

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
arp@bd.so.ch
arp.so.ch

Christina Hürzeler
Kreisplanerin
Telefon 032 627 25 33
christina.huerzeler@bd.so.ch

Planungskommission Langendorf
Herr Markus Walter
Hüslerhofstrasse 41
4513 Langendorf

25. Mai 2023 / CH

Langendorf: Gestaltungsplan Grünern mit Sonderbauvorschriften (GB Nr. 1439 und 375), Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Walter, lieber Markus
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns am 12. Dezember 2022 den Gestaltungsplan Grünern mit Sonderbauvorschriften zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Wir haben folgende Bemerkungen:

1. Ausgangslage

Mit dem Gestaltungsplan Grünern soll die Überbauung einer heute unbebauten Fläche von gut 6'500 m² in Langendorf geregelt werden. Es handelt sich um die Parzellen GB Nr. 1439 und 375. Grössenteils liegt das Gebiet in der Wohnzone W3, ein kleiner Teil von 300 m² im Norden der Parzelle GB Nr. 1439 liegt in der Wohnzone W2. Bis auf letzteren Teil unterliegt das Gebiet gemäss Zonenreglement einer Gestaltungsplanpflicht, die 300 m² der W2-Zone werden auf freiwilliger Basis in den Gestaltungsplan einbezogen.

2. Beurteilung

Allgemeines

Es handelt sich um einen sorgfältig entwickelten Gestaltungsplan und ein in den Ort eingepasstes Richtprojekt. Insgesamt ist ein grosses Potential erkennbar, dass mit diesen Planungsgrundlagen ein wertvoller Beitrag zu qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen geleistet wird. In angemessenen Gebäudevolumen werden ungefähr 40 Wohneinheiten in Reihen- und Mehrfamilienhäuser entstehen. Es soll eine lebendige, durchgrünte Siedlung geschaffen werden, welche im Aussenraum sowohl gemeinschaftliche Flächen als auch private Rückzugsorte zur Verfügung stellt. Ein Gemeinschaftsraum soll gemeinsam von den zukünftigen BewohnerInnen bespielt werden. Das Projekt hat ein grosses Potential, eine angenehme Wohn- und Wohnumfeldqualität zu schaffen.

Die Unterlagen sind übersichtlich, sehr ansprechend gestaltet und gut nachvollziehbar aufbereitet.

Einzelne Hinweise zur Gestaltung

Etwas vom ersten, was ankommende Besuchende oder BewohnerInnen sehen, ist die Situation zwischen der Grünerstrasse und die Westfassade des Gebäudes auf Baubereich Nr. 5. An diesem Ort treffen mehrere notwendige aber unattraktive Nutzungen zusammen, worunter die Adressbildung leidet. Es sind dies die Besucherparkplätze, Container, die Einstellhalleneinfahrt sowie eine fensterlose Westfassade.

- ➔ Wir regen an, die Besucherparkplätze ebenfalls bestmöglich zu begrünen (z.B. Kiesrasen mit örtlichen Betonbändern), die Westfassade mit Fenstern zu ergänzen und nahe dem Straßenraum ebenfalls einen Grossbaum vorzusehen.

Die vorgeschlagenen Baumstandorte unterschreiten wahrscheinlich den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand (siehe Gesetz über die Einführung des Schweizerischen ZGB (BGS 211.1), § 255, Abs.1: Für Bäume, ausgenommen Spalierbäume, muss in städtischen Verhältnissen ein Abstand von mindestens 2 Metern, in ländlichen Verhältnissen von mindestens 3 Metern von der Grundstücksgrenze und von öffentlichen Strassen eingehalten werden). Die Umgebungsgestaltung lebt jedoch auch von der vorgesehenen grosszügigen Randbepflanzung, daher würde ein Verzicht auf Bäume auf Grund der Grenzabstände und der Unterkellerung eine grosse Qualitätseinbusse darstellen. Der letzte Satz in § 20 der SBV trägt diesem Umstand Rechnung, was zu begrüssen ist. Gemäss unserer Einschätzung lässt die Baulinie für Unterniveaubauten jedoch Unterkellerungen zu, die uns zum einen so nicht notwendig erscheinen (gemäss Richtprojekt: UG), und zum anderen die Baumstandortwahl stark einschränken würden (falls das Bauprojekt tatsächlich derart grossflächige Unterkellerungen vorsähe).

- ➔ Die Baulinie für Unterniveaubauten sollte entsprechend zurückversetzt werden. Eine Reserve (ca. 50cm ab Richtprojekt) sollte genügend Flexibilität bieten (siehe Checkliste Gestaltungsplan Wohnen: 'Enthält die Siedlung viele naturnahe sowie für Menschen nutzbare Grünflächen und Bäume?', sowie diverse Beschlüsse aus Richtplan S-1.2, Siedlungsqualität).

Grenzabstände / Abstände zwischen den Baufeldern

Grenzabstände und auch Abstände zwischen den Baufeldern müssen vermasst werden.

- ➔ Dies muss ergänzt werden.

Bodenschutzkonzept

Im Raumplanungsbericht wird das Thema Boden unter 'Nicht relevante Umweltbereiche' aufgeführt. Dies ist nicht korrekt, da insgesamt eine Fläche von ca. 6'500 m² gewachsenen Boden überbaut wird. Die betroffene Bodenfläche überschreitet damit den Schwellenwert von 0.5 ha, ab welchem gemäss der Praxis im Kanton Solothurn ein Bodenschutzkonzept erforderlich ist.

Es ist zu beachten, dass bei Bauvorhaben der Boden (Ober – und Unterboden) als Ressource behandelt und somit als Boden wiederverwertet werden muss (Verordnung über Belastungen des Bodens, VBBo; SR 814.12). Bei den Erdarbeiten muss Boden so behandelt werden, dass er keine chemischen oder physikalischen Beeinträchtigungen erleidet.

Das Amt für Umwelt führt gemäss § 132 des Gesetztes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) ein Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB). Im VSB werden Böden erfasst, die über längere Zeit einem Schadstoffeintrag ausgesetzt sind, der nachweislich zu Schadstoffbelastungen der Böden, d. h. zur Überschreitung von einem Richtwert oder mehreren Richtwerten gemäss der VBBo führt. Die betroffenen Flächen sind als 'Prüfperimeter Bodenabtrag' im kantonalen Geoportal (geo.so.ch/map/?t=bodenabtrag) öffentlich einsehbar. Der nordwestliche Teil der Parzelle liegt in einer Verdachtsfläche aufgrund der Dauer der Wohnnutzung (erbaut vor 1955).

Es wird davon ausgegangen, dass der Richtwert gemäss VBBo überschritten wird, nicht aber der Prüfwert. Damit handelt es sich beim Abtrag des Oberbodens (0-20 cm) um 'schwach belasteten Bodenabtrag', der nur mit Einschränkungen weiter verwertet werden kann.

In § 14 der SBV sowie im Raumplanungsbericht wird erwähnt, dass bei der Umgebungsgestaltung darauf geachtet werden soll, die Aussenflächen sickerfähig zu gestalten. Wir empfehlen,

beim Bodenaufbau darauf zu achten, dass der Boden nicht nur sickerfähig, sondern auch speicherfähig ist, damit der Niederschlag gespeichert werden kann und so die gewünschten positiven Effekte auf das Mikroklima erreicht werden können. Dies ist bei der Ausarbeitung des Bodenschutzkonzepts zu berücksichtigen.

Im Bodenschutzkonzept ist auch zwischen dem Bodenaufbau über der Tiefgarage und dem natürlichen Bodenaufbau zu unterscheiden. Wenn immer möglich (z.B. im Bereich der Hausgärten) sind Eingriffe in die natürlich gewachsenen Böden zu vermeiden.

- Die Sonderbauvorschriften (SBV) sind wie folgt zu ergänzen: 'Übergeordnet für alle Baubereiche ist durch eine qualifizierte Fachperson ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten. Das Bodenschutzkonzept muss vor der Erteilung der ersten Baubewilligung vom Amt für Umwelt beurteilt und gutgeheissen werden.'

Feuerwehr

Feuerwehrzufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Diese wurden im Bericht nicht geprüft und hat eventuell einen Einfluss auf den Gestaltungsplan. Die Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen sind frühzeitig mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung, Abteilung Feuerwehr (032 627 97 07 oder 46 und wasserversorgung@sgvso.ch) abzusprechen.

Erschliessung

Im Interesse der Verkehrssicherheit folgendes:

- Die Sichtzonen von Fuss- und Radweg (beidseitig), der Tiefgarage und der Besucherparkplätze auf die kommunalen Strassen und Wege zu definieren und in den Orientierungsinhalt aufzunehmen.
- Die geplanten Besucherparkfelder sind gemäss der massgebenden VSS-Norm SN 40'291 auszugestalten.

Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung

Die gemäss § 11 SBV zulässige Reduktion der Anzahl Parkfelder auf 80 % des Grundbedarfs nach SN 40'281 begrüssen wir ausdrücklich. Die Festlegungen zur Anzahl und Anordnung der oberirdischen Parkfelder sind ebenfalls zweckmässig.

Auch die grosszügige Anzahl geplanter Veloparkplätze wird ausdrücklich begrüsst. Wir empfehlen zudem, eine ausreichende Anzahl Aussen- und Innenparkplätze für Spezialvelos (Cargobikes, Velo mit Anhänger, etc.) vorzusehen.

Ausserdem regen wir an, die Velokeller von der Tiefgarage nur durch eine einzige Türe zu trennen oder einige Veloparkplätze direkt in der Tiefgarage anzurichten, sowie eine ausreichende Anzahl an Steckdosen (1 pro 2 Veloplätze) in den Veloabstellräumen zu installieren.

Generell sollten die direkten Zugänge von den Gemeinschaftsräumen zum Aussenraum barrierefrei (d.h. ohne Stufen) gestaltet werden, auch sonstige Stufen im Freiraum sollten zurückhaltend eingesetzt werden.

Gemäss § 10 SBV ist der Arealdurchgang West-Ost für den Fuss- und Veloverkehr zwar für die Öffentlichkeit zugänglich, allerdings soll kein öffentliches Fuss- und Velowegrecht festgelegt werden. Wir erachten dies als wenig konsequent und empfehlen ausdrücklich, ein entsprechendes Wegrecht im Grundbuch anzumerken und auch in den Sonderbauvorschriften so zu verankern.

Aussenraum

Mit der geplanten Überbauung ist eine intensivere Nutzung verbunden. Verdichtetes Bauen und der Erhalt oder die Neuschaffung wertvoller Grünflächen im Siedlungsgebiet schliessen einander nicht aus. Gestalterische Qualität spielt dabei ein Schlüsselfaktor in der Innenentwicklung – bei Aussenräumen, aber auch den Bauten selbst. Der vorliegende Gestaltungsplan berücksichtigt in vielen Bereichen naturschützerische Aspekte, was wir sehr begrüssen.

Folgenden Vorschlag möchten wir hier unterbreiten:

Gerne hilft die Abteilung Natur und Landschaft des Amts für Raumplanung (N&L ARP) mit, an

diesem Standort im Sinne des Handlungsfelds 9 der Strategie Natur und Landschaft 2030+ (RRB 2018/1906 vom 4. Dezember 2018) ein Vorzeigbeispiel zu generieren. Dies würde folgendes heissen:

- ➔ Die Abteilung N&L ARP bietet bei der Erarbeitung des detaillierten Umgebungsplans (inkl. Materialisierungs-, Bepflanzungs- und Ausstattungsplan mit Angaben zum Unterhalt; gemäss § 14 Abs. 4 SBV) eine Fachberatung an, so dass entsprechende Anliegen früh einbezogen werden können.
- ➔ Zudem schlagen wir vor, dass die Gemeinde den im Baugesuchverfahren eingereichten Umgebungsplan der Abteilung N&L ARP zur Stellungnahme unterbreitet.
- ➔ Dieses Vorgehen soll entsprechend in den Sonderbauvorschriften festgehalten werden (bspw. in § 14 Abs. 4 SBV).

Gebäudegestaltung/ Fassadengestaltung

Vögel können grösseren Hindernissen im Raum normalerweise ausweichen. Auf Gefahren wie Glaswände hat sie die Evolution hingegen nicht vorbereitet. Grosse Glasfronten bringen für Vögel somit ein erhöhtes Kollisionsrisiko. Bei der Fassadengestaltung sollen daher grosse Fensterfronten nach Möglichkeit vermieden werden. Falls solche geplant sind, müssen Massnahmen zur Vermeidung von Kollisionen mit Vögeln getroffen werden.

- ➔ Falls bei der Fassadengestaltung Glaselemente zum Einsatz kommen, ist die Broschüre 'Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht' der Vogelwarte Sempach zu berücksichtigen.

Sonderbauvorschriften

In einigen Punkten gibt das Projekt lediglich mit Referenzbildern und Ideen Auskunft über das Vorhaben. Ein Verweis in den SBV auf das Richtprojekt ist darum nur bedingt zielführend und kann die Qualitätsanforderungen nur begrenzt sichern. Folgende Bemerkungen zielen darauf ab, diesem Umstand zu begegnen:

§ 4, Abs. 2: Über die Gestaltung der Nebenbauten wird im Richtprojekt keine Aussage gemacht. Der Verweis, Nebenbauten 'möglichst in Anlehnung' an das Richtprojekt zu gestalten, ist daher aus unserer Sicht zu unbestimmt. Der § soll entsprechend ergänzt werden mit konkreten Verweisen auf Materialisierung, Typologie etc. von Nebenbauten. Vorschlag: 'Für die Fahrradunterstände und den gedeckten Aussenbereich sind auf die Situation angepasste, in der Materialisierung auf die Fassaden abgestimmte Bauten in Leichtbauweise vorzusehen.' Wahrscheinlich decken Standardprodukte diese Anforderungen nicht ab.

§ 6, Abs. 3: Erdüberdeckung: eine Überdeckung von 100 cm für Standorte mit Baumpflanzungen ist zu begrüssen. Trotzdem empfehlen wir die Zurückversetzung der Baulinie für Unterniveaubauten.

§ 12, Abs. 3: Eine möglichst hochwertige Materialisierung der Fassaden ist zu begrüssen. Dies entspricht auch dem Anspruch von § 44 PBG, wonach in Gestaltungsplänen 'eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung' vorzusehen ist. Die Klammerbemerkung des vierten Grundsatzes in Abs. 3 ('bspw. holzverkleidete oder verputzte Fassaden') widerspricht diesen Absichten. Von allen möglichen Fassadenoberflächen (hinterlüftete Fassade mit Holz / Faserzement / Naturstein usw., Mauerwerk verputzt oder sichtbar, Sichtbeton, verputzte Kompaktfassade, etc.) stellt die verputzte Kompaktfassade die günstigste und geringwertigste Variante dar. Die Beispilliste ist entsprechend anzupassen, eine 'verputzte Fassade' sollte nicht zulässig sein resp. es soll präzisiert werden, dass ein verputztes Mauerwerk gemeint ist.

Gleiches gilt für die Fenster: wir erachten Kunststofffenster als die günstigste und am wenigsten wertigste Variante nebst Metall-, Holz-, Holz-Metall-, Kunststoff-Metall-Fenstern etc. Wir empfehlen dementsprechend, Kunststofffenster als nicht zulässig zu definieren.

Weitere Bemerkungen zu den Sonderbauvorschriften

§ 5 Abs. 4: Ungeachtet dieses Absatzes gilt § 18 Abs. 2 KBV.

§ 12: Wir empfehlen bei der Fassadengestaltung gebäudebewohnende Tierarten (Fledermäuse, Mauersegler (europaweit bedroht), in Halbhöhlen brütende Singvögel) z.B. mittels geeigneten Nischen in oder an Fassaden zu fördern.

Für die Bepflanzung wird in den Sonderbauvorschriften an verschiedenen Stellen die Verwendung einheimischer Vegetation empfohlen oder verlangt. Dies ist sehr zu begrüßen. Für die Bezeichnung einheimischer Vegetation werden verschiedene Begriffe gewählt. Wir schlagen vor in den Sonderbauvorschriften *einheitlich* die Begriffe 'einheimisch und standortgerecht' zu verwenden.

§ 14 Abs. 3: Am Schluss wird erwähnt, dass basierend auf den Erkenntnissen des klimaangepassten Bauens auch nahverwandte Baumarten verwendet werden können. Dieses Vorgehen erachten wir in sehr urbanen Gebieten, welche sich im Sommer durch die Lage im Zentrum des Siedlungsraums z.B. sehr stark erhitzen als sinnvoll, jedoch nicht im ländlichen Raum wie in vorliegendem Gestaltungsplanperimeter. Linden z.B. sind sehr klimaresistente Arten, welche bestens mit dem ländlichen Klima innerhalb des Siedlungsraums zurechtkommen.

Anträge:

→ § 14 Abs. 3: der letzte Satz sollte aus unserer Sicht gestrichen werden.

§ 17 Abs. 2: Der zweite Satz scheint fehlerhaft.

§ 18 Abs. 2: Wir empfehlen eine dezidiertere Formulierung zu den Spielplatzflächen: 'Die Beläge sind aus natürlichen Materialien und versickerungsfähig zu gestalten.'

§19 Abs. 2 sollte umformuliert werden: 'Diese Gärten werden mit Blumenwiesen gestaltet und dienen der Förderung der Biodiversität. Es ist Saatgut mit einheimischen und standortgerechten Arten zu verwenden. Die Wiesen sind naturnah zu unterhalten.'

§ 22 Abs. 1 sollte folgt ergänzt werden: '... Platz- und Strassenwasser soll prioritätär über eine belebte Bodenschicht über die Schulter versickert werden.'

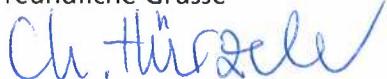
§ 24: Es ist erfreulich, dass dieser Paragraph aufgenommen wurde. Wir empfehlen jedoch den Verweis auf die aktuelle Vollzugshilfe 'Empfehlungen zur Vermeidung von Lichthemissionen (BAFU 2021)' und nicht auf den Leitfaden des AfU.

3. Fazit und weiteres Vorgehen

Besten Dank für die Berücksichtigung unserer Hinweise. Wir gehen davon aus, dass das Projekt auf Grund von bereits mündlich kommunizierten Projektänderungen zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht wird.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse



Christina Hürzeler
Kreisplanerin

Kopie an: - KARO, Frau Jannine Stüdeli, St. Urbangasse 1, 4500 Solothurn
- ssm architekten ag, Herr Martin Stebler, Gibelinstrasse 2, 4500 Solothurn