

# **Präsentation Städtebauliche Studie Längmatt**

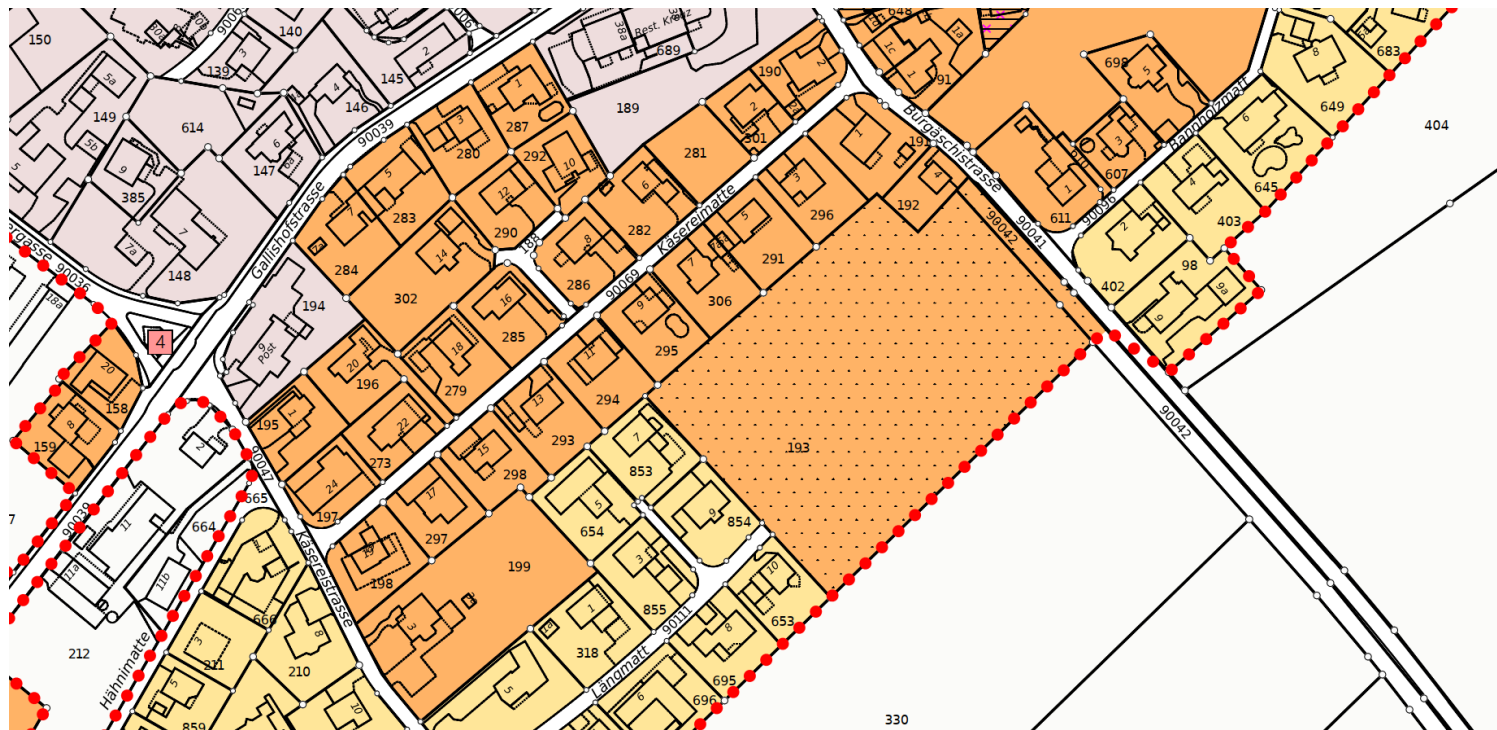
**20. August 2024**

## Themen

- + Begrüssung und Vorstellung
- + Hintergrund zur Städtebaulichen Studie
- + Präsentation der Projekte
- + Einordnung und weiteres Vorgehen
- + Schlusswort

## Hintergrund zur Städtebaulichen Studie

- + In der Revision der Ortsplanung konnte die Gemeinde Aeschi das eigene Land in der Längmatt in die Wohnzone überführen.
- + Die Einzonung der Längmatt gelang „nur“ unter strikten Auflagen.



## Hintergrund zur Städtebaulichen Studie

### Bedingungen des Kantons zur Einzonung:

- + 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.
- + Um die Nutzung sowie Qualität und Dichte sicherzustellen, besteht eine Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet.
- + Im Zonenreglement ist ein Pflichtenheft festgehalten.

## Hintergrund zur Städtebaulichen Studie

### Empfehlung / Forderung des Kantons zur Bearbeitung:

- + Die Studie soll klare Aussagen zu:
  - + Wohnraum für ältere Generationen und Familien
  - + Dichte Ziel 60 E/ha
  - + Nahe der max. Überbauungsziffer
  - + Gute Integration ins Orts- und Landschaftsbild
  - + EFH sind nicht erwünscht
  - + Im GP plus 1 Geschoss möglich
  - + Beizug von unabhängigen Experten zur Projektbeurteilung
  - + Das Team des gewählten Projekts ist zur Erarbeitung des Gestaltungsplans beizuziehen.

## Hintergrund zur Städtebaulichen Studie

### Erarbeitung Aufgabenstellung durch die Gemeinde

- + 5. September 2022.  
Vorstellungen und Bedürfnisse der Gemeinde wurden an einem Workshop diskutiert.
- + 2. November 2022  
Entwurf der Aufgabenstellung aus dem Workshop diskutiert.
- + 22. Mai 2023  
Vernehmlassungsrückmeldung des ARP's zur Aufgabenstellung.
- + 23. Juni 2023  
Überarbeitung und Besprechung der Aufgabenstellung.
- + 7. Juli 2023  
Beschluss der Aufgabenstellung durch den Gemeinderat.

## Hintergrund zur Städtebaulichen Studie

### Wichtigste Aufgaben

- + Als Nutzergruppen sollen Senioren angesprochen werden. Ein Anteil von Familienwohnungen zur Belebung des Quartiers ist im Interesse der Gemeinde.
- + Die Wohnungen sollen alle Eigentumsqualität aufweisen. Die Wohnungen dürfen nicht zu klein gehalten werden.
- + Besondere Aufmerksamkeit ist dem Aussenraum zu schenken.
- + Innovativere Ansätze, wie öffentliche und halbprivate Aussenräume, Gemeinschaftsgärten und ähnliches für mind. 34 - 38 Wohneinheiten sollen angedacht werden.
- + Der Übergang zur Landwirtschaftszone muss sorgfältig gestaltet werden.

## Hintergrund zur Städtebaulichen Studie

### Verfahren

- + Es wurden drei Planungsteams eingeladen.
- + Die Studie wurde durch Gemeindevertreter und externe Experten begleitet.
- + Es wurde ein Siegerprojekt auserkoren.



## Vorstellung der Projekte

- + HSB Architekten, Solothurn / keine Weiterbearbeitung
- + ZSB Architekten, Oensingen / keine Weiterbearbeitung
- + Ductus Studio, Solothurn / Weiterbearbeitung vorgesehen

## Projekt HSB Architekten, Solothurn / keine Weiterbearbeitung



- + Vorteilhafte Ausrichtung für die Reihenhäuser; Weitsicht;
- + 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

## Projekt HSB Architekten, Solothurn



- + 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;

## **Projekt HSB Architekten, Solothurn**

- + 3 MFH /4 Reihenhäuser
- + 39 Wohneinheiten
- + Zielgruppen: REFH für Familien, MFHs für Generationenwohnen
- + 64 PP in ESH, 7 Besucher PP
- + Freiraum: Mittlere öffentliche Zone mit Weg für Langsamverkehr
- + Übergang Landschaft: Kleinere Baukörper als Abschluss zum Grünraum, die privaten Aussenräume der REHF sind nahe an Baugrenze

### **Fazit:**

- + Zu starke Trennung von Eigentum zu Miete (Zweiklassengesellschaft).
- + Kein Motor für ältere Interessenten ihr EFH gegen eine Wohnung zu tauschen.



## Projekt ZSB Architekten, Oensingen / keine Weiterbearbeitung



- + Trotz hoher Dichte und Höhe (3G) ordnen sich die Gebäude gut ein;
- + Aussenraumgestaltung löst sich die harte Geometrie der Gebäude teilweise auf; Der Bezug zur Landschaft konnte nicht ganz klar aufgezeigt werden;

## Projekt ZSB Architekten, Oensingen



- + Einfahrt ESH und Besucher am südlichen Rand ab Burgäschistrasse; Langsamverkehr über die Mitte der Parzelle.
- + Die Gebäudeerschliessung ist durch die abgestuften Gebäude komplex und nicht wirtschaftlich; nicht alle Wohnungen sind rollstuhlgängig.
- + Für Obergeschoss und Dachgeschoss ist der Weitblick von jeder Wohnung die Hauptqualität; beim Erdgeschoss ist es der Aussenraumbezug.

## Projekt ZSB Architekten, Oensingen

- + 13, teilweise zusammengebaute, horizontal und vertikal verschobene Gebäude; MFH und REFH
- + 35 - 40 Wohneinheiten
- + Zielgruppen: 70 % der Wohnungen sind barrierefrei 30 % Etagenwohnungen
- + 60-70 PP in ESH, 9 Besucher PP
- + Freiraum: Südlich, als Übergang zu Landschaft und Nördlich gegenüber bestehendem Quartier
- + Übergang Landschaft: Offen, Allmend, nicht weiter definiert

### Fazit:

- + Optisch sehr ansprechend, Gemeinschaftswohnen überzeugt nicht
- + Zu viel Gebäudeerschliessung: Wirtschaftlichkeit nicht gegeben.

## Projekt Ductus, Solothurn / Weiterbildung vorgesehen



- + 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;



## Projekt Ductus, Solothurn



- + Mehrgenerationenwohnen, Gemeinschaftswohnen wird glaubhaft vermittelt. Leben wird gestaltet und die Funktion überzeugt;
- + Der Bezug zum Quartier funktioniert (Übergänge)
- + Gute wirtschaftliche Überlegungen (wenig Erschliessungsanlagen, kompakte Bauweise)

## Projekt Ductus, Solothurn



- + 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

## Projekt Ductus, Solothurn

- + Neue Gebäudetypologie, MFHs mit asymmetrischer Form; Siedlung als Teil der Landschaft Generationenwohnen konsequent umgesetzt
- + 43 Wohnungen (flexibel)
- + Zielgruppen: Flexible Wohnungstypologie; gemeinsame Orte für Nachbarschaft; Wohnungen die Sozialisierung ermöglichen; Wohnungen mit direktem Zugang zum Garten; Wohnungen mit grossen Balkonen
- + 49 PP in ESH, 9 Besucher PP
- + Freiraum: Grosszügige Freiräume
- + Übergang Landschaft: Wiese; offen gestaltet

### Fazit:

- + Liefert die Innovation: wie lebt man zusammen in Zukunft
- + Wenig Gebäudeerschliessung notwendig, Wirtschaftlichkeit erfüllt

## **Projekt Ductus, Solothurn / Würdigung der Experten**

- + In der Überprüfung der drei Konzepte an der Aufgabenstellung, an den Vorstellungen der Gemeinde, den kantonalen Bedingungen zur Einzonung, kann das Konzept von DuctusStudio Solothurn am besten überzeugen.
- + Es erfüllt glaubhaft und in hohem Masse die Kernaufgabe von Mehrgenerationen-Wohnen.
- + 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 Aussenräume. Die Gebäude gruppieren sich um einen zentralen Platz und betonen damit die zugrunde liegende Gemeinschaftsidee.



## Weiteres Vorgehen 2025 – ca. 2027

- + Die Städtebauliche Studie dient als Grundidee für die Weiterbearbeitung.
- + Die Gemeinde wird Präzisierungen und Optimierungen für das Richtprojekt definieren.
- + Das Richtprojekt muss die Grösse und Stellung der Bauten, sowie die Umgebung verifizieren.
- + Auf der Basis des Richtprojekt wird der Gestaltungsplan ausgearbeitet.
- + Der Gestaltungsplan wird vom ARP auf Rechtmässigkeit geprüft.
- + Die Bevölkerung wird zur Mitwirkung eingeladen.
- + Der Gestaltungsplan wird 30 Tag öffentlich Aufgelegt.
- + Genehmigt wird der Gestaltungsplan vom Regierungsrat.
- + Der Verkauf des Landes wird von der Gemeindeversammlung beschlossen.

## **Schlusswort des Gemeindepräsidenten**

## Mitwirkung Interessierte

- + Interessierte können Vorschläge zur Optimierung des Projektes Ductus, Solothurn eingeben.
- + Die Eingaben sollen konkrete Punkte aufzeigen und einen Verbesserungsvorschlag enthalten.
- + Eingaben sind schriftlich an den Gemeinderat Aeschi einzureichen.
- + Die Eingaben sollen bis spätestens 13. September 2024 bei der Gemeinde eintreffen.

**Danke für die Aufmerksamkeit!**