16Kanton Solothurn
Gemeinde Dulliken

Gestaltungsplan «Langmatt Nord», Dulliken GB Nr. 876, 878, 879, 910 und 967

Sonderbauvorschriften

Auflage 23.01.2023

Kartenausschnitt 1:10'000

Öffentliche Auflage von 26.01.2023 bis 28.02.2023

Beschlossen durch den Gemeinderat Dulliken am: 16.01.2023

der Gemeindepräsident ..... der Gemeindeschreiber

Dulliken, den 30.05.2023

EINWOHNERGEMEINDE * DULLIKEN *

Genehmigt durch den Regierungsrat am: 24. OKT. 2023 mit RRB Nr. 2023/1613

der Regierungsrat der Staatsschreiber

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

Publikation im Amtsblatt Nr. vom 17. NOV. 2023

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

[1]Der vorliegende Gestaltungsplan «Langmatt Nord», Dulliken bezweckt eine gesamtheitlich geplante, ortsbaulich und architektonisch gut eingepasste Überbauung auf den Parzellen GB Nr. 876, 878, 879, 910 und 967 in Dulliken.
Er regelt die Bebauung, Nutzung und Erschliessung innerhalb des Geltungsbereichs mit folgenden Schwerpunkten:

- Städtebaulicher Akzent am Bahnhof.
- Gute Adressbildung zur Niederämterstrasse und ins Quartier.
- Neue Platzgestaltung im Zugangsbereich des Bahnhofs.
- Angebot einer Mischnutzung aus beispielsweise Wohnen, Dienstleistung, Verkaufsgeschäften oder Gastronomie.

§ 2

Bestandteile

[1]Die Sondernutzungsplanung besteht aus den verbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan M 1:500 vom 23.01.2023 1725_DULLI_G-001
- Sonderbauvorschriften vom 23.01.2023 1725_DULLI_G-002

[2]Wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- 1725_DULLI; Entwicklung Bahnhof Süd - Richtprojekt vom 23.01.2023, Husistein & Partner AG, Aarau

[3]Erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Raumplanungsbericht vom 23.01.2023 1725_DULLI_G-003

§ 3

Geltungsbereich

[1]Der Gestaltungsplan umfasst den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter. Planelemente ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 4

Übergeordnetes Recht

[1]Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Dulliken. Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

2. Überbauung

§ 5

Baubereich

[1]Bauten und Anlagen sind ausschliesslich innerhalb der im Plan bezeichneten Baufelder A-C zulässig. Die Begrenzung der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände, sowie die Längenbestimmungen.

Geschosszahl

[2]Die Geschosszahlen sind in der Legende des Gestaltungs-Plans vom 16.01.2023 festgelegt. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht erlaubt.

[3]Erdgeschosse haben eine Geschosshöhe von maximal 4.50 m aufzuweisen.
Messweise OK Fertigboden EG bis OK Fertigboden 1. OG. Eine Ausnahme bilden etwaige Wohnnutzungen im Baufeld B, diese sind als Hochparterre auszubilden.

[4]Sofern im Baufeld B das Erdgeschoss als Hochparterre ausgebildet wird, erhöht sich die Geschosszahl aufgrund des überhohen Sockelbereiches (Hochparterre) unter Einhaltung der Gebäudehöhe auf 6 Geschosse.

Höhenmasse

[5]Die Gebäudehöhe innerhalb der Baufelder sind im Gestaltungsplan definiert. Sie gilt als Maximalwert.
Baufeld A – Gebäudehöhe H 22.50 m
Baufeld B – Gebäudehöhe H 18.00 m
Baufeld C – Gebäudehöhe H 12.00 m

[6]Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Treppen usw. dürfen das Hauptvolumen um maximal 0.5 m überragen.

[7]Unterirdische Bauten sind auch ausserhalb des Baubereiches zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften des kommunalen Baureglements und der kantonalen Bauverordnung.

[8]Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe im Baufeld A bis 23 m ist zulässig.

Baumasse/Ausnutzung

[8]Für die Z7 ist eine AZ von 2.00 festgelegt. Für den Gestaltungsplan wird ein Nutzungsbonus von 20 % festgelegt.

§ 6

Nutzungen

[1]Im Geltungsbereich ist eine Mischnutzung zulässig.

[2]Im Erdgeschoss der Baufelder A, B und C sind mässig störendes Gewerbe und Gastronomienutzungen zulässig.

[3]Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind ausschliesslich im Baufeld B zulässig. Diese sind als Hochparterre-Lösung auszubilden.

[4]In den oberen Geschossen sind Wohnnutzung im klassischen Sinn, Boardinghouse-/Hotelnutzungen und nicht störendes Gewerbe/Dienstleistung zulässig.

[5]Nutzungen wie Tiefgarage, Keller, Technikraum, Kellerabgänge und Treppenzugänge zu den Einstellhallen sind auch ausserhalb der Baufelder zulässig. Diese Nutzungen befinden sich unter dem Niveau Erdgeschoss.

§ 7

Gestaltung

[1]Das Richtprojekt (1725_DULLI; Entwicklung Bahnhof Süd - Richtprojekt vom 23.10.2022, Husistein & Partner AG, Aarau) ist für die Beurteilung von Bauvorhaben richtungsweisend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

[2]Die Fassadengestaltung richtet sich nach den Vorgaben des Richtprojekts.

[3]Der Baubehörde ist in den Baubewilligungsverfahren jeweils ein Farb- und Materialkonzept mit Materialbemusterungen der Bauten einzureichen. Eine Beurteilung durch eine, durch die Gemeinde zu bestimmende, Fachperson gemäss §18 bleibt vorbehalten.

[4]Der Dauerhaftigkeit der eingesetzten Materialien ist im Aussen-, Fassaden- und Innenbereich besondere Achtung zu schenken.

Private Aussenflächen

[5]Jede Wohnung innerhalb des Geltungsbereichs hat über eine private Aussenfläche zu verfügen. Diese können in der Form einer Loggia, eines Balkons oder einer Dachterrasse ausgestaltet sein. Pro Zimmer sind 3m2 Aussenfläche anzubieten, minimal jedoch 8m2. Bei Studio-Zimmer und Einzimmer-Wohnungen sind 6m2 Aussenfläche anzubieten. Ausgenommen von diesen Regeln sind Hotel- und Boardinghousezimmer.

§ 8

Dachgestaltung

[1]Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

[2]Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die festgelegte Gebäudehöhe um maximal 2,5 Meter ab GH Kote gemäss Planeintrag überragen. Sie sind in die Fassadengestaltung zu integrieren, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dazu sind sie allseitig mindestens 2,5 Meter vom Dachrand zurückversetzt anzuordnen.

[3]Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsschicht hat im Minimum 20 cm zu betragen. Es gelten die Qualitätsanforderungen SIA 312. Von dieser Pflicht sind begehbare Dachterrassen ausgenommen. Eine Kombination mit anderen Dachflächennutzungen (Solaranlagen) ist vorzunehmen.

3. Aussenraumgestaltung

§9

Freiraumkonzept

[1]Das konzeptionelle Richtprojekt (Freiraumkonzept vom 06.10.2022, SchneiderSchmid, Olten) ist für die Gestaltung der Freiräume sowie die Begrünung wegleitend. Es dient als Grundlage für die Erarbeitung des Bauprojektes und der Beurteilung der Baugesuche. Abweichungen sind zulässig, sofern damit eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird.

[2]Vor der Baubewilligung von Bauten auf dem Baufeld A ist die etappenbezogene Platzgestaltung planerisch und finanziell sicher zu stellen. Es ist mit der Gemeinde Dulliken und allenfalls Dritten eine privatrechtliche Vereinbarung über eine Kostenbeteiligung zu vereinbaren.

§ 10

[1]Der im Gestaltungsplan bezeichnete Bereich für Erschliessungs- und Begegnungsflächen dient der internen Verbindung, Erschliessung, Aufenthalt und der Gliederung eines halböffentlichen Aussenraums. Die genaue Lage und Ausgestaltung ist in den Baubewilligungsverfahren festzulegen. Folgende Inhalte sind im Umgebungsplan der Baugesuche nachzuweisen:
- Bepflanzung mit Angabe der verwendeten Arten resp. Sorten.
- Möblierung und Beleuchtung.
- Lage, Ausstattung und Gestaltung der oberirdischen Parkfelder und Veloabstellplätze.
- Ausgestaltung der Flachdächer.
- Umgang mit Oberflächenwasser.
- Materialisierung, Beläge.
- Pflege der Bepflanzung.

Bereiche für Platzgestaltung und interne Erschliessung

[2]Der im Gestaltungsplan bezeichnete Bereich für Platzgestaltung dient dem Aufenthalt, der Gliederung zwischen öffentlichem und halböffentlichem Aussenraum und soll im Endausbau verkehrsfrei ausgebildet werden. Es sind dem Gemeindegebrauch zugängliche, etappenbezogene Fuss- und Fahrradwege zu erstellen. Diese sind vor Erteilung der Baubewilligungen jeweils im Grundbuch einzutragen.

[3]Eine einheitliche und flächige Gestaltung (einheitliche Beläge und Randabschlüsse) mit der angrenzenden und bestehenden Bebauung ist anzustreben. Innerhalb des Perimeters sind Retentionsmulden zulässig. Diese sind gut in die Gestaltung einzubetten.

[4]Durchgehende Randabschlüsse zwischen dem Bereich Gehweg/öff. Fusswege und der Erschliessungs- und Begegnungsfläche (Parzellengrenze) sind nicht zulässig. Die Belagsfläche ist durchgehend von Fassade bis zum Trottoirrand auszubilden. Es sind wertige Materialen einzusetzen.

[5]Sockelmauern sind nicht erlaubt.

[6]Beläge sind bis an die Fassaden zu führen. Auf Rabatten entlang von Fassaden ist zu verzichten. Im Fall einer Wohnnutzung im Erdgeschoss von Baufeld B kann die Sicherung der Privatsphäre zusätzlich zur Hochparterrelösung mittels pflanzlicher Elemente umgesetzt werden.

[7]Eine etappenbezogene durchgehende Durchwegung der Parzellen ist zu gewährleisten.
Sie ist so auszuführen, dass sie neben der Funktion als Fuss- und Veloweg auch von Notfall- und Dienstfahrzeugen befahren werden können.

[8]Die Umgebungsgestaltung hat ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Bei der Bepflanzung sind standortheimische Arten zu verwenden. Diese müssen genügend Wurzelraum zur Verfügung haben. Zusätzlich zu den verbotenen Pflanzen der Freisetzungsverordnung (FrSV) Anhang 2, ist die Anpflanzung von Pflanzen der schwarzen Liste der schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen nicht gestattet.

§ 11

Hochstamm-Bäume

[1]Die im Plan dargestellten «neuen Hochstamm-Bäume» sind etappenweise zwingend zu pflanzen und bei deren Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Lage ist im Gestaltungsplan richtungsweisend dargestellt.

[2]Als Baumarten für die Hochstamm-Bäume sind standortgerechte, mittelgrosse Bäume zu verwenden. (z.B. Ahorn, Ulme, Erle oder Vogelkirsche). Diese werden im Rahmen der Bewilligungsverfahren abschliessend festgelegt.

[3]Für die Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten und in befestigten Flächen ist ein Wurzelraum von min. 3.0 m (Breite) x 3.0 m (Länge) x 1.5 m (Höhe) zu schaffen.

§12

Beleuchtung

[1]Aussenbeleuchtungen sind in den Baufeldern auf ein Minimum zu beschränken. Leuchten sind nach oben abzuschirmen und grundsätzlich nach unten zu richten.

4. Erschliessung

§ 13

Parkierung (ober-/unterirdische)

[1]Die Pflichtparkplätze können in einer unterirdischen Sammelgarage zusammengefasst werden.

[2]Die Erschliessung der Sammelgarage erfolgt über eine Zufahrt südlich des Baubereichs, von der neu zu erstellenden Erschliessungsstrasse (Verlängerung Bodenackerstrasse) oder über die Parzelle 967 von der Langmatt her.

[3]Die genaue Anzahl, Lage und Ausgestaltung ist in den Baubewilligungsverfahren der Sammelgaragenetappen und in den Umgebungsplänen nachzuweisen.

[4]Bei sämtlichen Parkplätzen in der Sammelgarage wird ein mögliches Nachrüsten mit Ladestationen vorbereitet. Zum Zeitpunkt der Baubewilligungen wird eine angemessene, auf die Nutzung bezogene Anzahl Parkplätze mit Ladestationen ausgerüstet.

[5]Es sind oberirdisch Parkfelder für Kundschaft und Besuchende zu erstellen. Die konkrete Anzahl oberirdischer Parkplätze, inkl. solcher mit Parkierungserleichterung, wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren nutzungsbezogen festgelegt.

Veloabstellplätze

[6]In den Baubewilligungsverfahren sind genügend Abstellplätze (gedeckte und ungedeckte) für Velos nachzuweisen. Grundlage für die Bedarfsermittlung und die Projektierung der Abstellflächen für Velos sind die VSS Normen SN 40'065 und SN 40'066. Bis zu 90% der Veloabstellplätze können unterirdisch angeordnet werden.

[7]Im Gestaltungsplan sind auf Erdgeschossniveau Bereiche für ungedeckte Abstellplätze und im Gebäudeinneren ein Abstellraum ausgewiesen.

Entsorgung

[8]Die Abfallentsorgung erfolgt über Unterflurcontainer gemäss Situationsplan. Die genaue Lage und Abmessung des Unterflurcontainers werden im Baugesuchsverfahren definiert. Die kommunalen Gegebenheiten sind zu berücksichtigen.

[9]Niederschlagswasser ist auf der Parzelle zu versickern. Niederschlagswasser von Plätzen und Wegen soll, soweit möglich direkt über die Schulter durch eine belebte Bodenschicht versickert werden.

5. Etappierung

§ 14

Etappierung

[1]Die Baufelder können in Etappen realisiert werden.

[2]Die Bebauung muss mit dem Baufeld A begonnen werden.

[3]Weitere Etappen müssen über die Zufahrt gemäss §13 Abs. 2 erschlossen werden.

[4]Der minimale Bebauungsgrad muss 5 Jahre nach der Bewilligung des ersten Baugesuchs 50% der Bruttogeschossfläche erreichen.

6. Energie

§ 15

Energiekonzept

[1]Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ist ein Energiekonzept einzureichen.

[2] Der zulässige Energiebedarf pro Jahr für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung muss 10% unter dem jeweils gültigen Energiegesetzwert liegen.

[3]80% der benötigten Energie ist mittels erneuerbarer Energien abzudecken. Einzel-Holzfeuerungen (Cheminées, Schwedenöfen etc.) sind nicht erlaubt. Für Gruppenheizungen auf Holzbasis gelten die Bestimmungen nach der Luftreinhalte-Verordnung (LRV). Gruppen-Holzfeuerungen sind nur zulässig, wenn die Feinstaub-Emissionsgrenzwerte nach LRV eingehalten werden.

[4]Soweit dies ökologisch, betrieblich und wirtschaftlich sinnvoll ist und keine weiteren schützenswerten Interessen entgegenstehen, sind Dach- und Fassadenflächen für Photovoltaikanlagen zu nutzen.

7. Lärmschutz

§ 16

Lärmschutz

[1]Aufgrund der hohen Lärmbelastungen entlang des nördlichen Bereichs des Baufeldes durch den Strassenverkehr auf der Niederämterstrasse, sowie den Bahnverkehr, sind die lärmempfindlichen Räume so anzuordnen, dass sie über ein Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

[2]Für die Belüftung der Hotel-/Boardinghousezimmer, die nicht lärmabgewandt belüftet werden können, ist eine kontrollierte Lüftung zwingend erforderlich.

[3]Die Immissionsgrenzwerte sind einzuhalten. Sollten diese überschritten werden, so kann seitens des Kantons bei ausreichender Begründung des überwiegenden Interesses an der Erstellung des Gebäudes, eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs.2 LSV erteilt werden.

[4]Mit dem Baugesuch ist ein Lärmgutachten einzureichen.

8. Störfallvorsorge

§ 17

Störfallvorsorge

[1]Um die Schutzinteressen der zukünftigen Nutzenden zu wahren, sind Massnahmen zur Senkung des Gefährdungspotenzials gemäss der «Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Juni 2022» zu prüfen. Die aus der Risikostudie resultierenden risikomindernden Massnahmen sind in das Projekt zu integrieren.

[2]Insbesondere folgende konkreten Massnahmen sind bei der Projektierung zu umzusetzen:

- Gegenüber der Bahnanlage (bahnseitig) muss grundsätzlich die Fassade resp. deren Materialisierung für die Dauer einer Gebäude-Evakuation (mind. 30 Minuten) einem Brand widerstehen können.
- Für die zu dämmenden Fassadenteile ist bahnseitig Steinwolle als Dämmmaterial zu verwenden.
- Innerhalb von 55 m Abstand zur Bahnanlage dürfen für Fenster keine Kunststoffrahmen vorgesehen werden.
- Die Hauseingänge, die als natürliche Fluchtwege dienen, sind bahnabgewandt anzuordnen. Zusätzliche Hauseingänge sind möglich.
- Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen sind bahnabgewandt und hoch über dem Boden anzuordnen.

9. Qualitätssicherung

§ 18

Fachgutachten

[1]Für die Begutachtung der Baugesuche und der Umgebungspläne im Gestaltungsplanareal zieht die Gemeinde auf Kosten der Gesuchsteller eine unabhängige Fachperson bei.

10. Ausnahmen

§ 19

Ausnahmen

[1]Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

11. Schlussbestimmungen

§ 20

Inkrafttreten, Genehmigung

[1]Der Gestaltungsplan sowie die Sondernutzungsvorschriften treten nach Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.