

84/127

GEMEINDE 4657 DULLIKEN

KANTON SOLOTHURN

**GESTALTUNGSPLAN**  
**SÄLILOCH - FRANZISKUSHAUS**  
GEMÄSS § 14, 44, 45, UND 133 PBG VOM 03.12.1978

## **SONDERBAUVORSCHRIFTEN**

WEITERE BESTANDTEILE DES  
GESTALTUNGSPLANES:

SITUATIONSPLAN 1:1000

### **Öffentliche Auflage vom 16.03.12 – 14.04.12**

Dulliken, 12.03.2012

**Gemeinderat**  
Öffentliche Planaufgabe vom 16.3.2012 bis 14.4.2012  
Beschluss am 12.3.2012



Für die Richtigkeit:  
Dulliken, den 17.9.2012

Der Gemeindepräsident:

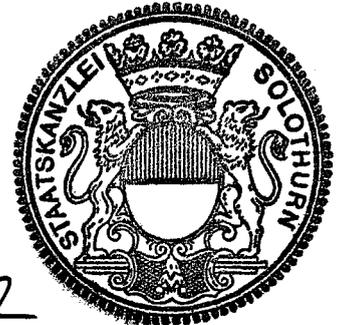
Der Gemeindeschreiber:

Der Regierungsrat:

RRB Nr. 2012/2577 vom 18.12.2012

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt Nr. ... 52 vom 21.12.12



## **§ 1**

### **ZWECK DES GESTALTUNGSPLANES**

Der Zweck des Gestaltungsplanes Säliloch – Franziskushaus auf den Parzellen GB Nr. 960, 448 und 1240 der Gemeinde Dulliken umfasst:

- Erhaltung des Franziskushauses als bedeutender Zeitzeuge moderner Baukultur (Architekt Otto Glaus, 1914 – 1996)
- Umnutzung des Franziskushauses
- Gewährleistung ergänzender Nutzungen im Sinne einer zweckmässigen Gebietsentwicklung
- Aufzeigen, wie die vorgesehenen Nutzungsarten angeordnet sind und erschlossen werden
- Sicherstellen einer gebührenden Rücksichtnahme auf die topographische und landschaftliche Situation sowie auf die Architektur und Bedeutung des Franziskushauses

## **§ 2**

### **BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANES**

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:1000 vom 12.03.2012
- Sonderbauvorschriften vom 12.03.2012

## **§ 3**

### **GELTUNGSBEREICH**

Der Gestaltungsplan sowie die Sonderbauvorschriften betreffen das im Plan als Geltungsbereich bezeichnete Gebiet.

## **§ 4**

### **STELLUNG ZUR BAUORDNUNG**

Soweit der Gestaltungsplan samt Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Dulliken sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

## § 5

### NUTZUNGEN

Baufelder A: In den vier Baufeldern sind ausschliesslich Wohnnutzungen zulässig.

Baufeld B: In diesem Bereich sind Wohnungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig

Franziskushaus: Kleinere Dienstleistungsbetriebe, Wohn- und Seminarräumen im Bildungsbereich, nicht störendes Gewerbe.

Baubereich Sammelparkierung: Baubereich für eine unterirdische Sammelparkierungsanlage.

## § 6

### GESCHOSSIGKEIT

Baufelder A: Zulässig sind ein Sockelgeschoss und drei Vollgeschosse. Attikageschosse sind ausgeschlossen. Die Nordfassade darf über die gesamte Gebäudebreite viergeschossig in Erscheinung treten, ohne jedoch die max. Gebäudehöhe von 12.00 m zu überschreiten (ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis Dachrand gemessen).

Baufeld B: Zulässig sind ein Sockelgeschoss und ein Vollgeschoss. Attikageschosse sind ausgeschlossen. Die max. Gebäudehöhe beträgt 6.00 m (ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis Dachrand gemessen).

Franziskushaus: Die bestehende Geschossigkeit des Franziskushauses darf nicht verändert werden.

Baubereich Sammelparkierung: Die Sammelparkierungsanlage ist vollständig unterirdisch anzuordnen und darf nur im Bereich der Ein-/ Ausfahrt oberirdisch in Erscheinung treten.

## § 7

### AUSNUTZUNG

Baufelder A: Die max. Bruttogeschossfläche pro Baufeld beträgt 600 m<sup>2</sup>; die max. Gebäudegrundfläche 180m<sup>2</sup>. Die Baufeldgrenzen dürfen nur ausgeschöpft werden, solange die massgebende Gebäudelänge 14.99 m nicht überschreitet.

Ansonsten gelten die Grenzabstände gemäss KBV §22, Anhang II. Die maximale Gebäudelänge darf 17.99 m nicht überschreiten.

Baufeld B: Die max. Bruttogeschossfläche beträgt 300 m<sup>2</sup>.

Franziskushaus: Die bestehende Bruttogeschossfläche darf nicht erhöht werden.

## § 8

### GESTALTUNG

Baufelder A: Die Baukörper sollen leicht und transparent erscheinen. Durch eine pavillionartige Materialisierung soll die Geschossigkeit ablesbar sein. Das Sockelgeschoss soll auch entlang der Südfassade das Terrain knapp überragen, so dass die darüberliegenden Wohngeschosse den Eindruck eines schwebenden Baukörpers vermitteln.

Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Technische Dachaufbauten dürfen das Flachdachniveau um max. 1.50 m überragen und eine max. Grundfläche von 10m<sup>2</sup> belegen. Die Aufbauten müssen mindestens 2.00 m von der Gebäudeflucht zurück versetzt werden.

Dachaufbauten für die Energiegewinnung dürfen, sofern sie das Gesamtbild des Gestaltungsplangebietes nicht beeinträchtigen und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben in Absprache mit den zuständigen kommunalen Behörden 80% der Dachfläche belegen und das Flachdachniveau um max. 1.00 m überragen. Die Aufbauten müssen mindestens 2.00 m von der Gebäudeflucht zurück versetzt werden.

Baufeld B: Die Architektur ist angemessen in das Gesamtbild des Geltungsbereiches einzubetten. Die Baukörper sollen leicht und transparent erscheinen. Durch eine pavillionartige Materialisierung soll die Geschossigkeit ablesbar sein.

Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Technische Dachaufbauten dürfen das Flachdachniveau um max. 1.50 m überragen und eine max. Grundfläche von 10m<sup>2</sup> belegen. Die Aufbauten müssen mindestens 2.00 m von der Gebäudeflucht zurück versetzt werden.

Dachaufbauten für die Energiegewinnung dürfen, sofern sie das Gesamtbild des Gestaltungsplangebietes nicht beeinträchtigen und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben in Absprache mit den zuständigen kommunalen Behörden 80% der Dachfläche belegen und das Flachdachniveau um max. 1.00 m überragen. Die Aufbauten müssen mindestens 2.00 m von der Gebäudeflucht zurück versetzt werden.

Franziskushaus: Baugesuche sind der kantonalen Denkmalpflege zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojekts, mit der Denkmalpflege abzusprechen. Jede Massnahme an der Hülle des Franziskushauses darf nur in Absprache mit den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden getroffen werden.

## **§ 9**

### **FREIRÄUME**

Der parkähnliche Charakter ist zu erhalten. Im Speziellen mit folgenden Massnahmen

- Einzelbäume und Föhrenguppen sind zu erhalten oder sinngemäss zu ersetzen
- Die Hecke entlang des Junkernbrunnenwegs ist zwischen der Einmündung (Zufahrt Franziskushaus) und Waldrand über eine Breite von 8 m zu erhalten und zu pflegen.
- Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Plan der Umgebungsgestaltung für den gesamten Geltungsbereich zur Prüfung vorzulegen. Den Gestaltungsgrundsätzen eines Landschaftsgartens ist Rechnung zu tragen.

## **§10**

### **KLEINBAUTEN**

Kleinbauten sind ausserhalb der Baufelder A und B auf dem gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

## §11

### MOBILITÄTSKONZEPT

Das Mobilitätskonzept vom 12. März 2012 ist integrierender Bestandteil der Sonderbauvorschriften.

## §12

### FUSS- UND FAHRWEG

Die privaten Fuss- und Fahrwege im südlichen Teil der Parzelle GB Nr. 960 müssen innerhalb des festgelegten Erschliessungskorridors sichergestellt werden. Die maximale Fahrbahnbreite (gem. VSS-Norm SN 640 201) beträgt 3.50 m, wovon zwei Drittel der Breite als Hartbelag (z.B. Asphalt) und ein Drittel als wasserdurchlässiger Belag (z.B. stabilisierter Mergel) auszuführen sind.

Die Zu-/Wegfahrt zur unterirdischen Sammelparkierung bildet hiervon eine Ausnahme – diese weist eine Fahrbahnbreite von 4.80m auf. Sie liegt ebenfalls im Erschliessungskorridor.

Der nördliche Bereich der bestehenden Zufahrt wird inklusive eines Wendeplatzes als öffentliche Strasse mit einer Fahrbahnbreite von 4.80m ausgeschieden. Notwendige Lageverschiebungen der privaten Parkplätze sind zum Zeitpunkt der Bebauung der Baufelder A und B umzusetzen.

Eine öffentliche Fusswegverbindung (Öffentlicher Weg) verbindet den Wendeplatz mit dem westlich anschliessenden Waldweg.

Ein nicht befahrbares, unbefestigtes Fusswegsystem, welches die Neubaukörper der Baufelder A miteinander verbindet ist als Ergänzung zum Fahrwegnetz zulässig.

## § 13

### ABSTELLPLÄTZE

Offene Parkplätze sind ausschliesslich innerhalb des auf dem Gestaltungsplan markierten Bereichs zulässig. Abstellplätze für die Bauten der Baufelder A sind in einer unterirdischen Sammelparkierungsanlage unterzubringen. Die Besucherparkplätze sind als Teil der bestehenden Parkplätze des Franziskushauses auszuweisen.

#### **§14**

#### **SCHUTZWÜRDIGKEIT**

Eine Unterschutzstellung des Franziskushauses wird angestrebt.

#### **§15**

#### **SÄLILOCHBACH**

Entlang des Sälilochbachs ist ein Gewässerabstand von 7m einzuhalten. Im Bauverbotsbereich sind das Errichten von Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

#### **§16**

#### **BODENSCHUTZ**

Es besteht die Pflicht zur Erarbeitung eines Bodenschutzkonzepts. Vor Erteilung der ersten Baubewilligung muss das Bodenschutzkonzept vom Amt für Umwelt beurteilt und gutgeheissen werden.

#### **§17**

#### **ENERGIE**

Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens für die Baufelder A und B ist ein Energiekonzept auszuarbeiten. Dabei sind die heutigen und die künftigen Gebäude gesamthaft und mit einer grösstmöglichen Anwendung von erneuerbaren Energien zu beurteilen.

#### **§18**

#### **AUSNAHMEN**

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder städtebaulichen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn die Grundsätze des Siedlungs- und Freiraumkonzepts erhalten bleiben, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

## **§ 19**

### **INKRAFTTRETEN**

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Dulliken, 12. März 2012