

## Langendorf, GP Dorfzentrum: Auswertung Vorprüfungsbericht

24. Mai 2024

Nr.	Thema	Beurteilung	Antwort
1	Beurteilung allgemein	Angesichts der zentralen Lage im Dorf ist eine gewisse Dichte sicherlich erwünscht. Wir legen jedoch nahe, die Höhe resp. das Volumen der Bauten nochmals zu überdenken. Beispielsweise ist nicht klar, warum das vierte Geschoss der Bauten B1 und B2 so hoch ist. Wir nehmen die Argumentation im RPB zur Kenntnis, fänden jedoch eine Version prüfenswert, die 4 Geschosse auf B3 aufweist, ev. mit einem etwas erhöhten 4. Geschoss, so dass nicht der Eindruck eines Buckels entsteht, oder mit schmaleren Bauten, insbesondere beim Baufeld B1, das optimalerweise noch etwas von der Baute Frauchiger abgerückt würde.	Im Nachgang zur Vorprüfung wurden am Richtprojekt diverse Optimierungen vorgenommen. Dabei wurden die maximalen Fassadenhöhen der Neubauten um bis zu 1.5 m und die Gesamthöhen (die in den Sonderbauvorschriften über die maximalen Höhen der Dachkoten pro Baubereich geregelt sind) um bis zu 1.3 m reduziert, um die Höhenwirkung zu reduzieren. Bei der südlichen Neubaute ist die Reduktion der Gesamthöhe stärker als bei der mittleren, damit diese einen guten Übergang von Süd nach Nord schafft. Das fünfte Vollgeschoss der südlichen Neubaute wird jedoch beibehalten. Eine Version, die vier Geschosse auf B3 aufweist, wurde im Rahmen des selbstorganisierten Studienauftrags bereits geprüft. Dies ist im Raumplanungsbericht bereits dargelegt. Die Ausführungen im Raumplanungsbericht werden jedoch noch etwas geschärft, um den Entscheid zugunsten einer fünfgeschossigen Neubaute etwas nachvollziehbarer darzulegen.
2	Architektur	Wie erwähnt ist gut erkennbar, dass eine umfangreiche Auseinandersetzung mit der Form des Fussabdrucks, der Firstrichtung und dem Ortsbezug stattgefunden hat. Damit kann eine differenzierte, identitätsstiftende und spannende Architektur erzeugt werden. In einigen Aspekten vermissen wir jedoch einen konsequenten Umgang in Sachen Materialisierung und Fassadenausdruck. Es gibt dazu im Richtprojekt nur sehr wenige Aussagen, wodurch die Beurteilung etwas schwerfällt.	Bei der Überarbeitung des Richtprojektes fand eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Materialisierung und dem Fassadenausdruck statt. Das Richtprojekt wurde in Bezug auf diese Aspekte präzisiert und konkretisiert und wird im Raumplanungsbericht erläutert. Die definitive Materialisierung und Farbgebung werden im Baugesuch festgelegt.
3	Architektur	Eine allzu einheitliche Gestaltung der Bauten (3D-Visualisierung) widerspricht der differenzierten Ausgestaltung der mannigfaltigen Fussabdrücke. Der Strassenraum Langendorfs lebt von unterschiedlichen Fassadentypen, Verputzfarben und Architekturepochen. Ein roter Faden ist selbstredend legitim, eine absolut identische Farb- und Materialgestaltung hingegen schafft Monotonie. Die Beispiele an der Weissensteinstrasse 29 / 31 oder an der Gartenstrasse (siehe Anhang 1) zeigen auf, was eine (zum Teil nur geringfügige) Differenzierung der Fassadenfarbe ausmacht. Evtl. ist es bereits im Sinne der Projektverfasser, dass die drei neuen Baukörper sich farblich unterscheiden. Eine Beurteilung ist jedoch nicht abschliessend möglich, da nur die (Monotonie suggerierende) 3D-Visualisierung vorliegt.	Bei der Überarbeitung des Richtprojektes fand eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Materialisierung und dem Fassadenausdruck statt. Das Richtprojekt wurde in Bezug auf diese Aspekte präzisiert und konkretisiert. Die definitive Materialisierung und Farbgebung werden im Baugesuch festgelegt. Die konsequente Anwendung eines Gesamtkonzepts - auch hinsichtlich Materialisierung und Fassadenausdruck - steht bei der Planung im Vordergrund.

4	Architektur	Die klare Volumetrie der Neubauten wirkt in der 3D-Visualisierung zudem selbstredend sehr abstrakt und Fassadenpläne zur genauen Beurteilung fehlen. Eine feingliedrige, sensible, abwechslungsreiche Fassadengestaltung ist jedoch unerlässlich, damit die Überbauung ein Teil des Strassen raums wird. Dazu gehört nicht nur die oben genannte Farb- und Materialwahl, sondern auch die Form von Fenstern und Balkonen, oder der Einsatz von gliedernden Elementen wie Sockel, Friesen, Vordächer etc. Die Schubladenbalkone im Bereich des Strassenraums z.B. wirken (zumindest in den vorliegenden Unterlagen) noch sehr unproportional, vorstellbar wären hier auch Loggien. Wir erachten Präzisierungen des Richtprojekts und klarere Aussagen zur Fassadengestaltung (inkl. Materialisierung) mit Fassadenplänen als unerlässlich. Dies sollte auch in § 6 der SBV seinen Niederschlag finden. Zudem erachten wir den Begriff 'einheitlich' in Abs. 2 als missverständlich.	Bei der Überarbeitung des Richtprojektes fand eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Materialisierung und dem Fassadenausdruck statt. Das Richtprojekt wurde in Bezug auf diese Aspekte präzisiert und konkretisiert. Die definitive Materialisierung und Farbgebung werden im Baugesuch festgelegt. Die Fassadengestaltung wird aus den überarbeiteten Visualisierung ersichtlich. Auf die Erarbeitung separater Fassadenpläne wird verzichtet, da diese gegenüber den überarbeiteten Visualisierungen keinen Mehrwert bringen. § 6 SBV wird wie folgt angepasst: <i>1) Alle <u>In allen Baubereichen sind die Bauten und Anlagen sind</u> so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.</i> <i>Die drei Neubauten in den Baubereichen B1, B2 und B3 sind in ähnlicher Materialisierung auszuführen, sodass eine einheitliche Gesamtwirkung entsteht.</i> <i>2) <u>In den Baubereichen B1, B2 und B3 sind</u> bei der Fassadengestaltung <u>sind</u> Farben und Materialien zu wählen, die sich gut in die Umgebung integrieren <u>und sich hinsichtlich des Fassadenausdrucks wie ein roter Faden durch diese Baubereiche hindurchziehen</u>.</i> <i>3) Die definitive Gestaltung und die Materialisierung werden im Baugesuch festgelegt. Sie sind vor der Baugesuchseingabe mit der Baukommission anhand eines Konzepts zu besprechen.</i>
5	Architektur	Die zweiteilige Gestaltung der Bauten mit unterschiedlichen Firsthöhen schafft eine gewisse Feingliedrigkeit. Die Firsthöhen unterscheiden sich jedoch nur marginal, worunter die Konzeptidee leidet. Wir empfehlen die Unterschiede bei den Firsthöhen zu verstärken. Eventuell könnte sich auch eine Material- oder Farbdifferenzierung zwischen den Ost- und Westbauten eignen.	Material- und Farbdifferenzierungen zwischen den Ost- und Westbauten sind nicht vorgesehen. Die Unterschiede bei den Firsthöhen sind für die Konzeptidee von untergeordneter Relevanz. Die unterschiedliche Wirkung von Ost- und Westbauten ergibt sich durch die jeweils unterschiedliche Orientierung der ineinander versetzten Baukörper. Bei der Projektoptimierung (siehe Nr. 1) stand die Reduktion die Höhenwirkung sowie die insgesamt ruhigere Wirkung (waagrechte Traufen) im Vordergrund.
6	Architektur	In § 8 der SBV wird explizit auf die Dacheinschnitte des Richtprojekts hingewiesen. Es ist jedoch im Richtprojekt nicht deutlich ersichtlich, wie die Dacheinschnitte aussehen sollen. Dies sollte deutlicher gemacht werden.	Die Ausgestaltung der Dacheinschnitte wie auch die Dachlandschaft im Allgemeinen wurden bei der Überarbeitung des Richtprojekts unter Einbezug von Bauspezialisten überarbeitet und präzisiert. Damit erachten wir § 8 nach wie vor als zielführend.
7	Architektur	In den SBV unter § 1 wird festgehalten, dass die Schaffung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen ein Ziel dieses Gestaltungsplans ist. Dies erachten wir als sehr sinnvoll im Hinblick auf ein attraktives Wohnumfeld, in welchem sich die Bewohnerinnen zurückziehen, aber bei Bedarf auch einfach in Kontakt kommen und einen sozialen Austausch pflegen können. Wir empfehlen, diese Bereiche im Richtprojekt deutlicher zu bezeichnen, damit insbesondere auch den halböffentlichen und gemeinschaftlichen Bereichen bei der Umsetzung gebührend Beachtung geschenkt wird.	Die öffentlichen, halböffentlichen und privaten Aussenräume werden im Richtprojekt Umgebungsgestaltung deutlicher bezeichnet.

8	Umgebungsgestaltung	Das Wechselspiel von eingefriedeten Grünräumen und offenen Eingangsbereichen erzeugt Spannung und ist für das Strassenbild typisch. Die Öffnung bei der Einstellhalle ist jedoch mit Abstand die breiteste und wird somit als wichtiger wahrgenommen, als die Haus- resp. Arealzugänge. Dies ist für die Adressbildung ein Nachteil. Wir schlagen vor, die Bereiche zwischen den Hauszugängen und dem Strassenraum entsprechend zu stärken, d.h. als Vorplatzsituationen auszubilden und die Maueröffnungen in diesem Bereich zu verbreitern. Um den Grünflächenanteil insgesamt nicht zu schmälern, können die übrigen Hartflächen (also jene weiter im Arealinnern) reduziert werden.	Die grössere Maueröffnung bei der Einfahrt in die Einstellhalle ergibt sich aus den Vorgaben zur Kehrtafelabfuhr und zu den Feuerwehrezufahrten. Um die dominante Erscheinung dieser grösseren Maueröffnung zu reduzieren, werden im Richtprojekt Umgebungsgestaltung Differenzierungen bei den Belägen vorgenommen. Da im Arealinnern keine Hartflächen geplant sind, ist hier keine weitere Reduktion möglich.
9	Umgebungsgestaltung	Es werden keine Angaben gemacht, wie hoch die Grünflächenziffer ist, und ob die Bestimmung, dass ein Teil der Grünflächenziffer durch hochstämmige Bäume abgedeckt werden kann, beansprucht wird. Angesichts der dichten Überbauung mit hohen Gebäuden scheint uns wichtig, die Überlegungen zur Grünflächenziffer und deren Umsetzung im RPB explizit darzulegen und entsprechend in den SBV zu verankern.	Die Grünflächenziffer wird neu im Richtprojekt Umgebungsgestaltung ausgewiesen und anhand eines entsprechenden Schemas dargestellt. Die berechnete Grünflächenziffer beträgt ungefähr 0.4 und liegt somit rund doppelt so hoch wie die gemäss Zonenreglement geltende Grünflächenziffer. Auf die Verankerung einer Grünflächenziffer in den Sonderbauvorschriften wird verzichtet, da die Grünflächenziffer bereits auf übergeordneter Stufe im Zonenreglement geregelt wird.  <i>Hinweis: Die Grünflächenziffer wurde über die gesamte Fläche aller drei Parzellen (GB Nrn. 236, 658 und 661) berechnet. Die innerhalb des Perimeters des kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplans zur Revitalisierung des Wildbachs liegenden Grünflächen zählen somit ebenfalls zur anrechenbaren Grünfläche. Ebenso zählen die innerhalb des Perimeters des kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplans zur Revitalisierung des Wildbachs liegenden Bereiche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Unabhängig davon werden alle in den Planungsunterlagen aufgeführten Ziffern, die als Verhältniszahl angegeben werden, über diese Gesamtfläche gerechnet.</i>
10	Umgebungsgestaltung	Minimalanforderungen an die Einstellhallen-Überdeckung bei Bäumen sind sinnvoll (§11). Um sicherzustellen, dass Grünflächen über unterirdischen Bauten ansprechend bepflanzt werden können, sollte die minimale Substratstärke jedoch erhöht werden: Sträucher brauchen mindestens 60 cm, während Bäume eher 150 cm als nur 100 cm benötigen. Nicht verständlich ist, dass im Richtprojekt 'Umgebungsgestaltung' keine Bäume, d.h. lediglich Sträucher über der Einstellhalle vorgesehen sind. Die Überdeckung scheint im Schnitt zudem weit unter 100 cm zu betragen. Die Spielflächen wären im Sommer dadurch nur bedingt nutzbar. Wir empfehlen, das Richtprojekt entsprechend zu reflektieren.	Die <u>variierende Stärke</u> (mindestens 40 cm), die in § 11 Abs. 1 der SBV vorgeschrieben wird, garantiert, dass die Überdeckung der Einstellhalle teilweise auch stärker als 40 cm sein wird. Die Stärke der Überdeckung wird mit der jeweils vorgesehenen Bepflanzung abgestimmt. Für eine angemessene Beschattung der Spielflächen werden in der Umsetzung geeignete Lösungen gesucht.
11	Umgebungsgestaltung	§ 12: Die punktuellen, d.h. akzentuierenden Baumpflanzungen entlang der Hauptstrasse werden im Grundsatz begrüsst. Wir empfehlen jedoch noch weitergehende Aussagen zur Art der Bäume: wir erachten hochstämmige, mittel- bis grosskronige Bäume als angebracht, damit eine für den Strassenraum angemessene räumliche Aufwertung erfolgen kann (ev. auch Baumarten definieren).	Dies wird im begleitenden Richtprojekt Umgebungsgestaltung umgesetzt: Die Art der Bäume und Sträucher wird darin ergänzt. Die Sonderbauvorschriften werden hingegen nicht angepasst.

11a	Umgebungsgestaltung	Bei den sichtdichten Sträuchern entlang dem Strassenraum hingegen sehen wir keinen Ortsbezug und empfehlen eher eine klare Schnitthecke, Rabatten oder Staudenpflanzungen (mit einheimischen Arten).	Die Bepflanzung mit Sträuchern entlang der Weissensteinstrasse orientiert sich an der Bepflanzung des Gemeindepark auf der Parzelle GB Nr. 657 und führt diese entlang des Strassenraums fort. Ausserdem kann mit der vorgesehenen Bepflanzung die positiv vorgeprüfte Ost-West-Durchlässigkeit auch in Bezug auf die Bepflanzung beibehalten werden. Die gewählte Bepflanzung wird beibehalten, aber im Richtprojekt Umgebungsgestaltung konkretisiert.
12	Umgebungsgestaltung	Es sollten konkrete Aussagen zu einer hochwertigen Materialisierung der Einfriedungen und Beläge gemacht werden, ebenso zur Höhe der Einfriedungen. In den SBV (§20) ist die Rede von Lärmschutzmassnahmen. Lärmschutzwände, die den Sichtbezug zwischen Strassenraum und Grünraum verhindern, wären hier nicht angebracht.	Die genauen Massnahmen werden im Baugesuch festgelegt und im Baubewilligungsverfahren geprüft. Geltende Bauvorschriften werden dabei selbstverständlich eingehalten. Die Gestaltungsplanunterlagen werden nicht angepasst.
13	Umgebungsgestaltung	§ 18: Wir erachten eine gute Gestaltung von Entsorgungsraum und Einstellhalleneinfahrt als sehr wichtig, damit die Adressbildung nicht leidet. Wir empfehlen klarere Aussagen dazu, sowie die Streichung von 'nach Möglichkeit' in Abs. 1.	Am Standort wird im Grundsatz festgehalten. Die tatsächliche Umsetzbarkeit des Entsorgungsraumes an dieser Lage ist jedoch noch planerisch zu klären. Solange nicht abschliessend feststeht, dass er an dieser Lage möglich ist, wird 'nach Möglichkeit' noch im Absatz beibehalten. Eine Spätere Streichung des Ausdrucks ist beabsichtigt.
14	Natur	Der Bachlauf in unmittelbarer Nähe erfüllt eine wichtige ökologische Vernetzungsfunktion. Wir empfehlen, auch bei der Gestaltung der neuen Gebäude auf den Schutz und die Förderung von Wildtieren zu achten. Insbesondere Gebäudebewohnende Tierarten (Fledermäuse, Mauersegler (europaweit bedroht), in Halbhöhlen brütende Singvögel) können z.B. mittels geeigneten Nischen in oder an Fassaden gefördert werden. Bei grossen Glasflächen, bei stark spiegelnden Glasflächen, aber auch bei kleinen Glasflächen mit Durchsichten und Spiegelungen besteht (insbesondere bei einem gut durchgrünten Umfeld) ein erhöhtes Risiko, dass Vögel ins Glas fliegen und tödlich verunfallen. Deshalb schlagen wir Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden 'Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht' der Schweizerischen Vogelwarte vor, oder, dort wo möglich, auf Glas zu verzichten (zum Beispiel bei Brüstungen und Geländern). Entsprechende Bestimmungen können auch in den SBV verankert werden.	Zur Kenntnisnahme; das Richtprojekt sieht weder grosse, stark spiegelnde Glasflächen, noch Balkongeländer aus Glas vor. Es werden keine zusätzlichen Bestimmungen in die SBV aufgenommen.
15	Natur	Es könnte sein, dass sich in der Baute Frauchiger Fledermäuse befinden. Fledermäuse sowie deren Quartiere sind gemäss NHG geschützt. Vor einem Umbau des Gebäudes sollte daher unbedingt unsere kantonale Fledermausschutzbeauftragte Helen Rutishauser (079 383 77 23, info@fledermausschutz-so.ch) kontaktiert werden. Es muss abgeklärt werden, ob das Gebäude Fledermäuse beherbergt, und wenn ja, was bei einer Sanierung beachtet werden muss.	Zur Kenntnisnahme; die Abklärungen werden vor dem Umbau im Rahmen des Baugesuches getroffen.

16	Gewässerraum / Wasserbau	In den Unterlagen wird richtigerweise auf den separat zu erarbeitenden kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplan 'Revitalisierung Wildbach' hingewiesen. Dieser wird frühestens im Spätherbst 2024 vorliegen. Die Wasserbauarbeiten zur Revitalisierung des Wildbachs sollen erst nach der Fertigstellung der Gebäude des Gestaltungsplans, jedoch vor oder gleichzeitig mit den Umgebungsarbeiten umgesetzt werden.	§ 15 wird in die einleitenden Bestimmungen verschoben, da die wasserbauliche Massnahme nicht mehr Bestandteil der Umgebungsgestaltung des Gestaltungsplans Dorfzentrum ist. Der neue § regelt lediglich noch die Abstimmung der beiden Planungen: <u>§4 Abstimmung mit benachbarten Planungsvorhaben</u> 1) Die Umsetzung des Gestaltungsplans Dorfzentrum ist so weit als möglich mit der wasserbaulichen Massnahme zur Revitalisierung des Wildbachs gemäss separatem kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplan abzustimmen. 2) Die Bauten in den Baubereichen B1, B2 und B3 sind so weit als möglich vor der Umsetzung der wasserbaulichen Massnahme zu errichten. 3) Nach der Errichtung der Bauten auf den Baufeldern B1, B2 und B3 darf bis zur Umsetzung der wasserbaulichen Massnahme eine provisorische Umgebungsgestaltung umgesetzt werden, die vom Richtprojekt Umgebungsgestaltung abweicht. Die definitive Umgebungsgestaltung gemäss dem richtungsweisenden Richtprojekt Umgebungsgestaltung ist dann nach der Umsetzung der wasserbaulichen Massnahme umzusetzen. 4) Die Grundeigentümerschaften werden der Gemeinde für die Umsetzung der wasserbaulichen Massnahme privatrechtlich Hand bieten.
17	Gewässerraum / Wasserbau	Wir schlagen vor, dass der Perimeter des Gestaltungsplans 'Dorfzentrum' angepasst wird, damit sich die beiden Gestaltungspläne nicht überschneiden. Die Grenze zwischen den beiden Perimetern soll ab der Sagackerstrasse bis zum geplanten Fussweg entlang der Gewässerbaulinie führen und von dort aus entlang des geplanten Fusswegs (siehe Skizze AfU vom 26.06.2023, Anhang 2). Somit würde die vorliegende Planung in Einklang mit dem Planungsverfahren der wasserbaulichen Massnahme 'Revitalisierung Wildbach' stehen. Der Fussweg ist ein Bestandteil des Gestaltungsplans 'Dorfzentrum'.	Dies wird im Grundsatz so umgesetzt. Jedoch werden die Baute Frauchiger inkl. der westlichen Vorplätze weiterhin im Perimeter des Gestaltungsplans Dorfzentrum liegen. Wir bitten die Planenden des kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplans "Revitalisierung Wildbach" ihren Perimeter entsprechend anzupassen. Das Richtprojekt Umgebungsgestaltung behält die ausserhalb liegenden Inhalte bei. § 3 Abs. 3 wird wie folgt ergänzt: "3) Das Richtprojekt Umgebungsgestaltung der w+s Landschaftsarchitekten AG, Solothurn, vom 09. März 2023 dient als wegleitende Grundlage für die Umgebungsgestaltung im Baugesuchsverfahren. <u>Planinhalte ausserhalb des Perimeters des Gestaltungsplans Dorfzentrum haben lediglich orientierenden Charakter.</u> "
18	Gewässerraum / Wasserbau	Gemäss Auskunft vom 15. März 2022 von Christoph Dietschi (siehe Raumplanungsbericht Kapitel 4.6) vom kantonalen Amt für Umwelt (AfU) ist ein nicht befestigter, schmaler Fussweg im vorliegenden Fall bewilligungsfähig, sofern er am äusseren Rand des Gewässerraums angelegt wird. Dies ist in der aktuellen Planung nicht der Fall. Der Fussweg soll auch im Baubereich B1 mit maximal 1 m Abstand zum Rand des ausgeschiedenen Gewässerraums erstellt werden. Zudem muss er unbefestigt sein (kein Asphalt, Beton oder Gartenplatten) und eine extensive Gestaltung (z.B. Kies) aufweisen.	Der Verlauf des unbefestigten, öffentlichen Fussweges wird geprüft und optimiert. Wo dies möglich ist, wird er näher an den Rand des Gewässerraums verschoben.
19	Gewässerraum / Wasserbau	§ 7 Abs. 5: Die Bestimmungen sind entsprechend der Aktennotiz vom 14. März 2023 anzupassen: Hartflächen innerhalb des Gewässerraums sind nicht zulässig. Es sind nur durchlässige Beläge wie Kies und Mergel zugelassen. Auch Ausführungen zu § 7 im RPB sind anzupassen.	Dies wird angepasst. Demgegenüber sind die für die Erstellung von Gebäuden notwendigen Gerüste im Gewässerraum zulässig. Während der Bauphase darf der Gewässerraum temporär beansprucht werden (Auskunft Daniel Fasnacht).

20	Erschliessung	Die Sichtzonen auf die Kantonsstrasse sind in den Genehmigungsinhalt zu verschieben. Es sind die Knotensichtweiten gemäss AVT-Richtlinien (avt.so.ch - AVT Downloads - Richtlinien Strassenverkehrsanlagen - Grundlagen) anzuwenden. Wir weisen darauf hin, dass sich in den Sichtzonen zwischen 0.5 Meter und 3 Meter ab Boden keine Sichthindernisse befinden dürfen.	Dies wird angepasst.
21	Erschliessung	In Zusammenhang mit dem stark wachsenden Anlieferungsverkehr (v.a. aus dem Online- Handel) empfehlen wir dringend, bei einer Überbauung dieser Grössenordnung einen oder mehrere entsprechende Umschlagsplätze auszuweisen und zu markieren. Die Erfahrung zeigt, dass vermehrt Konflikte entstehen und Fahrzeuge der Lieferdienste an den unmöglichsten Standorten auf Kosten der Verkehrssicherheit abgestellt werden.	Dies wird angepasst.
22	Erschliessung	Wie ist die Anlieferung und allfällige Kundenparkplätze der möglichen Gewerbebetriebe geplant?	Die Anlieferung erfolgt über die Fläche, welche als Feuerwehrstellplatz in den Unterlagen ausgewiesen ist.
23	Erschliessung	Wir weisen darauf hin, dass die unterirdischen Parkfelder gemäss kommunalem Baureglement der relevanten VSS-Norm (SN 40'291) entsprechen müssen. Dies ist aktuell insbesondere bei den Parkfeldern 3, 8, 9, 7, 17,18 und 28 nicht der Fall.	Dies wird angepasst.
24	Erschliessung	Betreffend das Gefälle der Zufahrt (ab Kantonsstrasse) in die Einstellhalle ist zu beachten, dass die ersten 3.00 m eine Neigung von maximal 4% aufweisen dürfen, die restliche Rampe maximal 15%. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen.	Die Einhaltung dieser Vorgaben wird im Baugesuchverfahren nachgewiesen.
25	Erschliessung	Nicht erkennbar ist, ob der Baubereich F 'Frauchiger' ebenfalls über die Einstellhalle erschlossen ist und nicht über die Sagackerstrasse? Dies muss kenntlich gemacht werden.	Die Baute Frauchiger erhält keinen direkten Anschluss an die Einstellhalle. Mittels Dienstbarkeiten werden den Bewohnenden der Baute Frauchiger jedoch Parkfelder in der Einstellhalle zur Verfügung gestellt und der Zugang zur Einstellhalle über das Treppenhaus der Baute im Baubereich B1 gewährleistet. Die Hauseingänge der Baute Frauchiger werden über den Aussenraum erreicht. Dies wird im Raumplanungsbericht dargelegt.
26	Mobilität	Die Ausführungen zum öffentlichen Verkehr auf S. 10 des Mobilitätskonzepts können wir im Grossen und Ganzen nachvollziehen. Wir bezweifeln jedoch, dass die Bushaltestelle Langendorf, Ladendorf von Relevanz für den Gestaltungsplanperimeter ist - wir erachten es als unrealistisch, dass der Bus für die sehr kurze Strecke zwischen den Haltestellen Chutz und Ladendorf als Bahnzubringer genutzt wird.	Dies wird im Mobilitätskonzept angepasst.
27	Mobilität	Zusätzlich sind die Angaben zu den Bahnverbindungen ab dem Bahnhof Langendorf zu überprüfen - die Angaben zu Taktdichte und Linienbezeichnungen sind teilweise nicht korrekt.	Dies wird im Mobilitätskonzept korrigiert.

28	Mobilität	Der öffentliche Fussweg ist nach SN 40'070 zu dimensionieren. Auf Grund des Umgebungsplans wird nicht klar, ob eine direkte Fussweganbindung von allen Eingängen auf den Weg am Wildbach gegeben ist. Dies sicherzustellen erachten wir als wichtig.	Über die halböffentlichen Bereiche der Spiel- und Aufenthaltsflächen ist der Fussweg entlang des Wildbachs für alle Bewohnenden der Überbauung visavis von den Hauszugängen zugänglich. Entsprechende Treppen von den Spiel- und Aufenthaltsbereichen zum Fussweg werden im Richtprojekt Umgebungsgestaltung ergänzt.
29	Mobilität	Die unterirdischen westlichen Veloparkfelder (wahrscheinlich insbesondere für die Bewohnerinnen von B3 vorgesehen) sind nur über die zweite Rampe der Einstellhalle erreichbar. Ihre Lage ist zudem äusserst unbefriedigend und weit entfernt vom Treppenhaus. Eine Alternative wäre ein separater Zugang zur Veloparkierung in die Tiefgarage, der könnte allenfalls auch als Notausgang genutzt werden.	Die Lage der Veloparkfelder im UG wurde optimiert. Die Zugänglichkeit der Veloparkfelder wurde damit deutlich verbessert.
30	Mobilität	Für die Baute B1 empfehlen wir die Erstellung eines direkten Zuganges zum Velokeller (aktuell führt der Weg über die Treppe durch die Einstellhalle in den Veloraum). Eine entsprechende Lösung ist auch bei Baute B2 möglich, wenn die Anordnung der Veloparkierung und die Anordnung der Kellerabteile getauscht wird.	Die Lage der Veloparkfelder im UG wurde optimiert. Die Erschliessung führt primär über die Rampe der Einstellhalle. Vor allen Hauseingängen befinden sich zudem Kurzzeitabstellplätze. Ein zusätzlicher Veloraum kann im Rahmen des Baugesuchverfahrens geprüft werden, steht aber aktuell nicht im Vordergrund.
31	Löschwasserversorgung	Die Löschwasserversorgung wurde im RPB nicht erwähnt und überprüft, dies muss ergänzt werden.	Auf der Parzelle befindet sich ein Hydrant. Dieser muss verschoben werden, was im Richtprojekt Umgebungsgestaltung ersichtlich ist. Dieser Sachverhalt wird neu im Raumplanungsbericht dargelegt.
32	Feuerwehzufahrten	Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Auch dies muss geprüft und im Bericht ergänzt werden. Dies hat eventuell einen Einfluss auf den Gestaltungsplan. Wir bitten um eine frühzeitige Absprache der Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung - Abteilung Feuerwehr (032 627 97 07 oder 46 und wasserversorgung@sgvso.ch).	Die Feuerwehzufahrten sind im Richtprojekt Umgebungsgestaltung gekennzeichnet. Sie werden orientierend in den Situationsplan übertragen und im Raumplanungsbericht erläutert.
33	Situationsplan	Der Perimeter des GP muss angepasst werden, und orientierend soll der Perimeter des Kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplans 'Renaturierung Wildbach' eingezeichnet werden.	(siehe Nr. 17)
34	Situationsplan	Vermerk 'Publikation im Amtsblatt': Bitte die Nummer weglassen (das E-Amtsblatt sieht keine eindeutige Publikationsnummer mehr vor).	Der Vermerk wird weggelassen.
35	Sonderbauvorschriften	§ 7 Abs. 4 Wir sehen das Zulassen von Loggias sehr kritisch. Zudem empfehlen wir folgende Formulierung: 'Eine Belichtung des Dachraums über Dachflächenfenster ist zugelassen. Lukarnen sind möglich, falls sie die Charakteristik der Baute nicht beeinträchtigen.'	Die Möglichkeit für Loggias wird beibehalten. Es wird aber konkretisiert, dass diese Interventionen die Charakteristik der Baute nicht beeinträchtigen dürfen.
36	Sonderbauvorschriften	§10 Umgebungsgestaltungsplan: Nebst dem effektiven Umgebungsgestaltungsplan sollte im Baubewilligungsverfahren auch ein Unterhaltskonzept eingereicht werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die geplante Grünflächengestaltung durch die richtige Pflege auch effektiv ökologisch wertvoll und für die Bewohnenden ansprechend erhalten werden kann. Wir empfehlen, dies in den SBV zu ergänzen.	In den SBV wird ergänzt: " <u>Die Umgebung ist fachgerecht zu unterhalten und zu pflegen. Im Rahmen der Ausführung werden der Unterhalt und die Pflege basierend auf dem Umgebungs- und Begrünungsplan in einem Unterhaltskonzept geregelt.</u> "

37	Sonderbauvorschriften	§ 11 Freiflächen, Abs. 3: Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit oberirdisch in Mulden zu versickern. Diese Mulden können ökologisch wertvoll gestaltet werden, und so die Umgebungsgestaltung zusätzlich ökologisch aufwerten.	Die Prüfung, ob dies möglich ist, wird aktuell durchgeführt.
38	Sonderbauvorschriften	Ergänzung in § 11: Wir empfehlen der Gemeinde ausserdem, Spielplätze mit hoher Aufenthaltsqualität möglichst naturnah und mit sickerfähigen Belägen zu gestalten und entsprechende Vorschriften in den Sonderbauvorschriften zu verankern.	Dies wird angepasst.
39	Sonderbauvorschriften	Die SBV sollen zudem ergänzt werden mit Bestimmungen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen.	Dies wird angepasst: <u>§21 Lichtemissionen</u> <u>1) Das Mass von Aussenbeleuchtung, nach aussen wirkender Innenbeleuchtung sowie Leuchtreklamen hat ihrem Zweck zu entsprechen und ist auf das dafür notwendige Mass zu beschränken.</u> <u>2) Leuchtreklamen sind zwischen 22 Uhr und 6 Uhr auszuschalten. In begründeten Fällen, z.B. bei Betreiben mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen erteilt werden.</u> <u>3) Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.</u> <u>4) Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig.</u>
40	Sonderbauvorschriften	§ 15: Der Perimeter des kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplans zur Revitalisierung des Wildbachs ist nicht Teil des Perimeters des vorliegenden Gestaltungsplans. Wie erwähnt sollen die wasserbaulichen Arbeiten vor oder gleichzeitig mit den Umgebungsarbeiten des vorliegenden Gestaltungsplans erfolgen. Dies ist in den SBV und auf den Plänen und im RPB anzupassen.	(siehe Nr. 16)