

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



Bericht zur öffentlichen Mitwirkung
24. Mai 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_Mitwirkungsbericht_240524_öA

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Zusammenfassung	4
2.	Öffentliche Mitwirkung	5
2.1	Gesetzliche Grundlagen und Zweck	5
2.2	Gegenstand der Mitwirkung	5
2.3	Durchführung des Verfahrens	5
3.	Beurteilung der Mitwirkungseingaben durch die Planungsbehörde	7

1. Ausgangslage und Zusammenfassung

Planungsgegenstand

An zentraler und bestens erschlossener Lage im Dorfzentrum soll auf den Parzellen GB Nrn. 236, 658 und 661 eine neue Überbauung mit sinnvoller Ausnutzung entstehen, welche auch einen Beitrag zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen gemäss dem revidierten Raumplanungsgesetz vom 01. Mai 2014 leistet. Dazu wurde der Gestaltungsplan «Dorfzentrum» mit Sonderbauvorschriften sowie den dazugehörigen Dokumenten erarbeitet.

Der Gestaltungsplan «Dorfzentrum» berücksichtigt das Pflichtenheft gemäss § 24 Abs. 4 im Zonenreglement der Gemeinde Langendorf (ZR) und setzt das Richtprojekt «visavis» von zwei beteiligten Architekturbüros und einem beteiligten Landschaftsarchitekturbüro als Ergebnis eines Workshop-Verfahrens (selbstorganisierter Studienauftrag) um. Er verfolgt im Wesentlichen die folgenden Ziele:

- Erzeugen einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität inmitten des historischen Ortskerns von Langendorf zwischen der erhaltenswerten Baute Frauchiger und der Gemeindeverwaltung,
- Schaffen von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen in einer landschaftsarchitektonisch optimal gestalteten Umgebung,
- Bilden einer klaren Adressierung der Wohnbauten entlang der Weissensteinstrasse,
- Umsetzen einer nachhaltigen Siedlung, die neben einer tiefen CO₂-Belastung (Klima) auch in der Realisierung wenig graue Energie erfordert.

Die Baute Frauchiger wird als identitätsstiftendes Gebäude erhalten, saniert und umgenutzt.

Die Architektur des Richtprojektes verfolgt ein konsequentes Konzept, das die Durchlässigkeit der Überbauung in alle Richtungen beibehält. Der städtebaulichen Integration des Projektes wurde im Entwicklungsprozess ein überdurchschnittlich hoher Stellenwert gegeben.

Verfahren mit verschiedenen Akteuren

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. Die PKL hat am 22. November 2022 ihre grundsätzliche Zustimmung zum Richtprojekt «visavis» geäussert. Für die Realisierung des Projektes hat der Gemeinderat Langendorf den Bauherrschaften ein Näherbaurecht zur Parzelle GB Nr. 657 hin gewährt.

2. Öffentliche Mitwirkung

2.1 Gesetzliche Grundlagen und Zweck

Gesetzliche Grundlage	Gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 3 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn (PBG) führte die Gemeinde Langendorf für den Gestaltungsplan «Dorfzentrum» ein Mitwirkungsverfahren durch.
Zweck	<p>Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Problempunkte zu erkennen, damit noch vor der öffentlichen Auflage auf diese reagiert werden kann.</p> <p>Zusätzlich wird der breiten Bevölkerung und allen Interessierten die Möglichkeit geboten, sich mit den planerischen Absichten auseinanderzusetzen. Sie haben im Rahmen einer Mitwirkungsangabe die Möglichkeit, ihre Sichtweise sowie allfällige Verbesserungswünsche darzulegen.</p>

2.2 Gegenstand der Mitwirkung

Verbindliche Planungsbestandteile	<p>Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens ist das Dossier zum Gestaltungsplan «Dorfzentrum». Die Mitwirkenden konnten sich über das von der Gemeinde Langendorf bereitgestellte Mitwirkungsformular schriftlich zu den nachfolgend aufgelisteten Planungsbestandteilen äussern:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Situationsplan 1:500 mit Schnitten, Stand vom 05. Mai 2023 für die Mitwirkung und die Vorprüfung,■ Sonderbauvorschriften, Stand vom 05. Mai 2023 für die Mitwirkung und die Vorprüfung,
Orientierende Planungsbestandteile	<ul style="list-style-type: none">■ Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV, Stand vom 05. Mai 2023 für die Mitwirkung und die Vorprüfung inkl. Anhänge,■ Zusammenstellung der an der Mitwirkungsveranstaltung vom 24. November 2023 gezeigten Folien zur Präsentation der Richtprojekte Architektur und Umgebungsgestaltung und des Gestaltungsplans.

2.3 Durchführung des Verfahrens

Mitwirkungsfrist	Die öffentliche Mitwirkung dauerte vom 16. November bis zum 17. Dezember 2023. Während dieser Zeit hatte die Bevölkerung Gelegenheit, sich über das vorliegende Planungsvorhaben zu informieren und schriftlich dazu Stellung zu nehmen. Die oben erwähnten Unterlagen waren während dieser Zeit auf der Gemeindeverwaltung Langendorf einsehbar und zusätzlich auf der Website der Gemeinde Langendorf aufgeschaltet.
------------------	--

Informationsveranstaltung

Am 24. November 2023 wurde im Konzertsaal Langendorf eine Mitwirkungsveranstaltung zu den beiden laufenden Gestaltungsplänen «Dorfzentrum» und «Rüttenenstrasse» durchgeführt. Dabei wurden die jeweiligen Richtprojekte und die Gestaltungsplandossiers von den Projektteams im Rahmen einer jeweils 15-minütigen Präsentation den Anwesenden vorgestellt. Anschliessend konnten die oben erwähnten Unterlagen im Foyer des Konzertsaals diskutiert werden, wobei die Unterlagen auf Tischen (Sonderbauvorschriften, Raumplanungsbericht) und an einer Stellwand (Pläne Richtprojekt und Situationsplan 1:500) auflagen.

An der Mitwirkungsveranstaltung konnten sämtliche interessierten Personen teilnehmen.

3. Beurteilung der Mitwirkungseingaben durch die Planungsbehörde

Die Gelegenheit zur Mitwirkung wurde von 2 Privatpersonen genutzt:

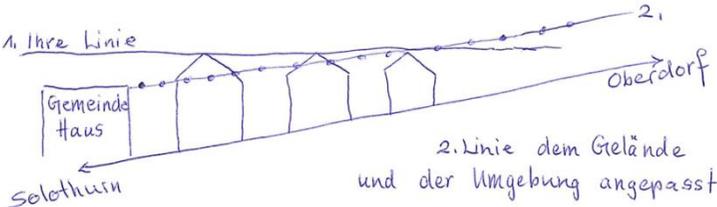
Mitwirkende	Eingabedatum
Privatperson 1 (PP_1)	05. Dezember 2023
Privatperson 2 (PP_2)	09. Dezember 2023

Tabelle 1: Übersicht Mitwirkende

Der Mitwirkungsbericht gibt auf den folgenden Seiten die Mitwirkungseingaben im Wortlaut wieder, klassiert die Stellungnahmen nach den angesprochenen Themen und fasst die Beurteilung durch die Planungsbehörde der Gemeinde Langendorf zusammen.

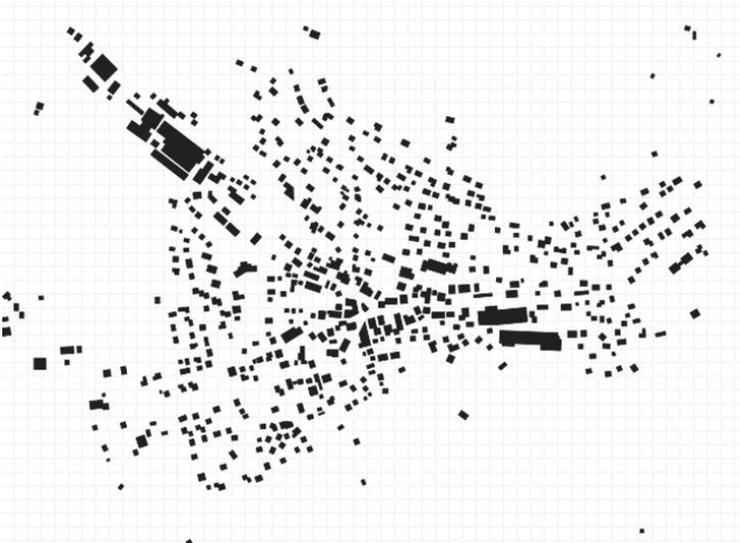
Nr.	Mitwirkende	Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe im Wortlaut	Beurteilung durch die Planungsbehörde
1	PP_1	Städtebauliche Integration, Gebäudehöhen	<p>Bessere Integration nur 4 Stockwerke: Zonenreglement Langendorf S. 24 Typ A Pflichtenheft GP «Dorfzentrum»: e) <i>Ein zusätzliches 5. Vollgeschoss ist zulässig, sofern städtebauliche Integration der Bauten ins Ortsbild gewährleistet ist.</i></p> <p>Im Zonenreglement heisst es Integration, also Anpassung, genau das ist mit ihrem Projekt absolut nicht der Fall.</p> <p>Das Gebäude Süd wäre höher als alle umliegenden bestehenden Gebäude. Sie übernehmen die Firstlinie vom Restaurant «National», was nur von oben, von Vögeln sichtbar ist, aber nicht dessen Höhe.</p>	<p>Im Nachgang zur Mitwirkung wurden am Richtprojekt diverse Optimierungen vorgenommen. Dabei wurden die maximalen Fassadenhöhen der Neubauten um bis zu 1.5 m und die Gesamthöhen um bis zu 1.3 m reduziert, um die Höhenwirkung zu reduzieren. Damit wird Ihrem Anliegen ein Stück weit entgegengekommen. Das fünfte Vollgeschoss der südlichen Neubaute wird jedoch beibehalten.</p> <p>Sie regen an, die städtebauliche Integration, die für die Zulässigkeit eines fünften Vollgeschosses gewährleistet sein muss, mittels Verzichts auf ein fünftes Vollgeschoss sicherzustellen. Kurz: Nur mittels Verzichts auf ein fünftes Vollgeschoss sind die Bedingungen gegeben, dass ein fünftes Vollgeschoss zulässig ist.</p> <p>Im vorliegenden Projekt erfolgt die städtebauliche Integration nicht über den Verzicht auf das fünfte Vollgeschoss, sondern beispielsweise über die Setzung der Neubauten, den Erhalt der Sichtbeziehungen von Ost nach West, die Dachform, die Gestaltung der Neubauten und die Adressierung der Neubauten zur Weissensteinstrasse hin. Insbesondere die Durchlässigkeit der Überbauung in alle Richtungen inkl. dem Weg entlang des Wildbachs werden auch vom Kanton Solothurn als äusserst positiv bewertet (Vorprüfungsbericht).</p>



Nr.	Mitwirkende	Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe im Wortlaut	Beurteilung durch die Planungsbehörde
2	PP_1	Städtebauliche Integration, Gebäudehöhen	<p>Auch ins Gelände ist die Überbauung nicht integriert. Sie bauen an einer Hanglage, das sollte sichtbar sein.</p> 	<p>Im Nachgang zur Mitwirkung wurden am Richtprojekt diverse Optimierungen vorgenommen. Dabei wurden neben den Fassadenhöhen auch die Gesamthöhen der Neubauten reduziert (bei der südlichen Neubaute stärker als bei der mittleren, damit diese einen guten Übergang von Süd nach Nord schafft). Die verbindlichen, in den Sonderbauvorschriften aufgeführten maximalen Höhen der Dachkoten konnten je nach Baubereich um bis zu 1.3 m reduziert werden.</p> <p>Die neue, senkrecht über die Firste verlaufende Linie liegt damit zwischen den beiden Linien, die in Ihrer Darstellung mit «1.» und «2.» gekennzeichnet sind. Damit wird Ihrem Anliegen ein Stück weit entgegengekommen. Das fünfte Vollgeschoss der südlichen Neubaute wird jedoch beibehalten.</p> <p>Die Geschossigkeiten und die Höhen der einzelnen Kubaturen basieren auf zahlreichen Überlegungen zum Geländeverlauf. 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. Zum Gasthof National wird ein angemessenes Gegenüber geschaffen. Aus städtebaulicher Sicht darf sie sich durchaus leicht abheben, um nicht allzu «gleich» zu wirken. Ausserdem wird ein wichtiger Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet.</p>

Nr.	Mitwirkende	Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe im Wortlaut	Beurteilung durch die Planungsbehörde
				<p>Auch in Ost-West-Richtung spielt der Geländeverlauf eine wichtige Rolle: Die drei Neubauten, eigentlich jeweils zwei in sich geschachtelte Baukörper mit Versätzen in der Höhe, reihen sich in die nach Westen leicht abfallende Topografie ein. Sie nehmen so eine vermittelnde Funktion zwischen den grossvolumigen Bauten entlang der Weissensteinstrasse und den kleineren Wohnbauten entlang der Gartenstrasse ein (vgl. Kapitel 3.2.3 im Raumplanungsbericht).</p>
3	PP_1	Städtebauliche Integration, Näherbaurecht	<p>Kein Näherbaurecht seitens Gemeinde: Sie brauchen von der Gemeinde ein Näherbaurecht, das heisst auch da bringt ihs nicht fertig ein Projekt vorzulegen, das sich auf dem gegebenen Grundstück integriert? Von einem fähigen Architekturteam erwarten wir mehr. Obwohl wir in unserer 3 Zimmer Stadtvilla (ihre Worte) westlich des Wildbachs von der Überbauung kaum tangiert werden, wünschen wir uns eine dem Umfeld angepasstere, bessere Variante für unser Dorfbild.</p>	<p>Die Überbauung wird vollumfänglich auf dem gegebenen Grundstück integriert. Zur Weissensteinstrasse und zum Wildbach werden die regulären Abstände eingehalten, die hier beträchtlich sind.</p> <p>Der reduzierte Grenzabstand ist aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt, zumal im Gemeindepark keine Neubaute geplant ist: Die Lage innerhalb des Gewässerraums schliesst dies sogar langfristig aus. Mit einem Verzicht auf das Näherbaurecht würden die Neubauten zudem weiter nach oben geschoben. Dank des Näherbaurechts kann hier gegenüber der erhaltenswerten Baute Frauchiger ein angemessener Platz geschaffen werden.</p>

Nr.	Mitwirkende	Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe im Wortlaut	Beurteilung durch die Planungsbehörde
4	PP_2	Städtebauliche Integration, Gebäudehöhen	Reduzierung aller Gebäudehöhen um ein Stockwerk: Die Reduzierung der Gebäudehöhe würde dazu führen, dass die Überbauung weniger mächtig und dominant wirkt. Sie würde sich besser in das bestehende Quartier im Dorfzentrum einfügen und das Ortsbild positiv verändern.	<p>Im Nachgang zur Mitwirkung wurden am Richtprojekt diverse Optimierungen vorgenommen. Dabei wurden die maximalen Fassadenhöhen der Neubauten um bis zu 1.5 m und die Gesamthöhen um bis zu 1.3 m reduziert, um die Höhenwirkung zu reduzieren. Damit wird Ihrem Anliegen ein Stück weit entgegengekommen. Das fünfte Vollgeschoss der südlichen Neubaute wird jedoch beibehalten.</p> <p>Mit der Reduzierung aller Gebäudehöhen um ein Stockwerk wären zwei von drei Neubauten nur noch dreigeschossig. Dies widerspricht dem Sinn und Zweck der Kernzone, insbesondere den Bestrebungen zur Siedlungsentwicklung nach innen. Über die Setzung der Neubauten, den Erhalt der Sichtbeziehungen von Ost nach West, die Dachform, die Gestaltung der Neubauten und die Adressierung der Neubauten zur Weissensteinstrasse hin kann eine optimale Integration ins bestehende Quartier im Dorfzentrum erwirkt werden. Insbesondere die Durchlässigkeit der Überbauung in alle Richtungen inkl. dem Weg entlang des Wildbachs werden auch vom Kanton Solothurn als äusserst positiv bewertet (Vorprüfungsbericht). Die geplanten Gebäudehöhen und Geschossigkeiten sind im Kapitel 3.2.3 im Raumplanungsbericht ausführlich begründet.</p>

Nr.	Mitwirkende	Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe im Wortlaut	Beurteilung durch die Planungsbehörde
5	PP_2	Städtebauliche Integration, Baufelder, Grünfläche	Redimensionierung der überbauten Grundstücksfläche: Die Redimensionierung der überbauten Grundstücksfläche würde ebenfalls dazu beitragen, dass die Überbauung weniger massiv wirkt. Sie würde mehr Platz für Grünflächen schaffen und das Quartier insgesamt freundlicher und lebenswerter machen. Zudem könnte die von der EWG angestrebte Ausweitung von Biodiversitätsflächen direkt im Dorfzentrum realisiert werden.	<p>Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen ist eine hohe Ausnutzungsziffer wünschenswert. Die nachfolgenden Darstellungen zeigen den Schwarzplan von drei Dörfern mit ausgeprägten Dorfkernen in der Region oder im Kanton Solothurn. Die Dorfkerne stechen darin jeweils deutlich hervor, weil die bauliche Dichte höher ist als in den umgebenden Wohnquartieren. Insofern entspricht eine dichtere Bauweise dem Charakter von Dorfkernen sehr gut.</p> <p><u>Beispiel 1: Nunningen (SO)</u></p> 

Nr.	Mitwirkende	Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe im Wortlaut	Beurteilung durch die Planungsbehörde
				<p><u>Beispiel 2: Mümliswil (SO)</u></p> 

Nr.	Mitwirkende	Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe im Wortlaut	Beurteilung durch die Planungsbehörde
				<p data-bbox="1379 459 1603 481"><u>Beispiel 3: Attiwsil (BE)</u></p>  <p data-bbox="1379 1023 2114 1166">Die Aussenräume werden fast vollumfänglich begrünt. Damit und mit der Durchlässigkeit der Überbauung in alle Richtungen kann die durchgrünte Wirkung der Überbauung sichergestellt werden. Der neue Fussweg entlang des Wildbachs gibt der Langendörfer Bevölkerung zudem die Möglichkeit, die Natur mitten im Dorfzentrum hautnah zu erleben.</p> <p data-bbox="1379 1182 2114 1326">Die Grünflächenziffer wird neu im Richtprojekt Umgebungsgestaltung ausgewiesen und im Raumplanungsbericht anhand eines entsprechenden Schemas erläutert. Die berechnete Grünflächenziffer beträgt ungefähr 0.4 und liegt somit rund doppelt so hoch wie die gemäss Zonenreglement geltende Grünflächenziffer.</p>

Nr.	Mitwirkende	Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe im Wortlaut	Beurteilung durch die Planungsbehörde
6	PP_2	Städtebauliche Integration, Näherbaurecht	<p>Rückzug des Näherbaurechts durch die EWG Langendorf, Rückzug der Ausnahme-Berechtigung für ein fünftes Stockwerk in der Kernzone Langendorf: Der Rückzug des Näherbaurechts sowie die Beschränkung der Bauhöhe auf die in der Kernzone vorgesehenen vier Stockwerke, würde ermöglichen, [dass] die bestehenden Elemente «Park nördlich des Gemeindehauses» und das schützenswerte Gebäude «Frauchiger» durch die geplante Überbauung nicht quasi «erdrückt», sondern weiterhin sichtbar bleiben. Die negativen Auswirkungen der Überbauung auf das Ortsbild könnten so verhindert und die Lebensqualität im Quartier erhöht werden.</p>	<p>Zur Weissensteinstrasse und zum Wildbach werden die regulären Abstände eingehalten, die hier beträchtlich sind.</p> <p>Der reduzierte Grenzabstand ist aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt, zumal im Gemeindepark keine Neubaute geplant ist: Die Lage innerhalb des Gewässerraums schliesst dies sogar langfristig aus. Mit einem Verzicht auf das Näherbaurecht würden die Neubauten zudem weiter nach oben geschoben, womit die geplante Überbauung die Baute Frauchiger dann tatsächlich quasi erdrücken würde. Dank des Näherbaurechts kann hier ein angemessener Platz geschaffen werden.</p> <p>Die Baute Frauchiger ist übrigens nicht als schützenswert, sondern als erhaltenswert eingestuft. Gemäss den Zonenbestimmungen wäre auch ein Abbruch mit Ersatzneubau zulässig. Die Bauherrschaft hat sich bewusst für einen Erhalt der Baute entschieden, um sie für die Langendörfer Bevölkerung als Identifikationsmerkmal langfristig zu erhalten.</p> <p>Bei der Zulässigkeit für ein fünftes Stockwerk handelt es sich nicht um eine Ausnahmerecht, sondern um eine Bestimmung im Zonenreglement. Diese ist das Resultat eines mehrjährigen, professionell geführten Ortsplanungsverfahrens. Das Zonenreglement kann nicht angepasst werden, weil es nicht Bestandteil des vorliegenden Planungsvorhabens ist.</p>
7	PP_2	Bauphase	<p>Die Bauzeit mitten im Dorf sollte wegen der Bauimmissionen, namentlich Bauverkehr, Baulärm, Schmutz und Staubbelastung auf ein Minimum reduziert werden. Die Belastungen durch Bautätigkeiten sind allgemein bekannt, deswegen regen wir als Anwohner und Verkehrsteilnehmer eine baldige und möglichst kurze Bauzeit an.</p>	<p>Das Bauvorhaben wird so schnell wie möglich umgesetzt. Auf Stufe Gestaltungsplan werden aber keine Vorgaben zur Bauzeit gemacht. Der Gestaltungsplan ist ein Raumplanungsinstrument. Er befasst sich damit, wie die Überbauung zukünftig aussieht und funktioniert.</p>

Nr.	Mitwirkende	Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe im Wortlaut	Beurteilung durch die Planungsbehörde
8	PP_2	Etappierung	Von einer Etappierung des Projektes ist abzusehen.	<p>Eine Etappierung des Projektes ist nicht vorgesehen. Da jedoch zwei Eigentümerschaften am Projekt beteiligt sind, ist § 9 SBV notwendig, damit sich die beiden Bauherrschaften nicht gegenseitig blockieren können. § 9 SBV wird beibehalten. Gegenseitige Abhängigkeiten (bspw. beim Bau der Einstellhalle) werden in § 9 SBV ebenfalls geregelt.</p> <p>An der Absicht, gleichzeitig zu bauen, ändert dies nicht. Diese Absicht ist auch im Interesse der beiden Bauherrschaften und wird durch eine privatrechtliche Absichtserklärung weiter gestärkt.</p>

Tabelle 2: Mitwirkungseingaben mit Beurteilung durch die Planungsbehörde