

# Überbauung Längmatt Aeschi

## Städtebauliche Studie Schlussbericht



Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Aeschi

Bearbeitung:

W+H AG, Biberist, Uriel Kramer  
Gemeinde Aeschi, Barbara Müller

Erstellt:

27. Mai 2024  
Ergänzt mit Würdigung 11. Juni 2024

<b>Inhalt</b>		
0	Vorgeschichte	2
1	Ausgangslage	4
2	Grundlagen aus der Aufgabenstellung	5
2.1	Zonenreglement	5
2.2	Abgrenzung Planungssperimeter	6
2.3	Eigentümer	6
2.4	Aufgabenstellung	7
2.5	Beauftragte Planungsteams	7
2.6	Beurteilungs- und Begleitgremium	7
2.7	Weiterbearbeitung	8
3	Erläuterung der Ziele und Verfahren	9
3.1	Ziele des Qualitätsverfahren «Städtebauliche Studie»	9
3.2	Städtebaulicher Projektwettbewerb	9
4	Erste Zwischenbesprechung 27.10.2023	11
4.1	HSB Architekten GmbH	11
4.2	Ductus Studios	14
4.3	ZSB Architekten AG	16
5	Zweite Zwischenbesprechung 8.12.2023	18
5.1	ZSB Architekten AG	18
5.2	HSB Architekten GmbH	22
5.3	Ductus Studios	26
5.4	Vergleich Ziele Aufgabenstellung	29
6	Schlusspräsentation 1.3.2024	32
6.1	Ductus Studios	32
6.2	ZSB Architekten AG	38
6.3	HSB Architekten GmbH	43
7	Schlussbesprechung	47
7.1	Vergleich Ziele Aufgabenstellung	47
7.2	Ziele / Vorgaben aus Ortsplanung	50
7.3	Fazit Ziele Aufgabenstellung	50
7.4	Meinung Begleitgremium nicht stimmberechtigt	50
7.5	Meinungen Beurteilungsgremium stimmberechtigt	51
7.6	Entscheidung	52
8	Würdigung der Experten	53
9	Weiteres Vorgehen	54
9.1	Öffentliche Präsentation	54
9.2	Stellenwert der Städtebaulichen Studie	54
9.3	Wieso ein Gestaltungsplan	54
9.4	Mitwirkung Bevölkerung	54
9.5	Verbindlichkeit des Gestaltungsplans	55

## 0 Vorgeschichte

Ausgangslage  
Gemeinde

Im Rahmen der Ortsplanung konnte die Einwohnergemeinde Aeschi das eigene Land in der Längmatt in die Bauzone überführen. Dies ist im Kanton eine grosse Ausnahme.

Die Umzonung wurde folgendermassen begründet:  
Aufgrund der immer älter werdenden Bevölkerung der Gemeinde Aeschi, ist es notwendig Massnahmen zu treffen. Sowohl die Gemeinde als auch die Bevölkerung ist interessiert an einer qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Lösung. Um die innere Verdichtung nicht nur mit baulichen Massnahmen, sondern auch durch freiwerdende Einfamilienhäuser zu fördern, ist es notwendig für die Personen im 3. Lebensabschnitt alternative Wohnformen zu bieten. Aufgrund der positiven Erfahrungen mit den Alterswohnungen im Gebiet Lörenacker, möchte die Gemeinde an diesen Erfolg anknüpfen.

Die Erstellung von geeigneten Wohnformen für Personen im 3. Lebensabschnitt ist für die Gemeinde ein Schlüsselprojekt zur Förderung der inneren Verdichtung

In einer Interessenabwägung zeichnete sich dieses Gebiet als am besten geeignet.

Bedingungen Kanton  
Solothurn RRB

Bei der Einzonung Längmatt (GB Aeschi Nr. 193, 1.03 ha) handelt es sich um eine Einzonung von kantonaler Bedeutung, die nicht durch die Gemeinde kompensiert wird. Die Parzelle befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Der Bedarf für diese Einzonung begründet sich in der grossen Nachfrage nach altersfreundlichen Wohnungen in der Region in einem stark durch Einfamilienhausquartiere geprägten ländlichen Gebiet. Die Gemeinde beabsichtigt, auf dem Grundstück eine entsprechende Bebauung zu realisieren und ist bereit, für diese Entwicklung entsprechend Verantwortung zu übernehmen. Mit diesem Angebot wird ein Beitrag zum Generationenwechsel in bestehenden Einfamilienhäusern und damit zur Innenentwicklung im ländlichen Raum geleistet. Zur Sicherung der beabsichtigten Nutzung sowie einer angemessenen Qualität und Dichte wird die Parzelle mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und im Zonenreglement ein Pflichtenheft für den Gestaltungsplan festgehalten. Anmerkung: Mit den Anforderungen im Zonenreglement liegt das Pflichtenheft für den Gestaltungsplan bereits vor und muss entgegen der Formulierung in § 14 Abs. 4 Zonenreglement nicht mehr erstellt werden.

Zonenreglement  
Aeschi §14.4

Im Gestaltungsplan ist aufzuzeigen:

- Festlegung einer erträglichen Grösse und einer sinnvollen Stellung im städtebaulichen Kontext
- Mit einer städtebaulich guten Setzung und klaren Adressbildung wird angemessen auf die bestehenden und zukünftigen Dorf-, Erholungs- und Naturräume reagiert und damit ein positiver Beitrag zur Quartierentwicklung geleistet.
- Der architektonische Ausdruck und die Vorschläge der Materialisierung leisten einen Beitrag zur Gebietsaufwertung und weisen eine identitätsstiftende Gestaltung auf.
- Die Anlage erfüllt die Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzergruppen und ermöglicht allen Menschen eine sichere und hindernisfreie Nutzung.
- Eine qualitätsvolle, dauerhafte Bauweise mit niedrigen Gesamtkosten für Erstellung, Betrieb und Unterhalt angestrebt.
- Hauptverkehrserschliessung für MIV
- Fuss- und Velowegverbindung
- Anordnung von Freiflächen, Innen- und Grünräumen
- Umsichtiger Umgang mit dem Raum entlang der Siedlungsgrenze
- Etappierungsmöglichkeiten

Empfehlung ARP aus  
der 2. Vorprüfung

Wir kommen zum Schluss, dass die Einzonung Längmatt als Einzonung von kantonalem Interesse eingestuft werden kann. Voraussetzung dafür ist, dass die Gemeinde die geforderten Ergänzungen erfüllt. Die Einzonung ist an das Wohnen im Alter geknüpft, d.h. eine solche Nutzung ist explizit vorzusehen.

Da es sich um eine Einzonung von kantonaler Bedeutung handelt, ist der Tatbestand einer Mehrwertabgabe zu Gunsten des Kantons erfüllt. Das Land gehört jedoch der Gemeinde, somit wird keine Mehrwertabgabe fällig. Da das Land durch die Einzonung aber mit Sicherheit an Wert gewinnt, würden wir es sehr begrüßen, wenn der Mehrwert vor Ort in eine gute Qualität des Überbauungsprojektes investiert wird.

Um die Empfehlungen und Forderung des Amt für Raumplanung zu erfüllen hat der Gemeinderat Aeschi beschlossen, für die Bebauung der Längmatt eine Städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen.

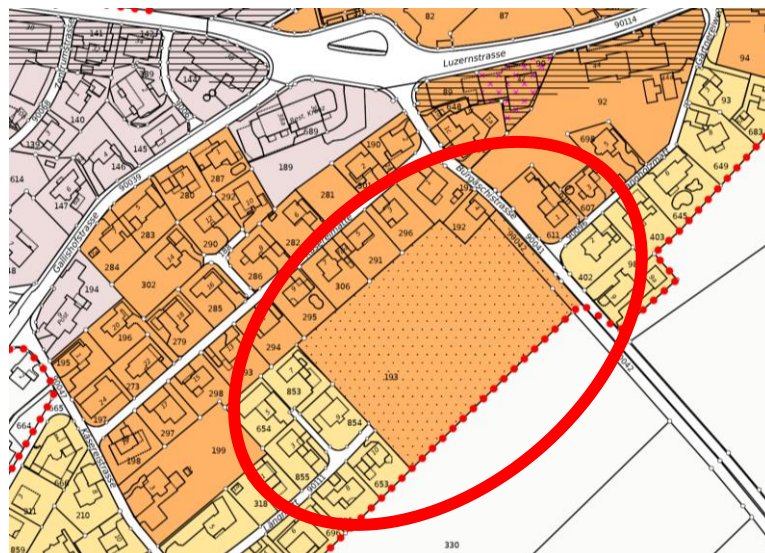
Der Gemeinderat Aeschi hat sich an zwei Workshops mit der Zielsetzung der Überbauung Längmatt auseinandergesetzt. Dabei wurden in Teams die Anforderungen an die Überbauung zusammengetragen.

## 1 Ausgangslage

### Bestehende Situation

In der Revision der Ortsplanung konnte die Gemeinde Aeschi das eigene Land in der Längmatt in Wohnzone überführen. Die Einzonung der Längmatt ist von kantonaler Bedeutung für das Bereitstellen eines Angebots für Wohnen im Alter bzw. Generationenwohnen. Es ist ein Beitrag zum Generationenwechsel in bestehenden Einfamilienhäusern. Zur Sicherung der beabsichtigten Nutzung sowie einer angemessenen Qualität und Dichte wird die Parzelle mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Als erste Stufe in diesem Qualitätsverfahren hat der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Raumplanung eine Aufgabenstellung ausgearbeitet.

### Ausschnitt Zonenplan



## 2 Grundlagen aus der Aufgabenstellung

### 2.1 Zonenreglement

Zone	W2 mit Gestaltungsplanpflicht	
Zweck:	Sicherstellen einer Bebauungsstruktur von hoher Qualität und Dichte innerhalb der Siedlung und sorgfältiger Übergang in die offene Landschaft.	
Nutzung	Wohnnutzung insbesondere für das Wohnen im Alter	
Baumasse	Überbauungsziffer	min. 0.15 - max. 0.25
	Überbauungsziffer für Unterniveaubauten	max. 0.50
	Grünflächenziffer	min. 40%
	Geschosszahl	1 - 2 G
	Fassadenhöhe	max. 7.50 m
	Gesamthöhe	max. 10.50 m
	Gebäuelänge	max. 20.0 m
Möglichkeiten Gestaltungsplan	Im Rahmen des Gestaltungsplans kann von den Baumassen abgewichen werden. Falls das Qualitätsverfahren aufzeigt, sind auch 3 Vollgeschosse und grössere Gebäude möglich.	
Besondere Bestimmungen für den Gestaltungsplan	<ul style="list-style-type: none"><li>• Festlegung einer erträglichen Grösse und einer sinnvollen Stellung im städtebaulichen Kontext</li><li>• Mit einer städtebaulich guten Setzung und klarer Adressbildung wird angemessen auf die bestehenden und zukünftigen Dorf-, Erholungs- und Naturräume reagiert und damit ein positiver Beitrag zur Quartierentwicklung geleistet.</li><li>• Der architektonische Ausdruck und die Vorschläge der Materialisierung leisten einen Beitrag zur Gebietsaufwertung und weisen eine identitätsstiftende Gestaltung auf.</li><li>• Die Anlage erfüllt die Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzergruppen und ermöglicht allen Menschen eine sichere und hindernisfreie Nutzung.</li><li>• Eine qualitätsvolle, dauerhafte Bauweise mit niedrigen Gesamtkosten für Erstellung, Betrieb und Unterhalt wird angestrebt.</li><li>• Hauptverkehrserschliessung für MIV</li><li>• Fuss- und Velowegverbindung</li><li>• Anordnung von Freiflächen, Innen- und Grünräumen</li><li>• Umsichtiger Umgang mit dem Raum entlang der Siedlungsgrenze</li><li>• Etappierungsmöglichkeiten</li></ul>	

## 2.2 Abgrenzung Planungsperimeter

Der Eigentümer GB Nr. 192 hat Interesse an der Gesamtplanung zu partizipieren. Es besteht jedoch keine Vertragliche Verpflichtung, dass das Grundstück Teil der Gesamtplanung wird.

Situationsplan mit  
Perimeterabgrenzung



## 2.3 Eigentümer

Eigentümerliste mit  
Grundbuchnummer  
und Grundstücks-  
fläche

GB Nr.	Eigentümer	Fläche [m2]
193	Gemeinde Aeschi	9'923
90042 (Teil)	Gemeinde Aeschi	397
192	Daniel Glutz	391
	<b>Total</b>	<b>10'711</b>



## 2.4 Aufgabenstellung

Auftrag	Für die Überbauung des Gemeindelandes in der Längmatt sollen qualitätsvolle Überbauungsstudien ausgearbeitet werden. Es handelt sich dabei um einen Städtebaulichen Studienauftrag. Das Beurteilungsgremium wird ein Siegerprojekt küren. Die Studie dient als Grundlage für den nachfolgenden Gestaltungsplan.
---------	---

## 2.5 Beauftragte Planungsteams

Teams	<p>Der Gemeinderat Aeschi hat für die Ausarbeitung der Städtebaulichen Studien folgende Architektenteams ausgewählt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ductus Studio Solothurn</li><li>• HSB Architekten, Solothurn</li><li>• ZSB Architekten, Oensingen</li></ul>
-------	--

Die Aufgabenstellung zur Städtebaulichen Studie wurde den Architektenteams und dem Beurteilungs- und Begleitgremium vorgängig zugestellt.

## 2.6 Beurteilungs- und Begleitgremium

Der Gemeinderat hat für die Auswertung und Beurteilung der Studie Überbauung Längmatt ein Beurteilungs- und Begleitgremium eingesetzt. Das Begleitgremium Überbauung Längmatt konstituiert sich wie folgt:

Beurteilungsgremium stimmberechtigt	Bieri Thomas, Gemeindepräsident Aeschi Eggenberger Martin, Städteplaner Solothurn Flury Pius, Flury Rudolf Architekten Solothurn Koch Marc, Gemeinderat Aeschi
Begleitgremium nicht stimmberechtigt	Brügger Roger, Gemeinderat Aeschi Clément Roger, Vize-Baupräsident Aeschi Glutz Daniel, Eigentümer GB Aeschi Nr. 192 Schärer Markus, Baupräsident Aeschi Weyermann Marc, Anwohner Längmatt West Aeschi
Organisation nicht stimmberechtigt	Kramer Uriel, W+H AG Müller Barbara, Bausekretärin Aeschi

## **2.7 Weiterbearbeitung**

Weiterbearbeitung	Die Ausarbeitung des Gestaltungsplan wird dem Siegerprojekt zugesichert.
Umsetzung	Die Umsetzung kann nicht garantiert werden. Die Gemeinde hat vor, das Siegerprojekt durch einen Investor realisieren zu lassen

## 3 Erläuterung der Ziele und Verfahren

### 3.1 Ziele des Qualitätsverfahren «Städtebauliche Studie»

#### Ziele

Zum Städtebau gehören alle Aspekte, die für den Bau einer «Stadt» und ihrer Teile (Quartiere) eine Rolle spielen, wie beispielsweise die geeignete Lage, die geografische und funktionale Einbindung, topografische Gegebenheiten, Grundstücksverhältnisse und -verfügbarkeiten, bauliche Traditionen sowie die Herstellung erforderlicher Erschließung und sonstiger Infrastruktur. So prägt der Städtebau die Siedlungsform, die dreidimensionale Gestalt der Stadt oder der Gemeinde. „Städtebau“ kann als Synonym für die sichtbaren und gestalterischen Aspekte der Stadtplanung verstanden werden.

- Wie intensiv kann ein Areal genutzt und überbaut werden?
- Wie viele Quadratmeter Nutzfläche lassen sich realisieren?
- Wie kann eine zukünftige Nutzungsanordnung und –verteilung aussehen?
- Welche städtebaulichen Bezüge zum Umfeld sind möglich?
- Wie kann die qualitätsvolle und standortgerechte Bebauung auf einem Areal umgesetzt werden?
- Wie funktioniert die Erschliessung?
- Wie sieht eine etappierte Entwicklung aus?

Zu einer modernen städtebaulichen Entwicklung gehört ein interdisziplinärer Prozess, der darauf abzielt, Orte und Quartiere lebenswerter, nachhaltiger und sozial gerechter zu gestalten. Schlüsselkomponenten der modernen Stadtentwicklung: Nachhaltigkeit, soziale Inklusion und wirtschaftliche Entwicklung.

### 3.2 Städtebaulicher Projektwettbewerb

#### Organisatorische Festlegungen

Für die Vorbereitung und die Verfahrensbegleitung während des ganzen Wettbewerbsverfahrens zieht die Auftraggeberin eine oder mehrere qualifizierte Fachpersonen hinzu, die die Auftraggeberin beraten, insbesondere bei der

- Wahl des geeigneten Verfahrens
- Ausschreibung des Wettbewerbs
- Ausarbeitung des Wettbewerbsprogrammes
- Auswahl der Mitglieder des Preisgerichts und allfälliger Experten resp. Expertinnen

Grundlage des Verfahrens bildet das Wettbewerbsprogramm, welches von der Auftraggeberin zu erstellen ist und Teil der Ausschreibungsunterlagen zu bilden hat

Verfahrensart	<p>Liegt der Auftragswert unter dem Schwellenwert zur zwingenden Ausschreibung im offenen oder selektiven Verfahren, kann die Auftraggeberin ein Einladungsverfahren durchführen. Um möglichst viele verschiedene Projektlösungen zu erhalten, empfiehlt es sich, genügend unterschiedliche Anbietende zur Beitragseinreichung einzuladen.</p> <p>Im vorliegenden Fall: Das Freihändiges Verfahren mit drei Anbieter</p>
Folgauftrag in Aussicht	<p>Die von den Teilnehmenden auszuarbeitende Lösung bezieht sich dabei auf eine klar umschriebene Aufgabe. Dem Gewinner des Studienauftrages wird zur Qualitätssicherung die Ausarbeitung des Gestaltungsplans zugesichert.</p> <p>Weiterführende Aufträge sind nicht vorgesehen. Die Gemeinde hat vor mit dem Gestaltungsplan das Land an einen Investor zu verkaufen.</p>
Beurteilungsgremium	<p>Man spricht vom unabhängigen Expertengremium, welches die eingereichten Lösungsvorschläge zu beurteilen hat.</p> <p>Das stimmberichte Gremium besteht zum einen aus Fachleuten in den für das Projekt massgeblichen Fachgebieten (Fachpreisrichter/-in), welche die Mehrheit auszumachen und mindestens zur Hälfte von der Auftraggeberin unabhängig zu sein haben.</p>

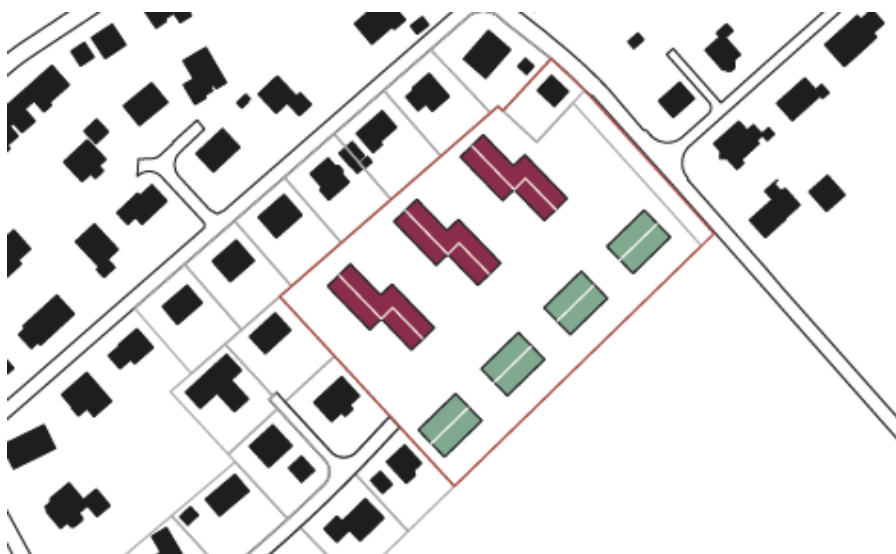
## 4 Erste Zwischenbesprechung 27.10.2023

### 4.1 HSB Architekten GmbH

Präsentation von Silvan Howald und Christoph Boner

Dokument: STA\_Aeschi\_Präsentation\_Zwischenbesprechung\_231027.pdf

Grundriss



Legende

	
<b>TYP REIHENHAUS</b>	<b>TYP MEHRFAMILIENHAUS</b>
Zielgruppe: Junge Familien	Zielgruppe: Generationenwohnen
Eigentum	Mietwohnungen
Anzahl: 4 Häuser à 3 Wohneinheiten	Anzahl: 3 Häuser à 9 Wohneinheiten

Erläuterung

- kleine Baukörper als Abschluss zum Grünraum
- Grössere Baukörper Nordöstlich
- Orthogonale Baukörper zur Verbindungsstrasse
- vertikale Verschiebung der Baukörper: Schaffen von vertikalen Sichtbezügen
- Einfügen in natürlichen Terrainverlauf. Aufbruch der grossen Baukörper
- horizontale Verschiebung der Baukörper: Definition der Aussenräume; Schaffen von horizontalen Sichtbezügen; Unterordnen in bestehende Quartierstruktur; Angemessene Grössen der kleineren Baukörper
- 3 Etappen für Realisierung möglich

Flächen



Legende

- Perimeter Überbauung
- Private Wohnfläche RH
- Privater Aussenraum RH
- Halbprivater Aussenraum RH
- Private Wohnfläche MFH
- Privater Aussenraum MFH
- Halbprivater Aussenraum MFH
- Grünfläche
- Parkierung

Erschliessung  
Aussenräume



Modell



Anmerkungen /  
Fragen /  
Rückmeldungen

- Guter Ansatz mit den horizontalen und vertikalen Verschiebungen (gute Durchlässigkeit).
- Lage der ESH sowie der oberirdischen Parkplätze aufzeigen und überdenken.
- Reihenhaus-Typ überdenken, sie könnten als Übergang zur offenen Landschaft sehr «wandhaft» wirken.
- Dachform überprüfen, Attikawohnungen eventuell attraktiv.
- Die Gestaltung der Aussenräume ist zu schematisch und zu wenig aussagekräftig.
- Wie ist der angedachte Verbindungsweg Burgäschistrasse – Längmatt West ausgestaltet
- Grundstück GB Aeschi Nr. 192 darf in die Überbauung integriert werden.
- Etappierung wurde aufgezeigt, hinterer Teil des Grundstücks soll als letztes überbaut werden.
- Die Böschung im Versatzbereich der nordwestlichen Baukörper vermeiden.

## 4.2 Ductus Studios

Präsentation Dominic Stüdi

Dokument: C2304\_Ductus\_Aeschi\_Praesentation\_1\_231027.pdf

Grundriss



Erläuterung






- Fließender Übergang zur Landschaft, Pufferzone zu bestehendem Quartier, Gemeinschaftsgarten, Bepflanzungsinseln mit Bäumen, Obstgarten
- Autofreie Siedlung, angeschlossen an den Fussgänger- und Fahrradverkehr
- Mehrgenerationenquartier; flexible Wohnungstypologie, Gemeinschaftsräume
- Öffentliche Mittelachse; öffentliche, halböffentliche und private Zonen
- Reihenhäuser mit Laubengang und grossen Balkonen, Geschosswohnungen mehrheitlich Duplexwohnungen mit direktem Zugang zu den Aussenanlagen.
- Alle Gebäude sind unterirdisch über die ESH erschlossen; Besucherparkplätze entlang Burgäschistrasse
- 2 Etappen für Realisierung ist am sinnvollsten.



30 Wohneinheiten



Wohnungsspiegel:

	5.5 Zimmer Wohnung (4x)		4.5 Zimmer Wohnung (6x)
	3.5 Zimmer Wohnung (12x)		2.5 Zimmer Wohnung (8x)
	Mehrzweckraum (Gästezimmer, Versammlungsraum, Waschraum)		

Modell



Anmerkungen / Fragen / Rückmeldungen

- Gute Aussenraumgestaltung: Übergänge zur Landschaft; Gemeinschaftsräume und öffentlicher Verbindungsweg; einziger Kritikpunkt, sind die zwei geplanten Böschungen, natürlicher Verlauf erwünscht.
- Generationenansatz ist ebenfalls gut; gute Durchmischung
- Reihenhäuser ist die falsche Bezeichnung für die nördlichen zwei Baukörper
- Mit 30 Wohneinheiten zu wenig Dichte, Schwerpunkt lag bis jetzt bei der Aussenraumgestaltung und der Einbettung in die Landschaft, Baukörper/Gebäude detaillieren und überprüfen.
- Grundstück GB Aeschi Nr. 192 darf in die Überbauung integriert werden.
- Überbauungsziffer ist falsch berechnet.
- Dachform Satteldach: wie wird das Dachgeschoss genutzt?

### 4.3 ZSB Architekten AG

Präsentation: Manuel Jurt, Martin Meier

Dokument: STU\_Längmatt Aeschi\_23026\_Abgabe Zwischenbesprechung 01.pdf

Grundriss



Erläuterung

- Mehrere Varianten geprüft, am Schluss wird Variante mit mehreren MFH (13) zusammengebaut und horizontaler Verschiebung favorisiert. 1x 4er MFH zusammengebaut und 3x 3er MFH zusammengebaut
- Hohe Dichte mit 32 bis 36 unterschiedlich grossen Wohneinheiten (2,5 bis 5,5 Zimmer)
- Durchgehend zweigeschossige MFH's, mit einem Schrägdach mit wenig Neigung
- Jedes Gebäude ist unterirdisch über die ESH erschlossen
- Aussenraumgestaltung mit privaten Bereichen bei den Wohnungen, Spiel- und Erholungsflächen sowie öffentlichem Platz mit Pavillon und Verbindungswegen zu bestehenden Quartier.
- Mit der Ost-West Ausrichtung der Wohnungen hat jedes Gebäude die gleiche Qualität in Bezug auf Licht, Sonne, Aussicht
- Gute Etappierungsmöglichkeiten mit bis zu 3 Etappen

Modell



Anmerkungen /  
Fragen /  
Rückmeldungen

- Sehr hohe Dichte; Ost-West Durchlässigkeit nicht vorhanden (Wand)
- Dachform (Flachdach) prüfen,
- Umgebungsgestaltung gute Ansätze, jedoch scheint die interne Erschließung am falschen Ort.
- Allgemein Zugänge unterirdisch und oberirdisch überprüfen, Standort oberirdische Parkplätze prüfen
- Viele Gebäude höhenversetzt, wie ist der hindernisfreie Zugang über die ESH gewährleistet, braucht viele Liftanlagen. 2/3 der Wohnungen müssen hindernisfrei gebaut sein.
- Teilweise 3 geschossige Baukörper prüfen.
- Die Ost-West Ausrichtung ist einzigartig und gegenteilig zu den umliegenden Quartieren. Ergibt dadurch eine eigenständige und «abgeschlossene» Struktur für das Quartier.

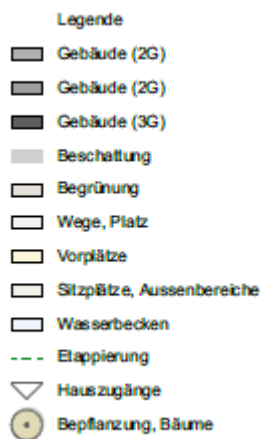
## 5 Zweite Zwischenbesprechung 8.12.2023

### 5.1 ZSB Architekten AG

Präsentation: Manuel Jurt und Martin Meier

Dokument: STU\_Längmatt Aeschi\_23026\_Abgabe Zwischenbesprechung 02.pdf

Situationsplan

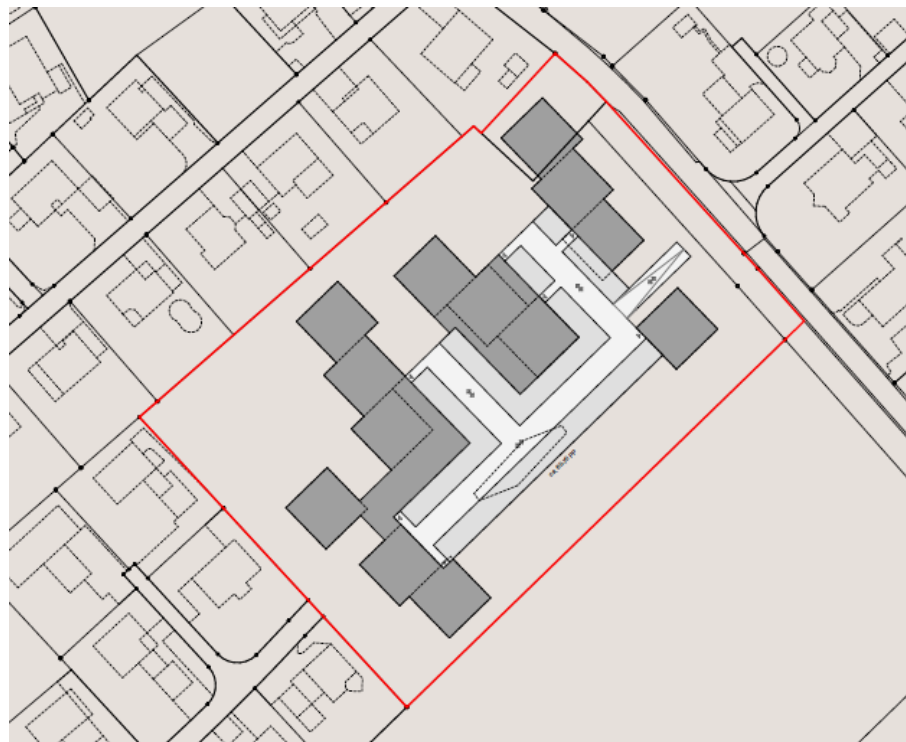


Zusammenfassung  
der Überarbeitungsschritte  
aus Sicht der Architekten

- Typologie der Überbauungsstruktur wurde nicht verändert. 13, teilweise zusammengebaute, horizontal und vertikal verschobene Gebäude; Durch die Trennung der Gebäudegruppen (3x 3er, 2x 1er, 1x 2er) entstehen grosszügigere Zwischenzonen und in der Mitte eine Ost-West-Durchsicht.
- 3 von 13 MFH's sind dreigeschossig, 10 von 13 MFH sind zweigeschossig.
- In der Mitte am südlichen Rand ist ein öffentlicher Platz eventuell mit Pavillon geplant, welcher in eine Allmend übergeht.
- Die Erschliessung für den Langsamverkehr führt einerseits über diesen Platz, eine weitere Erschliessung ist am nördlichen Rand geplant.
- Eine ruhigere Zone, eine Spiel- und Erholungszone soll im Nordwesten entstehen.
- Über die ESH werden die MFH's mit 5-6 Liftanlagen erschlossen; 70% der Wohnungen erfüllen die BeHiG-Vorschriften;
- Die oberirdische Erschliessung der Gebäude erfolgt ostseitig; Die privaten Aussenräume sind westseitig.
- Die Erschliessung der ESH und der oberirdischen Besucherparkplätze erfolgt im Südosten ab Kantonsstrasse;
- Die Dachform -Schrägdach mit geringer Neigung- wurde beibehalten. Dacheinschnitten und/oder Dachaufbauten werden noch geprüft.



Situationsplan  
Tiefgarage



Kennzahlen

#### Wohnzone W2 gemäss Zonenreglement

Überbauungsziffer <sub>aGbF</sub>	0.15 - 0.25
Überbauungsziffer <sub>Untermiveaubauten</sub>	max. 0.5
Grünflächenziffer	min. 40%
Anrechenbare Grundstücksfläche <sub>aGSF</sub>	10'711 m <sup>2</sup>
<b>anrech. Gebäudefläche (aGbF)<sub>Total</sub></b>	<b>1'606.7m<sup>2</sup> - 2'677.8m<sup>2</sup></b>

#### Kennzahlen Projekt

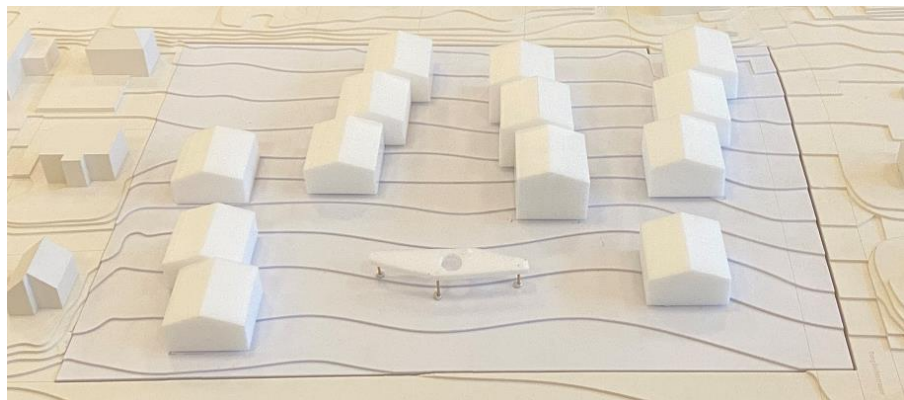
Häuser mit 3 Vollgeschossen <sub>GF</sub>	1'521 m <sup>2</sup>
Häuser mit 2 Vollgeschossen <sub>GF</sub>	3'380 m <sup>2</sup>
Häuser mit 1 Vollgeschossen <sub>GF</sub>	0 m <sup>2</sup>
<b>Oberirdische Geschossfläche<sub>Total</sub></b>	<b>4'901 m<sup>2</sup></b>

<b>anrech. Gebäudefläche (aGbF)</b>	<b>2'197 m<sup>2</sup></b>
<b>Überbauungsziffer</b>	<b>0.21</b>
<b>Anzahl Wohneinheiten approximativ (mix 2.5 - 5.5-ZI-WHG's)</b>	<b>35 - 40</b>
<b>Fussabdruck Unterniveaubauten<sup>Total</sup></b>	<b>4'537 m<sup>2</sup></b>
<b>Überbauungsziffer Unterniveaubauten</b>	<b>0.42</b>
<b>Grünfläche<sup>Total</sup></b>	<b>6'352 m<sup>2</sup></b>
<b>Grünflächenziffer</b>	<b>60%</b>
<b>Prozentual erschlossene hindernisfrei taugliche WHG's</b>	<b>70%</b>

Visualisierung



Modell



Anmerkungen / Fragen / Rückmeldungen

- Kopfbauten mit eigenständiger Nutzung und Ausrichtung (Aussicht) überprüfen
- Die Visualisierung zeigt auf, dass es sich um eine Überbauung mit Charm handelt, mit schönen rücksichtsvollen Formen und Farben; gute und durchdachte Architektur;
- Die unbebauten Aussenbereiche (öffentlich, halböffentlich und private) detaillierter ausführen und aufzeigen welche Nutzungen angedacht sind;
- Die städtebaulichen Ansätze (Struktur) der Aussenräume sollen mit einem Landschaftsarchitekten angeschaut werden; insbesondere der Ansatz mit der Allmend am Rand der Siedlung. Freiraum hinten im Zusammenhang mit Allmend zu viel?;
- Bepflanzungs- und Baumkonzept vorlegen;
- Erschliessungskonzept überdenken, insbesondere ESH-Einfahrt präzise zusammen mit dem Zugangs- und Freiraum setzen und Besucherparkplätze im Südosten, welche als Eintritt in die Siedlung etwas unglücklich sind;
- Die Qualität «Weitsicht» nutzen;
- Die Ausrichtung der Wohnungen (Ost-West) scheint richtig;
- Ost-West-Durchsicht durch Trennung der Gebäudegruppen in der Mitte vorhanden aber immer noch Tendenz zu «Wandsicht» (Ost-West).

## 5.2 HSB Architekten GmbH

Präsentation: Silvan Howald und Christoph Boner

Dokument: STA\_Aeschi\_Präsentation\_Zwischenbesprechung\_2\_231208

Situationsplan

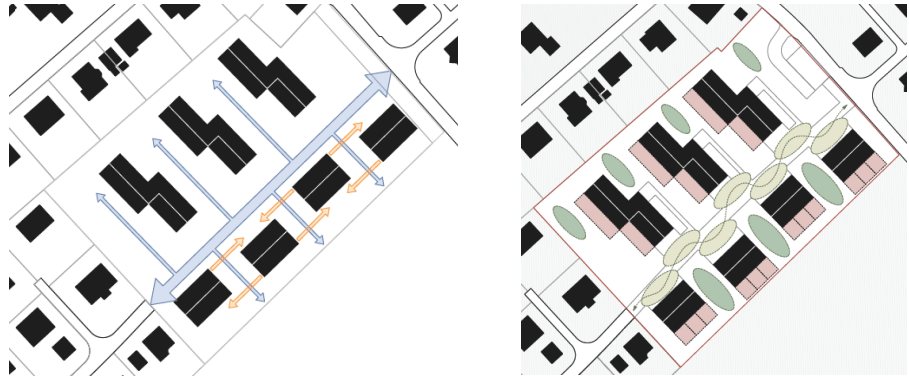


Zusammenfassung  
der Überarbeitungsschritte  
aus Sicht der Architekten:

- Dachneigung der Reihenhäuser wurde verringert;
- Alternierender Versatz der Reihenhäuser;
- Geschossigkeit der MFH: 2 Vollgeschosse und + Dachgeschoss;
- Dachaufbauten, ev. auch Dacheinschnitte Mehrfamilienhäuser;
- Die MFH sind im Terrainverlauf versetzt. Der Versatz beträgt ein Vollgeschoss;
- Wohnhaus auf GB Aeschi Nr. 192 wird abgebrochen und Grundstück eingepflanzt;
- Die Fläche für Unterniveaubauten ist mit 0,46 praktisch ausgenutzt;
- Entlang des Weges zwischen MFH's und Reihenhäuser sind öffentliche Spielzonen und Plätze angedacht, Gemeinschaftszonen (z.B. Gärten) als Zwischenraum der Reihenhäuser. Private Aussenräume westseitig (MFH) bzw. Südseitig gegen die Landschafts (Reihenhäuser)
- Als Abgrenzung / Schwellenraum zu Reihenhäuser mit Tritt
- Als Dachform hat man Schrägdach mit geringer Neigung beibehalten, da die Architekten überzeugt sind, dass es die richtige Form/Sprache ist in Bezug zur Umgebung/Dorf;



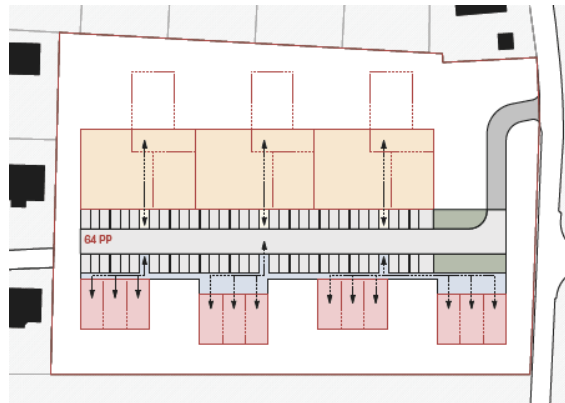
Sichtbezüge /  
Aussenräume



Kennzahlen



Zugang UG



- Perimeter Überbauung
  - Private Wohnfläche RH
  - Privater Aussenraum RH
  - Halbprivater Aussenraum RH
  - Private Wohnfläche MFH
  - Privater Aussenraum MFH
  - Grünfläche
  - Parkierung
- Reihenhäuser  
 . 2 Vollgeschosse + Galerie
  - Wohnungen Mehrfamilienhäuser  
 . 2 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss

**KENNZAHLEN**

Landfläche: 10'711 m<sup>2</sup>

Bauzone: W2 mit Gestaltungsplanpflicht

Überbauungsziffer: min. 0.15 - max. 0.25

Mögl. Gebäudefläche: min. 1'606 m<sup>2</sup> - max. 2'677 m<sup>2</sup>

Gebäudefläche RH: 4 Einheiten à 234 m<sup>2</sup>

Gebäudefläche MFH: 3 Einheiten à 429 m<sup>2</sup>

Total Gebäudefläche: 2'223 m<sup>2</sup> (0.207)

Überbauungsziffer für Unterniveaubauten: max. 0.50

Total Gebäudefläche UG + Einstellhalle: 5'010 m<sup>2</sup> (0.467)

**MÖGLICHER WOHNUNGSSPIEGEL**

**Mehrfamilienhaus:**

. 3 x 2.5 Zimmer  
 . 3 x 4.5 Zimmer  
 . 3 x 5.5 Zimmer

**Reihenhaus:**

. 3 x 5.5 Zimmer

**Total:**

. 9 x 2.5 Zimmer  
 . 9 x 4.5 Zimmer  
 . 21 x 5.5 Zimmer

Visualisierung



Modell



Fragen und Anmerkungen zur Überarbeitung

- Gute Logik, beherrschter Sozialraum, Projekt ist glaubwürdig, kontrolliert und nachvollziehbar. Die Visualisierung zeigt das sehr eindrücklich;
- Schwellenraum (Reihenhäuser) ist eindrücklich;
- Übergang zu Landschaft bei den Reihenhäuser mit den Terrassen aufzeigen, dieser Raum muss hohe Qualität haben;
- Dachlandschaft am Rand der Siedlung überdenken, minimale Dachneigung prüfen, um die Weitsicht der hinteren Baukörper nicht zu stark einzuschränken;
- Mit dem Versatz der MFH's entstehen «Feldherrenhügel» und Abgrabungen, die müssen/sollen nicht sein. Versatz um 1 Vollgeschoss ist zu viel;
- Prüfen ob die horizontalen Abstände der MFH vergrössert werden können, damit Zwischenräume grosszügiger werden; Diese Zwischenräume klarer gestalten;
- Zufahrt ESH und Besucherparkplätze: Die Lage der Einfahrt und die Rampenführung sind unglücklich; durch den Ansatz am höchsten Punkt wird die Rampe verlängert und der recht grosse Raum verliert seine potenzielle Qualität; Bitte überprüfen.

### 5.3 Ductus Studios

Präsentation: Dominic Stüdi

Dokument: C2304\_Ductus\_Aeschi\_Praesentation\_1\_231208.pdf

Situationsplan



Zusammenfassung  
der Überarbeitungsschritte  
aus Sicht der Architekten:

- Radikaler Wandel, da mit der zunehmenden Dichte, das «alte» Projekt nicht funktioniert hat;
- Keine anonymen Wohnungen, mehrere Möglichkeiten für Treffpunkte; Generationenwohnen!
- 3 asymmetrische Gebäude typologisch gleich, jedoch mit anderer Ausformulierung der Flügel;
- Asymmetrische Gebäude sind in der Vogelperspektive betrachtet eher eine «Sonderform» im Dorf, es hat jedoch auch im Zentrum Ansätze von sternförmig angeordneten Gebäudegruppen;
- In der Strassenansicht löst sich diese «Sonderform» auf; durch die Abwinkelungen der Gebäudeflügel lockert es die Wahrnehmung der grossen Gebäudevolumen auf; sie werden eher als einzelne, kleinere Einheiten wahrgenommen;
- Verbindung mit Landschaft: Fließender Übergang zu den Feldern, der Landschaft; gemeinschaftlicher Hof/Garten als verbindender Raum im Projekt; Pufferzone zu Einfamilienhäuser; Wiederbepflanzung von Obstgärten
- Durchwegung + Erschliessung: Eine autofreie Siedlung dadurch weniger Lärmbelastung und ein sicherer Fussgängerverkehr;

- Gemeinschaft + Mehrgenerationenquartier: öffentliche Mittelachse; Grad der Privatheit an der Peripherie erhöhen; Möglichkeiten bieten zum gemeinschaftlichen Zusammenleben auf Ebene des Stockwerks, des Gebäudes und des Quartiers;
- Wohnungsqualitäten: flexible Wohnungstypologie; Mehrzweckräume / gemeinsame Orte für die Nachbarschaft; extra Räume für Besucher; Wohnungen die eine Sozialisierung ermöglichen; Wohnungen mit direktem Zugang zum Garten ohne Schwelle, Wohnungen mit grossen Balkonen;
- Erschliessung der ESH und Besucherparkplätzen ab Kantonsstrasse südostseitig; einzelne Besucherparkplätze auch auf der Südwestseite ab Quartier Längmatt;
- ESH Rampe wird überdeckt mit Gebäude für Gemeinschaft (z.B. Work-sharing-Place, Kinderbetreuung, etc.);
- Erschliessung der einzelnen Gebäude über einen Hof/Laubengänge sehr wirtschaftlich;
- Zwei 3-geschossige Bauten, jedoch ist bei diesen das Erdgeschoss im nördlichen Bereich unter Terrain;



Wohnungstyp

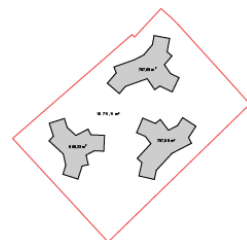
<span style="color: #e67e22;">■</span> 5.5 Z. Wohnung	11x
<span style="color: #e67e22;">■</span> 4.5 Z. Wohnung	5x
<span style="color: #e67e22;">■</span> 3.5 Z. Wohnung	12x
<span style="color: #e67e22;">■</span> 2.5 Z. Wohnung	14x
<b>Total Wohnungen</b>	<b>42x</b>

- Gemeinschaftsraum
- Keller
- Erschliessung

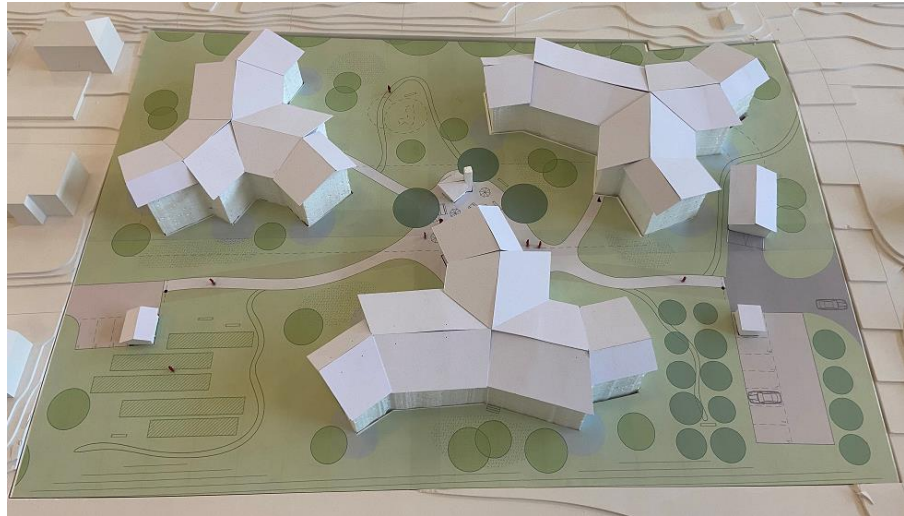
.....  
Anzahl veränderbar

Überbauungsziffer

$\bar{U} = 0.21$  (GF = 2202 m<sup>2</sup>)



Modell



Anmerkungen / Fragen / Rückmeldungen

- Spannendes Projekt, gute Veränderung, gute Siedlungsstruktur, glaubwürdige Ansätze für gemeinschaftliches Generationenwohnen (kommt der Aufgabenstellung am nächsten) konsequent umgesetzt;
- Mutig mit neuen Ansätzen
- Es ist ein Ort im Ort mit Spezialform einer Siedlung, den Bezug zum Ort thematisieren und gestalten; Argumentationen bringen;
- Aufzeigen, dass Siedlung Teil der Landschaft ist, nicht unbedingt Teil des Ortes;
- Qualität der Umgebung/Aussenräume sehr wichtig, Landschaftsarchitekt einbeziehen
- Spiegelung der Gebäude prüfen; zwei Gebäude im Süden, eines im Norden;
- Dachform prüfen; Spezialform könnte zu «Dachitis» ausarten und unruhig wirken;
- Die Lodges/Balkon der einzelnen Wohnungen sind eher klein;
- Qualität «Weitsicht» prüfen;
- Zufahrt und Rampe ESH überprüfen; die Windung ist etwas unglücklich, sowie Standorte der Besucherparkplätze überprüfen;



## 5.4 Vergleich Ziele Aufgabenstellung

Ziel/Aufgabe	Aufgabenstellung	Ductus Studios	HSB Architekten GmbH	ZSB Architekten AG
<b>Etappierbarkeit</b>	2-3 Etappen	3 Etappen	3 Etappen	3 Etappen
<b>Konzept Gestaltung</b>	Einheitliches Erscheinungsbild Generationenwohnungen GB 192 integrieren Grossmehrheitlich verkehrsfrei	Neue Gebäudetypologie, grosse MFHs mit asymmetrischer Form; Siedlung als Teil der Landschaft Generationenwohnungen konsequent umgesetzt, GB 192 integriert Verkehrsfrei	3 MFH und 4 Reihenhäuser Horizontal und vertikal verschoben verkehrsfrei	13, teilweise zusammengebaute, horizontal und vertikal verschobene Gebäude; MFH und REFH G B192 integrierbar verkehrsfrei
<b>Gebäudegrößen</b>	Unterschiedlich grosse Baukörper	3 MFH asymmetrisch	3 MFH 4 Reihenhäuser	13 MFH REFH, teilweise zusammengebaut 6 Gebäudegruppen
<b>Anzahl Wohnungen</b>	34-38 Wohneinheiten	43 Wohnungen (flexibel)	39 Wohneinheiten 4 Reihenhäuser à 3 WHE 3 MFH à 9 WHE	35-40
<b>Ausbaustandard</b>	Höherer Ausbaustandard	Flexible Wohnungstypologie; Mehrzweckräume / gemeinsame Orte für Nachbarschaft; extra Räume für Besucher; Wohnungen die eine Sozialisierung ermöglichen; Wohnungen mit direktem Zugang zum Garten ohne Schwelle; Wohnungen mit grossen Balkonen	Zielgruppen: REFH für Familien MFHs für Generationenwohnen	70 % der Wohnungen sind barrierefrei 30 % Etagenwohnungen
<b>Wohnungsgrösse</b>	2,5 – 5,5 Zimmer	14x 2.5, 12x 3.5, 5x 4.5, 11x 5.5Zimmer (flexibel)	MFH's: 3x 2.5, 3x 4.5, 3x 5.5 Zimmer REFH: 3x 5.5 Zimmer	Mix 2.5 bis 5.5 Zimmer
<b>Eigentum</b>	Miet- oder Eigentum	Keine Angaben	REFH Eigentum MFH Mitwohnungen	Keine Angaben

Ziel/Aufgabe	Aufgabenstellung	Ductus Studios	HSB Architekten GmbH	ZSB Architekten AG
<b>Zufahrt MIV</b>	Zufahrt ab Burgäschistrasse	Zufahrt ESH und Besucher PP zweite Zufahrt für Besucher PP über Längmatt	Zufahrt ESH und Besucher PP ab Burgäschistrasse	Zufahrt ESH und Besucher PP
<b>Parkierung</b>	Einstellhalle mit oberirdischen Besucherparkplätzen	49 PP in ESH 9 Besucher PP	64 PP in ESH 7 Besucher PP	60-70 PP ESH 9 Besucher PP
<b>Fuss-/ Velo-Verbindung</b>	Fuss- und Veloweg Längmatt zur Burgäschistrasse	Verbindung für Fussgänger und Velofahrer über öffentlichen Platz	Verbindung für Langsamverkehr	Verbindung für Langsamverkehr über öffentlichen Platz
<b>Anordnung Freiräume</b>	Begegnungs- und Spielplatz	Grosszügige Freiräume	Mittlere öffentliche Zone mit Weg für Langsamverkehr	Südlich, als Übergang zu Landschaft und Nördlich gegenüber bestehendem Quartier
<b>Aussenraumgestaltung</b>	Private und öffentliche Bereiche, naturnah und attraktiv gestaltet	private, halböffentliche und öffentliche Bereiche Gemeinschaftsgärten, Obstgarten Bepflanzungsinseln mit Bäumen; Bäume, Pflanzen und Wiese	Privater Aussenräume: Sitzplätze /Terrassen MFH; Terrassen REFH Öffentlicher Aussenraum: Begegnungsplatz, Spielplatz, Zugang zu Wohnungen; Naturnaher Grünraum: natürlicher Übergang zur Landschaft; Gemeinschaftsgärten	Private Bereiche Öffentlicher Platz Spiel- und Erholungsfläche
<b>Übergang Landschaft</b>	Natürlicher, achtsamer Übergang zur Landschaft	Wiese; offen gestaltet	Kleinere Baukörper al Abschluss zum Grünraum, die privaten Aussenräume der REHF sind nahe an Baugrenze	Offen, Allmend, nicht weiter definiert



Ziel/Aufgabe	Aufgabenstellung	Ductus Studios	HSB Architekten GmbH	ZSB Architekten AG
<b>Baumasse</b>				
<b>Überbauungsziffer</b>	min. 0.15 – max. 0.25	0.21	0.20	0.21
<b>ÜZ Unterniveaubauten</b>	max. 0.50	Keine Angaben	0.50	0.42
<b>Grünflächenziffer</b>	min.- 0.40	Keine Angaben Natürliche Außenraumgestaltung ohne mit Kieswegen ohne Asphalt	Keine Angaben	0.60
<b>Geschosszahl</b>	1-2 G	Teilweise 3 G	MFH: 2 G mit Dachgeschoss REFH: 2 G mit Galerie	3 MFH 3G 7 MFH 2 G 3 Reihen-EFH 2 G
<b>Fassadenhöhe</b>	max. 7.5 m	Keine Angaben	Keine Angaben	Keine Angaben
<b>Gesamthöhe</b>	max. 10.5 m	Keine Angaben	Keine Angaben	Keine Angaben
<b>Gebäudelänge</b>	max. 20.0 m	Keine Angaben	Keine Angaben	Keine Angaben

## 6 Schlusspräsentation 1.3.2024

### 6.1 Ductus Studios

Präsentation: Dominic Stüdi

Dokumente: C2304\_Ductus\_Aeschi\_Präsentation; C2304\_Ductus\_Aeschi\_Erläuterungsbericht



Zusammenfassung  
Schlusspräsentation

- Dem Konzept gemäss der zweiten Zwischenpräsentation treu geblieben mit einer markanten Änderung: Die Platzierung der drei Volumina wurde geändert (Nord-Süd-Spiegelung). Neu sind südlich zwei Gebäude und nördlich ein Gebäude;
- Die Parzelle wird als Teil der Landschaft interpretiert ohne harten Siedlungsabschluss;
- Die drei solitären Einzelbauten übernehmen die bäuerlichen Typologie und verweben sich mit der Landschaft;
- Durch diese mehrflügeligen Volumina entstehen andere Zwischenräume als bei orthogonalen Baukörpern; es entstehen grosszügige Freiflächen innerhalb des Siedlungsperimeters, von welchen auch die umliegenden Einfamilienhäuser profitieren können;
- Die Erschliessung für die ESH erfolgt über die nordöstliche Parzellenecke; dort befinden sich auch die Mehrheit der Besucherparkplätze, sowie genügend Raum für Veloparkplätze;
- Ein zentraler Siedlungsweg ermöglicht den Durchgang für Fussgänger und Velofahrer;

- Die Flächen im Untergeschoss sind bewusst kompakt gehalten, um den Anteil an Aushub- und Betonarbeiten möglichst gering zu halten.
- Es sind grundsätzlich drei Bauetappen möglich, vorgeschlagen werden zwei Teilprojekte;
- Die grosszügigen Aussenräume sind aufgeteilt in öffentliche (zentraler Platz im Zentrum mit Feuerstelle); halböffentliche (Gemeinschaftsgarten, Obstgarten; Zugangsbereiche) und private Aussenräume (Lodges, Balkone); es gibt diverse Möglichkeiten für Gemeinschaftsräume, Flexräume für Ateliers oder Werkstätten in den einzelnen Gebäuden;
- Grosszügige Grünräume/Bepflanzung mit Wiesenflächen; einzelne Inseln mit Hochwiesen; Trampelpfade laden zum Siedlungsspaziergang ein; Obstgarten mit heimischen Obstgehölz und scheinbar zufällig platzierte Hochstammbäume erweitern die Bepflanzung. Ein gemeinsamer Gemüsegarten soll die Anwohner einladen zum Mitgestalten und Bewirtschaften;
- Die Anordnung der Wohnungen ist flexibel und die Grundrisse lassen sich flexibel bespielen, je nach den Bedürfnissen der Bewohner, einzelne flexible Räume sind vorhanden; 41 Wohneinheiten, alle rollstuhlgängig
- Mit drei Liftanlagen (1 pro Gebäude) ist die Überbauung erschliessungstechnisch sehr wirtschaftlich;
- Die gewählte Dachform mit den Steildächern mit flacher Neigung integriert sich harmonisch in die ländliche Umgebung und erleichtert die Ausstattung mit Photovoltaik.

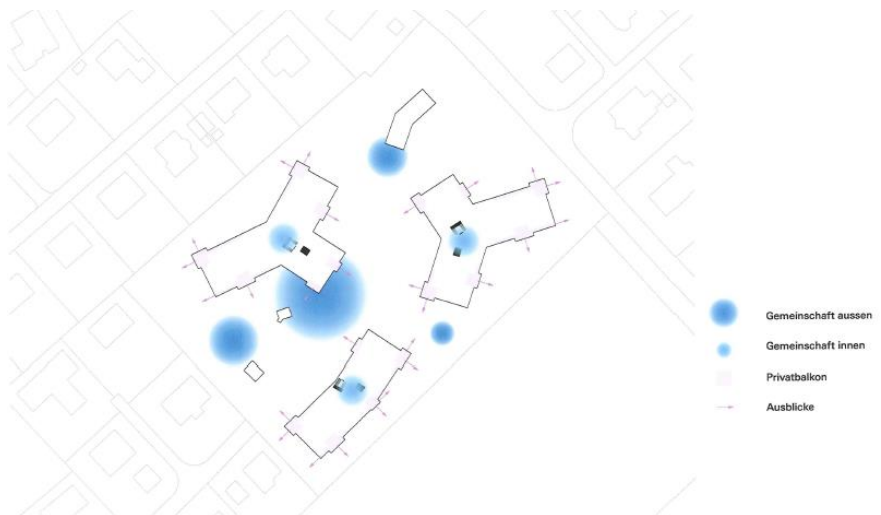
Schwarzplan



Luftbild



Gemeinschaft und  
Ausblick



Erschliessung und  
Infrastruktur





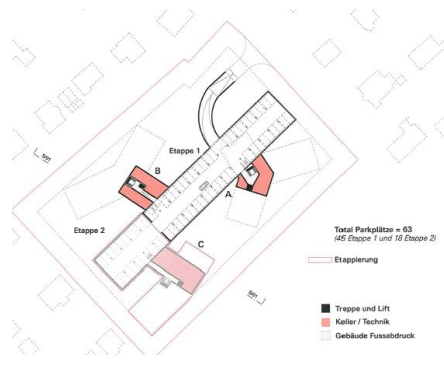
Situation



Erdgeschoss  
Obergeschoss



Dachgeschoss  
Untergeschoss





Anmerkungen und  
Fazit zu Schlussprä-  
sentation

- Ort in Ort hat sich präzisiert, die Bezüge sind erkennbar und nachvollziehbar (ländlicher Bezug, kein orthogonaler);
- Der Bezug zur Landschaft ist die Umgebung mit viel Grünraum (Wald, Baumhein); stark geprägte Umgebung durch Bäume;
- Mehrgenerationenwohnen, Gemeinschaftswohnen wird glaubhaft vermittelt und ist durchdacht in den Gebäuden und in der Umgebung; Leben wird gestaltet und die Funktion überzeugt;
- Der Bezug zum Quartier funktioniert (Übergänge)
- Gute wirtschaftliche Überlegungen (wenig Erschliessungsanlagen, kompakte Bauweise UG);

- Städtebaulich kommt der Ansatz aus dem Dorf (Landschaftliche Struktur) und die Landschaft kommt in die Siedlung hinein; Landschaft reicht bis zur Fassade;
- Grosse Flexibilität der Wohnungsanordnung und –grösse
- Gute Entwicklung der Studie, eindrücklicher Entwurf mit grossem Potential für die Überarbeitung

## 6.2 ZSB Architekten AG

Präsentation: Manuel Jurt und Martin Meier

Dokument: STU\_Längmatt\_Aeschi\_Abgabe



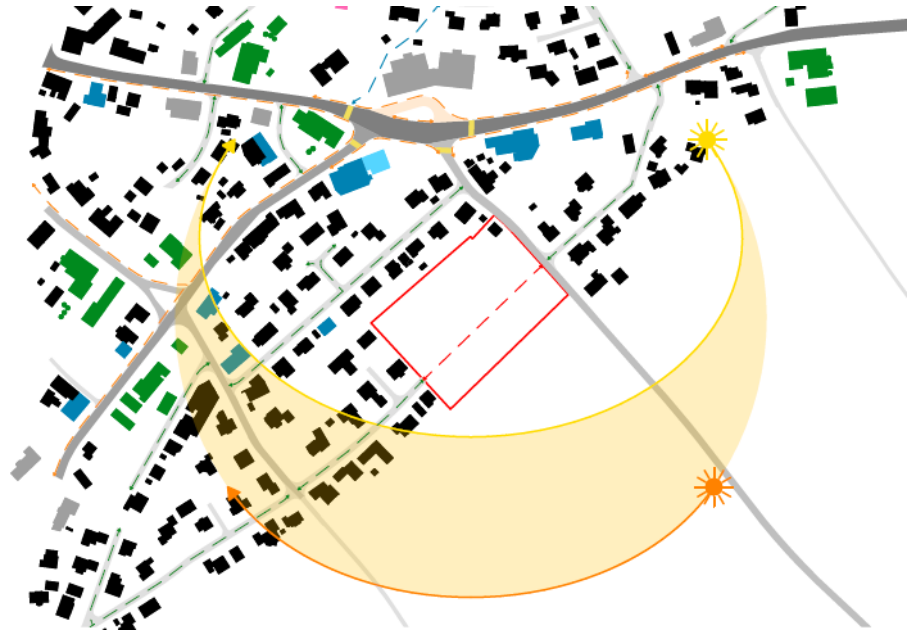
Zusammenfassung  
Schlusspräsentation

- Dem Konzept gemäss der zweiten Zwischenpräsentation treu geblieben; einzelne Gebäudegruppen wurden gespiegelt damit andere Zwischenräume entstehen;
- Eine gestaffelte Aneinanderreihung gleich grosser Körper strukturiert die gesamte Überbauung und bricht durch den Versatz deren Grösse;
- Ein Mix von zwei- und dreigeschossigen Kuben, die bewusst zueinander versetzt angeordnet sind, damit sie sich gegenseitig nicht beschatten;
- Die Gebäude sind auch in der Höhe versetzt angeordnet, da sie den natürlichen Verlauf des Terrains nachzeichnen;
- Circa 40 Wohneinheiten möglich, grösstenteils Geschosswohnungen; teilweise rollstuhlgängig;
- Zwischen den Gebäudetypologien entsteht ein Spiel von sich öffnenden und schliessenden Zwischenräumen, welche unterschiedliche Themen ermöglichen; aufgeteilt in private, und öffentliche Bereiche mit Spiel- und Erholungsflächen;
- Grosszügiger Abstand zu Quartier, dies wird gepuffert/abgegrenzt durch grosszügige Bepflanzung;
- Aussenräume mit privaten Zonen (Garten/Lodga) und öffentlichen/halb-öffentlichen Zonen (Gemüse-/Gemeinschaftsgarten; Spiel- und Erholungsflächen, Wiesen);
- Jeder Zwischenraum hat andere Funktion im Quartier; offener Übergang mit Wiese zu Landschaft ohne Bauwerk geplant;
- Für den Langsamverkehr bildet die Verbindungsachse im Zentrum die Quartiere Längmatt und Bannholzmatt
- Der Zugang für die Fahrzeuge (Autos) erfolgt gebündelt über eine Einfahrt an der Burgäschistrasse;

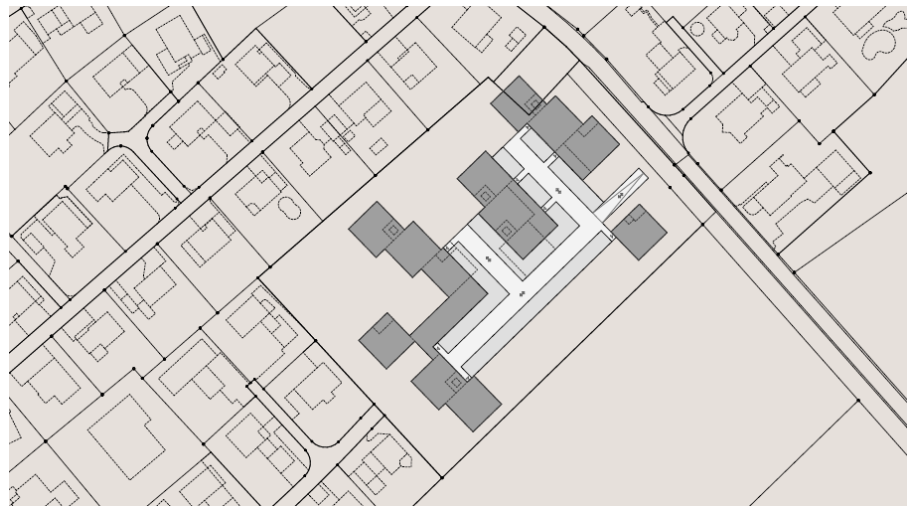


- Im Untergeschoss ist die private Parkierung sowie die Kellerräume angeordnet und bietet die direkten Zugänge zu den Wohnungen mit mehreren Liftanlagen und Treppenhäuser;
- Es sind grundsätzlich drei Bauetappen möglich, dies gilt auch für die Umgebungsgestaltung

Sonne und Aussicht



Untergeschoss und  
Parkierung



Situation



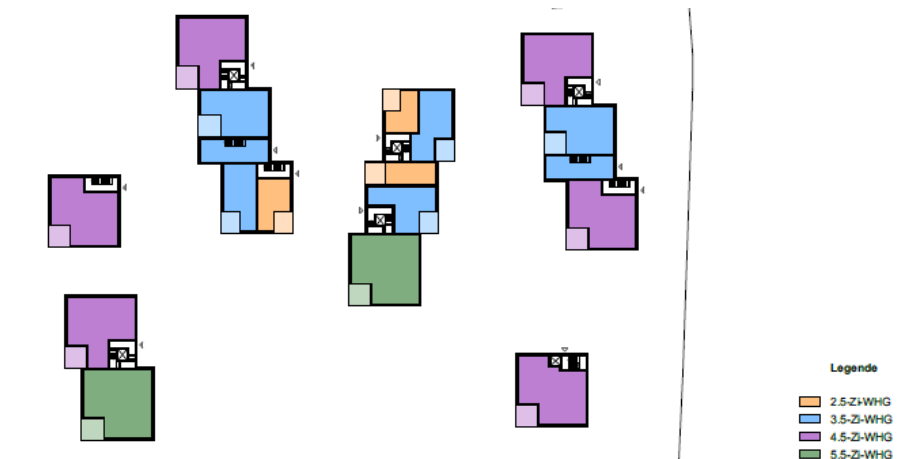
Modellbilder  
Vogelperspektive



Modellbilder



Wohnungsspiegel



Visualisierung



Anmerkungen und  
Fazit zu Schlussprä-  
sentation

- In Bezug auf die Erschliessung (Autoverkehr, Langsamverkehr) wurde die Studie präzisiert und vereinfacht; Einfahrt ESH und Besucher am südlichen Rand ab Burgäschistrasse; Langsamverkehr über die Mitte der Parzelle
- Die Gebäudeerschliessung ist durch die abgestuften Gebäude sowie mehrere Gebäudegruppen komplex und nicht wirtschaftlich; nicht alle Wohnungen sind durch die komplexe Erschliessung rollstuhlgängig
- Gebäudeanordnung wurde ebenfalls präzisiert, bis auf die vertikale Spiegelung einzelner Gebäudegruppen unverändert;
- Für Obergeschoss und Dachgeschoss ist der Weitblick von jeder Wohnung die Hauptqualität; beim Erdgeschoss ist es der Aussenraumbezug;
- Der Bezug zur Landschaft konnte nicht ganz klar aufgezeigt werden; es soll keine harte Abgrenzung geben und der Übergang soll fließend sein;
- Durch die Ost-West-Ausrichtung entsteht die anfänglich bemängelte Offenheit und Weitsicht; die Struktur nimmt die Typologie der Landschaft gut auf und die Aussenräume funktionieren;
- Trotz hoher Dichte und Höhe (3G) ordnen sich die Gebäude gut ein;
- Aussenraumgestaltung wurde präzisiert und dadurch löst sich die harte Geometrie der Gebäude teilweise auf;
- Etappierbarkeit (oberirdisch); ESH wird Etappierung schwieriger

### 6.3 HSB Architekten GmbH

Präsentation: Silvan Howald und Christoph Boner  
Dokument: STA\_Aeschi\_Präsentatin\_Schlussabgabe

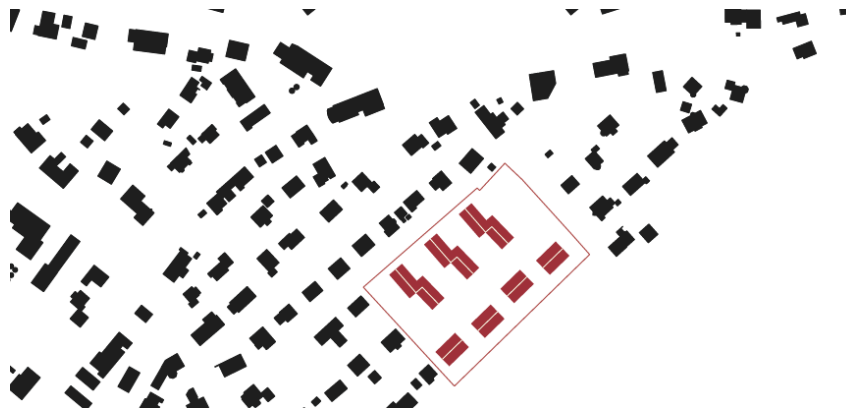
Situation



Zusammenfassung  
Schlusspräsentation

- An der Typologie der Gebäude (MHF und REFH) wurde festgehalten;
- Die Dachneigung der REFH wurde angepasst und liegt nun bei 20°;
- Die MFH wurden entlang des massgebenden Terrains modelliert und fügen sich nun besser ins Terrain ein; es entstehen keine «Feldherrenhügel» mehr;
- Es sind Etagenwohnungen wie auch Maisonettewohnungen möglich;
- Gebäude sind 2G mit Dachgeschoss und je nach Dachaufbauart auch 3G;
- Erschliessungstechnisch wurde Studie überarbeitet und vereinfacht; ESH ist übersichtlich; Langsamverkehr wird zentral durch die Siedlung geführt;
- Als Aussenräume ist die zentrale Verbindungachse öffentlich, die Räume zwischen der Gebäude sollen die halböffentlichen und privaten Aussenräume darstellen; natürliche Grünräume angedacht
- Erschliessung der Gebäude durch Abstufung der Gebäudeteile komplexer, REFH sind nicht als rollstuhlgängig angedacht

Schwarzplan

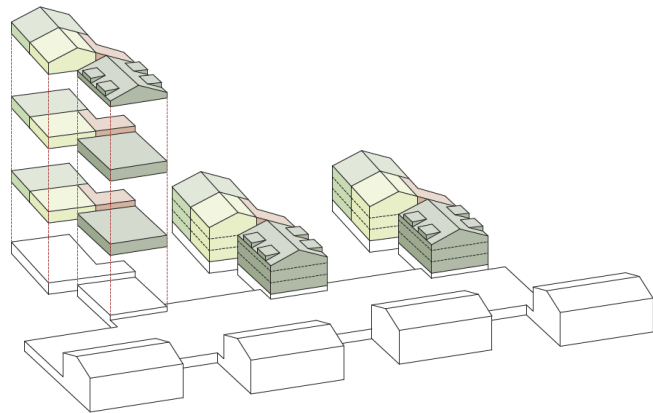




Wohnungsspiegel  
MFH's

WOHNUNGSSPIEGEL  
MEHRFAMILIENHÄUSER

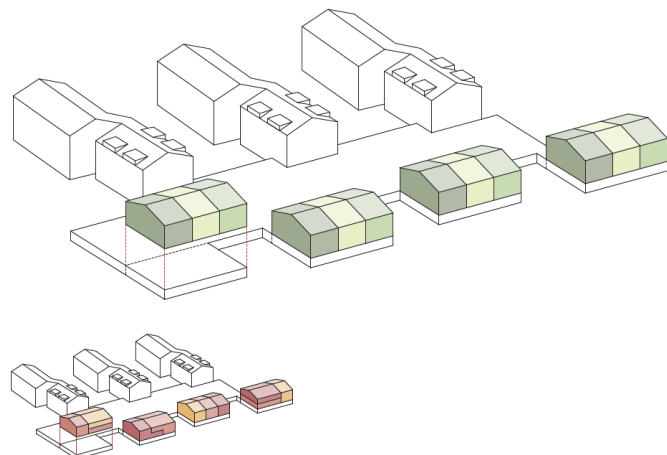
- „NORD“  
3.5 ODER 4.5-ZIMMER-WOHNUNG  
Größe: ca. 95 m2 Nettowohnfläche  
Anzahl: 3 Häuser à 3 Wohnungen  
Total 9 x 3.5 bzw. 4.5-Zimmer-Wohnungen
- „MITTE“  
2.5-ZIMMER-WOHNUNG  
Größe: ca. 67 m2 Nettowohnfläche  
Anzahl: 3 Häuser à 3 Wohnungen  
Total 9 x 2.5-Zimmer-Wohnungen
- „SÜD“  
5.5-ZIMMER-WOHNUNG  
Größe: ca. 122 m2 Nettowohnfläche  
Anzahl: 3 Häuser à 3 Wohnungen  
Total 9 x 5.5-Zimmer-Wohnungen
- ERSCHLESSUNG



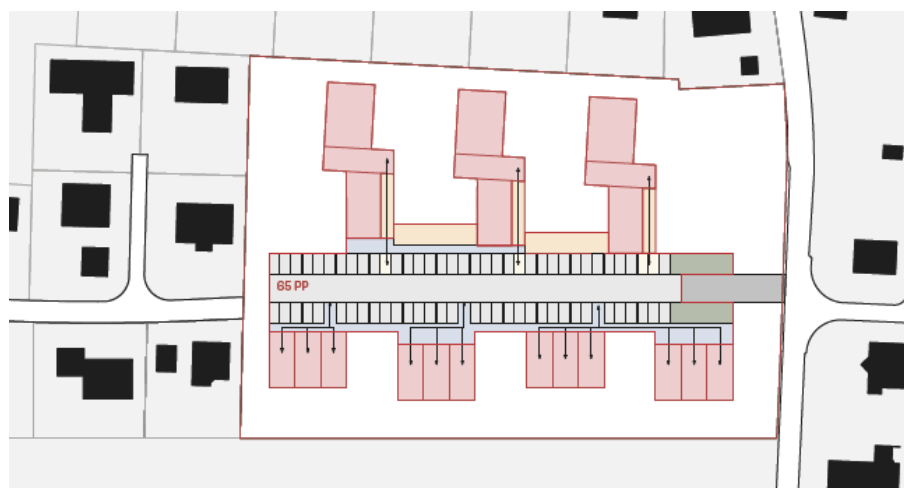
Wohnungsspiegel  
REFH

WOHNUNGSSPIEGEL  
REIHENHÄUSER

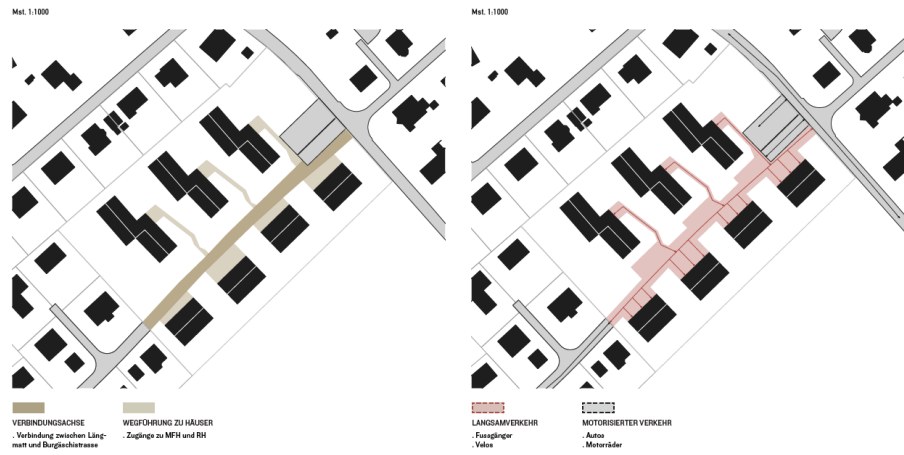
- „NORDOST“  
5.5-ZIMMER-REIHENHAUS  
Größe: ca. 150 m2 Nettowohnfläche  
Anzahl: Total 4 x 5.5-Zimmer-Reihenhaus
- „MITTE“  
5.5-ZIMMER-REIHENHAUS  
Größe: ca. 150 m2 Nettowohnfläche  
Anzahl: Total 4 x 5.5-Zimmer-Reihenhaus
- „SÜDWEST“  
5.5-ZIMMER-REIHENHAUS  
Größe: ca. 150 m2 Nettowohnfläche  
Anzahl: Total 4 x 5.5-Zimmer-Reihenhaus
- TOTAL:  
12 Reihenhäuser  
ca. 1800 m2 Nettowohnfläche
- VARIANTEN WOHNENHEITEN



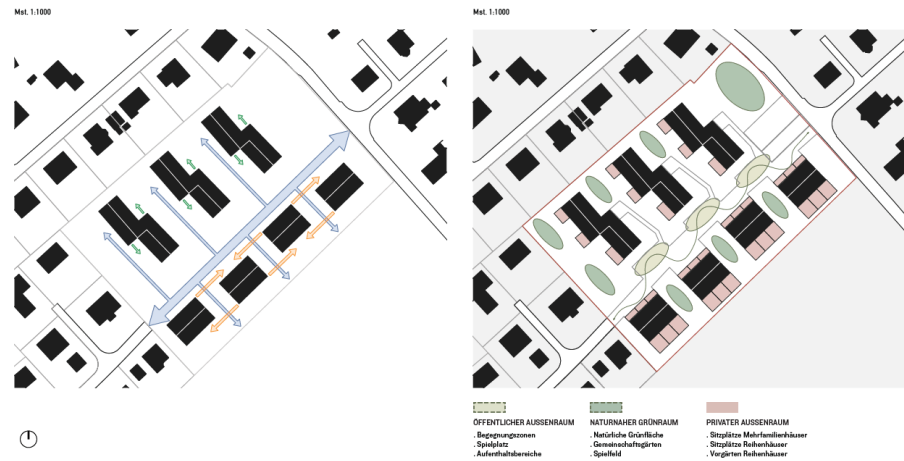
Einstellhalle



Wegführung / Erschliessung



Sichtbezüge / Aus-senräume



Modellbilder





### Visualisierung



### Anmerkungen und Fazit zu Schlussprä- sentation

- Die Einbettung der Gebäude wurde verbessert; gute Einbettung in Terrain;
- Die Modellierung der MFH wirkt effektiv auch auf die Aussenräume bzw. die Zwischenräume;
- Grosse ungenutzte Fläche am östlichen Grundstückrand (GB Nr. 192); dieser Raum braucht eine klare Nutzung;
- Vorteilhafte Ausrichtung für die MFH; Weitsicht;
- Etappierung möglich, müsste aber in anderer Reihenfolge erfolgen als angedacht;
- Klare Typologie (morphologische Lösung);
- Die Aussenräume sind gut gestaltet mit klaren Übergängen von öffentlichen zu privaten Zonen;
- Durchdachte und gute Struktur;
- REFH ist nicht die gewünschte Gebäudetypologie;
- Wohnungsmix ist vorhanden; eher viele grosse Wohnungen; Private Aussenräume haben in dieser Studie hohen Stellenwert



## 7 Schlussbesprechung

### 7.1 Vergleich Ziele Aufgabenstellung

Ziel/Aufgabe	Aufgabenstellung	Ductus Studios	HSB Architekten GmbH	ZSB Architekten AG
<b>Etappierbarkeit</b>	2-3 Etappen	3 Etappen	3 Etappen	3 Etappen
<b>Konzept Gestaltung</b>	Einheitliches Erscheinungsbild Generationenwohnungen GB 192 integrieren Grossmehrheitlich verkehrsfrei	Neue Gebäudetypologie, MFHs mit asymmetrischer Form; Siedlung als Teil der Landschaft Generationenwohnen konsequent umgesetzt, GB 192 integriert verkehrsfrei	3 MFH und 4 Reihenhäuser Horizontal und vertikal verschoben verkehrsfrei	13, teilweise zusammengebaute, horizontal und vertikal verschobene Gebäude; MFH und REFH GB 192 integrierbar verkehrsfrei
<b>Gebäudegrößen</b>	Unterschiedlich grosse Baukörper	3 MFH asymmetrisch	3 MFH 4 Reihenhäuser	13 MFH, teilweise zusammengebaut 6 Gebäudegruppen
<b>Anzahl Wohnungen</b>	34-38 Wohneinheiten	43 Wohnungen (flexibel)	39 Wohneinheiten 4 Reihenhäuser à 3 WHE 3 MFH à 9 WHE	35-40
<b>Ausbaustandard</b>	Höherer Ausbaustandard	Flexible Wohnungstypologie; Mehrzweckräume / gemeinsame Orte für Nachbarschaft; Räume für Besucher; Wohnungen die eine Sozialisierung ermöglichen; Wohnungen mit direktem Zugang zum Garten; Wohnungen mit grossen Balkonen	Zielgruppen: REFH für Familien MFHs für Generationenwohnen	70 % der Wohnungen sind barrierefrei 30 % Etagenwohnungen
<b>Wohnungsgrösse</b>	2,5 – 5,5 Zimmer	14x 2.5, 12x 3.5, 5x 4.5, 11x 5.5Zimmer (flexibel)	MFH's: 3x 2.5, 3x 4.5, 3x 5.5 Zimmer REFH: 3x 5.5 Zimmer	Mix 2.5 bis 5.5 Zimmer
<b>Eigentum</b>	Miet- oder Eigentum	Keine Angaben	REFH Eigentum MFH Mitwohnungen	Keine Angaben

Ziel/Aufgabe	Aufgabenstellung	Ductus Studios	HSB Architekten GmbH	ZSB Architekten AG
<b>Zufahrt MIV</b>	Zufahrt ab Burgäschistrasse	Zufahrt ESH und Besucher PP zweite Zufahrt für Besucher PP über Längmatt	Zufahrt ESH und Besucher PP ab Burgäschistrasse	Zufahrt ESH und Besucher PP
<b>Parkierung</b>	Einstellhalle mit oberirdischen Besucherparkplätzen	49 PP in ESH 9 Besucher PP	64 PP in ESH 7 Besucher PP	60-70 PP ESH 9 Besucher PP
<b>Fuss-/Velo-Verbindung</b>	Fuss- und Veloweg Längmatt zur Burgäschistrasse	Verbindung für Fussgänger und Velofahrer über öffentlichen Platz	Verbindung für Langsamverkehr	Verbindung für Langsamverkehr über öffentlichen Platz
<b>Anordnung Freiräume</b>	Begegnungs- und Spielplatz	Grosszügige Freiräume	Mittlere öffentliche Zone mit Weg für Langsamverkehr	Südlich, als Übergang zu Landschaft und Nördlich gegenüber bestehendem Quartier
<b>Aussenraumgestaltung</b>	Private und öffentliche Bereiche, naturnah und attraktiv gestaltet	private, halböffentliche und öffentliche Bereiche Gemeinschaftsgarten, Obstgarten Bepflanzungsinseln mit Bäumen; Bäume, Pflanzen und Wiese	Privater Aussenräume: Sitzplätze /Terrassen MFH; Terrassen REFH Öffentlicher Aussenraum: Begegnungsplatz, Spielplatz, Zugang zu Wohnungen; Naturnaher Grünraum: natürlicher Übergang zur Landschaft; Gemeinschaftsgärten	Private Bereiche Öffentlicher Platz Spiel- und Erholungsfläche
<b>Übergang Landschaft</b>	Natürlicher, achtsamer Übergang zur Landschaft	Wiese; offen gestaltet	Kleinere Baukörper als Abschluss zum Grünraum, die privaten Aussenräume der REHF sind nahe an Baugrenze	Offen, Allmend, nicht weiter definiert

Ziel/Aufgabe	Aufgabenstellung	Ductus Studios	HSB Architekten GmbH	ZSB Architekten AG
<b>Baumasse</b>				
<b>Überbauungsziffer</b>	min. 0.15 – max. 0.25	0.21	0.20	0.21
<b>ÜZ Unterniveaubauten</b>	max. 0.50	Keine Angaben	0.50	0.42
<b>Grünflächenziffer</b>	min.- 0.40	Keine Angaben Natürliche Aus- senraumgestal- tung mit Kieswe- gen ohne Asphalt	Keine Angaben	0.60
<b>Geschosszahl</b>	1-2 G	Teilweise 3 G	MFH: 2 G mit Dach- geschoss REFH: 2 G mit Ga- lerie	3 MFH 3G 7 MFH 2 G 3 Reihen-EFH 2 G
<b>Fassadenhöhe</b>	max. 7.5 m	Keine Angaben	Keine Angaben	Keine Angaben
<b>Gesamthöhe</b>	max. 10.5 m	Keine Angaben	Keine Angaben	Keine Angaben
<b>Gebäudelänge</b>	max. 20.0 m	Keine Angaben	Keine Angaben	Keine Angaben

## 7.2 Ziele / Vorgaben aus Ortsplanung

- Einzonung einzigartig, keine andere ländliche Gemeinde hat eine Einzonung von kantonaler Bedeutung umsetzen können;
- Überdurchschnittliche Überalterung in Quartieren der Gemeinde Aeschi
- Junge Menschen finden kaum Mietwohnungen z.B. als Erstwohnung
- Zu wenig Mietwohnungen für Familien

## 7.3 Fazit Ziele Aufgabenstellung

Alle drei Projektstudien erfüllen die Ziele und Vorgaben der Aufgabenstellung.

## 7.4 Meinung Begleitgremium nicht stimmberechtigt

	Ductus Studios	ZSB Architekten	HSB Architekten
Mitglied 1	<b>1</b> Spannendes Projekt für die Zukunft, etwas Neues, Wirtschaftlichkeit erfüllt, wenig Erschliessung notwendig; kann sich vorstellen dort zu leben	<b>2</b> Zu viele Einzelbauten; Erschliessungstechnisch schwierig, Wirtschaftlichkeit?	<b>3</b> Eher langweilig; Keine wirklich neuen Ansätze
Mitglied 2	<b>2</b> Reka-Dorf-Charakter, passt nicht ins Dorf	<b>1</b> Passt am besten rein. Umsetzung gemäss Aufgabenbeschrieb am besten; Akzeptanz im Längmattquartier vermutlich am grössten	<b>3</b> Unkreativ und langweilig
Mitglied 3	<b>1</b> Etwas Neues; Zufahrt und Etappierung gut gelöst	<b>2</b>	<b>3</b> REFH nicht die richtige Gebäudeform; Zweiklassengesellschaft entsteht
Mitglied 4	<b>1</b> Generationenwohnen überzeugt, könnte sich selber vorstellen so zu wohnen	<b>2</b> Gut gelöst	<b>3</b> Übergang und Anordnung sprechen nicht an;
Mitglied 5	<b>1</b> Wirtschaftlichkeit überzeugt; Verspielt, was Neues und zukunftsorientiert	<b>2</b> Zu viel Erschliessung; keine Wirtschaftlichkeit;	<b>3</b> Langweilig, nichts Neues
<b>Rangpunkte</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>15</b>

## 7.5 Meinungen Beurteilungsgremium stimmberechtigt

	Ductus Studios	ZSB Architekten	HSB Architekten
Mitglied 1	<b>1</b> Liefert die Innovation, wie lebt man zusammen in Zukunft; grosse Volumen, gute Wirtschaftlichkeit	<b>2</b> Alte Struktur, Gemeinschaftswohnen überzeugt nicht	<b>3</b> Aus alter Zeit, keine Innovation
Mitglied 2	<b>1</b> Liefert die Antwort wie man dort leben kann; Generationenwohnen überzeugt; städtebaulich ordnet es sich nicht ein, Bezug zur Landschaft; Ort im Ort	<b>2</b> Ist banal, aber kein Motor EFH zu verlassen; Städtebaulich keine Antwort	<b>3</b> Ist banal, aber kein Motor EFH zu verlassen; Städtebaulich korrekt, aber langweilig
Mitglied 3	<b>2</b> Gute Ausnützung, viele Freiräume; viele nördlich ausgerichtete Wohnungen	<b>1</b> Bessere Ausrichtung, jede Wohnung praktisch gleichwertig	<b>3</b> Zu starke Trennung von Eigentum zu Miete (Zweiklassengesellschaft)
Mitglied 4	<b>1</b> Generationenwohnen	<b>2</b> Optisch am ansprechendsten aber wirtschaftlich überhaupt nicht	<b>3</b> Langweilig, REFH nicht das Richtige; Wohnungen zu klein
<b>Rangpunkte</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>12</b>

### Diskussion

Nach der ersten Diskussionsrunde ist klar, dass das Projekt von HSB Architekten AG klar an dritter Stelle kommt und somit für die nächste Diskussionsrunde wegfällt. Es stehen nun noch die beiden Studien von Ductus Studios und ZSB Architekten zur Diskussion.

## 7.6 Entscheidung

Ductus Studios	ZSB Architekten
<p>Die Kernaufgabe (Generationenwohnen) ist nur bei der ductus-Studie vollständig erfüllt und deklariert dadurch alle anderen Studien. Wie bringen wir die Leute aus den EFH's und wie lebt man in diesem Quartier über alle Altersstufen zusammen. Diese Antwort liefert nur ductus. Überarbeitungspotential vorhanden. Setzung der Gebäude, Wohnungsanordnung, Übergang zu Längmatt;</p> <p>Die im Vorschlag Ductus Studios vorhandenen Qualitäten müssen in jedem Fall sichergestellt werden. Überdachung ESH andere Dachform prüfen. Versprechen der Qualität «Gemeinschaftswohnen» noch einmal durchspielen und aufzeigen, dass es auch umgesetzt werden kann. Versprechen muss umsetzbar sein, weil es diese Studie auszeichnet. Treppenhaus hat zentrales Element für Soziales Leben. Mehrzweckraum befindet sich im Erdgeschoss und nicht wie üblich im Keller. Landwirtschaftliche Siedlung muss umgesetzt werden, damit es funktioniert, damit Bezug zum Ort hergestellt werden.</p>	<p>Bei der ZSB-Studie ist der Ausdruck von Eigenheim, Eigentumswohnungen stark geprägt. Das ist auch der grosse Unterschied zur ductus-Studie. Diese liefert die Antwort auf das grosse Thema Generationenwohnen.</p> <p>Das bei der ZSB-Studie zu drehen, erscheint schwierig und somit geht diese Studie am Ziel «Generationenwohnen vorbei. Die Wirtschaftlichkeit ist in dieser Studie am schwierigsten von allen drei Projekten und die Wirtschaftlichkeit in Frage gestellt. Es gibt kein grosses Potential für Veränderung der Studie hin zum besseren Erfüllung der Kernfrage «Generationenwohnen». Die Studie liefert keine Antwort auf Kernfrage.</p>

Es handelt sich zum jetzigen Zeitpunkt um eine Städtebauliche Studie. Im Rahmen des Gestaltungsplan muss es sich zum Richtprojekt entwickeln. Das Ductus Projekt ist als Studie sehr gut und tief ausgearbeitet, aber es ist klar, dass daran weitergearbeitet werden muss. Die Umsetzung des Projektes ist bis zum Gestaltungsplan sichergestellt. Die Realisierung des Projektes aber noch nicht.

### Fazit

**Das Beurteilungsgremium entscheidet sich nach längerer Diskussion für die Studie von Ductus Studios.**

## 8 Würdigung der Experten

Die beiden externen Experten Pius Flury und Martin Eggenberger haben zur Städtebaulichen Studie eine Gesamtwürdigung für den Schlussbericht erstellt.

Würdigung  
Pius Flury und  
Martin Eggenberger

Die drei beauftragten Verfasserteams haben im Dialog mit dem Beurteilungsgremium drei sehr unterschiedliche Konzepte erarbeitet. Sie unterscheiden sich wesentlich in den Aspekten Städtebau / Architektur, Wohnprogramm / Funktionalität, sowie Freiraumgestaltung / Landschaftsbezug. In der Überprüfung der drei Konzepte an der Aufgabenstellung, an den Vorstellungen und Planungszielen der Gemeinde, verknüpft mit den kantonalen Bedingungen zur Einzonung des Gebietes Längmatt, kann das Konzept von DuctusStudio Solothurn am besten überzeugen.

Es erfüllt glaubhaft und in hohem Masse die Kernaufgabe von Mehrgenerationen-Wohnen. Dies mit dem Ziel, einen Beitrag zum Generationenwechsel in bestehenden Einfamilienhäusern der Region und damit zur Innenentwicklung in ländlichem Raum zu leisten. Die vorgeschlagenen drei Gebäude ermöglichen auf drei Geschossen mit 41 Wohnungen unterschiedlicher Grössen ein vielfältiges und attraktives Wohnangebot. Sie werden angereichert mit 6 Flexräumen, einem Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss, sowie mit geschossweisen Begegnungsräumen um die Erschliessungskerne. Dieses konkret durchdachte Mehrgenerationen-Wohnen ist glaubwürdig und zukunftsweisend.

Mit den drei dreigeschossigen Gebäuden erreicht die Überbauungsziffer von 0.23 die angestrebte Dichte. Das Bebauungskonzept wird somit dem raumplanerischen Prinzip der haushälterischen Bodennutzung gerecht. Die vorgesehene Setzung der Bauten greift bäuerliche Strukturen auf, die Bauweise in Holz prägt die Gestaltung der Gebäude und verleiht diesem einen feingliedrigen und ansprechenden Ausdruck.

Die mehrflügeligen Gebäudevolumen generieren grosszügige, von Hochstammbäumen durchsetzte Aussenräume. Die Gebäude gruppieren sich um einen zentralen Platz und betonen damit die zugrunde liegende Gemeinschaftsidee. Ein Siedlungsweg verknüpft die Bebauung mit der Nachbarschaft. Die qualitätvolle Freiraumgestaltung ist Teil der angrenzenden attraktiven Landschaft, welche bis an die Gebäudefassaden reicht. Voraussetzung dafür ist die erreichte Verkehrsfreiheit dank einer kompakten unterirdischen Einstellhalle.

Mit der Setzung und der mehrflügeligen Form der drei solitären Einzelbauten entsteht ein neuer Ort im Dorf, welcher die angrenzende wunderschöne Landschaft aufnimmt und integriert. Das Konzept hat grosses Potential zu einer attraktiven Mehrgenerationen-Siedlung mit regionaler Ausstrahlung. Dies setzt eine griffige Qualitätssicherung im Gestaltungsplanverfahren voraus.



## **9 Weiteres Vorgehen**

### **9.1 Öffentliche Präsentation**

Die Ergebnisse des Studienauftrags werden öffentlich vorgestellt. Der Termin für die Präsentation ist noch offen.

### **9.2 Stellenwert der Städtebaulichen Studie**

Das Ergebnis des Städtebaulichen Wettbewerb dient als Grundlage für die Weiterbearbeitung. Die Idee des Wettbewerbs ist dabei zu Verfeinern und die Grösse und Stellung der Bauten zu verifizieren. Baurechtlich hat die Idee behördenverbindlichen Charakter.

### **9.3 Wieso ein Gestaltungsplan**

Das Instrument des Gestaltungsplans ist in den §§ 44–47 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) geregelt. Wie der Zonenplan und der Erschliessungsplan ist er ein Nutzungsplan

Nach der Zweckbestimmung von § 44 Abs. 1 PBG wahrt der Gestaltungsplan in erster Linie architektonische und wohnhygienische Anliegen: Eine besonders gute Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zu ermöglichen; sicherzustellen, dass Menschen und Umwelt vor Immissionen geschützt werden und dass das Orts- und Landschaftsbild nicht leidet. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn Festlegungen zu treffen sind, die über ein einzelnes Baugrundstück hinausgreifen; die für eine längere Zeit wirken sollen; die unter Anwendung der ordentlichen Bauvorschriften ohne Abweichung gar nicht zweckmässig getroffen werden können oder bei denen Auswirkungen von besonderer Tragweite, insbesondere Immissionen, im Spiel sind.

### **9.4 Mitwirkung Bevölkerung**

Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahren erhält die Bevölkerung die Möglichkeit zur Mitwirkung.

## **9.5 Verbindlichkeit des Gestaltungsplans**

Der Gestaltungsplan wird vom Amt für Raumplanung vorgeprüft. Aus den Eingaben der öffentlichen Mitwirkung und der Amtsstellen wird der definitive Plan erstellt.

Der Gestaltungsplan wird 30 Tag öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist kann jeder der von der Planung betroffen ist Einsprache erheben. In erster Instanz befindet der Gemeinderat über die Einsprachen. Der Gestaltungsplan und allfällige Beschwerden gegen den Entscheid des Gemeinderat werden durch den Regierungsrat behandelt. Der Regierungsrat genehmigt die Planung.