



# Gestaltungsplan Hotel Egerkingen

Situation 1 : 1'000

Indiz	Datum	Änderungen	gez.	gepr.	gen.	Oersingen, 08.08.2019	korreliert	geprüft	genehmigt
5	16.08.2023	gemäss RRB Nr. 2023/1061	ew	ew	ri				
4	15.01.2021	gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 17.11.2020	ew	ew	ri	gezeichnet: eww	Plan Nr.		
3	04.05.2020	gemäss Planungskommission vom 29.04.2020	ew	ew	ri	Grösse: 60 x 84			6949 / 1
2	20.04.2020	gemäss Vorprüfung vom 14.04.2020	ew	ew	ri	user: eww			
1	04.03.2020	gemäss Planungskommission vom 17.02.2020	ew	ew	ri	gedruckt: 16.08.2023 13:28:40			

AV- Grundlage vom: wird wöchentlich aktualisiert CAD-File: M:\Egerkingen\6949 Gestaltungsplan Hotel\6949\_1\_Gestaltungsplan.dgn

www.bsb-partner.ch

Biberist Tel. 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00  
 Oensingen Tel. 062 388 38 38 Fax 062 388 38 00  
 Grenchen Tel. 032 654 59 30 Fax 032 654 59 31  
 Liebfeld/Bern Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79

**BSB + Partner**  
Ingenieure und Planer **bsb+**

## Legende Erschliessungs- und Gestaltungsplan

### Genehmigungsinhalt

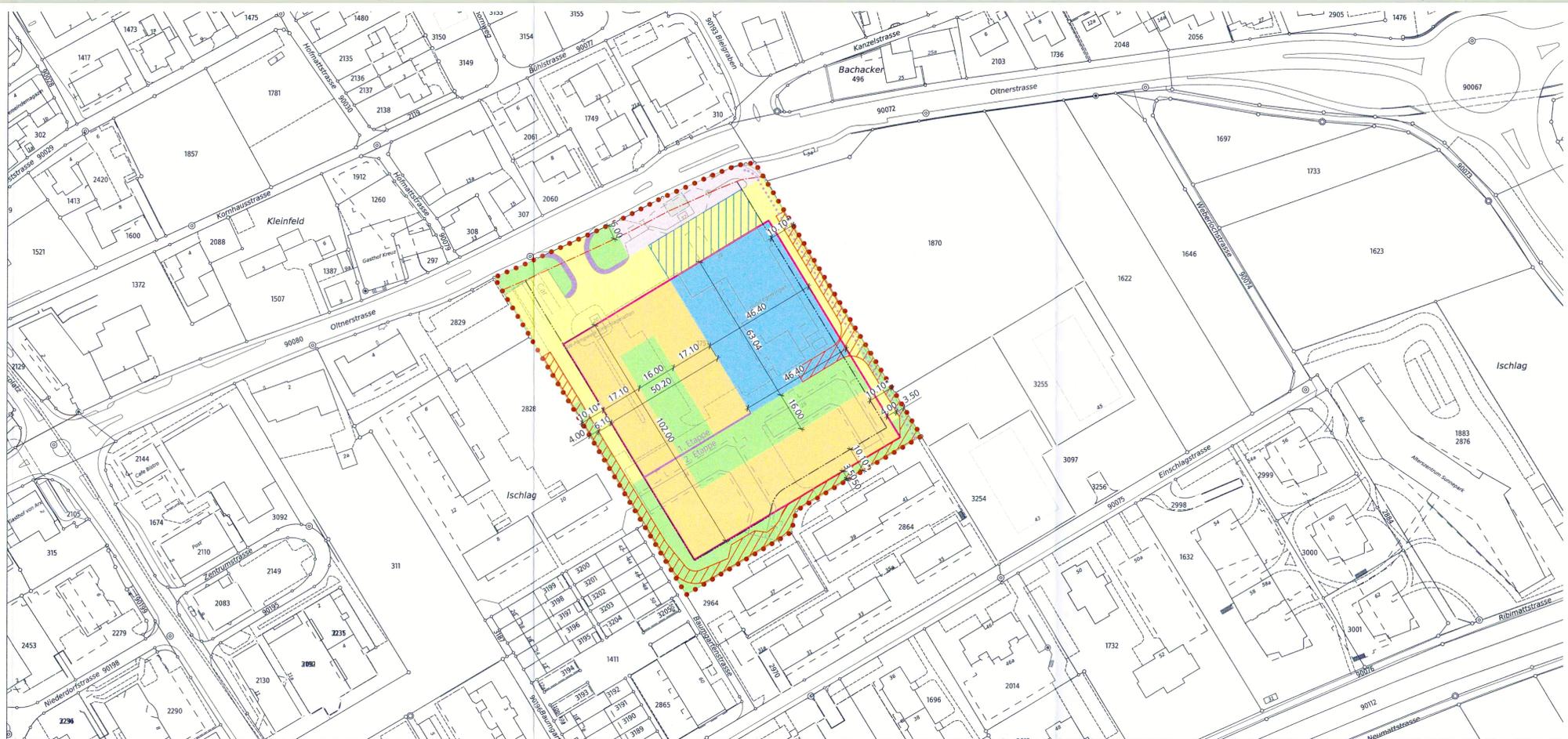
- Perimeter Erschliessungs- und Gestaltungsplan Hotel Egerkingen
- Grenzabstand Hochbauten (max. 4-geschossig)\*
- Baubereich A
- Baubereich B
- Baubereich C
- Baubereich D
- Verkehrsfläche
- Trottoir
- Grünfläche
- Vordach / Passarelle
- Car-Parkplatz
- Etappeierung Baubereich A und C
- ..... öffentliches Fusswegrecht

### Orientierungsinhalt

- Kantonsbaulinie gemäss RRB Nr. 1356 vom 12. August 2003
- /// Feuerwehr Bewegungs- und Stellfläche
- amtliche Vermessung (Gebäude, Bodenbedeckung)



0 20 40 60 80 100m



1. öffentliche Auflage vom 18. Juni 2020 bis 20. Juli 2020

Beschlossen vom Gemeinderat Egerkingen

Gemeinde, Egerkingen 18. November 2020

Die Gemeindepräsidentin:

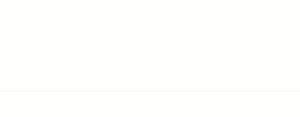


Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2023/1061 vom 26. Juni 2023

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt mit Meldungsnummer RE-SO15-000000018 vom 21. Juli 2023

Der Staatsschreiber:



Die Leiterin Verwaltung:



## Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Hotel Egerkingen

Stützt auf die §§ 14 und 44 – 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. Juli 2018) erlässt die Einwohnergemeinde Egerkingen folgenden Gestaltungsplan Hotel Egerkingen mit Sonderbauvorschriften.

### § 1 Zweck

- Der Gestaltungsplan Hotel Egerkingen mit Sonderbauvorschriften schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung eines Beherbergungs-, Kongress- und Gastronomiebetriebs inklusive dazugehörigen Einrichtungen und Dienstleistungen auf der Parzelle GB Egerkingen Nr. 1751.

### § 2 Geltungsbereich und Bestandteile

- Der Gestaltungsplan Hotel Egerkingen gilt für den im Plan mit einer rot punktierten Linie begrenzten Perimeter.
- Der Geltungsbereich ist in die Baubereiche A bis D sowie in die Bereiche für Verkehrs- und Grünflächen unterteilt.
- Der Gestaltungsplan Hotel Egerkingen besteht aus nachfolgenden Sonderbauvorschriften sowie dem Gestaltungsplan 1:1'000.

### § 3 Stellung zur Grundordnung

- Soweit die nachfolgenden Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Egerkingen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

### § 4 Art der Nutzung

- Im Baubereich A und B sind dem Zweck entsprechende Gebäulichkeiten für die Beherbergung sowie für Kongresse / Seminare inklusive dazugehörigen Einrichtungen und Dienstleistungen zugelassen. Im Erdgeschoss des Bereichs B ist ein Gastronomiebetrieb sowie südwestseitig ein dazugehöriger überdachter Aussensitzplatz zugelassen.
- Im Baubereich C ist eine unterirdische Tiefgarage und Technik- sowie Lagerräume im Zusammenhang mit dem Hotel Egerkingen zulässig.
- Im Baubereich D ist der Betrieb eines Kioskes und / oder eines Boutiquebetriebes in Zusammenhang mit der Hotel- und Seminaranwendung zulässig.
- Die Grünflächen dienen einerseits den Gästen und Angestellten zur Erholung und Begegnung, andererseits zur Strassenraum- bzw. Parzellenrandgestaltung. Weiter gelten die Bestimmungen gemäss § 12 der Sonderbauvorschriften.
- Der Bereich für Verkehrsflächen dient der Erschliessung des Areals, der internen Arealerschliessung für Motorfahrzeuge sowie für Bauten (gedeckter Veloabstellplatz) und Anlagen für den Langsamverkehr. Ebenfalls dürfen auf den Verkehrsflächen Parkplätze für Kurzzeitbesucher erstellt werden.
- Eine Dauernutzung (Baubereiche A und B) muss mit dem Hotelbetrieb verbunden und mit Hotelserviceeinrichtungen oder Hoteldienstleistungen ausgestattet sein, soweit es sich nicht um betriebsnotwendige Wohnungen handelt. Weiter gilt das Reglement über die Erhebung einer Kurtaxe der Gemeinde Egerkingen vom 1. Januar 2012.
- Im Baubereich A und B sind max. 4 betriebsnotwendige 4-Zimmerwohnungen zulässig.

<sup>8</sup> Bei der Nutzung des Perimeters des Gestaltungsplanes ist das Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars u.ä.) nicht zulässig.

### § 5 Mass der Nutzung

- Aus den Baubereichen A und B ergibt sich das maximale Ausmass oberirdischer Bauten. Für die Baubereiche A und B gelten folgende Baumasse:  
 Max. Geschoszahl 4 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss  
 Fassadenhöhe max. 16.40 m, mit Attika max. 17.90 m gemessen ab der Kote 0.00. Diese entspricht dem massgebenden Terrain auf 435.00 m.ü.M.
- Überschreiten die zu erstellenden Bauten eine Fassadenhöhe von 13.50 m, so ist ein Grenzabstand von 11.60 m einzuhalten. Vorbehalten bleibt § 26 KBV.\*
- Im Baubereich C gilt der im Gestaltungsplan eingezeichnete Baubereich als das maximale Ausmass der Tiefgarage. Ein- bzw. Ausfahrtrampen dürfen ausserhalb dieses Bereichs liegen.
- Im Vorfahrtsbereich von Baubereich B (Verkehrsfläche) ist ein Vordach mit Verbindung zu Baubereich D zulässig. Das Vordach darf als 1-geschossige überdachte Passarelle ausgebaut werden.
- Auskragende Bauteile dürfen im Baubereich D die Baulinie ab einer Durchfahrtshöhe von 4.20m unterschreiten und bis an die Parzellengrenze erstellt werden.
- Im Baubereich D ist eine Gesamthöhe von max. 6 m ab Strassenkote Oltnenstrasse zulässig.
- Untergeordnete Nebenbauten sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zulässig; die Einhaltung der ordentlichen Grenzabstände bleibt dabei vorbehalten. Technisch bedingte Dachaufbauten, namentlich Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen und Photovoltaikanlagen dürfen die maximal zulässige Fassadenhöhe überragen. Es gilt §18 Abs. 2 KBV.
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände.
- Die Baubereiche B und D können in verschiedenen Etappen unabhängig voneinander bebaut werden. Die Baubereiche A und C sind in max. 2 Etappen zu überbauen. Die Bautappen sind im Gestaltungsplan festgelegt.

### § 6 Gestaltung

- Die Hauptgebäude sind so zu gestalten, dass sie als architektonische Einheit wahrgenommen werden und als Gesamtanlage eine gute Wirkung erzeugen. Sie sind in einer einheitlichen Architektur und Materialwahl auszugestalten. Die Baubehörde ist frühzeitig in die Fassadengestaltung (Materialisierung) einzubeziehen. Im Baugesuchverfahren ist der Baubehörde ein entsprechendes Material- und Farbkonzept einzureichen.
- Für die Hauptgebäude sind Flachdächer zwingend. Bei den Nebenbauten ist die Dachform frei.
- Die nächtliche Anleuchtung der Gebäude sowie Leuchtschriften und Reklamen sind in allen Baubereichen auf den öffentlichen Strassenraum auszurichten.
- Das Anbringen von Logos und Schriftzüge ist nur an der Fassade zulässig und darf die Fassadenhöhe nicht überschreiten. Entlang der Oltnenstrasse dürfen Reklamen und Logos auf eigens dafür erstellten Totem errichtet werden. Reklamen sind im Rahmen des Baugesuches bewilligungspflichtig.

### § 7 Energie

- Pro Bauetappe ist ein von der Baubehörde zu genehmigendes Energiekonzept einzureichen.
- Es besteht eine Prüfpflicht zur Deckung des Energiebedarfs für Raumheizung und Warmwasser durch

erneuerbare Energie (im Energiekonzept nachzuweisen).

- Flachdächer von Hauptbauten sind – soweit nicht zur Produktion von Energie durch Photovoltaikanlagen oder durch andere Dachaufbauten belegt – extensiv zu begrünen (nährstoffarmes Substrat) und als Retentionsvolumen für Meteorwasser zu nutzen.

### § 8 Erschliessung und Parkierung

- Die Verkehrserschliessung des gesamten Areals erfolgt über die Oltnenstrasse.
- Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge (Ausnahme Car und für Kurzzeitparkierer) sind unterirdisch in Baubereich C anzuordnen.
- Es dürfen maximal 225 Parkplätze erstellt werden, davon 10 oberirdische Parkplätze. Die Lage der Parkplätze ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen.
- Mindestens 5 % aller unterirdischen Abstellplätze sind von Beginn an mit Elektroladestationen auszurüsten.
- Der Grundeigentümer hat dafür zu sorgen, dass neben den 5 Car-Parkplätzen im Gestaltungsplanperimeter falls nötig auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters ausreichend Car-Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aufzuzeigen, dass die durch die Parkierungsanlagen verursachten Lärmemissionen zu keinen Überschreitungen der Planungswerte bei den benachbarten Liegenschaften führen.

### § 9 Langsamverkehr

- Im Baugesuchverfahren ist die Anzahl und Lage der Abstellplätze für Velos und Mofas, abgestimmt auf Besucher und Angestellte, festzulegen. Gleichzeitig sind Elektroladestationen vorzusehen.
- Entlang der Ostgrenze des Gestaltungsplanperimeters ist eine Fusswegverbindung (Einschlagstrasse – Bushaltestelle Bielgraben) sicherzustellen (öffentliches Fusswegrecht).
- Die Fussgängerzugänge ab der Oltnenstrasse sowie ab der ostseitigen Fusswegverbindung (gemäss Abs. 2) sind mit der Umgebungsgestaltung im Baugesuchverfahren festzulegen.

### § 10 Zufahrt Blaublichtorganisation

- Die Ausgestaltung der Zufahrt für Blaublichtorganisationen ist während dem Baubewilligungsverfahren durch die zuständigen Behörden zu prüfen. Im Bereich der Grünflächen sind die Bewegungs- und Stellflächen naturnah zu gestalten.

### § 11 Werkleitungen

- Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind alle benötigten Werkleitungen / Infrastrukturen – soweit durch die Werkeigentümer nicht anders vorgesehen – durch die Grundeigentümer bzw. Bauberechtigten zu erstellen und zu unterhalten. Lage und Ausdehnung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- Sind aufgrund des Bauvorhabens bestehende öffentliche Werkleitungen (Wasser, Abwasser, Elektra, Gas) zu verlegen, so gehen die Kosten für die Verlegung vollständig zu Lasten des Verursachers (Grundeigentümer). Sind Leitungen aufgrund des Bauvorhabens anzupassen (z.B. Dimension) gehen die Kosten ebenfalls vollständig zu Lasten des Grundeigentümers.
- Massgebend für die Dimensionierung der notwendigen Anlagen und Werkleitungen sind die

Nutzungsplanungen der Einwohnergemeinde Egerkingen (GWP, GEP) sowie die einschlägigen Vorschriften der Prüf- und Bewilligungsbehörden (AfU, SGV, TISG, ESTI, weitere).

- Unverschmutztes Regenwasser von Plätzen und Wegen soll über die Schulter über eine biologisch aktive Bodenschicht versickert werden. Soweit eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich ist, ist der Regenwasserabfluss durch Retention mittels begrünten Dächern und allfälligen Wasserflächen in die Kanalisation so weit als möglich zu minimieren.

### § 12 Umgebungsgestaltung

- Im Bereich der Grünflächen in den Innenhöfen sind Wege, Möblierungen zur Aufwertung der Aussenräume und lichtdurchlässige Überdachungen zugelassen.
- Die Grünflächen im Bereich der Zufahrt für Blaublichtorganisation (Feuerwehr Bewegung- und Stellflächen) sind von Bauten und Anlagen freizuhalten und dürfen nicht als Aufenthaltsbereich für Gäste und Angestellte genutzt werden.
- Gemäss dem §8 des rechtsgültigen Zonenreglements der Einwohnergemeinde Egerkingen ist entlang von Haupt- und Sammelstrassen eine einheitliche Bepflanzung anzustreben. Dafür sind einheimische, hochstämmige und möglichst langlebige Baumarten zu verwenden. Die Baubehörde prüft die vorgesehene Bepflanzung im Rahmen des Baugesuches. Bei Einzelbaumpflanzungen ist die VSS-Norm 640 678 „Alleebäume, Baumartenwahl“ zu berücksichtigen.
- Ansonsten bestehen im Geltungsbereich des Gestaltungsplans Hotel Egerkingen keine Vorschriften über die Ausgestaltung von Grünflächen (z.B. Grünflächenziffer).

### § 13 Ausnahmen

- Die Baubehörde darf im Interesse einer besseren Lösung oder wegen betrieblich bedingten Anpassungen Abweichungen im Baugesuchverfahren bewilligen, wenn dadurch keine gesetzlichen Vorgaben verletzt werden. Die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen müssen gewahrt bleiben.

### § 14 Inkrafttreten

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