbaurecht gegenüber der Parzelle GB Nr. 657 (Zone für öffentliche Nutzungen gemäss Zonenplan), die im Eigentum der Einwohnergemeinde Langendorf ist, einzuräumen. Gestützt auf dieses Näherbaurecht dürfen im Bereich der im beiliegenden Dienstbarkeitsplan markierten Grenze zwischen beiden Grundstücken auf dem Grundstück GB Langendorf Nr. 661 Gebäudefassaden in einem Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze, auskragende Balkone mit einem Abstand von 2,5 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

Argumentarium

Folgende Gründe wurden für die Erteilung des Näherbaurechts eingeräumt:

Das Richtprojekt «visavis» überzeugt durch das angewandte städtebauliche Konzept eines Reissverschlussprinzips, welches die Durchlässigkeit und die Sichtbeziehungen von Ost und West gewährleistet (also von der Weissensteinstrasse in Richtung Wildbach / Gartenstrasse) und von der PKL ausdrücklich begrüsst wurde. Dieses Bebauungskonzept nimmt die

historischen ortsbaulichen Kriterien auf (Ost-West-Ausrichtung der Bauten entlang der Weissensteinstrasse, Giebeldächer etc.) und erlaubt so eine sensible Integration in die Weissensteinstrasse resp. zur Baute Frauchiger hin. Die Weissensteinstrasse erfährt gegenüber einer anderen städtebaulichen Setzung (z.B. eines Riegels in Nord-Süd-Richtung) eine Aufwertung. Ausserdem wird mit dem Richtprojekt der Erhalt der Baute Frauchiger und damit der Erhalt eines für Langendorf äusserst wertvollen und identitätsstiftenden Baudenkmals gesichert – dies, obwohl die Baute Frauchiger gemäss Ortsplanung nur als erhaltenswert eingestuft ist und gemäss den Bestimmungen im Zonenreglement unter Umständen auch hätte ersetzt werden können. Die Grundeigentümerschaft steht hinter diesem Erhalt, da sie sich der Bedeutung dieser Baute für Langendorf bewusst ist.

Der Erhalt der Baute Frauchiger bedingt einen grosszügigen Abstand zu den Neubauten, so dass dieses alte Gebäude seine räumliche Präsenz wahrnehmen kann und «Luft zum Atmen» hat.

Hinzu kommen weitere Vorgaben, die zusätzliche Herausforderungen an die Überbauung im Sinne einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen stellen und zu engen Platzverhältnissen auf dem GP-Areal führen. Dies sind die folgenden Anforderungen:

- Der Gewässerraum mit einer Breite von 17.0 m (8.5 m pro Seite) ist ungeschmälert zu erhalten.
- Die Anforderungen der PKL und des kantonalen Amtes für Verkehr und Tiefbau (AVT), den vollen Kantonsstrassenabstand von 6.0 m zur Weissensteinstrasse hin einzuhalten und eine zweispurige Rampe in die Einstellhalle (inkl. Aufstellfläche bei der Einmündung in die Kantonsstrasse) zu realisieren, werden erfüllt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Möglichkeiten zur Entwicklung des Areals und somit für einen Betrag zur Siedlungsentwicklung nach innen durch den Erhalt der Baute Frauchiger und deren frühe Wahrnehmbarkeit ab der Weissensteinstrasse eingeschränkt werden. Gleiches trifft auf die vom AVT und der PKL verlangte zweispurige Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle sowie den Gewässerraum zu.

Damit das von der PKL unterstützte städtebauliche Konzept umgesetzt werden kann, ist das Projektteam auf einen reduzierten Grenzabstand gegenüber der Parzelle GB Nr. 657, die der Einwohnergemeinde Langendorf gehört, angewiesen. Dem Gemeinderat Langendorf wird eine Reduzierung des Grenzabstands auf 4.00 m für die Baubereiche gemäss GP Dorfzentrum beantragt. Auskragende Balkone dürfen bis 2.50 m an die Parzellengrenze heranreichen.

Folgende Argumente sind dabei neben den obigen Darlegungen von Relevanz:

- Sämtliche Anforderungen aus der Stellungnahme der PKL vom 19.05.2022, die im Anschluss an die Sitzung vom 22. März 2022

erstellt wurde, wurden erfüllt. Die Gemeinde Langendorf erhält mit dem Richtprojekt einen Mehrwert für die Gestaltung des Ortsbildes, einen Beitrag zu einem lebendigen Dorfkern mit 35 Wohnungen und zur Siedlungsentwicklung nach innen, wie er nur mit einem reduzierten Grenzabstand möglich ist. Das Richtprojekt weist eine hohe städtebauliche Qualität auf, das auf die ortsbaulichen Eigenheiten der Gemeinde und der Weissensteinstrasse eingeht.

- Aus raumplanerischer und städtebaulicher Sicht ist eine dichte und qualitativ hochwertige Überbauung an der Lage des GP-Areals unbestritten. Diesem Anliegen wird durch die Reduktion des Grenzabstandes Rechnung getragen.
- Die ehemalige Baute auf der Parzelle GB Nr. 661, die vor kurzem abgerissen wurde, reichte noch deutlich näher an die Parzellengrenze heran (bis zu 1 m). Es entsteht also keine für den Ort neue Situation. Der Fussabdruck der Neubaute ist zudem deutlich kleiner als derjenige der zuletzt leerstehenden und inzwischen abgebrochenen Gewerbebaute.

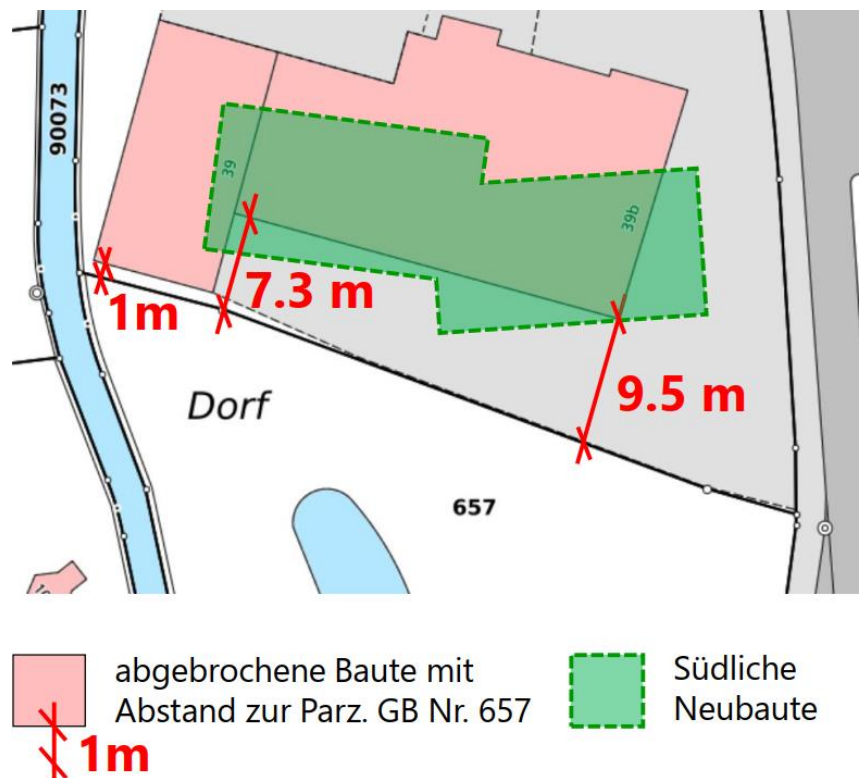


Abbildung 25: Lage der ehemaligen Baute auf Parzelle GB Nr. 661 mit vermassten Grenzabständen und im Vergleich zur geplanten Neubaute, Quelle: geo.so.ch.

- Im Bereich des heutigen Gemeindeparks sind keine Hochbauten geplant, deren Entwicklung von der Reduktion des Grenzabstands betroffen wären. Der Park bleibt bestehen. Die Aussenräume der

südlichen Neubaute des Richtprojekts und der Gemeindepark sollen zu einer Einheit verschmelzen, was mit der geplanten Setzung der Bauten gut umsetzbar ist.

Bei Einhaltung des regulären Grenzabstandes wären als Konsequenz die Volumen auf die verbleibende Fläche zu «quetschen». Der Mehrwert für die Gestaltung des Ortsbildes durch das von der PKL begrüßte Reissverschlussprinzip wäre nicht mehr möglich. Damit wären auch die Durchlässigkeit und die Sichtbeziehungen von Ost und West nicht mehr gewährleistet.

Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat Langendorf hat im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 12. Dezember 2022 den Antrag für ein Näherbaurecht mit folgender Formulierung gemäss Protokollauszug gutgeheissen: «Die Einwohnergemeinde ist bereit, dem Grundstück GB Nr. 661 (zu Lasten GB Nr. 657) ein Näherbaurecht einzuräumen. Die Grenzabstände sollen diejenigen, welche im Richtprojekt aufgezeigt werden, nicht unterschreiten.»²

2. *Einwohnergemeinde Langendorf: Auszug aus dem Protokoll. Gemeinderat vom 12. Dezember 2022. Antrag Planungskommission: Gestaltungsplan «Dorfzentrum».*

10. Planerlassverfahren

Hinweis: Dieses Kapitel wird nach jedem Verfahrensschritt fortgeschrieben.

10.1 Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat Langendorf verabschiedete den Gestaltungsplan Dorfzentrum, Parzellen GB Nrn. 236, 658 und 661, am 24. April 2023 zuhanden der kantonalen Vorprüfung.

Die Vorprüfung dauerte von Mai bis November 2023. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 14. November 2023. Er beinhaltet keine Vorbehalte und gibt den Gestaltungsplan zur öffentlichen Auflage frei. Allerdings enthält er einige Hinweise, die in der anschliessenden Überarbeitung berücksichtigt wurden. Folgende Inhalte wurden aufgrund des Vorprüfungsberichts angepasst:

- Überarbeitung Richtprojekt mit horizontalen Trauflinien; für die Überarbeitung des Richtprojekts wurde von der Gemeinde ein externer Fachgutachter beigezogen (vgl. Kapitel 3.4 dieses Berichts und Tabelle «Auswertung Vorprüfungsbericht» in der Beilage),
- Reduktion der zulässigen Fassadenhöhen um 0.5 bis 1.5 m und der zulässigen Gesamthöhen um 0.6 bis 1.3 m (§ 5 Abs. 2 SBV),
- Klärung der Abstimmung des Gestaltungsplans mit benachbarten Planungen, insbesondere der wasserbaulichen Massnahme zur Revitalisierung des Wildbachs gemäss separatem kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplan, inkl. Anpassung Perimeter Gestaltungsplan (§ 4 SBV, Situationsplan 1:500),
- Ergänzungen zur Materialisierung und Fassadengestaltung (§ 7 SBV),
- Präzisierung zum Umgang mit der Baute Frauchiger sowie deren Umgebungsgestaltung (§ 8 Abs. 4-5 SBV),
- geringfügige Erhöhung der möglichen Dachneigung der Neubauten (§ 9 Abs. 1 SBV),
- Ergänzung eines Absatzes für ein Unterhaltskonzept (§ 11 Abs. 2 SBV),
- Ergänzung eines Absatzes für Spielplätze mit hoher Aufenthaltsqualität (§ 12 Abs. 3 SBV),
- Beschränkung der Lichtemissionen (§ 20 SBV),
- Verlegung öffentlicher Fussweg entlang des Wildbachs an den äusseren Rand des Gewässerraums (Situationsplan 1:500, Richtprojekt Umgebungsgestaltung),

- Ergänzung diverser Inhalte im Situationsplan sowie im Richtprojekt Umgebungsgestaltung gemäss Hinweisen aus dem Vorprüfungsbericht,
- Geringfügige Korrekturen am Mobilitätskonzept.

10.2 Mitwirkung

Die Gemeinde führte im November 2023 eine Mitwirkung durch. Am 24. November 2024 wurde das Projekt (GP und Richtprojekt) ca. 60 interessierten Einwohnenden am Mitwirkungsanlass vorgestellt. Die Bevölkerung hatte anschliessend Zeit, eine schriftliche Stellungnahme einzureichen. Es gingen zwei schriftliche Rückmeldungen ein.

In der Beilage liegt der ausführliche Mitwirkungsbericht vor. Relevante Themen aus der Mitwirkung sind:

- Städtebauliche Integration der 4- und 5-geschossigen Bauten in die Umgebung resp. in die Weissensteinstrasse (Gebäudehöhen, Baufelder, Grünfläche)
- Umgang mit dem Näherbaurecht zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Süden des GP-Perimeters.
- Wunsch nach Erstellen des drei Neubauten in einer Etappe.

10.3 Öffentliche Auflage

Am 10. Juni 2024 verabschiedete der Gemeinderat den Gestaltungsplan Dorfzentrum, Parzellen GB Nrn. 236, 658 und 661, zuhanden der öffentlichen Auflage. Während der Auflagedauer vom 20. Juni bis am 19. Juli 2024 gingen ** Einsprachen ein.

Hinweis: Weiteres Vorgehen nach der öffentlichen Auflage: Gutheissen der Einsprachen und Durchführung einer zweiten öffentlichen Auflage oder Abweisung der Einsprachen.

10.4 Beschluss Gemeinderat zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung.

Am **.**.**** beschloss der Gemeinderat Langendorf den Gestaltungsplan Dorfzentrum, Parzellen GB Nrn. 236, 658 und 661, zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung.

11. Anhang 1: Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen

Das Planungsvorhaben entspricht der übergeordneten Gesetzgebung. Allfällige Abweichungen beispielsweise gegenüber dem Zonenreglement der Gemeinde Langendorf sind in diesem Raumplanungsbericht jeweils direkt im Rahmen der Abhandlung des jeweiligen Themas erläutert.

11.1 Nationale Gesetze und Grundlagen

11.1.1 Raumplanungsgesetz (SR 700, RPG)

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG), das im März 2013 von der schweizerischen Bevölkerung angenommen wurde und per 1. Mai 2014 in Kraft trat, soll die Zersiedlung der Schweiz gestoppt, der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Schaffung von kompakten Siedlungen bzw. die Siedlungsentwicklung nach innen konsequent umgesetzt werden. Aufgrund der zentralen Lage mitten im Dorfzentrum von Langendorf ist dieser Grundsatz entsprechend hoch zu werten. Durch den Abbruch der nicht mehr genutzten Baute an der Weissensteinstrasse 39/39b und deren Ersatz durch eine dichte und qualitativ hochwertige Mehrfamilienhausbebauung wird diesem dem Anspruch in hohem Masse Rechnung getragen.

Einordnung in die Landschaft

Die Neubebauung des Gestaltungsplanperimeters wurde durch die Architekturbüro Leuenberger Architekten AG sowie sattlerpartner planer+architekten AG im Austausch mit der Planungskommission und dem Planungsbüro erarbeitet. Die Anforderungen an die Einordnung dieser Bauten in die Landschaft resp. in das umliegende Siedlungsgebiet mit der Kernzone sind erfüllt.

11.1.2 Weitere nationale Grundlagen

Die angrenzende Weissensteinstrasse ist als Objekt von regionaler Bedeutung im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz aufgeführt. An der Brücke über den Wildbach ist noch historische Substanz vorhanden, in den übrigen Abschnitten ist nur der Verlauf historisch.



Abbildung 26.: Ausschnitt Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz, Quelle: geoweb.so.ch (Download: 02.02.2023)

Ansonsten ist der Gestaltungsplanperimeter ist von keinem der Bundesinventare betroffen (Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung, Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW), Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN), Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), Bundesinventar der Wasser- und Zugvogelreservate von nationaler Bedeutung (WZV), Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung, Bundesinventar der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung, Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung, Bundesinventar der eidgenössischen Jagdbanngebiete, Kulturgüterschutzinventar mit Objekten von nationaler Bedeutung).

11.2 Kantonale Planungen und Grundlagen

11.2.1 Raumkonzept und Richtplan Kanton Solothurn

Raumkonzept Kanton Solothurn

Das Raumkonzept des Kantons Solothurn ist Bestandteil des kantonalen Richtplans (Genehmigung durch den Regierungsrat am 12. September 2017 mit RRB Nr. 2017/1557, Genehmigung durch den Bundesrat am 24. Oktober 2018 mit BBl 2018 7734, Fortschreibungen berücksichtigt bis 25. Mai 2021). Es macht diverse Aussagen zur Siedlungsentwicklung nach innen: «Die raumplanerischen Instrumente sind konsequent umzusetzen in einer Richtung einer verstärkten Siedlungskonzentration, einer Siedlungsentwicklung an geeigneten Standorten und nach innen [...]. Bestehende Qualitäten in Städtebau, Umwelt und Landschaft sollen erhalten

und verbessert werden.»³ Zudem sind die Zentren und die Agglomerationen zu stärken.⁴

Kantonaler Richtplan: Richtplantext

Die Aussagen des Raumkonzepts werden im Kapitel S-1.1 und S-1.2 konkretisiert. Als Siedlungsentwicklung nach innen wird dabei die Erhöhung der Anzahl der Raumnutzer pro Fläche (Beschluss S-1.1.1). Die dabei einhergehende bauliche Verdichtung verändert die gewachsenen Ortsbilder. Daher ist es von wichtiger Bedeutung, der Beibehaltung der Siedlungsqualität, der Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums besondere Beachtung zu schenken (Beschluss S-1.2.7). Weiter räumt der Richtplan der Erhaltung des Ortsbildes einen hohen Stellenwert ein, ohne dass dabei eine angemessene Entwicklung in zeitgemässer Architektur und hoher Qualität verunmöglicht wird.

Allen diesen Ansprüchen wird das Richtprojekt «visavis», welches die Grundlage für den Gestaltungsplan Dorfzentrum bildet, gerecht. Mit dem Vorhaben werden in einer Vorortsgemeinde der Kantonshauptstadt an gut erschlossener Lage 38 zeitgemässe und qualitativ hochwertige Wohnungen geschaffen. Die bauliche Verdichtung findet dabei mitten im Ortskern auf einem bisher zwar überbauten resp. mittlerweile brach liegenden und somit stark unternutzten Areal statt.

Das im Rahmen eines langen Entwicklungsprozesses gereifte Richtprojekt überzeugt mit einer ortsbaulich angepassten Architektur und schafft einen Mehrwert für das Ortsbild. Einen weiteren Beitrag zum Ortsbild wird durch die Erhaltung eines lokalen Baudenkmals, der identitätsstiftenden Baute Frauchiger geleistet.

Kantonaler Richtplan: Richtplankarte

Die Richtplankarte führt aktuell keine Vorhaben im Bereich des GP-Perimeters bzw. in der Gemeinde Langendorf auf. Der GP-Perimeter liegt innerhalb des Gebietes, das für Wohn- und Mischnutzungen vorgesehen ist (Richtplan-Ausgangslage). Dies entspricht dem Vorhaben gemäss Richtprojekt.

Das Einkaufscenter «Ladedorf» im Süden der Gemeinde Langendorf weist eine Nettoladenfläche von mehr als 5000 m² auf und ist in der Richtplan-Karte demnach ebenfalls als Ausgangslage dargestellt. Im «Ladedorf» gibt es neben Fachmärkten auch Geschäfte für den täglichen Bedarf.

11.2.2 Weitere kantonale Grundlagen

Fliessgewässer

Der Wildbach verläuft parallel zur nördlichen Parzellengrenze. Der Bach ist in diesem Abschnitt gemäss der Ökomorphologie-Karte der Fliessgewässer als naturfremd/künstlich klassiert.

3. Richtplan des Kantons Solothurn (Stand 25.05.2021): Raumkonzept, S. 31.

4. Richtplan des Kantons Solothurn (Stand 25.05.2021): Raumkonzept, S. 31.

Der Gewässerraum gilt gemäss dem Erschliessungsplan der rechtsgültigen Ortsplanung (vgl. Kapitel 11.3.2 RPB).



Abbildung 27.: Ausschnitt Fliessgewässer, Quelle: geoweb.so.ch (Download: 15.02.2022)

Synoptische Gefahrenkarte (Naturgefahren)

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in einem Gebiet mit vorhandener Gefahr durch Überflutung. Die Gefahr liegt im Bereich der Restgefährdung und ist damit als sehr gering einzustufen.



Abbildung 28.: Ausschnitt synoptische Gefahrenkarte, Quelle: geoweb.so.ch (Download: 15.02.2022)

Gefährdungskarte Oberflächenabfluss

Die Karte zeigt, wo potenzielle Gefahr durch Oberflächenabfluss besteht. Der Gestaltungsplanperimeter liegt in einem Gebiet, in dem mit einem Oberflächenabfluss von weniger als 0.1 m zu rechnen ist.






Legende	
Fliesstiefe h: $0 < h \leq 0.1$ m	
Fliesstiefe h: $0.1 < h \leq 0.25$ m	
Fliesstiefe h: $h > 0.25$ m	
Gewässer	
Perimeter GP	



Abbildung 29: Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, Quelle: geoweb.so.ch (Download: 15.02.2022)

Grundwasserschutz

Die von der Planung betroffenen Liegenschaften befinden sich im Gewässerschutzbereich Au, aber weder in einem Zuströmbereich noch in einer Grundwasserschutzzone. Im Gewässerschutzbereich Au benötigen Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung. Dies ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu berücksichtigen.

Kataster der belasteten Standorte

Der Gestaltungsperimeter grenzt im Süden an einen belasteten Standort, von dem jedoch keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Die drei Parzellen selbst sind nicht belastet.



Legende	
Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten	
Perimeter GP	



Abbildung 30.: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte, Quelle: geoweb.so.ch (Download: 15.02.2022)

Prüfperimeter Bodenabtrag

Entlang der Weissensteinstrasse gibt es Abgasemissionen, Abrieb von Strassenbelägen, Bremsbelägen und Pneus.

Vornehmlich in den älteren Ortsteilen der Gemeinde – und somit auch im gesamten Gestaltungsplanperimeter – gibt es ebenfalls Verdachtsflächen, nämlich von Asche, Gartenhilfsstoffe, Pflanzenschutzmittel, Dünger, Farbanstriche, Kompost, Kehrriechkompost und -schlacke. In einigen Gebieten gibt es Ablagerungen von Gartenhilfsstoffen, Pflanzenschutzmittel etc.

Im Rahmen der Baugesuche sind diese Gegebenheiten zu berücksichtigen.



Abbildung 31.: Ausschnitt Prüferperimeter Bodenabtrag, Quelle: geoweb.so.ch (Download: 15.02.2022)

ÖV-Güteklassen	Der Gestaltungsperimeter liegt in der ÖV-Güteklasse C und ist damit mittelmässig mit ÖV erschlossen. Innerhalb der Gemeinde Langendorf ist dies die beste Güteklasse.
----------------	---



Abbildung 32.: Ausschnitt ÖV-Güteklassen, Quelle: geoweb.so.ch (Download: 15.02.2022)

Nicht relevante kantonale Grundlagen

Folgende kantonale Grundlagen sind für den Gestaltungsplan auf der Parzelle GB Nr. 417 nicht relevant:

- Bauzonendimensionierung: es werden keine neuen Flächen eingezont oder aus der Bauzone entlassen;
- Fruchtfolgeflächen: das Vorhaben tangiert keine Fruchtfolgeflächen;
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung: Langendorf ist nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder erfasst;
- Langsamverkehr; es führen keine Freizeitrouten von SchweizMobil (Wanderland Schweiz, Veloland Schweiz, Mountainbikeland Schweiz, Kanuland Schweiz) durch den GP-Perimeter oder entlang des GP-Perimeters;
- Strassenverkehrszählung Kanton Solothurn: In der Umgebung des GP-Perimeters gibt es keine Verkehrszählstellen der Strassenverkehrszählung des Kantons Solothurn. Die Verträglichkeit des generierten Mehrverkehrs im umgebenden Strassennetz wird im Mobilitätskonzept abgehandelt;
- Störfallrisiken: Der GP-Perimeter liegt nicht in einem Konsultationsbereich gemäss der Störfallverordnung.

11.3 Ortsplanung Gemeinde Langendorf

11.3.1 Zonenplan und Zonenreglement

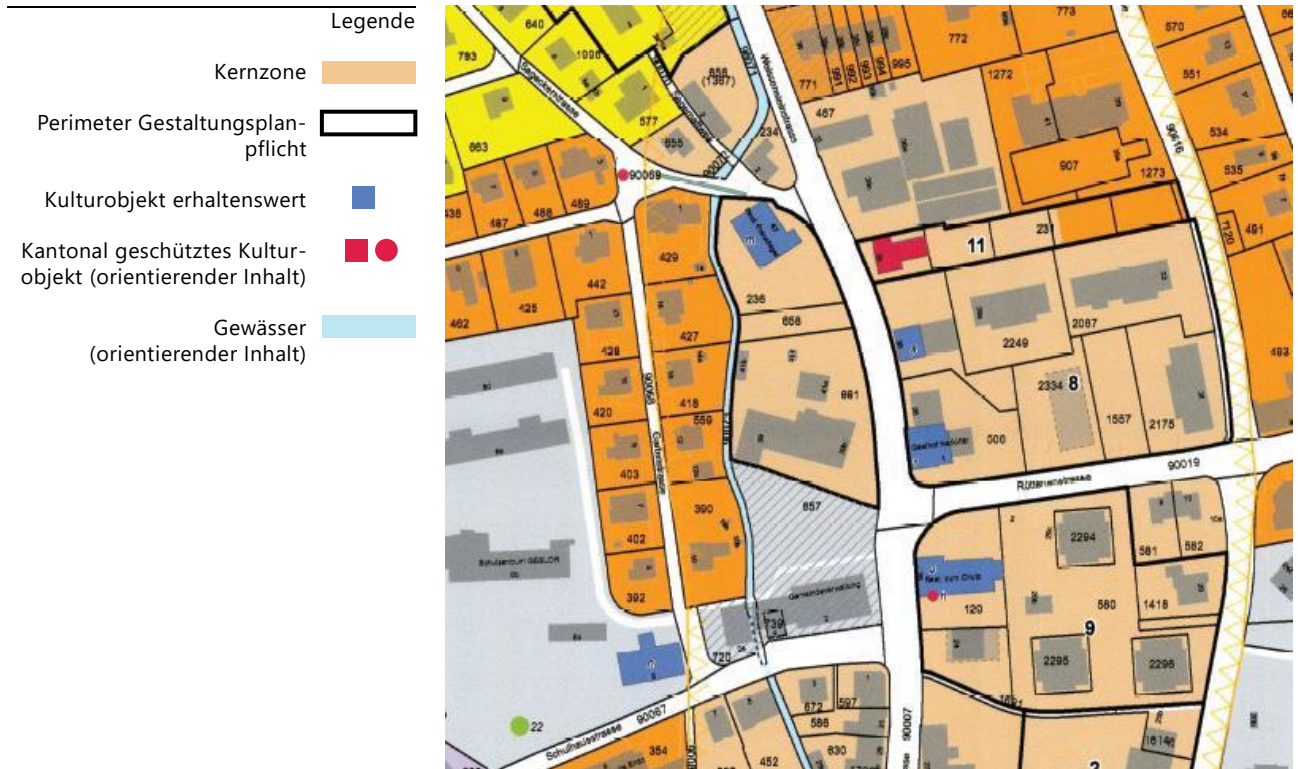


Abbildung 33: Ausschnitt Bauzonen- und Gesamtplan Langendorf, Quelle: Gemeinde Langendorf.

Grundnutzung

Kernzone (Zonenreglement § 9)

Gemäss der rechtsgültigen Ortsplanung sind die Parzellen GB Nrn. 236, 658 und 661 der Kernzone zugeteilt. Von Relevanz sind folgende Absätze:

- Nutzung:** In der Kernzone sind Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser mit mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie öffentlichen Zwecken dienende Bauten zulässig.

Die Erdgeschosse entlang der Weissensteinstrasse müssen so gestaltet werden, dass gewerbliche Nutzungen möglich sind (genügende Raumhöhe, ebenerdiger Zugang). Bestehende Wohnungen dürfen umgebaut werden.

Einfamilienhäuser (inkl. Doppel Einfamilienhäuser) sind nur zulässig, wenn die Parzellenstruktur (Grösse, Form) eine dichtere Bebauungsform nicht zulässt.

Für Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen bestehender Bauten in der Kernzone ist ein Gestaltungsplan erforderlich. Das

diesbezügliche Pflichtenheft ist vorgängig dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.

2. Baumasse:

Vollgeschosse	max. 4
Fassadenhöhe	max. 13.50 m
Gesamthöhe	max. 17.00 m
Gebäudelänge	max. 40 m
Grünflächenziffer	min. 20 %*

** Ausnahme Grünflächenziffer: Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächen kann die Baukommission das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes pro 40 m² verlangter Grünfläche gestatten, aber im Maximum für die Hälfte der minimal erforderlichen Grünfläche. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss im Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 5 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus von mindestens 1.60 m x 1.60 m Fläche und mindestens 80 cm Tiefe versetzt werden.*

2. Empfindlichkeitsstufe: ES III

Überlagerungen und Punktsignaturen

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (ZR § 23)

- 1. Grundsatz:** In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplans erstellt werden.
- 2. Abweichungen:** Von den Zonenvorschriften darf im Rahmen des Gestaltungsplans nur dann abgewichen werden, wenn gesamthaft eine sehr gute Siedlungsqualität erreicht sowie eine harmonische Einordnung ins Quartierbild hergestellt wird.
- 3. Formelle Anforderungen:** Gestaltungspläne sind in der Regel im Massstab 1:500 darzustellen. Zum Gestaltungsplan gehört ein konzeptioneller Plan über die Umgebungsgestaltung (allfällige Böschungen, Mauern, Einfriedungen und deren Bepflanzung; Fuss- und Servicewege, Hauszugänge, allfällige Treppen, Rampen, oberirdische Parkplätze usw.; Spiel- Hart und Ruheplätze; direkte Gartenausritte zu Wohnbauten; Gestaltung der Quartierzugänge und der Abstellplätze für Kehricht-Container). Bebauung und Umgebungsgestaltung sind in einem Modell im gleichen Massstab darzustellen.
- 4. Inhaltliche Anforderungen:** Die Gestaltungspläne haben namentlich die Anforderungen gemäss nachfolgenden Pflichtenheften zu erfüllen:

Typ A: Pflichtenheft GP «Dorfzentrum» (Parzellen GB Nrn. 236, 658 und 661): Der Gestaltungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Elemente:

- a) Durchführung eines Variantenstudiums (Art des Verfahrens wird vom Gemeinderat bestimmt)
- b) Prüfung einer Landumlegung zwischen den einzelnen Parzellen zwecks Optimierung der Bebaubarkeit
- c) Aufwertung und Gestaltung des Uferbereiches des Wildbaches
- d) Schaffung eines durchgehenden öffentlichen Fussweges entlang des Wildbaches sowie eines Zugangs zum Weg von der Weissensteinstrasse her
- e) Ein zusätzliches 5. Vollgeschoss ist zulässig, sofern eine städtebauliche Integration der Bauten ins Ortsbild gewährleistet ist.

[...]

Kulturobjekte (ZR § 28)

1. **Grundsatz:** Bauliche Massnahmen an geschützten oder erhaltenswerten Kulturobjekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der kantonalen Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen.
2. [...]
3. **Erhaltenswerte Objekte:** Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschoszahl, Firstrichtung) und äusserer Erscheinung erhalten werden. Der Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das obengenannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig. Baugesuche sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

11.3.2 Erschliessungsplan

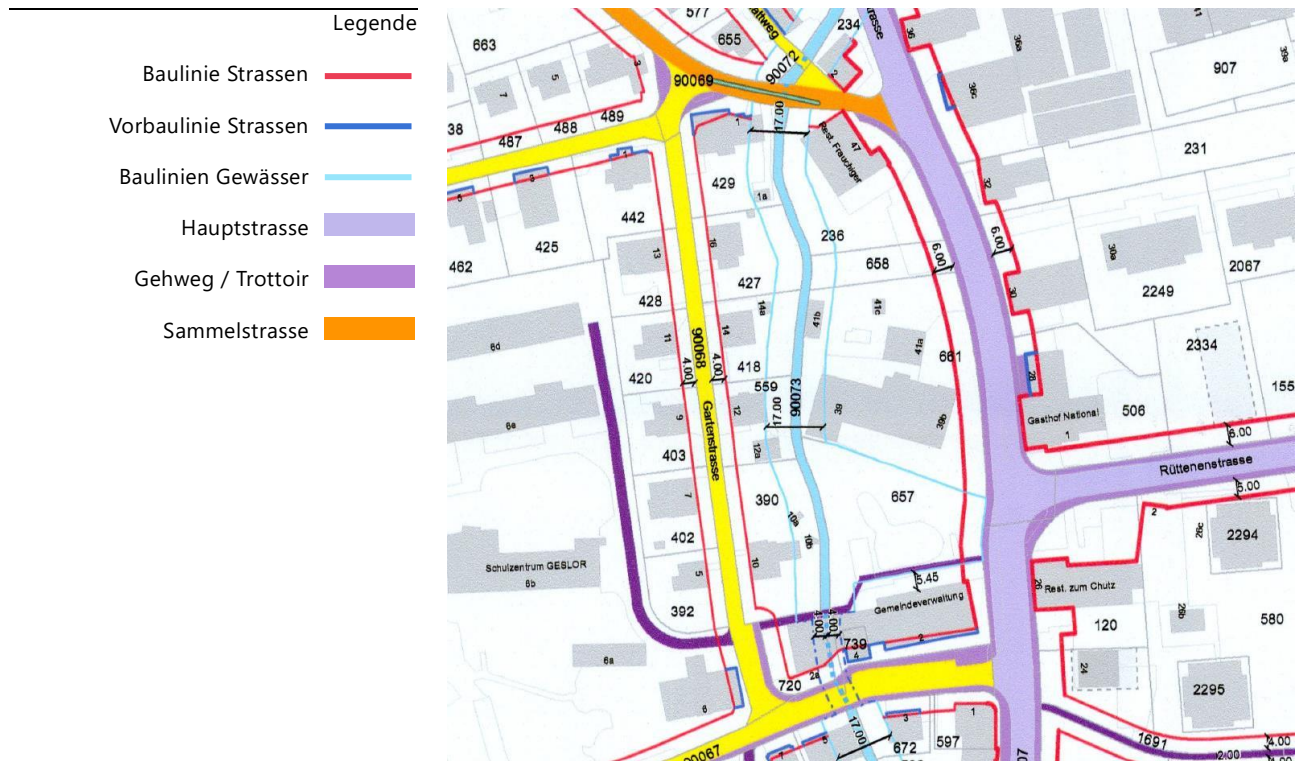


Abbildung 34: Ausschnitt Erschliessungsplan, Quelle: Gemeinde Langendorf.

Der Erschliessungsplan legt unter anderem die Baulinien fest. Auf der Parzelle GB Nr. 417 gibt es folgende grundeigentümergebundene Baulinien:

- **Entlang der Weissensteinstrasse:** Baulinie Strasse (6m, evtl. kann im Rahmen des Gestaltungsplan davon abgewichen werden),
- **Entlang der Sagackerstrasse:** Baulinie Strasse (entlang bestehender Baute Frauchiger),
- **Entlang Wildbach:** Baulinie Gewässer (auf Seite Gestaltungsplanperimeter 8.5 m inkl. Gewässer, extensive Bewirtschaftung, keine Nutzungen, Bach muss natürlich fließen können).

11.3.3 Räumliches Leitbild



Abbildung 35: Ausschnitt Erschliessungsplan, Quelle: Gemeinde Langendorf.

Der Plan zum räumlichen Leitbild sieht im Bereich der Parzellen GB Nr. 236, 658 und 661 eine Aufwertung von Dorfzentrum, Ortsdurchfahrt und Fliessgewässer (Wildbach) vor:

- **Dorfzentrum aufwerten:** Das Dorfzentrum weist einzelne Entwicklungspotenziale auf, sei es im Zusammenhang mit brachliegenden Flächen, baureifen Parzellen oder im Umgang mit bestehenden Bauten. Die gezielte Entwicklung dieser Potenziale soll zur Aufwertung des Dorfzentrums beitragen.
- **Ortsdurchfahrt aufwerten:** Die Ortsdurchfahrt weist heute gestalterische wie auch räumliche Defizite auf (insb. für den Langsamverkehr). Mittels eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts soll diese Achse aufgewertet werden und so ebenfalls zur Zentrumsaufwertung beitragen.
- **Fliessgewässer aufwerten:** Der Wildbach besitzt punktuell ein grosses Aufwertungspotenzial. Unter Berücksichtigung der Hochwasserthematik kann abschnittsbezogen eine Offenlegung bzw. Revitalisierung geprüft werden.