

GESTALTUNGSPLAN WIDMER

RAUMPLANUNGSBERICHT MIT RICHTPROJEKT

GB Nr.127 / Gemeinde Langendorf / Kanton Solothurn
Gestaltungsplan / Sonderbauvorschriften / Raumplanungsbericht mit Richtprojekt

Exemplar zur Mitwirkung vom 28.09.2023, Stand Vorprüfung

INHALT

1	EINLEITUNG	5
	1.1 Ausgangslage	
	1.2 Planungsgegenstand	
	1.3 Übergeordnete Ziele und Grundlagen	
2	VORGEHEN	9
	2.1 Akteur*innen und Spezialist*innen	
	2.2 Prozess und Termine	
3	RICHTPROJEKT	11
	3.1 Konzept	
	3.2 Aussenräume	
	3.3 Bestand	
	3.4 Neubau	
	3.5 Nachweise	
	3.6 Nachhaltigkeit	
4	GESTALTUNGSPLAN WIDMER	24
	4.1 Inhalte Gestaltungsplan	
	4.2 Inhalte Sonderbauvorschriften	
5	AUSWIRKUNGEN	29

Projekt Gestaltungsplan Widmer
Langendorf GB Nr.127

Auftraggeber Bessire & Partner Architektur AG und Sarema AG
Eisbahnweg 3, 4513 Langendorf

Ansprechperson: Egon Bessire 079 250 40 83

Verfasserin Bessire Winter GmbH
Céline Bessire und Matthias Winter
MSc Arch ETH
Längweg 1, 4532 Feldbrunnen

Ansprechperson: Céline Bessire 079 742 94 91

Feldbrunnen, 28. September 2023

Annex:

- A Richtprojekt vom 28.06.22
- B Brandschutzkonzept Richtprojekt
- C Kopie Grundbucheintrag Näherbaurecht ggü. GB-Nr.1785 (wird nachgereicht)



Abb.1

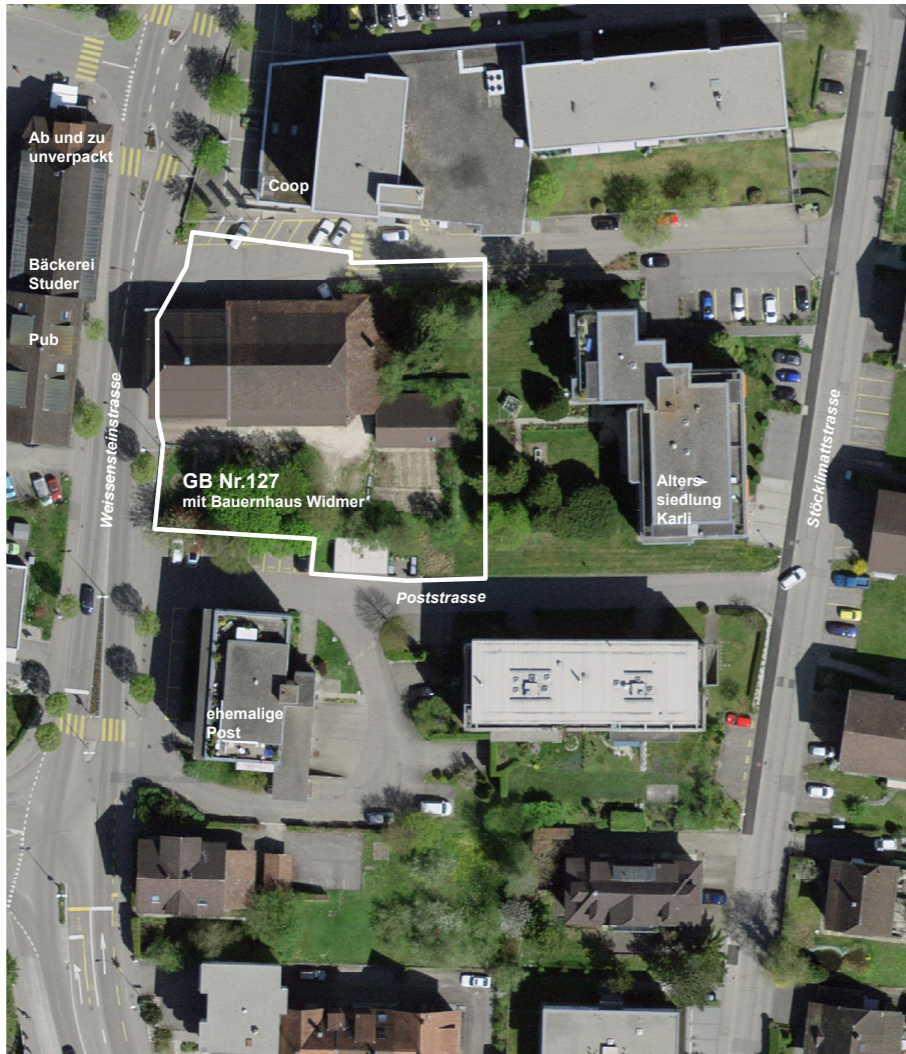


Abb.2

Abb.1: Südlicher Auftakt Kernzone Langendorf mit Bauernhaus Widmer
 Abb.2: Geltungsbereich Gestaltungsplan (GB Nr.127) und Nachbarschaften

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Das Bauernhaus 'Widmer' war in der Vergangenheit sowohl in Bezug auf seine Lage im Dorfzentrum, wie auch programmatisch als Gasthof von zentraler Bedeutung für Langendorf. Nach mehreren Pächterwechseln steht das als „kommunal erhaltenswertes Kulturobjekt“ eingestufte Haus seit mittlerweile über drei Jahren leer. Im Frühling 2021 wurde das Grundstück GB Langendorf Nr.127 gemeinsam von den Bessire & Partner Architektur AG und Sarema AG gekauft. Das Bauerhaus soll nun umgebaut werden, zusätzlich soll auf dem Grundstück ein Neubau entstehen. Die Bessire Winter GmbH wurde mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans mit Richtprojekt beauftragt.

Um eine räumlich qualitätsvolle Verdichtung in der Kernzone sicherstellen zu können, wurde für das Grundstück im Frühling 2022 ein Richtprojekt erarbeitet, präsentiert und von der Planungskommission Langendorf gutgeheissen. Auf jener Basis wurde der Gestaltungsplan 'Widmer' erarbeitet, wobei das Richtprojekt auch bei der Beurteilung von Baugesuchen begleitend ist. Im Gestaltungsplan und in den Sonderbauvorschriften werden die wichtigsten Elemente des Richtprojekts verbindlich geregelt.

1.2 Planungsgegenstand

Zweck der Planung sind der Erhalt, Umbau und die Umnutzung des bestehenden Bauernhauses für eine Mischnutzung von Wohnungen, Büros, Verkaufsflächen und allenfalls einem Café, sowie die Schaffung von neuem Wohnraum in der Kernzone.

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und Richtprojekt stellt planungs- und baurechtlich eine räumliche und programmatische Verdichtung, eine hohe Qualität der Aussenräume, sowie das Verbinden der Parzelle mit dem Dorf sicher. Aus der sorgfältigen Betrachtung des Ortes mit seinem gebauten und gewachsenen Bestand resultieren die präzise Setzung des Neubaus zum Bauernhaus, eine klare räumliche und programmatische Zuschreibung der Aussenräume, unterschiedliche Grade von Öffentlichkeit und Intimität in den privaten Bereichen, sowie vielfältige Möglichkeiten um das Grundstück zu betreten, zu durchschreiten und zu beleben.

1.3 Übergeordnete Ziele und Grundlagen

1.3.1 Kantonaler Richtplan Solothurn

Die Gemeinde Langendorf ist im Kantonalen Richtplan den „urbanen Handlungsräumen“ zugeteilt: „[Der urbane Handlungsraum] ist geprägt durch attraktive Zentrumsfunktionen, gut erschlossene Arbeitsplatzgebiete und Wohnstandorte von hoher Qualität. Die Nutzungen sind stark durchmischt und die Erschliessung ist sehr gut, sowohl im öffentlichen Fern-, Regional- und Ortsverkehr als auch im motorisierten Individualverkehr sowie im Fuss- und Veloverkehr. (...) Um eine hohe Siedlungsqualität zu erreichen, sind die Potenziale der Frei- und Grünräume innerhalb und ausserhalb der Siedlungen auszuschöpfen bzw. zu fördern.“ (Auszug Kantonaler Richtplan Solothurn, Teil B-3)

1.3.2 Zonenplan und Zonenreglement Langendorf

Die Grundstücke GB Nr.127 liegt in der Kernzone Langendorf. Die dafür geltenden Vorschriften zu Nutzung und Baumasse sind der Bau- und Zonenordnung §9 zu entnehmen und lauten wie folgt:

¹ Nutzung

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

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

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

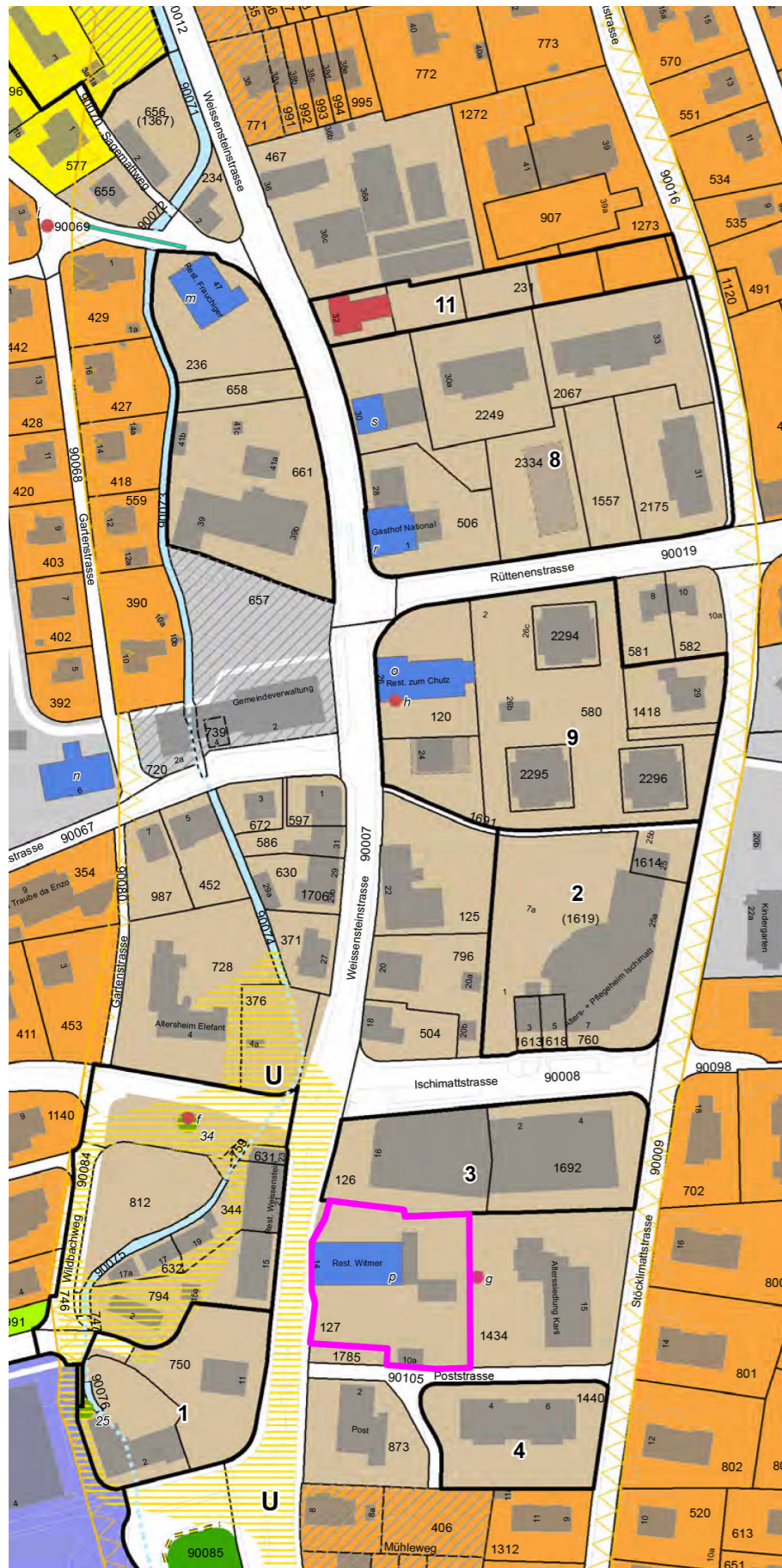


Abb.3

Abb.3: Kernzone Langendorf, Ausschnitt Zonenplan (erhaltenswert blau/geschützt rot/Gestaltungsplan pink)

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 %*

³ Empfindlichkeitsstufe ES III

1.3.3 Heimatschutz und Denkmalpflege

Das bestehende Bauernhaus Widmer ist als „kommunal erhaltenswertes Kulturobjekt“ eingestuft. Das Zonenreglement §28 äussert sich dazu folgendermassen:

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, Geschosszahl, 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.

In diesem Zusammenhang ist ebenfalls das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) herbeizuziehen, welches dem Bauernhaus im Ortsbild massgebende Bedeutung zukommen lässt.

1.3.4 Erschliessung

Der Erschliessungsplan der Gemeinde Langendorf legt die Strassenbaulinie fest, die den Abstand zur Weissensteinstrasse im Westen und zur Poststrasse im Süden auf 5m festlegt.

2 VORGEHEN

2.1 Akteur*innen und Spezialist*innen

Auftraggeber Bessire & Partner Architektur AG und Sarema AG
Eisbahnweg 3, 4513 Langendorf
Ansprechperson: Egon Bessire +41 79 250 40 83

Architektur Bessire Winter GmbH
Céline Bessire + Matthias Winter, MSc Arch ETH
Längweg 1, 4532 Feldbrunnen
Ansprechperson: Céline Bessire +41 79 742 94 91

In Bezug auf allfällige öffentliche Interessen fand ein früher Austausch mit der Gemeinde Langendorf statt, und die gewerbliche Situation im Dorf ist in die programmatischen Betrachtungen miteinbezogen worden. Mit der Erarbeitung verschiedener Bebauungsmöglichkeiten haben frühe Gespräche mit der Nachbarschaft allfällige Synergien auszuloten versucht. Sowohl betreffend die Setzung des Neubaus zum Bestand, wie auch in Bezug auf den Umgang mit dem bestehenden Bauernhaus selbst, gibt es seit Planungsbeginn regelmässigen Austausch mit Markus Schmid und Hannes Zeltner der Fachstelle für Heimatschutz des ARP (Ortsbild- und Landschaftsschutz). In Zusammenhang mit der Erarbeitung des Richtprojekts hat ein konstruktiver Austausch mit der Planungskommission Langendorf stattgefunden.

Beratende Spezialisten:

Nachhaltigkeit Stefan Schrader, Büro für Nachhaltigkeit am Bau, Zürich
Brandschutz Renato Temporal, Brandschutzplaner, Derendingen
Niklaus Fringeli, Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV)

2.2 Prozess und Termine

Seit dem Kauf im Frühling 2021 sind diverse Räumungsarbeiten der Innenräume des Bauernhauses, sowie Rodungen und Aufräumarbeiten in den Aussenräumen gemacht worden. Die grossen Kastanien vor dem Haus werden gepflegt, um möglichst erhalten zu bleiben - wobei einer dieser vier grossen Bäume, bis innen morsch, Ende Sommer zusammengebrochen ist.

Als Planungsgrundlage sind detaillierte Terrain- und Gebäudeaufnahmen erstellt worden, sowie erste Einschätzungen der Tragstruktur des Bauernhauses und der Erschliessungsleitungen durch Ingenieure und Fachplaner. Seitens der Planenden ist das Richtprojekt erarbeitet und am 28. Juni 2022 der Planungskommission Langendorf präsentiert worden.

März 2021	Kauf GB Langendorf Nr. 127
Juni 2022	Präsentation Richtprojekt, Planungskommission Langendorf
Sept 2022	Präsentation Gestaltungsplan, Planungskommission Langendorf

Betreffend die weitere Planung erhoffen wir uns, mit folgendem Zeithorizont rechnen zu können:

31. Okt 2022	Präsentation Gemeinderat
ab Nov 2022	Vorprüfung ARP
Frühling 2023	Öffentliche Auflage
anschliessend	Beschluss und Genehmigung

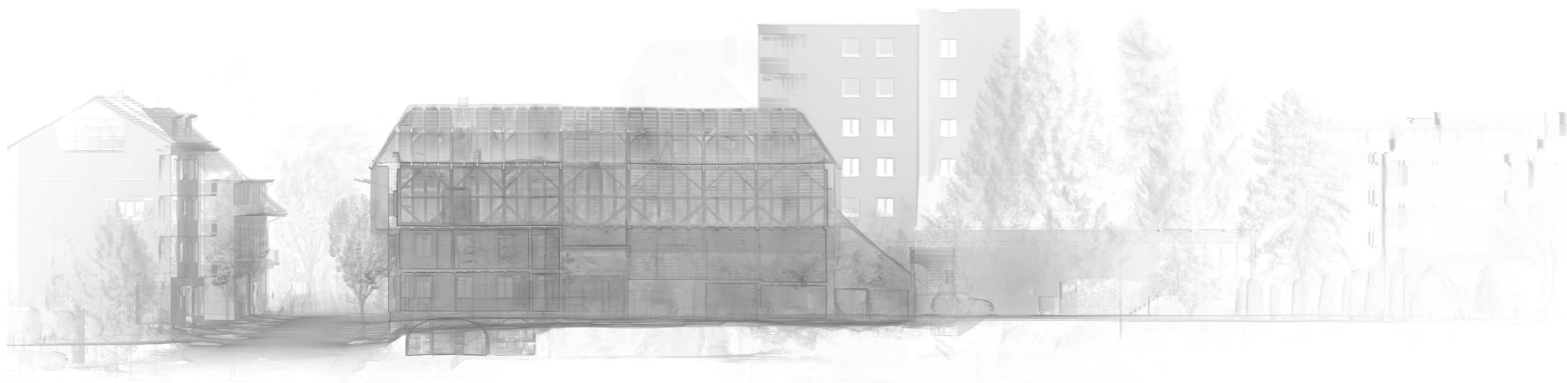


Abb.4

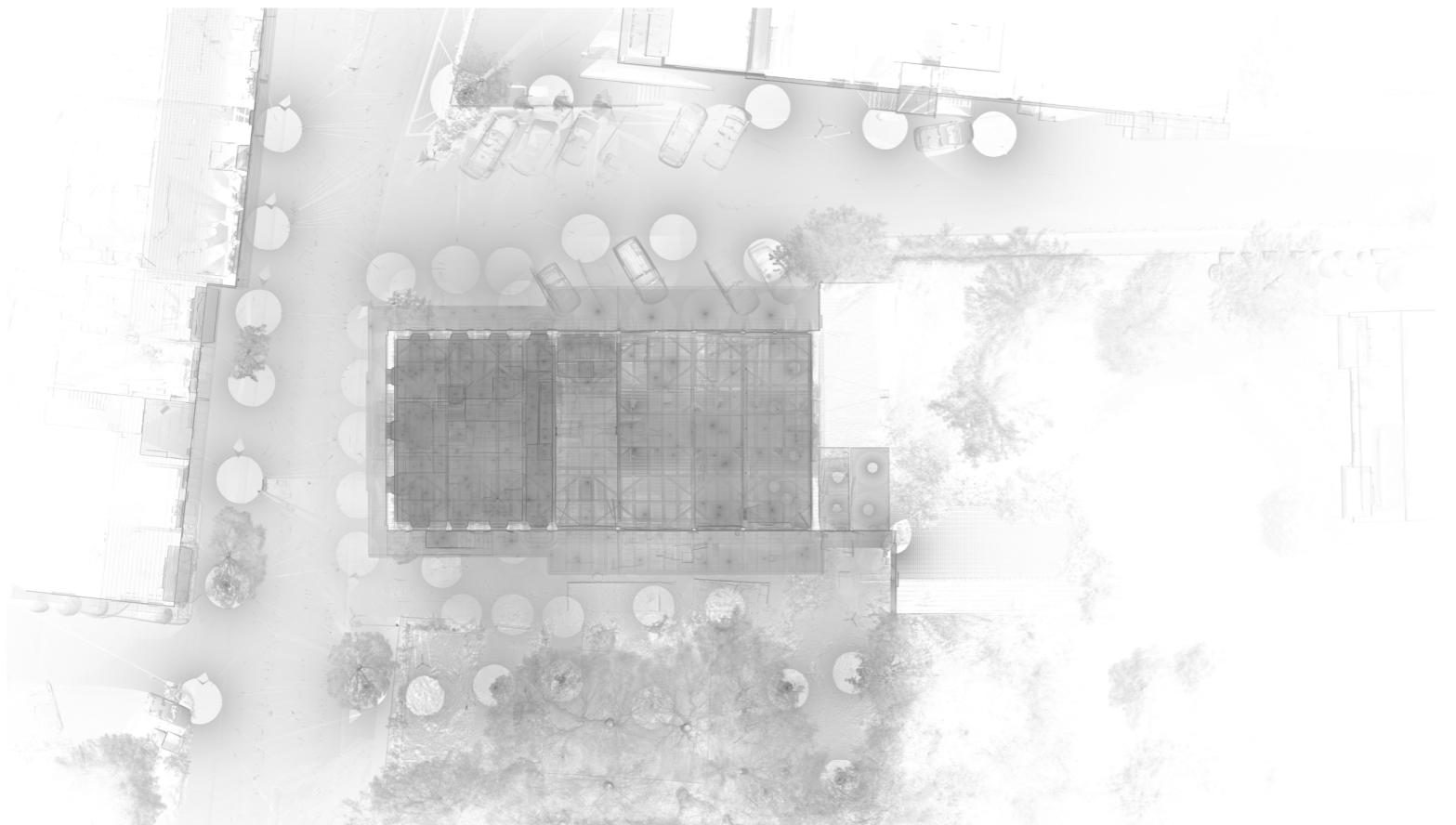


Abb.5



Abb.6

Abb.4+5: 3D-Scan Aufnahmen
Bauernhaus Widmer
Abb.6: Kastanien mit Kopfschnitt

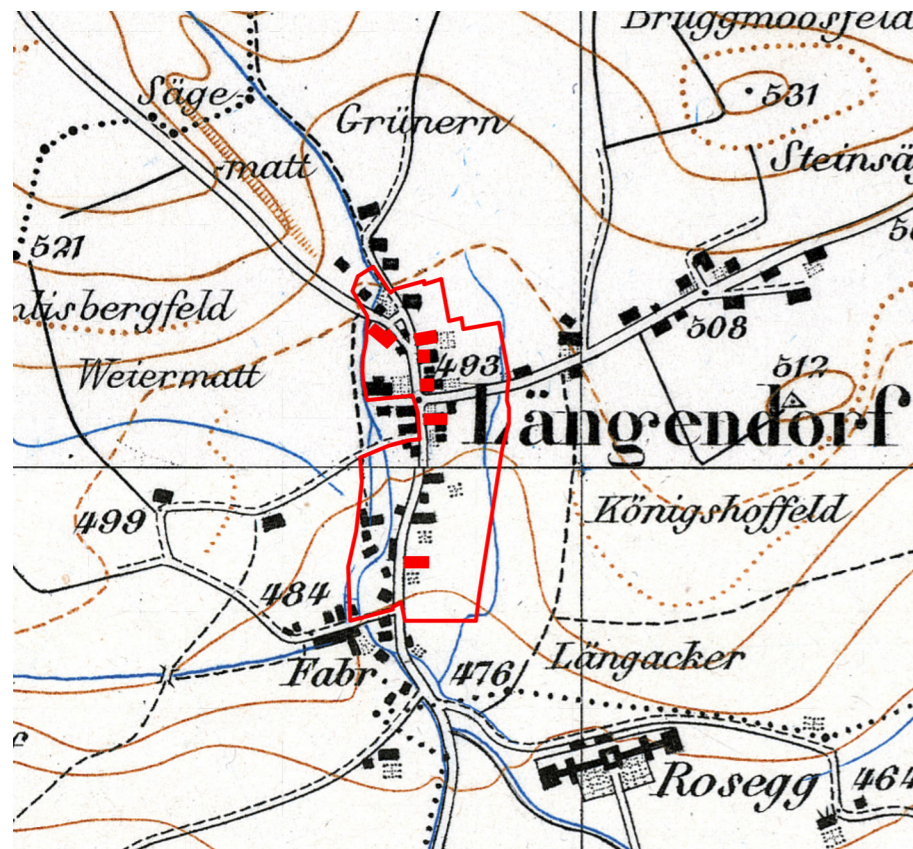


Abb.7



Abb.8-10

3 RICHTPROJEKT

> Pläne Richtprojekt siehe Annex A

Das Richtprojekt ist Bestandteil der Erarbeitung des Gestaltungsplans und wegleitend für das räumliche und städtebauliche Konzept, für die programmatische Mischung, für den Umgang mit dem bestehenden Bauernhaus, für die Qualitäten der Wohn- und Arbeitsräume, für die Gestaltung der Aussenräume, sowie für die Erschliessung und Einbindung des Projekts ins Dorf. Verbindliche Aspekte werden in den Sonderbauvorschriften geregelt.

3.1 Konzept

3.1.1 Dorfbild - Geschichte und Erhalt

“Die Bebauung des ehemaligen Bauerndorfes, wie auf der Erstaussgabe der Siegfriedkarte von 1880 abgebildet, reiht sich entlang der heute ausgebauten, nach Norden ansteigenden Strasse zum alten Wallfahrtsort Oberdorf (...). Die vorwiegend im Laufe des 19. Jahrhunderts erbauten, aber heute umgenutzten, für die Region des Jurasüdfusses typischen Dreisässenhäuser sind hangparallel angeordnet, sodass sich entlang der Strasse eine giebelständige Staffelung ergibt.”
(ISOS, Kt. SO, Bez. 7, Gemeinde Langendorf, 2. Fassung, 04.1984)

Das Gebiet der heutigen Kernzone von Langendorf entspricht ziemlich genau der gebauten Struktur des Bauerndorfes von 1880. Diese damals entlang der Weissensteinstrasse erbauten, noch erhaltenen Dreisässenhäuser sind heute grösstenteils als Kulturobjekte eingestuft. Charakteristisch für jene Bauten ist eben ihre „giebelständige Staffelung“ und damit ihre raumbildende Qualität entlang der Strasse: Die unmittelbare Setzung mit der Stirnseite zur Weissensteinstrasse verdichtet den Raum längs durch das Dorf, macht die Strasse zum gefassten Raum, und jenen erst als Dorfzentrum erlebbar. Diese Art von Städtebau ist mit den heute geltenden Strassen-, Grenz- und Gebäudeabständen nicht mehr möglich: Neue Gebäude werden um ihren Mindestgrenzabstand zurückversetzt und hinterlassen entlang der Strassen Resträume in Form von Abstandsgrün und Vorgärtchen. Diese Resträume sind zu klein, als dass etwas stattfinden könnte, und dienen ausschliesslich dazu, das Erdgeschoss über verschiedene Schichten und Filter zu privatisieren - Gartenzäune, Sichtschutzinstallationen, Hecken. Unter anderem die dadurch entstandene Fragmentierung und Privatisierung der Aussenräume haben zu einer Austrocknung des öffentlichen Raumes geführt: geteilt zugängliche und allgemein genutzte Räume sind privatisierten und programmlosen Aussenraum-Fragmenten gewichen. Mit dem Erhalt der Bauernhäuser sollen einerseits die Gebäude als solche, wie auch das „ursprüngliche“ und identitätsstiftende Dorfbild von 1880 und die damit einhergehenden räumlichen und städtebaulichen Eigenschaften erhalten und geschützt werden. Das 1823 erbaute Bauernhaus Widmer ist eines jener typischen Dreisässenhäuser von Langendorf, und heute als kommunal erhaltenswertes Kulturobjekt eingestuft. Als Bestandteil der strassenraumbildenden Logik soll das Haus in seiner Grundstruktur erhalten, und als prägnanter südlicher Auftakt von Langendorf gestärkt werden. Der Erhalt des Bauernhauses ist also nicht nur ökologisch im Sinne des Erhaltens eines materiellen Bestandes sinnvoll, sondern auch sozial im Sinne des Weiterbauens am Ort gemeinsamer Erinnerung und gemeinsamen Wiedererkennens.

3.1.2 Aussenräume und Verdichtung

Südlich des Bauernhauses befindet sich der platzartige Aussenraum mit den grossen Kastanien. Wenn auch heute nicht als Kulturobjekte anerkannt oder als Naturobjekte geschützt, sind diese Aussenräume relevante Elemente des Dorfbildes, und seit je her wichtige Orte der Gastwirtschaft und des Zusammenkommens. Um diesen Aussenraum zu stärken und als zusammenhängende Fläche zu sichern, steht der Neubau über Eck zum Bauernhaus - beide Häuser orientieren sich mit ihren Längsfassaden auf den grossen zentralen Platz. Als Gegenstück dazu eröffnet sich, gefasst durch die Stirnseiten der beiden Häuser, der zweite grosse Aussenraum im Nord-Osten des Grundstücks. Die Nähe und die gemeinsamen Platz- und Hofräume setzen die beiden Häuser in räumliche Beziehung: Der Neubau vermag das Bauernhaus aus seiner Isolation als Solitär herauszulösen, und in ein neues Gefüge miteinzubinden, ohne die Eigenständigkeit und Abgeschlossenheit seiner Gestalt zu kompromittieren. Ein neuer, verdichteter Ort innerhalb des Dorfgefüges entsteht und ermöglicht soziale Beziehungen und zwischenmenschliche Verantwortlichkeiten auf einem Zwischenmassstab - zwischen dem kleinen der einzelnen Wohnung und dem grösseren des Dorfes. Verdichtung ist hier nicht nur zusätzliche Fläche, sondern auch mehr Begegnung und Interaktion.

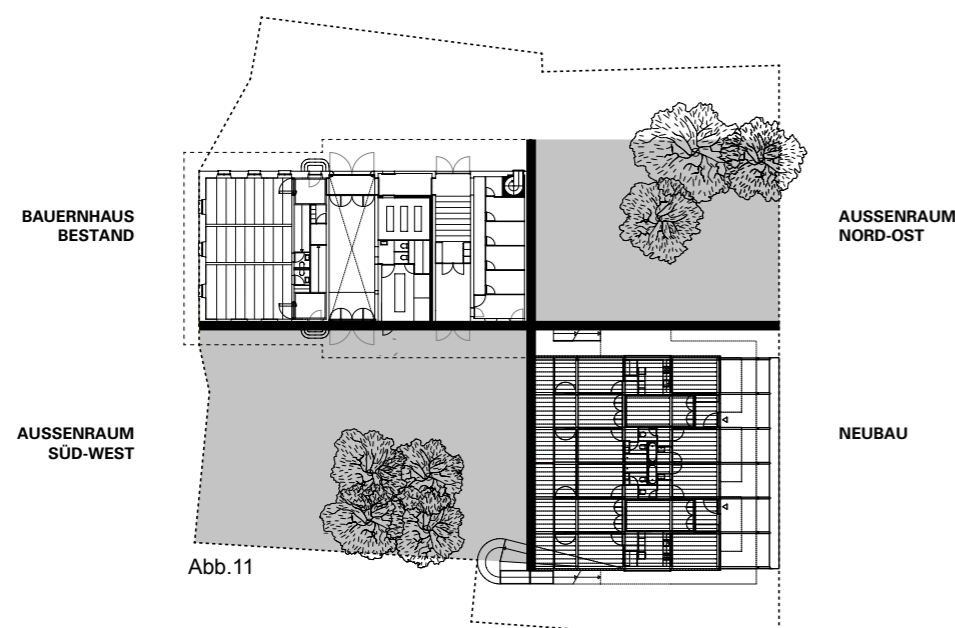


Abb.11

Abb.7: Siegfriedkarte mit Dorfstruktur 1880, rot überlagert mit Kernzone und Kulturobjekten 2022 (Mst. 1:10'000)
Abb.8-10: Giebelständige Dreisässenhäuser, ISOS Langendorf
Abb.11: Aussenräume und Verdichtung

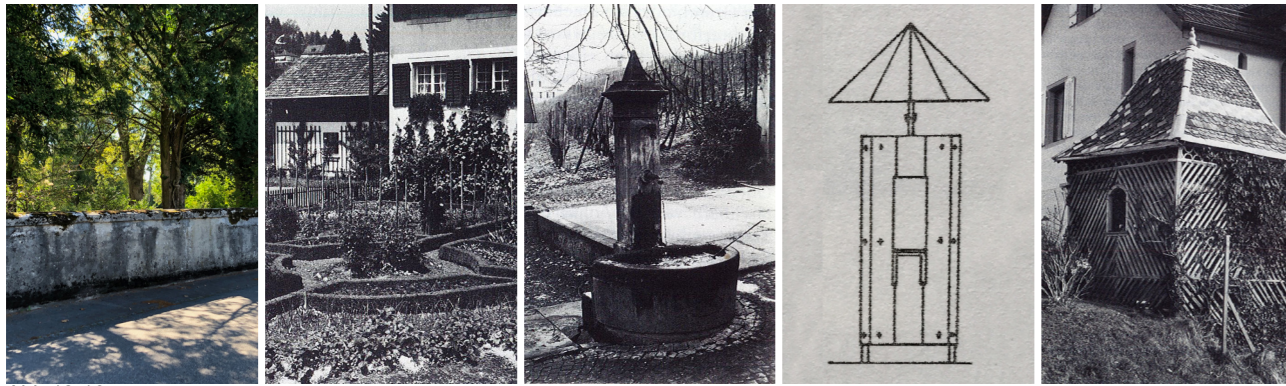


Abb.12-16

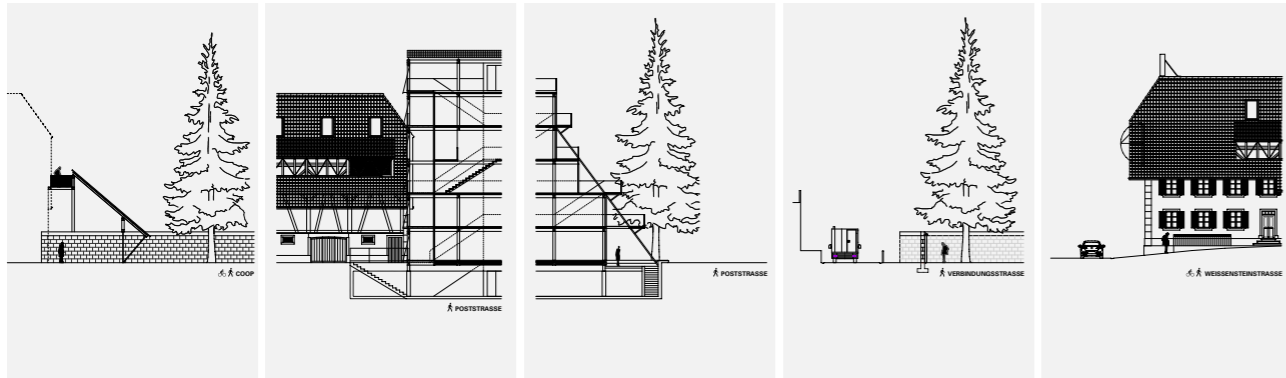


Abb.17-21

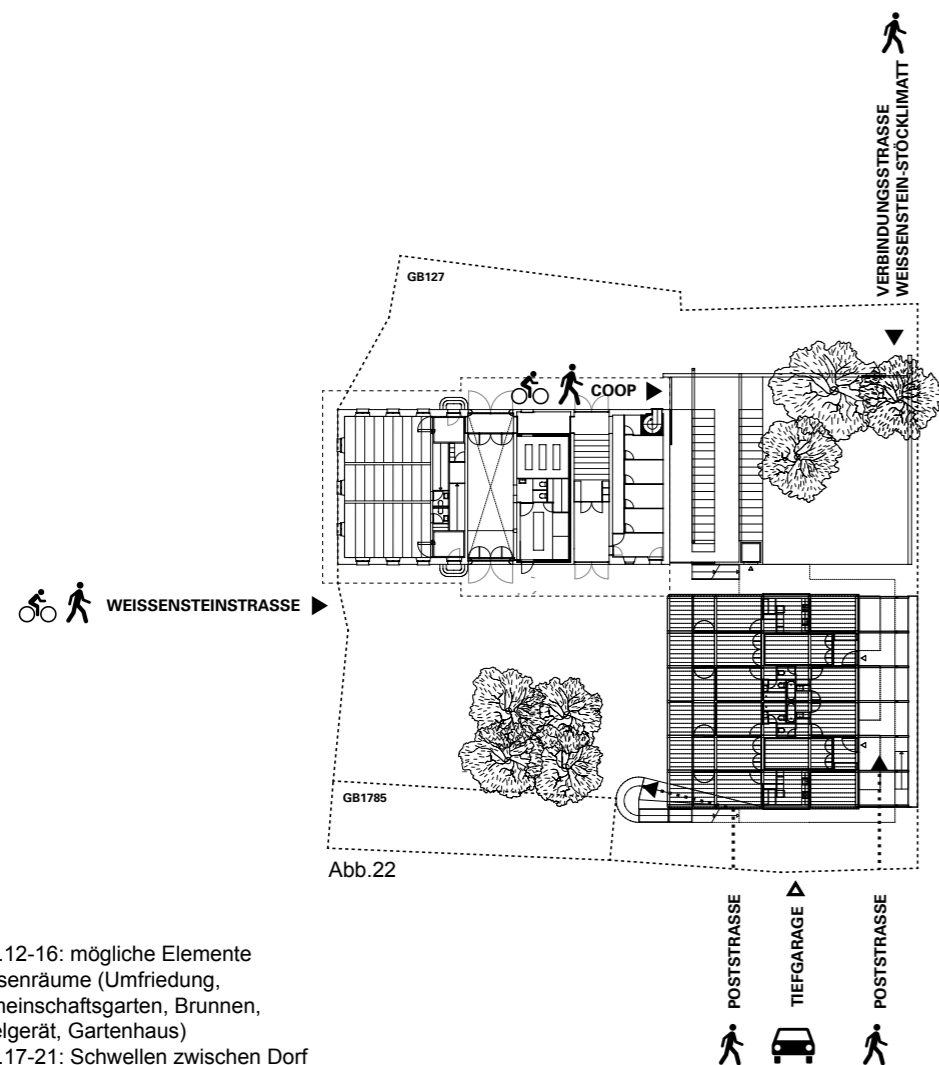


Abb.22

Abb.12-16: mögliche Elemente Aussenräume (Umfriedung, Gemeinschaftsgarten, Brunnen, Spielgerät, Gartenhaus)
Abb.17-21: Schwellen zwischen Dorf und Grundstück
Abb.22: Auf- und Zugänge

3.2 Aussenräume

Es entstehen also keine fragmentierten Resträume, sondern räumlich klare, grosszügige Aussenräume mit programmatischer und atmosphärisch differenzierter Zuweisung. Die beiden Aussenräume sind gefasste, gut erschlossene Orte, die allgemein zugänglich sind. Es sollen keine privaten, abgegrenzten Gärten entstehen, sondern Gemeinschaftsräume, die über eine minimale Infrastruktur vielfältig und individuell benützt werden können. Bestehende Oberflächen und Vegetation werden so weit wie möglich erhalten, gepflegt, ergänzt, geflickt und erweitert, und mit neuen Programmen und Strukturen überlagert.

3.2.1 Aussenraum Süd-West

Teil des Aussenraums Süd-West ist der zentrale Platz mit Kiesbelag, der von den grossen, zu erhaltenden Kastanien bestimmt wird. Der Platz dient als Aussenraum für neue, teils öffentliche Nutzungen des Bauernhauses, als Mehrzweckraum für alle, als Treffpunkt und zum Spielen. Zum Beispiel Sonnen- und Regenschutz, ein Grillplatz, ein Tisch und Sitzgelegenheiten, ein Gartenhaus und Spielgeräte ermöglichen eine vielfältige Benützung des Platzes.

Als offene Wasserfläche könnte eine Retentionsmulde für Regenwasser im Platz integriert und zum Spielen erlebbar sein. Zusätzlich wird das Dachwasser in einer Zisterne oder einem Brunnen aufgefangen und kann zum Bewässern des Gartens verwendet werden.

Der Bereich entlang der Weissensteinstrasse bietet Raum für einen Gemeinschaftsgarten, dieser könnte als Nutzgarten mit Beeten, Beeren oder Obstbäumen bewirtschaftet werden. Dafür sind minimale Installationen wie ein Wasseranschluss und Kompostierungsanlagen vorgesehen.

3.2.2 Aussenraum Nord-Ost

Der Aussenraum Nord-Ost funktioniert als infrastruktureller Hof mit Veloparkplätzen, ist Ankunfts- und Zirkulationsraum, sowie Erschliessungsraum der gesamten Anlage, beider Häuser und der Tiefgarage. Als Garten mit bestehenden Nadelbäumen ist er aber auch schattiger, introvertierterer Spiel- und Aufenthaltsort, und ist mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Der Hof Nord-Ost ist gegenüber der Anlieferungsstrasse im Norden der Parzelle, sowie gegenüber der Nachbarsparzelle im Osten über eine Mauer räumlich gefasst.

3.2.3 Schwellen und Anbindung

Unterschiedliche Auf- und Zugänge für Fussgänger*innen und Velos, sowie verschiedene Möglichkeiten der Durchwegung verknüpfen die Aussenräume und so das Grundstück mit dem Dorf. Die Übergangs- oder Schwellenräume reagieren spezifisch auf den unmittelbaren Kontext.

3.2.4 Poststrasse

Die Parkplatz-Parzelle GB-Nr.1785 schliesst südlich an GB-Nr.127 an, der Terrainversprung wird mit einer Stützmauer abgefangen. In derselben Logik wird der Strassenraum entlang der Poststrasse weitergeführt: Die Stützmauer wird verlängert, wird zur Fassade des Untergeschosses und schlussendlich zur Schnittstelle für die Einfahrt der Einstellhalle und die Aufgänge zum Neubau und zum zentralen Platz.

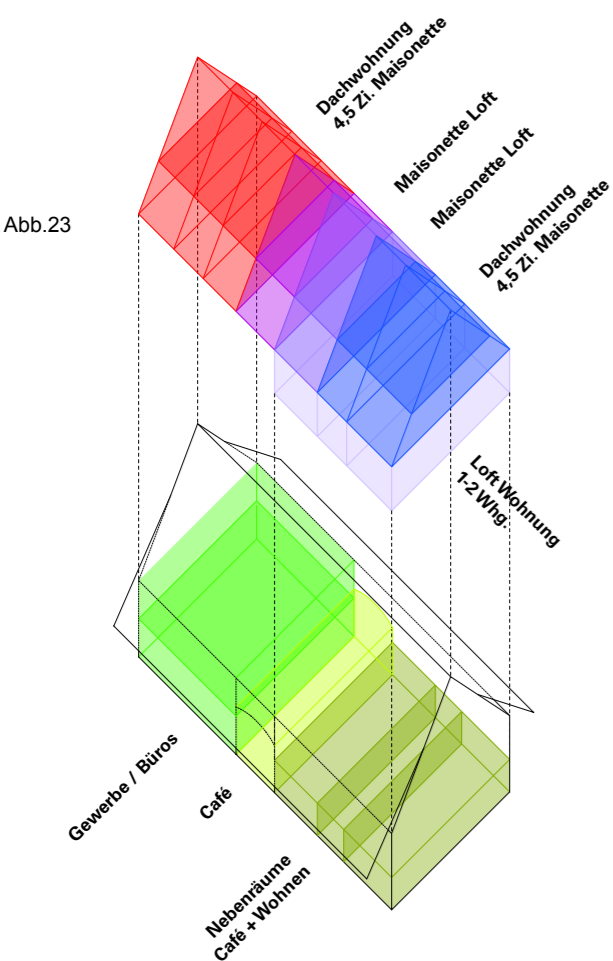


Abb.23

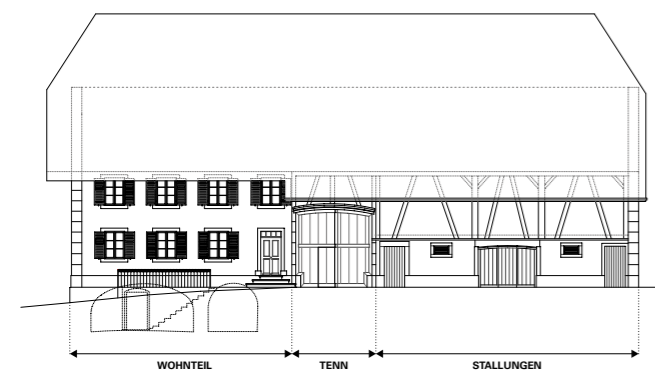


Abb.24

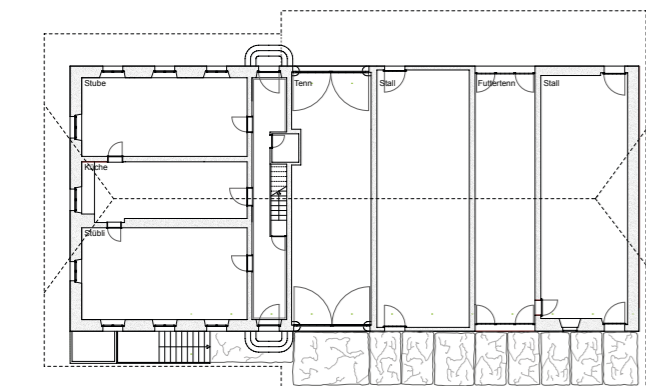


Abb.25

Abb.23: Nutzungsmix Bauernhaus
Abb.24: Dreisässenhaus mit Wohnteil,
Tenn und Stallungen unter einem Dach
Abb.25: Koch-, Wohn- und Schlafrum
im Wohnteil; in Schichten organisierter
Wirtschaftsteil mit Tenn und Ställen

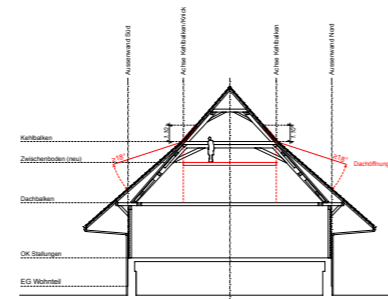


Abb.26

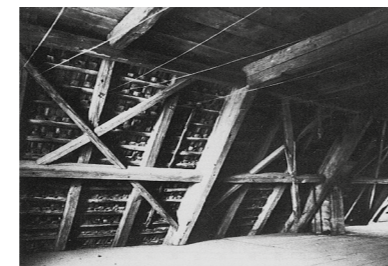


Abb.27



Abb.28



Abb.29

Abb.26: Grossmasstäbliches,
punktuell Öffnen der Dachhaut
Abb.27+28: Sparrendach geschlossen
und offen, Erhalt der gesamten
Dachstruktur
Abb.29: Gestalt Kopfbau bleibt erhalten

3.3 Bestand

3.3.1 Umnutzung: Programmatische Verdichtung und Öffentlichkeit

Die ehemaligen Bauernhäuser entlang der Weissensteinstrasse waren in ihrem Ursprung keine reinen Wohnstätten, sondern Nutzbauten. Denn „wie im ganzen Bezirk bildete die Landwirtschaft auch [in Langendorf] bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts die wichtigste Beschäftigungsgrundlage.“ (ISOS, Kt. SO, Bez. 7, Gemeinde Langendorf, 2. Fassung, 04.1984) Als Orte der Produktion und Arbeit waren sie stark mit der Öffentlichkeit des Dorfes verknüpft. Noch heute ist dieses Potenzial als Treffpunkt spürbar; so sind in vielen dieser Häuser - wie auch über lange Zeit im Bauernhaus Widmer - heute die Gastronomiebetriebe von Langendorf angesiedelt. Der Erhalt des Hauses nicht nur in seinen raumbildenden und ästhetischen Qualitäten, sondern auch als Begegnungsort und im Dorf eingebundenen Knotenpunkt, kann also nur über den Miteinbezug der Öffentlichkeit passieren. Heterogene Nutzungen wie Geschäftsnutzungen mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Verkaufsfächen, kulturelle Programme wie Ausstellungsflächen oder Event-Spaces, Gastronomie oder ein Café, sowie öffentlichen Zwecken dienende Nutzungen, haben unterschiedliche zeitliche Abläufe, Intensitäten und Frequentierungen. Durch deren mannigfaltige Überlagerungen und Abhängigkeiten jenseits der Grundstücksgrenzen, vermag ein vielfältiges Programm den Ort mit dem umliegenden Kontext über das Dorf hinaus zu vernetzen. Entlang der Weissensteinstrasse im ehemaligen Wohnteil, sowie im Erdgeschoss des Wirtschaftsteils, sollen solche mit der Öffentlichkeit verbundenen Programme stattfinden können.

Zusätzlich zu den neuen öffentlichen Programmen, entsteht neuer Wohnraum. Oberhalb des Dachbalkens beginnt der Dachraum, der sich gleichförmig über die gesamte Länge des Hauses erstreckt. In diesem Dachraum entsteht eine Mischung von unterschiedlich grossen Wohnungen:

„Bei der Inanspruchnahme der Scheune für zusätzlichen Wohnraum ist eine intelligente Mischung von extensiver und intensiver neuer Nutzung anzustreben. Extensiv sollte das häufig reichliche Raumangebot dahingehend genutzt werden, dass man genügend Bergeraum auch für die Wohnnutzung vorsieht, also einen erheblichen Teil des Umbaus einer Nutzung zuführt, die der alten gleicht. Darüber hinaus sollten, was modernen Wohnformen ja durchaus entgegenkommt, überwiegende Wohnbereiche als offene, flexibel nutzbare Flächen konzipiert werden. In dieser Beziehung hat das Wohnen in der Scheune enge Verwandtschaften mit dem Wohnen im Loft, in der ehemaligen Industrieanlage. Intensiv, das heisst konzentriert und verdichtet, sollten die hochinstallierten Wohnungsteile sein, wie Badezimmer und Küche, wenn letztere überhaupt als abgeschlossener Raum notwendig ist.“

(Mörsch, Georg: Scheunen ungenutzt - umgenutzt, Eine Chance für die Scheunen!, S.44)

3.3.2 Umbau - das Dreisässenhaus und das Dach als Gestalt

Die Organisation und Bauweise des Bauernhauses als Dreisässenhaus ist von Pragmatismus geprägt. „Ein dreisässiges Haus bedeutet ein dreigeteiltes Gebäude, wobei nicht ganz klar gesagt wird, ob es sich um eine Teilung in Wohnhaus, Stall und Tenn oder aber auch um eines Unterteiles des Wohnhauses [in Kochraum, rauchfreien Arbeits- und Wohnraum und (rauchfreies) Elternschlafzimmer] handle.“ (Brockmann-Jerosch, H. *Schweizer Volksleben, Sitten, Bräuche, Wohnstätten*. 2. Aufl., 1933, Erlenbach, S.191) Im Dreisässenhaus sind also der dreiseitig orientierte Wohnteil, und daran anschliessend, als durchgängige Schichten organisiert, der Wirtschaftsteil in einem einzigen Gebäude zusammengefasst. Das Dach überspannt als Grossform alle Programme und vereint die unterschiedlichen Hausteile unter sich. Die grosse Form des Daches bestimmt die Gestalt des Bauernhauses massgebend und soll im Zusammenhang mit dem Umbau in diesem Sinne, also grossmasstäblich, weitergedacht werden. Anstatt das Dach über mehrere domestizierende Eingriffe zu fragmentieren, entwickelt ein einziger architektonisch-räumlicher Eingriff zur Belichtung künftiger Wohnungen die Grossform weiter. Mit dem Rückzug dieser Öffnung weg von der Weissensteinstrasse bis über den ehemaligen Wirtschaftsteil, bleibt das Bild des geschlossenen Daches über dem Wohnteil sowohl bei der Ankunft von Solothurn, wie auch vom Berg herkommend, gleich wie heute und vor 200 Jahren.

Die Struktur des Daches ist mit grossen Querschnitten aussergewöhnlich robust erbaut worden und bis heute ohne Befall von Holzschädlingen sehr gut erhalten. Die komplette Dachkonstruktion soll sowohl im Innenraum, wie in der Dachebene erhalten bleiben und wird im aufgeklappten Bereich von aussen sichtbar, während die zurückgesetzte Glasebene von aussen unsichtbar bleibt und keine Spiegelung erzeugt. Zusätzliche Öffnungen zur Belichtung sind als Dachflächenfenster auszubilden und auf das gesetzlich notwendige Minimum zu reduzieren. Glasziegel sind möglich.



Abb.30



Abb.31+32



Abb.34



Abb.35



Abb.36

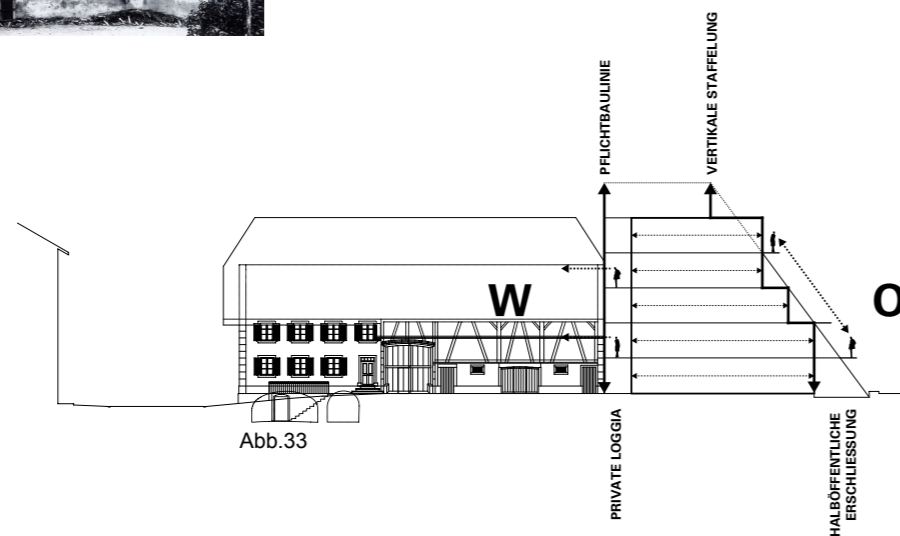


Abb.33

Abb.30: Hof Nord-Ost mit Erschliessung
 Abb.31+32: nutzungsoffene Struktur
 Bauernhaus - nutzungsneutraler
 Skelettbau Neubau (Montage)
 Abb.33: Schema Neubau mit Baulinien
 Ost und West, Aussenraumqualitäten,
 Ausrichtung und Wohnungstypen
 Abb.34: Referenz Platzfassade,
 Loggia, Palazzo Piccolomini, Bernardo
 Rossellino, 1459
 Abb.35: Referenz Rückstaffelung,
 Sonnenterrasse eines Sanatoriums
 Abb.36: Referenz Dachterrasse,
 Dachterrasse, Unité d'Habitation,
 Le Corbusier, 1945

3.4 Neubau

3.4.1 Ausgelagerte Erschliessung und nutzungsneutrale Tragstruktur

In der Schnittstelle von Bauernhaus und Neubau liegt die vertikale Erschliessung. Lift und Aussentreppe verbinden das Untergeschoss mit dem Aussenraum Nord-Ost, mit allen Geschossen des Neubaus, mit der Dachterrasse und dem Bauernhaus. Die Auslagerung der Erschliessung schafft ein performatives Momentum in der räumlichen Nähe der beiden Häuser, indem sie diese verbindet und Bewegungen in alle Richtungen ermöglicht; gleichzeitig befreit die Auslagerung der Erschliessung die Struktur des neuen Volumens. Diese Ausgangslage „leerer Geschossplatten“ erlaubt eine grosse programmatische Freiheit und Flexibilität, und eröffnet die Möglichkeit für Umbauten und Umnutzungen, für spätere Wohnungszusammenlegungen oder -unterteilungen. Das Haus als robuste Struktur mit inhärenter Anpassungsfähigkeit an sich verändernde Umstände und Anforderungen erreicht eine höhere Lebensdauer. Ein weiterer und damit verbundener Aspekt der „robusten Struktur“ ist deren Konzeption als nutzungsneutrale Tragstruktur, also in Bezug auf Materialisierung und Rastermass nicht spezifisch und exklusiv auf das Programm des Wohnens zugeschnitten, sondern entwickelt aus dem Ort heraus.

3.4.2 Gestaffeltes Volumen und Aussenbereiche

Das Volumen des Neubaus entwickelt seine grösste Höhe mit 5 Vollgeschossen zum Platz mit den grossen Kastanien. Die Fassade liegt in der Flucht der östlichen Stirnseite des Bauernhauses, was den Platz maximal freispielt und gleichzeitig maximal räumlich fasst. Sie beherbergt in einer Loggia-Schicht die privaten Aussenräume der Wohnungen hin zur Abendsonne, und lässt mittels dieser Aussenräume die Wohnungen mit dem Platz in Beziehung treten. Gegen Osten wird die baurechtliche Ausgangslage der grösser werdenden Grenzabstände pro Geschoss zum Potential: Das Volumen springt zurück und lässt dadurch halbprivate Aussen- und halböffentliche Erschliessungsräume entstehen. Zwischen diesen beiden Aussenräumen - den westlichen Loggien und den östlichen Lauben verspannen sich die Wohnungen. Der zwischen diesen Aussenräumen vermittelnde Wohnraum wird zum verbindenden Schwellenraum.

3.4.3 Gemischte Wohnungstypen und geteilte Dachterrasse

Im Neubau ermöglichen die Rücksprünge im Volumen und die unterschiedlichen Arten der Erschliessung verschiedene Wohnungstypen:

- | | | |
|----------------------|------------|--|
| Erdgeschoss | 2 x 5,5Zi. | Erdgeschoss-Wohnungen mit ebenerdigen Zugang |
| 1. Obergeschoss | 3 x 3,5Zi. | Geschoss-Wohnungen mit Zugang über „Erschliessungsbrücken“ |
| 2. + 3. Obergeschoss | 4 x 3,5Zi. | Maisonette-Wohnungen mit halböffentlicher Erschliessungszone |
| 4. Obergeschoss | 2 x 3,5Zi. | Geschoss-Wohnungen mit Laubengängerschliessung |

Analog zur nutzungsneutralen Struktur, sind den einzelnen Räumen der Wohnungen nicht explizite Funktionen zugewiesen; sie sind als nutzungsneutrale Räume in unterschiedlichen Konstellationen miteinander verschaltet, und um ein zentrales Ess-, Wohn- oder Spielzimmer gruppiert. Die Freiheit in Bezug auf die Benützung und die Übergänge im Grundriss erlauben vielfältige, individuelle Arten der Bewohnung. Einzelne Räume können anderen Räumen hinzugeschaltet werden, andere bieten sich über ihre Position zu der Erschliessung oder zu den gemeinschaftlichen Räumen der Wohnung als Home-Office oder Hobbyraum an. Mit der Veränderung der Lebensabschnitte kann sich der Grundriss mitverändern.

Anstelle eines zusätzlichen Attikageschosses befindet sich auf dem Dach des Neubaus die für alle Bewohner*innen des Hauses zugängliche Dachterrasse. Eine minimale Infrastruktur wie z.B. eine Aussenküche, Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten, Struktur für Sonnen- oder Regenschutz, ein Rückhaltebecken zum Sammeln von Regenwasser und vielleicht eine Sauna, ermöglicht verschiedene Arten der Benützung für gemeinschaftliche Zwecke, individuelle Feste, oder Abendessen mit Freund*Innen.

3.4.4 Untergeschoss

Das Untergeschoss beherbergt eine Einstellhalle für 17 Parkplätze, sowie den Wohnungen zugewiesene Kellerabteile und die Technikräume. Die Zufahrt der Einstellhalle führt über die Poststrasse; das Untergeschoss ist über den Lift und eine Treppe mit dem Aussenraum Nord-Ost, und entsprechend mit dem Neubau, sowie mit dem Bauernhaus verbunden.

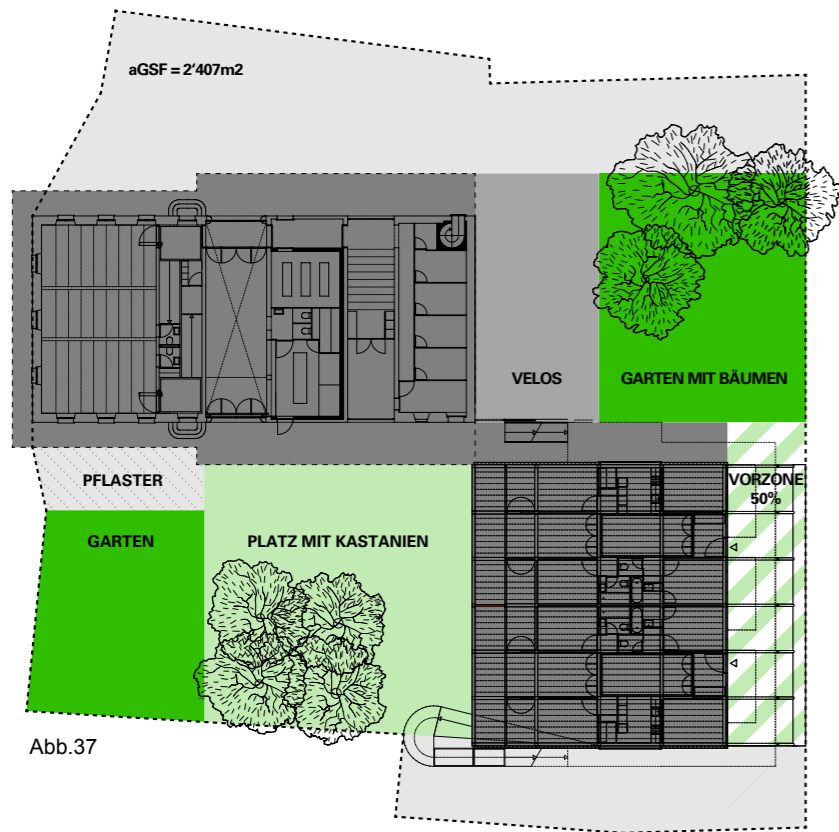


Abb.37

Grünflächenziffer

Vorzone (ca.50%)	55m ²
Garten	145m ²
Platz m. Kastanien	300m ²
Garten m. Bäumen	210m ²
aGrF	710m²
aGSF	2'407 m²
GZ = aGrF/aGSF	29%

- GB-Nr.127 + 1785
- Gebäude / überdacht
- Nebenbauten
- Asphalt
- sickerfähig, Pflaster
- sickerfähig, begrünt
- sickerfähig, mineral.
- sickerfähig, ca.50%

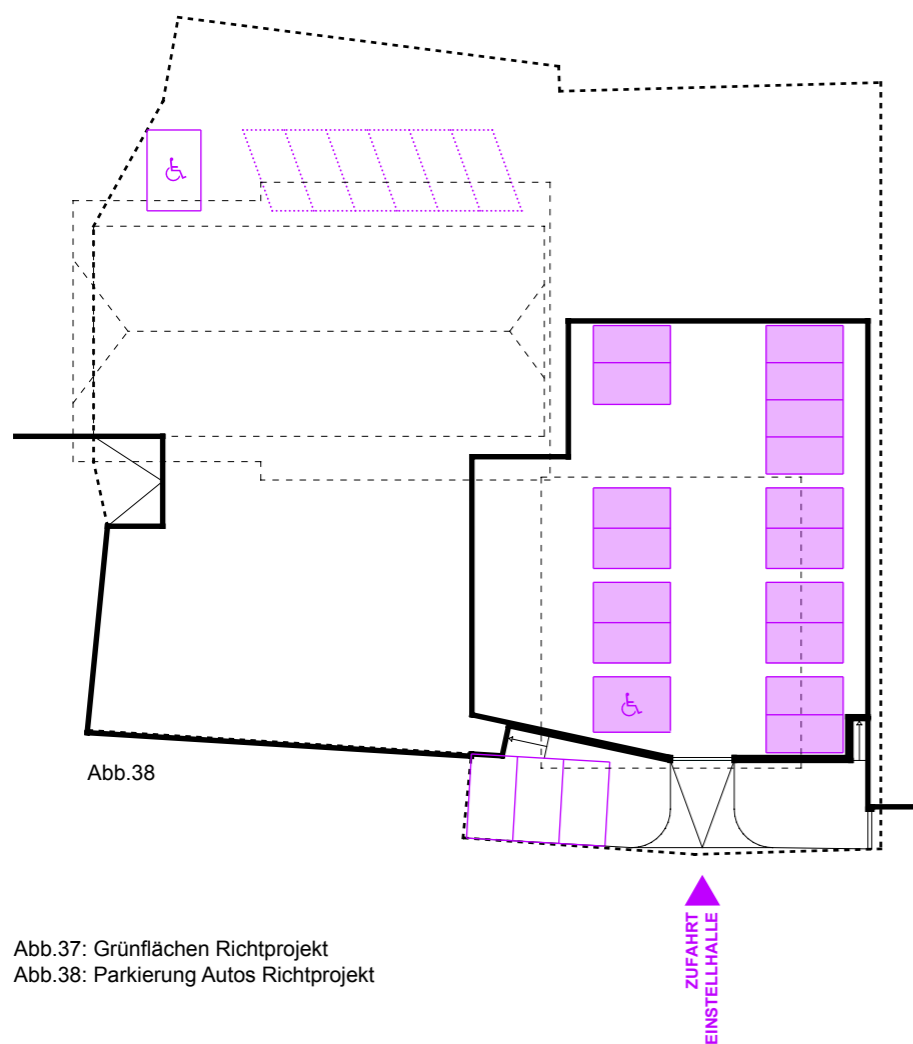


Abb.38

- 17 PP, Einstellhalle
- 4 PP, draussen neu
- 6 PP, draussen, best.

Abb.37: Grünflächen Richtprojekt
Abb.38: Parkierung Autos Richtprojekt

3.5 Nachweise

3.5.1 Grünflächen

Die Grünflächenziffer (GZ) in der Kernzone beträgt gemäss Zonenreglement Langendorf min. 20%. In Richtprojekt und Gestaltungsplan weist die Parzelle GB-Nr.127 eine GZ von rund 29% auf, wobei alle natürlichen oder bepflanzten Flächen, Mergelflächen und -wege, Kiesflächen und -wege, Ruderalflächen und Schrittplatten miteinberechnet sind. Gemäss §12 der Sonderbauvorschriften sind kleinere Bauten vorgesehen und möglich; diese sind bei der Berechnung der Grünflächenziffer miteinzubeziehen.

3.5.2 Parkierung Autos

Die Einstellhalle wird über die Poststrasse erschlossen. Dies bedeutet eine kurze Zufahrt von der Weissensteinstrasse her, sowie ein reduzierter Eingriff in die bestehende Topographie, da der Terrainversprung entlang der südlichen Parzellengrenze für die Einfahrt der Einstellhalle genutzt wird. Der Umgang mit dem Versprung zur Poststrasse mittels Stützmauer auf GB-Nr.1785 wird also auf GB-Nr.127 mit weiteren Aussenparkplätzen, der Einfahrt zur Einstellhalle und den Aufgängen zum Platz weitergeführt.

Gemäss Baureglement Langendorf §8 *Abstellplätze* Abs.2 gilt: "Bei Einfamilienhäusern und für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die mehr als 100 m² Geschossfläche aufweisen, sind mindestens 2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten." Aufgrund der ausserordentlich guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr (ÖV-Erschliessungsgüteklasse C), einer nur geringen topografischen Steigung der unmittelbaren Umgebung, sowie der zentralen Lage mitten im Dorf mit Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Gehdistanz, wird innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans das Angebot auf 1 Parkplatz pro Wohneinheit reduziert. Diese Reduktion gegenüber dem Baureglement orientiert sich an der KBV Anhang III und an der VSS-Norm SN 640 281. Die den Wohneinheiten zugewiesenen Parkplätze sind in der Einstellhalle zu erstellen.

Aufgrund der unterschiedlichen Bedürfnisse für Parkierungsmöglichkeiten von Besucher*innen, Personal und Kund*innen der verschiedenen Programme (unterschiedliche zeitliche Abläufe, Rhythmen, Peaks) sind Synergien möglich (z.B. zeitlich gestaffelte Nutzung eines Parkplatzes für Gewerbe, Café und Besuch der Wohnungen). Deren Anzahl, Zweck und Bewirtschaftung sind deshalb im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und mit dem Feststehen der konkreten Nutzungen gemeinsam mit der Gemeinde festzulegen.

Angebot Parkplätze	Einstellhalle	neu	17 PP	(davon 1 PP rollstuhlgängig)
	entl. Poststrasse	neu	3 PP	
	nördl. Bauernhaus	best.	6 PP	
	nördl. Bauernhaus	neu	1 PP	(rollstuhlgängig)
	Total Angebot		27 PP	
Bedarf Parkplätze	Neubau	11 Wohneinheiten	11 PP	in Einstellhalle
	Bauernhaus	5 Wohneinheiten	5 PP	in Einstellhalle
	Besuch Wohn.	10%	2 PP	nördl. Bauernhaus/Einstellhalle
	Gewerbe	2/100m ² (ca. 200m ²)	4 PP	nördl. Bauernhaus/Poststrasse
	Besuch Gew.	0.5/100m ²	1 PP	nördl. Bauernhaus
	Café	ca. 20 Sitzplätze	4 PP	nördl. Bauernhaus
	Total Bedarf		27 PP	

3.5.3 Parkierung Velos

Es soll ein attraktives Angebot an unterschiedlichen Parkierungsmöglichkeiten für Velos (gem. VSS 40) 065 geschaffen werden. Im Velounterstand soll eine Ladestation für Elektrovelos zur Verfügung stehen.

Angebot Velo-P	Velounterstand Aussenraum Nord-Ost	33 Velo-P	(Langzeit-/Dauerparkieren)
	entl. Wand Nord-Ost, offen	17 Velo-P	(Kurz-/Langzeitparkieren)
	im Aussenraum Süd-West, offen	8 Velo-P	(Kurzzeitparkieren)
	Total Angebot Velo-P	58 Velo-P	
Bedarf Velo-P	Neubau	1 Velo-P/Zi. (37Zi.)	37 Velo-P
	Bauernhaus	1 Velo-P/Zi. (14 Zi.)	14 Velo-P
	Café	Mitarbeitende	1 Velo-P
	Café	Besuch	3 Velo-P
	Büros/Gewerbe Mitarbeitende		2 Velo-P
	Büros/Gewerbe Besuch		1 Velo-P
	Total Bedarf Velo-P		58 Velo-P

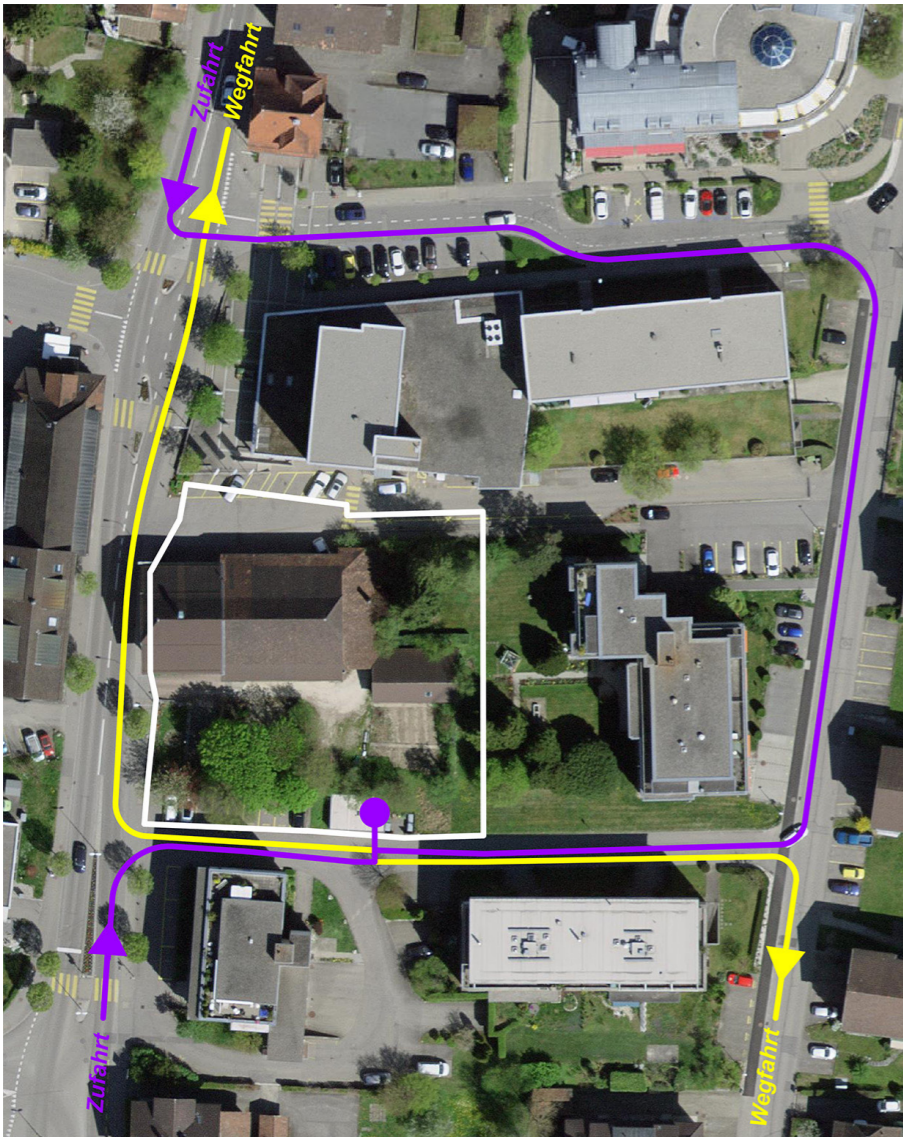


Abb.39

3.5.4 Erschliessung Perimeter

Die Zufahrt zum Perimeter des Gestaltungsplans erfolgt, von Solothurn herkommend, über die Weisseinsteinstrasse in die Poststrasse, während für die Zufahrt von Norden bereits in die Ischimattstrasse eingebogen werden muss, um anschliessend über die Stöcklimatt- in die Poststrasse einzubiegen und zur Einstellhalle zu gelangen. Die Wegfahrt Richtung Solothurn erfolgt umgekehrt wieder gegen Osten, von der Poststrasse über die Stöcklimattstrasse Richtung Süden, während für die Wegfahrt Richtung Oberdorf direkt von der Poststrasse in die Weissensteinstrasse eingebogen werden kann.

3.5.5 Brandschutz, Stellungnahme Brandschutzplaner Renato Temporal, Temporal Brandschutz AG

> Schemen Grobkonzept Brandschutz siehe Annex

Am 02. Juni 2022 haben wir, Frau Bessire, Herr Winter und ich, Renato Temporal (Brandschutzplaner), mit Herrn Fringeli von der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) die Machbarkeit des Projektes hinsichtlich dem Brandschutz besprochen, mit folgendem Ergebnis. Es wird bezüglich dem bestehenden Bauernhaus und dem Neubau eine brandschutztechnische Trennung sichergestellt, um einen möglichen Feuerübergriff zu verhindern und gleichzeitig das geplante Aussentreppenhaus zwischen den beiden Gebäuden zu sichern. Die Brandabschnittsbildungen werden je nach Anforderung in EI60 oder EI30 erbracht. Um die Fluchtwege sicherzustellen werden beim Bauernhaus wie auch beim Neubau Brandabschnittsbildungen oder 2 Fluchtrichtungen zur Verfügung gestellt. Die maximal zugelassenen Fluchtwegdistanzen werden eingehalten. Die Schutzabstände zu den Nachbargebäuden werden sichergestellt.

3.5.6 Untergeschoss und massgebendes Terrain

Gemäss KBV § 17* darf die Oberkante des fertigen Bodens des ersten Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragen. Das Geschoss mit Einstellhalle und Keller ist ein Untergeschoss. Das massgebende Terrain entspricht dem heutigen Terrainverlauf mit Fläche und Böschung resp. Terrainsprung (bestehende Stützmauer) zur Poststrasse. Das gewachsene Terrain wird nicht mehr als 1.20m in der Ebene, resp. 1.50m im Hang (über 8% Neigung) verändert.

Fassadenfläche über der Fassadenlinie 43.70m²
 Länge gesamte Fassadenlinie 78.00m
 Durchschnittsmass Hinausragen UG 0.56m

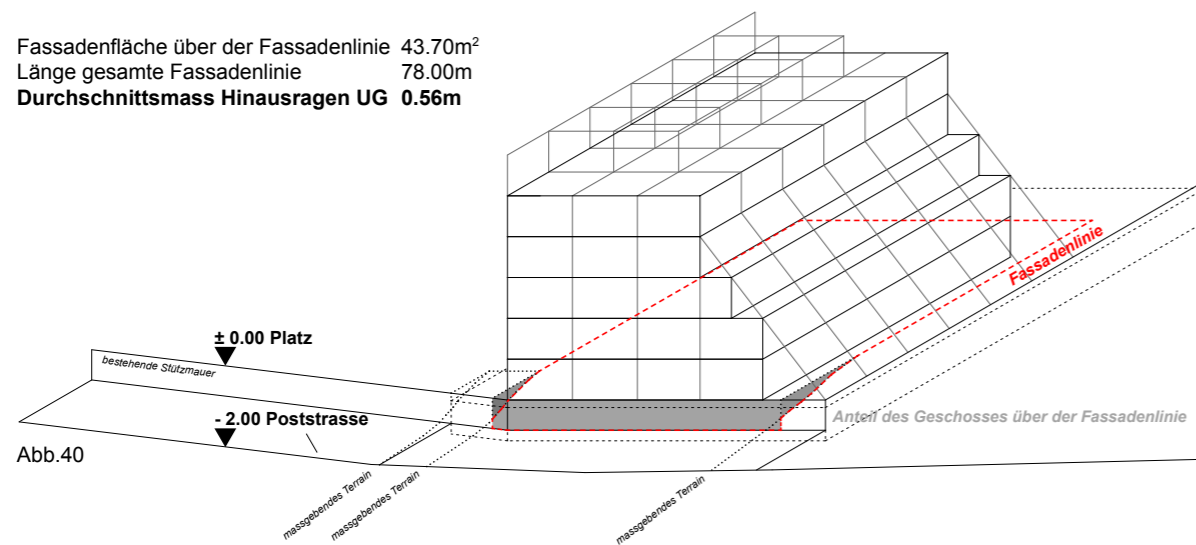


Abb.40

Abb.39: Erschliessung Perimeter
 Abb.40: Nachweis Durchschnittsmass des Hinausragens des Untergeschosses

3.6 Nachhaltigkeit

3.6.1 Gesellschaftliche und soziale Nachhaltigkeit

Als geschichtliche Überlagerung von Gebautem und Gewachsenem versteht das Richtprojekt Widmer den Perimeter mit seinem gegenwärtigen Bestand als grundsätzlich wertvoll. Dies hinsichtlich seines materiellen Wertes als bereits gebaute Substanz und über dies hinaus, als wichtiger identitätsstiftender Baustein des Dorfes. Das sorgfältige Weiterbauen an diesem Bestand - im Gegensatz zum Abbrechen oder Überschreiben - vermag die Geschichte des Ortes weiterzuschreiben und ermöglicht es der Dorfgemeinschaft, den neu entstehenden Ort in ihrer mentalen Karte zu integrieren, zu beleben und in die Zukunft zu tragen.

Konkret geschieht dies in erster Linie über den Erhalt, Umbau und die Umnutzung des bestehenden Bauernhauses und des dazugehörigen Aussenraumes, sowie über das Einbinden des Grundstücks mittels öffentlichkeitswirksamen Programmen als wichtige Ergänzung zu monofunktionaler Wohnnutzung. Mit der Integration neuer Programme und Räume wird der bestehende Ort neu aktiviert, ohne ihn zu überschreiben.

Innerhalb des Grundstücks bilden die verschiedenen geteilt genutzten Räume, wie der zentrale Platz mit den Kastanien, der Gemeinschaftsgarten, der Ankunftshof im Nord-Osten, die Dachterrasse auf dem Neubau, und die Erschliessung über Lauben und Stege soziale Bezüge innerhalb unterschiedlicher Gruppengrößen. Diese Beziehungen schaffen Verantwortlichkeiten und sind somit robuste soziale Gefüge, die auch Konflikte und Zu-/Wegzüge zu absorbieren vermögen.

Die nutzungsneutrale Struktur des Neubaus - befreit vom Erschliessungskern und als Skelettbau konzipiert - verlängert die Lebensdauer des Gebäudes. Mit der nutzungsneutralen Struktur kann sich das Haus verändernden Lebenssituationen und Familienstrukturen anpassen, und - mit Blick auf die weitere Zukunft - für neue Programme umgenutzt werden kann. In der robusten Tragstruktur können Wände entfernt oder hinzugefügt werden, ganze Geschosse können freigespielt werden, oder bei Bedarf in kleinste Einheiten unterteilt werden. Auch die Erschliessung mittels Laubengängen erlaubt es, unterschiedlich viele Einheiten unterschiedlicher Grösse zu erschliessen. Der Ort bleibt kontinuierlich belebt.

Die nutzungsneutrale Struktur wird im flexiblen Grundriss weitergeführt: Alle Zimmer weisen die gleiche Grösse auf, wodurch sich die exklusive Funktionszuschreibung der Räume aufgelöst. Unterschiedliche Arten der Bewohnung und Belegung für verschiedene Konstellationen von Menschen werden möglich. Der nutzungsneutrale Grundriss ist inklusiv.

3.6.2 Ökologische Nachhaltigkeit, Stellungnahme Stefan Schrader, Büro für Nachhaltigkeit am Bau

Prämissen des Richtprojekts sind u.a. Weiterbauen am Bestand und die Verdichtung nach Innen. Beides sind ökologische Gebote, gehen sie doch von bestehenden Werten aus, entwickeln diese weiter und machen sie fit für die Zukunft.

Das Restaurant Widmer wird als Kulturgut erhalten, umgebaut und wieder öffentlichen Nutzungen zugeführt. Die Eindringtiefe dieses Umbaus ist eher hoch, Charakter und Substanz des Gebäudes bleiben aber erhalten. So wird die Graue Energie nicht zerstört und in der Konstruktion gebundene Treibhausgasemissionen werden nicht freigesetzt.

Der Neubau ist ein kompakter Baukörper in einer Holzskelettbauweise. Diese Konstruktion nutzt nachwachsende Rohstoffe, lagert CO₂ ein und bringt eine hohe Flexibilität im Ausbau und bei künftigen Nutzungsänderungen. Die aussenliegende Erschliessung generiert eine hohe Flächeneffizienz und reduziert das gebaute Volumen – oder anders ausgedrückt: Der Baukörper wird kompakter. Alle Technikräume, die Keller und die Einstellhalle sind in nur einem Untergeschoss untergebracht. Dieses ist dadurch zwar grösser als der überirdische Fussabdruck des Neubaus, nutzt aber das bestehende Gelände geschickt aus und der Baumbestand bleibt erhalten.

Der Innenausbau ist mit gesunden und emissionsarmen Materialien nach den Empfehlungen des Vereins ecobau vorgesehen. Viele Elemente der Tragkonstruktion sollen aber in ihrer Rohheit belassen, bewusst gezeigt und nicht verkleidet werden. Ganz nach dem Motto: „Alles, was nicht gebaut wird, verursacht keine Umweltwirkungen.“

Ziel all dieser baulichen Massnahmen ist für die Graue Energie und die Treibhausgasemissionen die Grenzwerte von Minergie-ECO einzuhalten.

Das Energiekonzept für Raumwärme, Warmwasser und Strom soll darüber hinaus zu 100% auf erneuerbarer Energie basieren. Es werden verschiedene Varianten untersucht. Erdsonden sind grundsätzlich möglich. Zur Regeneration der Erdsonden können im Sommer insbesondere die gewerblichen Räume mit

„freecooling“ moderat gekühlt werden. Zur Eigenstromversorgung können integrierte PV-Module auf dem Dach des Bauernhauses installiert werden. Alternativ oder ergänzend dazu sollen auch Möglichkeiten für einen Nahwärmeverbund untersucht werden. So können der Nachbarschaft Wärme und Kälte angeboten und zeitlich unterschiedlicher Bedarf ausgeglichen werden.

Die Umgebungsgestaltung geht wie die Gebäude vom Bestehenden aus. Die grossen, Schatten spendenden Bäumen bleiben erhalten. Die Oberflächen des Aussenraums im Südwesten wie auch des Aussenraums im Nordosten bleiben unversiegelt. Anfallendes Regenwasser versickert direkt oder über die Schulter von Gehwegen. Zusätzlich ist vorgesehen, das Dachwasser einer Retentionsmulde zuzuführen sowie in einer Zisterne für die Gartenbewässerung zu sammeln. Ziel ist, den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen und eine lokale Hitzeminderung durch natürliche Verdunstung von Bäumen und durch die Oberfläche der Umgebung zu erreichen.

3.6.3 Wirtschaftliche Nachhaltigkeit

Die gesellschaftliche, soziale und ökologische Nachhaltigkeit zahlen sich auch in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes aus: Der im Richtprojekt angedachte Holzskelettbau wird grösstenteils vorfabriziert, was zu einer verkürzten Bauzeit führt und einen früheren Bezug der Räume ermöglicht.

Fassade, Haustechnik, Struktur und Ausbau weisen je eine unterschiedliche Lebensdauer auf und sollten daher getrennt behandelt werden. Die getrennte Bauweise, in der jedes Bauteil separat zur Struktur addiert wird und die damit einhergehenden Möglichkeiten für Renovationen und Umbauten, verlängern die Lebensdauer des Hauses und seiner Komponenten, was sich ebenfalls wirtschaftlich spiegelt.

Und schlussendlich ist in unserer sich rasant verändernden Welt die Annäherung an die energetische Autarkie zukunftsfähig, krisenresistent und finanziell zunehmend interessant.

4 GESTALTUNGSPLAN WIDMER

4.1 Inhalte Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan werden folgende Aspekte verbindlich geregelt:

- Geltungsbereich Gestaltungsplan 'Widmer'
- Baubereich Neubau
- Zirkulationszone Neubau
- Zirkulationszone Bauernhaus
- Pflichtbaulinie $\pm 60\text{cm}$
- Lift (Lage sinngemäss, Anbaupflicht an Baufeld)
- sickerfähige Fläche, Vegetation
- sickerfähige Fläche, mineralisch
- Kopfsteinpflaster bestehend, zu erhalten
- Steinplatten bestehend, zu erhalten
- versiegelte Fläche, Asphalt
- Erschliessung LV (Velos + Fussgänger*innen)
- Verbindungen LV
- Parkierung Velos
- Einfahrt Einstellhalle
- Bereich Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- Bereich Parkierung Autos
- zu erhaltende Bäume
- maximale Fassadenhöhe
- Mantellinie Neubau im Schnitt
- Mantellinie Aufbauten Dachterrasse im Schnitt

4.2 Inhalte Sonderbauvorschriften

4.2.1 Erläuterungen zu Art und Mass der Nutzung

zu §5 Art der Nutzung

Im gesamten Bereich des Gestaltungsplans Widmer sind Wohn- und Geschäftsnutzungen mit mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, sowie öffentlichen Zwecken dienende Nutzungen zulässig. Für eine verstärkte Vernetzung des Grundstücks mit dem Dorf, sind im bestehenden Bauernhaus zusätzlich Nutzungen welche die Öffentlichkeit miteinbeziehen zulässig, wie z.B. Verkaufsflächen, Kulturbetriebe (z.B. Ausstellungsflächen, Kleinbühne u.Ä.), sowie Gastronomie (z.B. Café) und Beherbergung im gewerblichen Sinn (z.B. Gästezimmer, Hotel).

zu §6 Bestand

Das als kommunal erhaltenswert eingestufte Bauernhaus von 1823 muss in seiner Grundstruktur erhalten werden, um das Dorfbild zu erhalten und an der Geschichte des Ortes anzuknüpfen. Dessen später erstellte An- und Nebenbauten (Anbau Ost und Holzschopf), dürfen vollständig oder teilweise abgebrochen werden. Die Fassade und das Dach des Bauernhauses, sowie dessen Innenräume können um- und ausgebaut werden, um die Umnutzung zu ermöglichen. Für den Umbau, dessen programmatische Umnutzung, sowie für Art und Mass der Nutzung ist das Richtprojektprojekt begleitend.

zu §7 Baubereich Neubau

Der Baubereich Neubau umfasst den bebaubaren Bereich des Gestaltungsplangebietes für einen Neubau. Die Zonenordnung der Gemeinde Langendorf sieht für die Kernzone 4 Vollgeschosse plus Attikageschoss vor. Für eine bessere Verdichtung, eine höhere Gleichwertigkeit in den Geschossen und ein ruhigeres Volumen soll das Attikageschoss als 5. Vollgeschoss ausgebaut werden. Anstelle eines zusätzlichen Attikageschosses ist jedoch eine gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse möglich, deren Aufbauten und Installationen (z.B. Pergola, Sonnenschutz, Sauna, Aussenküche) innerhalb der Attikaregeln erlaubt sind. Die Fassadenhöhe beträgt höchstens 18.00m. Dies sind gem. KBV §18* für fünfgeschossige Bauten 16.50m plus 1.50m bei Gebäuden mit einem Attikageschoss, wobei die Brüstung auf dem obersten Vollgeschoss diese Höhe von insgesamt 18.00m nicht überschreiten darf. Der Neubau ist im Sinne des Richtprojekts gegen Osten in seiner Höhe in Anlehnung an die grösser

werdenden Grenzabstände pro Geschoss zu staffeln, wobei die Zahl und das Mass der Rücksprünge frei sind. Die Rücksprünge müssen jedoch als Aussen- bzw. Erschliessungsräume genutzt werden können. Die westliche Begrenzung des Baubereichs ist Pflichtbaulinie, welche (mit dem Spielraum von $\pm 60\text{cm}$) zur klaren Fassung des Platzes über alle gebauten Geschosse in Form einer Balkon- oder Loggia-Schicht, eingehalten werden muss.

Vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Vordächer, Aussentreppen und Balkone dürfen höchstens 1.20m über den Baubereich hinausragen. Der Lift und die Erschliessung des Bauernhauses mittels Passerelle (Zirkulationszone Bauernhaus) können jedoch der nördlichen Begrenzung des Baubereichs angehängt werden und das Mass von 1.20m überschreiten. Das Untergeschoss kann über das Baufeld hinausragen.

zu §8 Zirkulationszonen

Die Zirkulationszone Neubau darf ausschliesslich mit aussenliegenden Elementen zur Erschliessung des Neubaus und des Bauernhauses bebaut werden. Dies sind Treppen, Rampen und Lifte. So wird der Raum, welcher sich unter dem Vordach entlang des Bauernhauses in die Tiefe der Parzelle erstreckt, entlang dem Neubau fortgeführt.

Im Bereich der Zirkulationszone Bauernhaus kann das Bauernhaus an der vertikalen Erschliessung angeschlossen werden, was ein direkter Zugang von den Wohnungen im Dach zur Einstellhalle ermöglicht.

zu §9 Grenzabstände

Sämtliche bestehenden Gebäude entlang der Poststrasse sind auf der Baulinie im Abstand von 5m zur Strasse platziert. Dies sind die ehemalige Post (Poststrasse 2), das Mehrfamilienhaus (Poststrasse 4+6) und die Alterssiedlung Karli (Stöcklimattstrasse 15). Für ein einheitliches Strassenbild und einen ruhigen Strassenraum wird der Grenzabstand für GB-Nr.127 gegenüber der Poststrasse (GB-Nr.90105) ebenfalls auf jene Baulinie gelegt.

Der Grenzabstand zu GB Langendorf Nr.1785 (Parkplätze EG Poststrasse 2) kann unterschritten werden, da diese Parzelle aufgrund ihrer begrenzten Fläche nicht bebaubar ist. Das Näherbaurecht ist als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen und bei der Bewilligung des Gestaltungsplanes vorzulegen.

zu §10 Gebäudeabstände

Innerhalb des Grundstücks ist der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Bauernhaus und dem Neubau durch den Baubereich definiert. Feuerpolizeiliche Auflagen sind zu erfüllen, und Massnahmen zur brandschutztechnischen Trennung der beiden Gebäude sind sicherzustellen, um einen möglichen Feuerübergang zu verhindern.

zu §11 Aussenräume

Die beiden grossen Aussenräume Nord-Ost und Süd-West sind allgemein zugänglich und können von allen Bewohner*innen des Gestaltungsplanperimeters uneingeschränkt - unter Einhaltung der Sorgfalt und Rücksicht gegenüber anderen - begangen und genutzt werden. Um eine Fragmentierung der Aussenräume zu verhindern und eine maximale Benutzbarkeit zu gewährleisten, sind in diesen Bereichen keine privaten Gärten bzw. keine räumlichen Unterteilungen erlaubt.

zu §12 Kleinbauten

Kleinbauten für gemeinschaftliche und halböffentliche Nutzungen (Pavillons à max. 30m², Gartenhäuschen, Ver- und Entsorgung etc.) sowie Velo-Parkplätze und -Unterstände sind im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb des im Plan festgelegten Baubereichs zugelassen.

4.2.2 Erläuterungen zur Gestaltung

zu §13 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

Bei der Umsetzung des Gestaltungsplans ins Bauprojekt ist insbesondere darauf zu achten, die bestehende Bausubstanz und Vegetation, vorhandene Oberflächen und Vorgefundenes - so weit wie möglich und sinnvoll - zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen. Nicht vermasste Gestaltungsplaninhalte sind konzeptioneller Art; die Dimensionen ergeben sich aus ihrer Funktion und Architektur.

zu §14 Gestaltung der Aussenräume

Mit dem ersten Baugesuch ist ein Gestaltungskonzept für den gesamten Aussenraum einzureichen, welches u.a. Erschliessungsanlagen, Velo-Parkierung, Begrünung, Bepflanzung, Baumstandorte, Terraingestaltung, Spielgeräte und Möblierung in Dimension, Gestaltung, Farbgebung und Materialisierung aufzeigt. Die qualitätsvolle Gestaltung von privaten, halbprivaten und geteilten Aussenräumen ist im Sinne des Richtprojekts sicherzustellen und weiterzuentwickeln. Um die Aussenräume benutz- und beispielbar zu machen, sind Kleinbauten gem. §12 erlaubt, sowie

Garteneinrichtungen wie z.B. Sitzbänke, Grillplätze, Kompostierungsanlagen, Spielgeräte, Brunnen, wie auch Mauern und Einfriedungen.

Die drei bestehenden Kastanien südlich des Bauernhauses, sowie die grossen Steinplatten vor den ehemaligen Stallungen und das Kopfsteinpflaster in der Auffahrt zum Platz sind zu erhalten.

Die als 'Platz mit Baumbestand' ausgewiesene Fläche im Aussenraum Süd-West ist von den drei grossen bestehenden Kastanien bestimmt. Der Platz dient als Aussenraum für Gastro- und Verkaufsnutzungen im Bauernhaus, zum Spielen und als Mehrzweckraum für alle, und ist mit mineralischem sickerfähigem Belag (z.B. Kies) zu gestalten. Der Platz soll als zusammenhängende Fläche in Erscheinung treten; einzelne Bäume, bepflanzte Bereiche und offene Sickermulden (Retention Meteorwasser) sind zulässig.

Die als 'Gemeinschaftsgarten' ausgewiesene Fläche im Aussenraum Süd-West kann von den Bewohner*innen des Gestaltungsplanbereichs in Anlehnung an die Nutzgärten der Bauernhäuser gemeinschaftlich z.B. für Beete und als Aufenthaltsbereich genutzt werden. Der Gemeinschaftsgarten ist zu begrünen.

Die als 'Garten mit Baumbestand' ausgewiesene Fläche ist Ankunfts- und Zirkulationsraum, sowie schattiger Spiel- und Aufenthaltsort. Die bestehenden Nadelbäume bestimmen den Raum und sind soweit möglich zu erhalten; die weitere Begrünung erfolgt mit standortgerechten Pflanzen.

zu §15 Gestaltung des Bauernhauses

Der Umbau des bestehenden Bauernhauses wird im Baugesuch näher bestimmt und erfolgt in Abstimmung mit der Fachstelle Heimatschutz (Ortsbild- und Landschaftsschutz) des Amtes für Raumplanung. Dafür begleitend ist das Richtprojekt vom 28. Juni 2022 und dessen Umgang mit dem Erhalt der Struktur und der Öffnung von Hülle und Dach.

Auf dem Dach des Bauernhauses ist die Installation einer Photovoltaik-Anlage zulässig. Anordnung und Dimensionierung sind unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verträglichkeit mit der Fachstelle Heimatschutz zu bestimmen.

zu §16 Gestaltung des Neubaus

Der Neubau ist mit Flachdach zu gestalten, um die Dachterrasse zu ermöglichen. Die Fassade des Richtprojekts weist im Zusammenhang mit der Struktur des Skelettbaus eine Gliederung auf. Filigrane Bauteile wie die Struktur der Erschliessung, die Dachaufbauten und die Loggia-Schicht lösen die Massivität des Volumens auf. Die Fassade des Neubaus hat - im Sinne des Richtprojekts - eine feine Gliederung und entsprechende Detaillierung und Tiefe aufzuweisen.

4.2.3 Erläuterungen zu Erschliessung und Parkierung

zu §17 Erschliessung Fussgänger*innen

Die Erschliessung für Fussgänger*innen erfolgt mindestens an den im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungspunkten. Es ist auf eine hindernisfreie Ausgestaltung der Haupteerschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschoss zu achten. Die Zugänge von der Poststrasse her sind sekundär und weisen keine hohe Frequentierung auf; über die Hauptzugänge werden die Haupteingänge gleich schnell erreicht. Daher können diese beiden Zugänge von der Poststrasse her als Treppen ausgestaltet werden.

zu §18 Erschliessung und Parkierung Velos

Die Erschliessung für Velofahrer*innen erfolgt über die im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungspunkte. Es sind genügend attraktive Veloabstellplätze gemäss VSS 40 065 bereitzustellen. Deren Standorte sind sinngemäss im Gestaltungsplan festgelegt. Die genaue Lage, Zahl und Zuweisung (Kurzzeit-, Langzeit-, Dauerparkieren) werden im Baugesuch festgelegt.

zu §19 Erschliessung und Parkierung MIV (siehe auch 3.5.2 Parkierung Autos)

Die Einstellhalle wird über die Poststrasse erschlossen, wodurch der Eingriff in die Topografie aufgrund des Terrainsprungs auf ein Minimum reduziert werden kann.

Die Vorschrift zu der Mindestanzahl von Abstellplätzen aus dem Baureglement Langendorf soll der KBV Anhang III und der VSS-Norm SN 640 281 angepasst werden. Dies bedeutet eine Reduktion von mindestens 2 Abstellplätzen pro Wohnung mit mehr als 100 m² Geschossfläche auf mindestens 1 Parkplatz pro Wohneinheit. Dies aufgrund der zentralen Lage im Dorf, der ÖV-Erschliessungsgüteklasse C und einem ausreichenden Angebot an Velo-Abstellplätzen.

Die den Wohneinheiten zugewiesenen Parkplätze sind in der Einstellhalle zu erstellen.

Die Parkierung der Geschäfts-, Verkaufs-, Gastro- und Kulturnutzungen (Personal und Kundschaft), sowie die Parkierung für Besucher*innen, kann auch in den Bereichen der bestehenden Parkplätze nördlich des Bauernhauses, sowie entlang der Poststrasse erstellt werden. Deren Anzahl, Zweck und Bewirtschaftung

sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und mit dem Feststehen der konkreten Nutzungen gemeinsam mit der Gemeinde festzulegen. Dies unter Berücksichtigung der ÖV-Erschliessungsgüteklasse und allfälliger Synergien, die aus der Überlagerung der unterschiedlichen Programme und den unterschiedlichen Bedürfnissen für Parkierung erfolgen d.h. z.B. zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung, Reduktion des Parkplatz-Angebots etc.

4.2.4 Erläuterungen zu Etappierung und Umwelt

zu §20 Etappierung

Der Umbau und der Neubau müssen nicht zwingend zeitgleich realisiert werden, um in der Planung und Finanzierung eine höhere Flexibilität zu erreichen.

zu §21 Lärm

Das Grundstück ist gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen. Die massgebenden Belastungsgrenzwerte werden im ehemaligen Wohnteil des Bauernhauses überschritten (lärmvorbelastetes Gebiet). Sowohl für den Neubau wie auch für den Umbau des Bauernhauses gelten nach Art. 31 LSV die Immissionsgrenzwerte. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Lärmgutachten entsprechend den Anforderungen der Lärmschutzverordnung (LSV) zu erstellen "aus dem hervorgeht, mit welchen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können, welche Anforderungen sich an die Schalldämmung der Gebäudehülle ergeben und mit welchen Konstruktionen diese erreicht werden können." (gem. Strassenlärmkataster Langendorf, Stand 2018, S.4/4)

zu §22 Entwässerung

Nicht verschmutztes Abwasser ist nach Möglichkeit zu versickern oder in Form von einer offenen Wasserfläche über eine Retentionsmulde dem Boden zurückzuführen.

zu §23 Entsorgung

Die Containerstandorte sind an gut zugänglichen Standorten entlang der Verbindungsstrasse Weissenstein- und Stöcklimattstrasse oder der Poststrasse anzuordnen. Die genaue Lage ist im Baugesuch zu bestimmen.

zu §24 Energie

Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, welches die optimale Nutzung erneuerbarer Energien aufzeigt. Begleitend dafür sind die im Richtprojekt angestrebten Grenzwerte und Ziele unter 3.6.2 *Ökologische Nachhaltigkeit*.



5 AUSWIRKUNGEN

Mit dem Zurückversetzen des Neubaus von der Weissensteinstrasse, treten vom Grundstück trotz hoher Bebauungsdichte vor allem das Bauernhaus und der Aussenraum in Erscheinung. Das Ortsbild bleibt bestehen und wird über die Sicherstellung des Erhalts von Bauernhaus und Platz gestärkt.

Die geringe Zahl an Autoabstellplätzen auf dem Grundstück, und die Zu- und Wegfahrt in unterschiedliche Richtungen werden das Verkehrsaufkommen im Dorf nicht merklich erhöhen.

„Die Gründung einer Uhrenfabrik im Jahre 1872 hat die Entwicklung [von Langendorf] massgeblich beeinflusst. Die grosse Zahl der Arbeitsplätze - um 1900 beschäftigte die Fabrik über 1000 Angestellte - liess die Wohnbevölkerung bis zur Jahrhundertwende und dann vor allem bis zum Zweiten Weltkrieg rasch auf über 2000 Einwohner ansteigen. In dieser Epoche entwickelte sich Langendorf von einem Bauerndorf zu einer grossen Wohngemeinde vor den Toren der Stadt Solothurn.“ (ISOS, Kt. SO, Bez. 7, Gemeinde Langendorf, 2. Fassung, 04.1984) Mit den grossen Wohnprojekten, die sich aktuell in Planung befinden, steht Langendorf erneut vor einem starken Wachstum: Mit dem Delta-Areal sollen 217 Wohnungen für bis zu 600 Zuzüger*innen entstehen, 2000m² Gewerbeflächen und eine unterirdische Einstellhalle für 277 Autos; man rechnet mit einem Bevölkerungszuwachs von 15 Prozent. Gleichzeitig sind mit den Entwicklungen an der Rüttenenstrasse und auf dem ehemaligen Käch-Areal zwei weitere Gestaltungspläne für Wohnbauten in Arbeit. Der dritte Gestaltungsplan ist der vorliegende Gestaltungsplan Widmer, dessen Umsetzung für die Gemeinde Langendorf bis zu 51 neue Einwohner*innen (bei 1Pers./Zimmer) und attraktive Arbeitsplätze, und - mit den öffentlichkeitswirksamen Programmen - allenfalls ein Café oder einen weiteren Verkaufsladen bedeuten könnte.

Welchen Konsequenzen dieser grossmasstäblichen Entwicklungen steht das Projekt Widmer gegenüber? Und welche können seine Auswirkungen sein, in einem Kontext von Grossprojekten?

Das Grundstück Widmer zeichnet sich zuerst über seine zentralste Lage im Dorf aus. Die Gehdistanz zu allen Einkaufsmöglichkeiten im Dorf und dem öffentlichen Verkehr ist verschwindend klein. Weiter ist der Bestand und das Weiterbauen damit, unter diesen grossen Entwicklungen einmalig. Aus einem heterogenen Wohnungsmix im Bestand und im Neubau ergeben sich eine Vielzahl von unterschiedlichen Wohntypologien auf relativ kleinem Raum. Die spezifischen räumlichen Qualitäten im ehemaligen Bauernhaus und die verschiedenen Wohnungsgrundrisse im Neubau eignen sich für individuelle Lebensweisen und unterschiedliche Konstellationen von Wohngemeinschaften, was eine durchmischte Bewohner*innenschaft entstehen lässt. Die gemeinschaftlichen Aussenräume mit vielfältigen Qualitäten sind sicherlich ein weiterer Aspekt, der den Ort einzigartig macht.

Im Verlauf des vergangenen Jahres ist der Eindruck entstanden, dass ein grosses Interesse für Wohn- wie auch für Gewerberaum und Verkaufsflächen in der Kernzone von Langendorf besteht. Die entstandene Leerstelle um das Bauernhaus Widmer wird sich füllen.