

A-Post

Gemeindepräsidium
Einwohnergemeinde Langendorf
Schulhausstrasse 2
4513 Langendorf

19. Juni 2024 / CH

Langendorf: Vorprüfung Gestaltungsplan «Rüttenenstrasse»

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Berger,
Sehr geehrte Damen und Herren

,lieber Hans-Peter

Die Planungskommission der Einwohnergemeinde Langendorf hat uns am 21. Dezember 2023 den Gestaltungsplan «Rüttenenstrasse» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Planungsdossier besteht aus folgenden Dokumenten:

- Gestaltungsplan
- Sonderbauvorschriften (SBV)
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung RPV (RPB)
- Richtprojekt (Teile «Bebauung» und «Umgebung»).

Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Nachfolgend finden Sie unsere Bemerkungen dazu.

1. Ausgangslage

Auf dem Grundstück GB Nr. 714 sollen die bestehenden vier Mehrfamilienhäuser abgerissen und eine neue Überbauung mit fünf Mehrfamilienhäusern gebaut werden. Die Parzelle ist der Wohnzone W3 zugeordnet, der Gestaltungsplan wurde auf freiwilliger Basis erarbeitet. Ziel ist eine angemessen dichte und qualitätsvolle Bebauung und Aussenraumgestaltung an diesem zentralen Ort in Langendorf. Die Parzelle grenzt einerseits an eine Kantonsstrasse (Rüttenenstrasse), andererseits an eine kommunale Strasse (Heissackerweg).

2. Beurteilung

Im Zusammenhang mit dem Thema «nachhaltiges Bauen» stellt sich die Frage, warum die heute bestehenden Bauten nicht umgebaut und erweitert werden können. Wir bitten um Aussagen dazu im RPB.

Die fünf Gebäude werden in relativ gleichmässigem Abstand zueinander auf dem Grundstück verteilt, der grösste Freiraum entsteht dabei zwischen den Baubereichen B und D. Die Gebäude weisen unterschiedliche Fussabdrücke auf, ihre EG-Koten folgen dem abfallenden Terrain. Eine Varietät und Verspieltheit der Hochbauten wird mittels Variation der Gebäudehöhen, unterschiedlichen Farbeinsätzen und Auskragungen erzielt.

Die vorgeschlagene Überbauung weist eine klare Formensprache auf und enthält dennoch verspielte Elemente. Das Konzept ist insgesamt schlüssig und gut nachvollziehbar, sollte aber noch weiter ausgearbeitet werden. Zudem fehlt den eingereichten Unterlagen in einigen Aspekten noch die Verbindlichkeit. Darauf wird nachfolgend eingegangen.

Qualitätssicherung durch griffige SBV

Die Vorgaben zur Gestaltung sind in den SBV wenig konkret gehalten, und auch dem Richtprojekt wird ein eher kleiner Stellenwert beigemessen. Es soll lediglich als «Beurteilungsgrundlage» und «Qualitätsmassstab» in Gestaltungsfragen gelten. Die Geschossfläche unterirdisch soll noch 700 m² grösser und die Grünfläche 300 m² kleiner sein können als im Richtprojekt vorgesehen. Damit wäre zwar die minimale Grünflächenziffer von 40 % immer noch eingehalten, das Richtprojekt sieht jetzt jedoch eine Grünflächenziffer von 48 % vor. Auch die Geschosshöhen werden für jeden Baubereich flexibel definiert, wobei dies gerade bei Baubereich B (warum sollte im Baubereich B 2-geschossig gebaut werden?) nicht nachvollziehbar ist. Insgesamt stellt sich die Frage, wie die SBV verbindlich sicherstellen, dass «durch den vorliegenden Gestaltungsplan ... die hohen städtebaulichen Anforderungen an das Areal gesichert» werden (RPB S. 16).

Wir empfehlen dringend:

- eine verbindlichere Formulierung in Bezug auf das Richtprojekt zu wählen, wie bspw., dass das Richtprojekt richtungsweisend ist.
- konkrete gestalterische Aspekte des Richtprojekts verbindlich zu definieren, z. B. Vorgaben zu den Freiräumen, Grünräumen, Spielflächen, Fassadenkonzept.
- eine dem Richtprojekt entsprechende Grünflächenziffer als Minimum zu definieren, und nicht mehr Geschossflächenziffer unterirdisch zuzulassen als im vorliegenden Richtprojekt vorgesehen.

Richtprojekt «Bebauung» und entsprechende Festlegungen in den SBV

Wir empfehlen folgende Anpassungen des Richtprojekts:

- Die Varietät der Gebäudehöhen sollte noch verstärkt werden. Bei mindestens 3 von 5 Bauten sollte ein Höhengraben erfolgen.
- Konkrete Aussagen zur Materialisierung der Fassade fehlen, wobei durch die beigelegten Referenzbilder von einer Kompaktfassade ausgegangen werden kann. Wir empfehlen, konkretere und verbindlichere Aussagen zur Fassadengestaltung in den SBV festzulegen. Denkbar sind Attribute zu Friesen, Farbwechseln, Schattenspiel, Materialisierung von Fassadenelementen etc. Ein Ausschluss von Kompaktfassaden an der prominentesten Lage entlang der Rüttenenstrasse (Baubereiche D und E) wäre aus unserer Sicht vorzusehen.
- Die Adressbildung bei den Überbauungszugängen ist zu stärken, hierbei soll auch ein Beitrag an die Strassenraumgestaltung erfolgen. Denkbar ist eine Reduktion der Besucherparkfelder, die Integration der Einstellhalleneinfahrt in die Gebäudekubatur, eine Bereitstellung eines öffentlichen (kleinen) Eingangsplatzes mit Aufenthaltsmöglichkeiten (Bänke, Brunnen usw.), die Pflanzung von grosskronigen Bäumen (mind. 20 Meter Wuchshöhe) entlang der öffentlichen Strassen etc. Die Kehrrichtbeseitigung (§ 12 SBV) sollte nicht nur gut zugänglich sein, sondern sich auch gestalterisch optimal einpassen.

Richtprojekt «Umgebung» und entsprechende Festlegungen in den SBV

Durch die Erschliessung von zwei Seiten – welche sich auf die Durchlässigkeit für den Fussverkehr positiv auswirkt – entstehen im Verhältnis von Parkplätzen zu Fahrgassen relativ grosse unterbaute Freiflächen. Dies kann sich negativ auf die Entwicklung von Bäumen und Grünflächen im Allgemeinen auswirken. Die Schnittdarstellung im Richtprojekt suggeriert eine sehr geringe Überdeckung von ca. 30 cm. Zudem ist die vorliegende Formulierung in § 8 Abs. 6 SBV, dass sich die minimale Überdeckung der Einstellhalle nach der gewählten Bepflanzung zu richten hat, nicht aussagekräftig (das Minimum muss ja zwangsweise einhalten werden, sonst würde die gewählte Bepflanzung nicht gedeihen). Eine minimale Überdeckung von 80 cm der Einstellhalle

oder von Teilen davon soll verbindlich in den SBV festgelegt werden.

Gemäss § 11 SBV ist die Etappierung frei. Wir empfehlen, explizit sicherzustellen, dass die Umgebungsgestaltung auch bei Umsetzung in Etappen für jede Etappe in der geforderten Qualität realisiert wird.

Im Richtprojekt «Umgebung» wird beschrieben, dass durch Bäume unterschiedlicher Charaktere, einen geschwungenen Erschliessungsweg, wegbegleitende Rabatten, freistehende Pergolen bei den Veloabstellplätzen und kleinere Spielbereiche eine parkartige Gestaltung angestrebt wird. Das Potential des grösseren Freiraums zwischen Baubereich B und D wird unseres Erachtens jedoch noch nicht ausgeschöpft, dieser Bereich würde von einer vertiefteren Auseinandersetzung profitieren. Denkbar sind bspw. eine Erweiterung der Pergolen als Aufenthaltsbereiche oder auch eine grössere «Lichtung» zwischen den Baumpflanzungen und Häusern.

Generelle Entwässerungsplanung

Gemäss dem rechtgültigen generellen Entwässerungsplan GEP (genehmigt mit RRB Nr. 1104 vom 18.06.2023) gilt für die Entwässerung in diesem Gestaltungsplanperimeter das Mischsystem. Aus der GEP-Versickerungskarte ist zu entnehmen, dass die Versickerungsmöglichkeit mit einer Sickerfähigkeit S von ca. 4 bis 10 l/min. m² vorhanden ist. Im RPB wird die Entwässerung nicht thematisiert. In § 14 SBV wird bezüglich Entwässerung lediglich festgelegt, dass das nicht verschmutzte Abwasser nach Möglichkeit zu versickern ist. Bezüglich des Umgangs mit Regenwasser soll die Philosophie der Schwammstadt zum klimaangepassten Wassermanagement im Siedlungsgebiet priorisiert werden. Wir empfehlen, die naturnahe, oberflächliche Wasserführung in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen. Wenn immer möglich ist das Niederschlagsabwasser mit Hilfe von Retentionsmassnahmen versickern zu lassen. Spätestens mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen und der Umgang mit dem Oberflächenwasser ist aufzuzeigen (d. h. Ergänzung § 8 Abs. 3 SBV um einen weiteren Punkt).

Im Weiteren soll § 14 SBV wie folgt präzisiert werden: Abs. 1 Unverschmutztes Regenwasser von Parkfeldern, Wegen, Plätzen und Strassen ist oberflächlich über eine bewachsene Bodenschicht (über die Schulter) versickern zu lassen. Abs. 2 Das Dachwasser soll als 1. Priorität versickert werden. Soweit eine Versickerung des Regenwassers von Dachflächen nicht möglich ist, ist der Regenwasserabfluss in die Kanalisation soweit als möglich zu minimieren, durch Retention mittels begrünter Dächer und allfälligen Wasserflächen.

Zudem soll § 8 Abs. 3 SBV folgendermassen abgeändert werden (Text in [Klammern] soll gelöscht werden): Die Erschliessungsflächen und Fusswegverbindungen sollen sofern technisch möglich sickerfähig gestaltet und über die Schulter entwässert werden [statt: dürfen als befestigte Flächen gestaltet werden ...]. Oberirdische Besucher- und Kundenparkfelder sind mit versickerungsfähigem Belag zu erstellen.

Lärm

Das Vorhaben ist bezüglich Lärm durch die Rüttenenstrasse vorbelastet und der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Das Areal gilt im Sinn der Umweltgesetzgebung für die vorgesehene Nutzung als erschlossen. Durch den Neubau entstehen neue lärmempfindliche Räume. Daher sind nach Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) für die Beurteilung der Strassenlärmimmissionen, welche auf die Gebäude einwirken, die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

Bei den bestehenden Gebäuden kann der Immissionsgrenzwert gemäss Strassenlärmkataster eingehalten werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist, wie in § 13 SBV korrekterweise festgehalten, nachzuweisen, dass diese Immissionsgrenzwerte weiterhin eingehalten werden können.

Nichtionisierende Strahlung

Auf der benachbarten Parzelle GB Nr. 485 befindet sich die Mobilfunkanlage Sunrise SO047-2.

Eine überschlagsmässige Berechnung durch das Amt für Umwelt hat gezeigt, dass mit den geplanten Gebäuden die geforderten Anlagengrenzwerte eingehalten werden können. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist eine konkrete Kontrolle erforderlich. Sollte es sich erweisen, dass der Anlagengrenzwert rechnerisch zu mehr als 80 % erreicht wird, so wäre eine entsprechende Abnahmemessung durchzuführen.

Erschliessung

Der vorgesehenen Erschliessung der Tiefgarage (Baubereiche C, D und E) ab der Kantonsstrasse kann grundsätzlich zugestimmt werden. Die Unterlagen sind jedoch gemäss folgenden Anmerkungen anzupassen resp. zu ergänzen:

- Die Sichtzonen auf die Fahrbahn der Kantonsstrasse sind einzuhalten und im Genehmigungsinhalt darzustellen. Es sind die Knotensichtweiten gemäss den Richtlinien des Amtes für Verkehr und Tiefbau AVT anzuwenden (avt.so.ch → AVT Downloads → Richtlinien Strassenverkehrsanlagen → Grundlagen).
- Wir weisen darauf hin, dass sich in den Sichtzonen zwischen 0,5 Meter und 3 Meter Höhe ab Boden keine Sichthindernisse befinden dürfen (gem. § 50 kantonaler Bauverordnung KBV).
- Die Sichtzonen auf das Trottoir sind einzuhalten. Dabei ist zu beachten, dass sich auf dem Nachbargrundstück GB Nr. 517 keine Hindernisse befinden, welche sich innerhalb der Sichtzone der Ausfahrt befinden. Falls dies nicht möglich ist, ist die Ausfahrt anders anzuordnen.

Der vorgesehenen Anordnung der Besucherparkfelder kann unter folgenden Auflagen zugestimmt werden:

- Die Erschliessung der Besucherparkfelder ist nach Möglichkeit in die Erschliessung der Tiefgarage zu integrieren.
- Falls der Besucherparkplatz eine separate Erschliessung benötigt, sind die Sichtzonen auf die Fahrbahn der Kantonsstrasse und das Trottoir einzuhalten und im Genehmigungsinhalt darzustellen.
- Der Parkplatz muss so gestaltet werden, dass eine Wendemöglichkeit besteht und die Ein- und Ausfahrt auf die Kantonsstrasse jeweils nur in Vorwärtsrichtung erfolgt (gem. § 53 Abs. 3 KBV).
- Entlang der Rüttenenstrasse am östlichen Rand des Grundstückes ist eine zusätzliche Erschliessungsfläche definiert. Auf dieser Fläche errichten wir Parkfelder als nicht möglich (gem. § 53 Abs. 3 KBV).
- Gemäss RPB Kap. 3.2 sind sieben Besucherparkfelder vorgesehen. Auf dem Richtprojekt «Umgebung» sind nur vier Besucherparkfelder oberirdisch sichtbar. Es ist aufzuzeigen, wo sich die weiteren drei Besucherparkfelder befinden.
- Ein Widerspruch besteht unserer Ansicht nach auch darin, dass zwischen Rüttenenstrasse und Gebäude D im Gestaltungsplan eine braune Erschliessungsfläche und im Anhang A1 (Auszug Richtprojekt Bebauung) eine Grünfläche eingezeichnet ist.
- Im Gestaltungsplan sind nur Flächen für die Erschliessung dargestellt. Es sind Flächen für die Erschliessung und Flächen für die Parkierung zu unterscheiden. §10 Abs. 2 SBV ist anzupassen.

Im Zusammenhang mit dem stark wachsenden Anlieferungsverkehr (v. a. aus dem Online-Handel) sind bei einer Überbauung dieser Grössenordnung entsprechende Umschlagsplätze auszuweisen und zu markieren. Die Erfahrung zeigt, dass vermehrt Konflikte entstehen und Fahrzeuge der Lieferdienste an Standorten parkiert werden, welche die Verkehrssicherheit gefährden.

Die geplante Anzahl Parkfelder errichten wir als zielführend.

Betreffend Fuss- und Veloverkehr weisen wir darauf hin, dass die Hauptnachfrage für den Fuss-

und Veloverkehr aus Richtung Süden besteht. Insbesondere bietet der Oberhofweg eine praktisch direkte Veloverbindung in Richtung Solothurn. Die Haupteinschliessung für den Veloverkehr sollte deshalb von Süden her, d. h. von der Rüttenenstrasse erfolgen, insbesondere auch für die oberirdische Parkierung. Wir empfehlen deshalb dringend, eine Velo-, Kinderwagen- und Rollstuhlgängige Erschliessung von der Rüttenenstrasse zu erstellen.

Anzahl und Dimensionierung der Veloparkierung hat sich nach den VSS Normen SN 40'065 und SN 40'066 zu richten. Dies ist in § 10 SBV so festzuhalten, der RPB und die Berechnungen im Richtprojekt sind entsprechend anzupassen.

Löschwasserversorgung, Feuerwehrezufahrten, Stellflächen, Elementarschadenprävention

Die Löschwasserversorgung wurde im RPB nicht erwähnt und überprüft. Dies ist aufzunehmen und im RPB zu behandeln.

Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Dem RPB kann nicht entnommen werden, ob dies geprüft wurde. Wir empfehlen, dies frühzeitig abzuklären, da dies einen Einfluss auf den Gestaltungsplan haben kann. Kontakt für die Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen: Solothurnische Gebäudeversicherung SGV, Abteilung Feuerwehr (032 627 97 07 oder 46 und wasserversorgung@sgvso.ch).

Weder im RPB noch in den SBV wird auf das Thema Naturgefahren eingegangen. Von Seiten SGV Abteilung Elementarschadenprävention machen wir auf Folgendes aufmerksam und empfehlen diese Punkte im RPB darzustellen und wo sinnvoll in den SBV bzw. dem Gestaltungsplan zu berücksichtigen:

- Durch die kommunale Gefahrenkarte wird keine Gefährdung für den Projektperimeter ausgewiesen. Dennoch weist der Projektperimeter gemäss der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss an einer Stelle eine erhebliche Gefährdung mit Fliesstiefen von ≥ 25 cm auf (an zwei weiteren Stellen $0.1 < h \leq 0.25$).
- Das Terrain ist so anzulegen, dass Schäden durch Überflutung und Oberflächenabfluss im Projektperimeter und den umliegenden Parzellen nach Möglichkeit vermindert aber auf keinen Fall begünstigt werden. Insbesondere ist ein Augenmerk auf ebenerdige Gebäudeöffnungen, Parzellenabschlüsse (nach Möglichkeit mit erhöhtem Anschlag) und Einfahrten zur Einstellhalle zu legen. Weitere geeignete Objektschutzmassnahmen sind früh im Planungsprozess zu prüfen.
- Auch wird empfohlen einen Hochwasserkorridor, welcher die Fliesswege des Oberflächenwassers im Überlastfall bestimmt, planerisch zu sichern.
- Hilfsmittel wie der Naturgefahren-Check (s. dazu <https://www.schutz-vor-naturgefahren.ch/architekt.html>) oder die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss sind in der zukünftigen Planung beizuziehen.

Weiter geben wir folgende Hinweise, welche im RPB erwähnt werden können:

Wir empfehlen ein Kapitel Naturgefahren zu ergänzen und die relevanten Punkte darin abzuhandeln. Insbesondere ist ein Augenmerk auf den Oberflächenabfluss zu legen. Naturgefahrensicher zu bauen bedeutet nicht, dass Regenwasser so schnell wie möglich abzuleiten ist, im Gegenteil, zielt ein integrales Regenwassermanagement darauf ab, Wasser bei Bedarf zurückzuhalten und als Gestaltungselement zu nutzen.

Die Höhenlage des Erdgeschosses bestimmt zu einem massgeblichen Teil die Verletzlichkeit gegen Überschwemmungen. Diese konzeptionelle Massnahme soll gewährleisten, dass die Öffnungen des Erdgeschosses vor den Einwirkungen der Überschwemmung geschützt sind.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

Raumplanungsbericht

Siehe vorangehende Hinweise zur Ergänzung des RPB.

Die Grenzabstände der Baufelder werden im Gestaltungsplan an einzelnen Orten bedeutend unterschritten (bspw. Baubereich D, 4-geschossiger Teil gegen Osten). Wir bitten um Erläuterungen im RPB.

Gestaltungsplan

Publikation im Amtsblatt: Bitte die Nummer weglassen (das E-Amtsblatt sieht keine Publikationsnummer mehr vor).

Sonderbauvorschriften

Wir empfehlen die Absätze zu nummerieren, auch wenn nur ein Absatz besteht. Bei einer allfälligen späteren Revision vorliegender Planung könnten ansonsten Fehlverweise entstehen.

§ 5 Abs. 2 ersetzen mit: Es ist eine max. oberirdische Geschossfläche von 3'390 m² zulässig.

§ 5 Abs. 7: Gesamter Absatz ist wegzulassen oder es ist der Wortlaut und das Mass gemäss § 21^{ter} Abs. 4 KBV zu übernehmen.

§ 5 Abs. 10: Wir gehen davon aus, dass die 70 m² sich auf die Fläche aller Kleinbauten insgesamt bezieht. Bitte mit dem Wort «insgesamt» präzisieren.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Die Parzelle GB Nr. 714 eignet sich gut für eine qualitätsvolle, relativ dichte Bebauung. Das Richtprojekt «Bebauung» hat ein gut verständliches Konzept, muss aus unserer Sicht jedoch noch weiterbearbeitet werden. Das Richtprojekt «Umgebung» ist noch wenig entwickelt. Es sollte sichergestellt werden, dass eine attraktive Umgebungsgestaltung trotz relativ grosser Einstellhalle möglich ist, und auch die Versickerung in der Umgebungsgestaltung mitgedacht wird. Zudem empfehlen wir dringend, die entscheidenden Qualitäten in den SBV verbindlich festzulegen.

Die Unterlagen sind gemäss obigen Bemerkungen anzupassen. Anschliessend kann die öffentliche Auflage der vorliegenden Planung durchgeführt werden. Wir weisen Sie darauf hin, dass die Baubereiche während der öffentlichen Auflage zu profilieren sind.

Bei Fragen zu unserem Bericht stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Christina Hürzeler
Kreisplanerin

Kopie (per Mail) an: - Intern SOBAU Nr. 80'178
- Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft, Gibelinstrasse 2, 4500 Solothurn