

47/ 172

sieboth architekten ag

holunderweg 6 4552 derendingen www.sieboth.ch
t 032 681 34 00 f 032 681 34 01 sieboth.architekten@sieboth.ch

412 alters-und pflegeheim de/lu GB 800
544 überbauung landhausareal GB 797
GB 1238

auftraggeber zweckverband alters- und pflegeheim de/lu
cio präsidat zweckverband herr thomas jeanneret
altbeweg 5 4552 derendingen
bau erweiterungsbau alters- und pflegeheim de/lu
überbauung landhausareal
543 gestaltungsplan mst. 1:500
mit sonderbauvorschriften 03-10-2011

genehmigungsvermerk
öffentliche auflage vom: 13. oktober 2011 bis: 11. november 2011
beschlossen vom gemeinderat der einwohnergemeinde derendingen

grb-nr. vom:
der gemeindepräsident
der gemeindeschreiber
genehmigt durch den regierungsrat des kantons solothurn
rnb nr. 2012 / 962 vom: 22. mai 2012
der staatschreiber
publiziert im amtsblatt nr. 21 vom: 25. mai 2012

bestehende gestaltungspläne und konzeptpläne

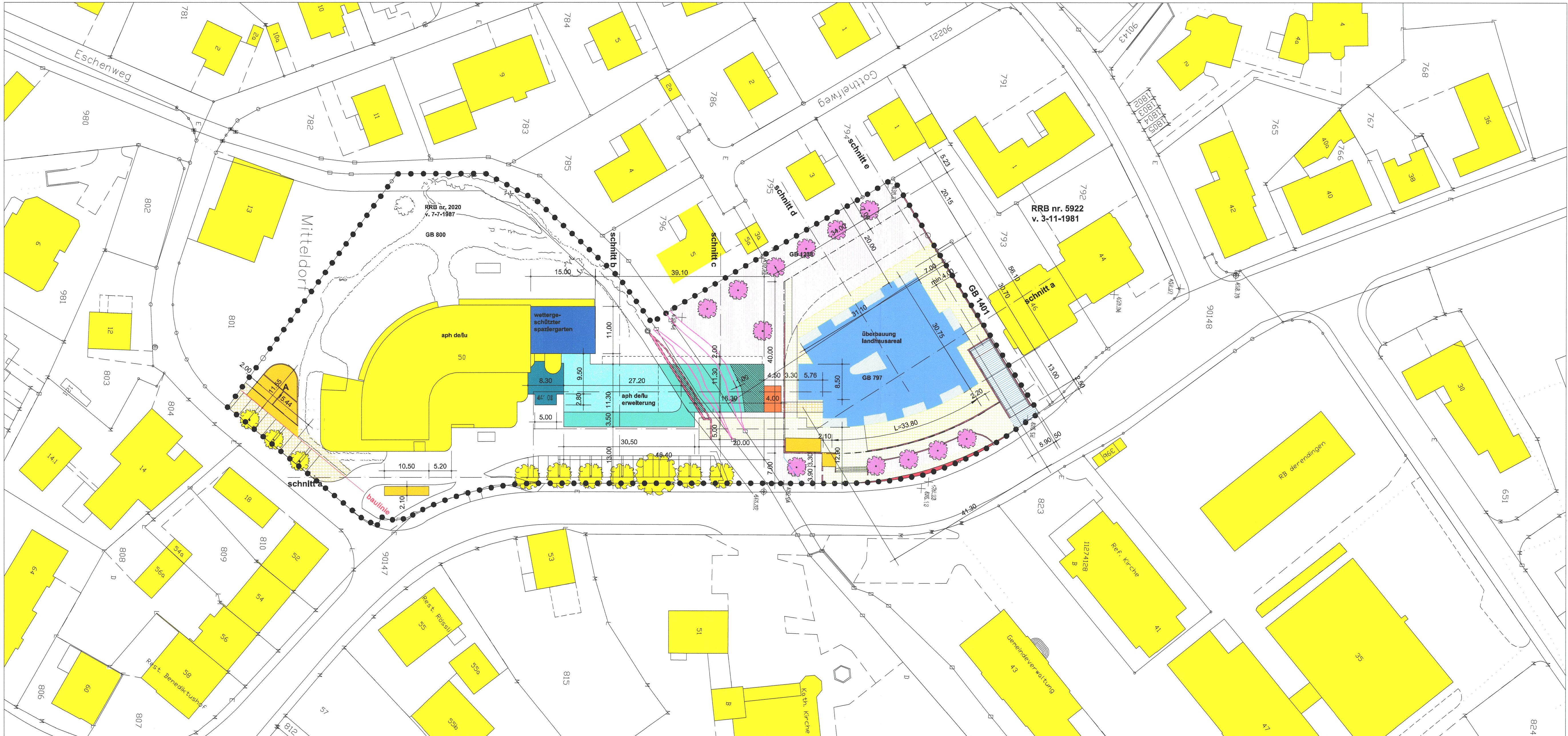
- gestaltungsplan alters- und pflegeheim de / lu GB 800
genehmigt vom regierungsrat beschluss nr. 2020 am 07-07-1987
- gestaltungsplan 2 GB 792 / GB 793 / GB 1401
genehmigt vom regierungsrat beschluss nr. 5922 am 03-11-1981

1. geltungsbereich

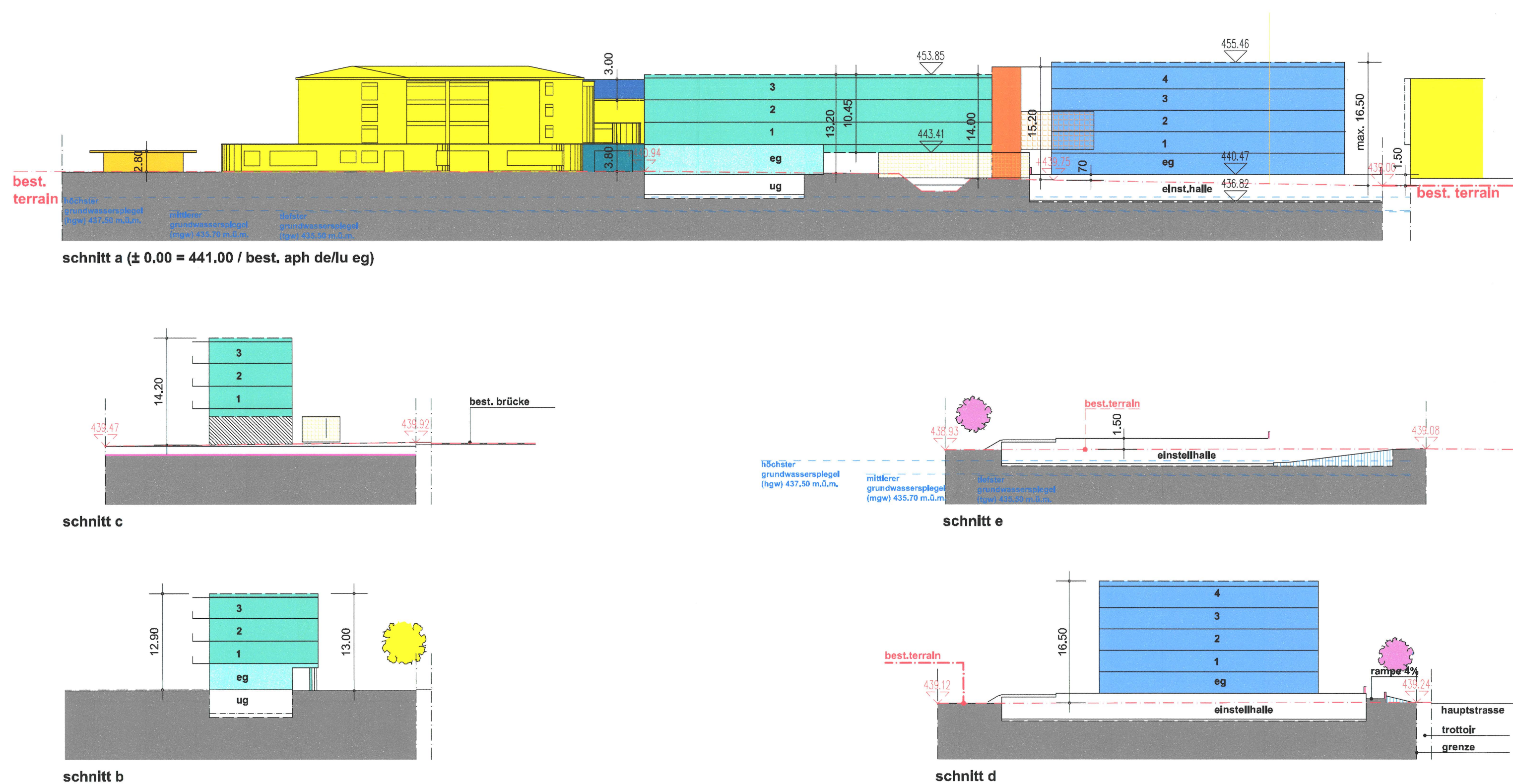
• • • • • geltungsbereich gestaltungsplan GB 800 / GB 797 / GB 1238

2. baubereiche / baulinien / nutzung

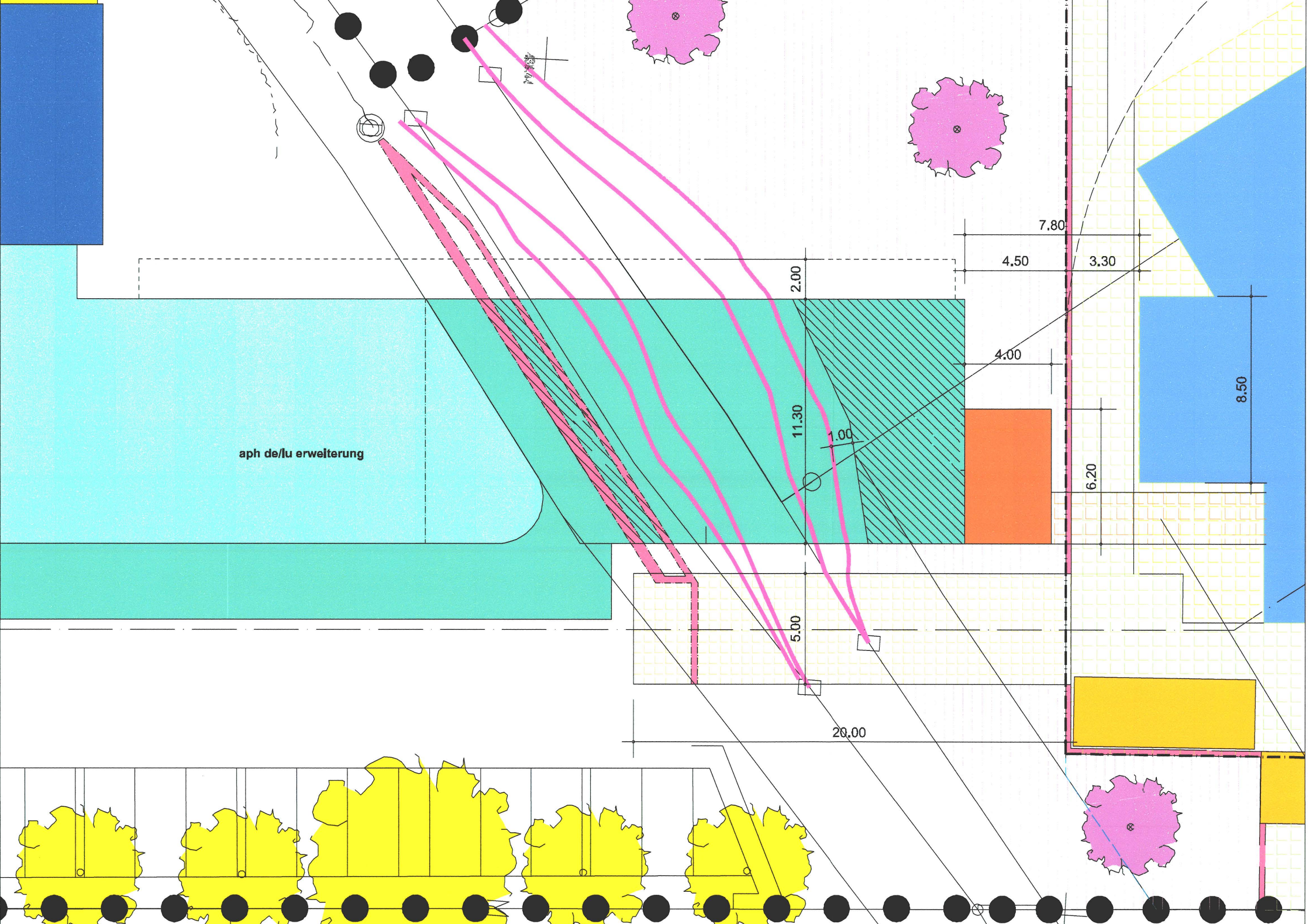
- masszuschlag
- planerische sicherstellung für einen linksabbieger
- bestehendes terrain / verlauf hauptstrasse
- baubereich für 1-geschossige hauptbauten
- baubereich für 4-geschossige hauptbauten ohne attikageschoss / erdgeschoss nicht ausgebaut über bach statisch mit betonpfeiler gestützt
- baubereich für 4-geschossige hauptbauten ohne attikageschoss / erdgeschoss ausgebaut
- baubereich für vorgehängte balkone
- baubereich für betonstützen und vertikale medienkanäle
- baubereich für passarellen
- baubereich für fluchtstegen
- wettergeschützter verglaster spaziergarten für abstellung demenz h=3.00
- baubereich für 1-geschossige bauten h=2.80m (containergerüstsummfeld) bau A mit 1.80 m dachvorsprung gegen grenze gb 801 1.20 m, das vordach wird nicht abgestützt
- baubereich für 5-geschossige hauptbauten mit einprägenden balkone
- private vorplätze
- pp
- baubereich für autoeinstellhalle / kellerabteile
- verbreiterung und umlegung bach (details werden im baugesuchverfahren festgelegt, §2 sbv)
- gebäudeumgebung gestaltet (böschung / rasenflächen / brunnen / bepflanzungen / plätze und erschliessungswege)
die genaue aussenraumgestaltung wird im baubewilligungsverfahren festgelegt.
- absturzsicherungen in beton, glas oder metall 0.30m - 1.00m
- gedeckte fussgängerbrücke über bach links, transparentem windschutz
- befestigter aussenbereich für fussgänger
- einfahrt und ausfahrt einstellhalle
- einheimische hochstamm-bäume genaue lage orientierend §8 sbv
- bauten bestehend
- bäume bestehend



höhenkoten orientierend



ausschnitt grundriss mst 1:200



sonderbauvorschriften

§ 1 zweck

das alters- und pflegeheim de/lu wurde vor 20 jahren in betrieb genommen. nun folgt eine erweiterung des aph de/lu, einschliesslich einer leichten umstrukturierung im bestehenden gebäude. zusätzlich wird ein neubau für "begleitetes wohnen im alter" auf dem angrenzenden landhausareal realisiert. dieser baukörper ist die ideale ergänzung zur gegebenen altersheimstruktur im dortzentrum. für die gesamtüberbauung wurde eine zusammenhängende, gut in die umgebung eingepasste lösung angestrebt, wobei der erweiterungsbau aph de/lu das bindeglied zwischen den beiden hauptgebäuden darstellt.

§ 2 geltungsbereich

der gestaltungsplan und die sonderbauvorschriften gelten für das im situationsplan mst 1:500 mit einer gepunkteten linie umrandete gebiet (gb nr. 800 aph de/lu // gb nr. 797 und 1238 neubau landhausareal). der bestehende gestaltungsplan alters- und pflegeheim de/lu rnb nr. 2020 vom 07. juli 1987 (gb nr. 800) bleibt gültig.

der gestaltungsplan 1 rnb nr. 5922 vom 03. november 1981 (gb nr. 797 und 1238), schreibt eine geschlossene bauweise zu gestaltungsplan 2 rnb nr. 5922 vom 03. november 1981 (bereits realisiert) vor. dies wird mit dem neubau "begleitetes wohnen im alter" nicht eingehalten. um den bestehenden gestaltungsplan 1 nicht zu widersprechen muss dieser aufgehoben werden.

bachverlegung: die bachverlegung ist in einem separaten baubewilligungsverfahren zu bewilligen. das amt für umwelt erteilt die bewilligung mittels verfügung.

§ 3 nutzung

in den baubereichen sind öffentliche bauten, wohnbauten, dienstleistungsbetriebe sowie nichtstörendes gewerbe zugelassen.

dienstleistungsnutzungen und andere publikumsintensive nutzungen sind nur soweit zugelassen als für sie die, nach § 42 kbv und nach den ergänzenden bauvorschriften der gemeinde derendingen, errechnete anzahl parkplätze oder fahrten ausgewiesen werden können.

mit dem erweiterungsbau wird das alters- und pflegeheim de/lu um 27 zimmer vergrössert. gleichzeitig werden cafeteria und der eingangsbereich zentralisiert, der längliche bachquerende baukörper der erweiterung ermöglicht eine funktionale verbindung (og), zwischen dem aph de/lu und dem neubau "begleitetes wohnen im alter". durch die verbindung zwischen den gebäuden kann ein betrieblicher sowie logistischer pflegeablauf sichergestellt werden.

§ 4 ausnützung / grünfläche

die maximale ausnützung ergibt sich aus den maximal zulässigen gebäudegrundflächen und geschossezahlen.

gb nr. 800 (zone für öffentliche bauten ohne az) / grünflächenziffer 25% (ohne begrünte dachfläche vom erweiterungsbau).
gb nr. 797 und nr. 1238 (kernzone) ergibt eine ausnützungsziffer von 1.55 / grünflächenziffer 22% (ohne begrünte dachfläche)

§ 5 massvorschriften / baubereiche / gestaltung

geschosshöhe der baubereiche gemäss legende und plan.

das maximale ausmass ober- und unterirdischer bauten ergibt sich aus den im plan eingezeichneten baubereichen. geringfügige abweichungen bezüglich masse sind im rahmen § 9 sbv (ausnahmen) zulässig.

die fassadenflächen des neubaus auf dem landhausareal, sowie des erweiterungsbaus aph de/lu müssen zwingend der farblinie des bestehenden alters- und pflegeheimes de/lu angepasst werden. die form der baukörper darf nicht verändert werden. dies gilt insbesondere für die abgerundete form des neubaus entlang der hauptstrasse.

technische aufbauten sind auf dem dach zulässig (lift / medienkanal) dagegen sind funktantennen nicht gestattet.

§ 6 grenz- und gebäudeabstände

mit der genehmigung des vorliegenden gestaltungsplanes, wird der gestaltungsplan 1 rnb nr. 5922 vom 03. november aus dem jahre 1981 aufgehoben, auf das mit der auflösung verbundene anbaurecht für ein 5-geschossiges gebäude zu lasten gb nr. 793 wird verzeichnet.

die grenz- und gebäudeabstände sind im plan festgelegt.

es besteht ein näherbaurecht z.l. gb nr. 797 und z.g. nr. 793.

§ 7 lärmschutz

der erweiterungsbau alters- und pflegeheim de/lu, sowie der neubau auf dem landhausareal sind in der empfindlichkeitsstufe III, gemäss zonenplan ewg derendingen, zugewiesen.

§ 8 umgebungsgestaltung

erschliessung :
die gestaltung des zukünftigen strassenraumes der hauptstrasse (planerische sicherstellung eines linksabbiegers), mit der vom kanton in zusammenarbeit mit der gemeinde derendingen geplanten sanierung der hauptstrasse (von kreuzplatz bis autobahnüberführung richtung kriegstetten), muss berücksichtigt werden. respektiv der benötigte vorplatz für eine strassenerweiterung (2. der erweiterungsbreite, im plan rot dargestellt) ist freizuhalten.
die kosten für den linksabbieger sind vom verursacher zu tragen.

es wird eine fussgängerzone vom bestehenden alter- und pflegeheim de/lu zur cafeteria, über den bach (neue fussgängerbrücke) bis zur bushaltestelle angestrebt. dieser bereich wird rollstuhlgängig mit höchstens 4% gefälle geplant.

die bestehende baumreihe der hauptstrasse entlang wird beim neubau fortgesetzt. die bäume und böschung werden unter berücksichtigung der vss norm sn 640 273a gestaltet.

§ 9 ausnahmen

die baukommission kann abweichungen vom plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das konzept der überbauung erhalten bleibt, sowie die öffentlichen und achtenswerten nachbarrechtlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 10 in kraft treten

der gestaltungsplan und die sonderbauvorschriften treten mit der genehmigung durch den regierungsrat und der publikation im amtsblatt in kraft.