74 / 78

Kanton Solothurn — Gemeinde Egerkingen

Gestaltungsplan Gäu Park und Waro Egerkingen

Sonderbauvorschriften

Art. 1. **Zweck**
Der vorliegende Gestaltungsplan Gäu Park und Waro Egerkingen bezweckt, die Realisierung von Verkaufsflächen (Einkaufszentren), die Festlegung der Grünflächen und Baumbepflanzungen sowie die Festlegung der Erschliessungs- und Abstellflächen.

Art. 2. **Geltungsbereich**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

Art. 3. **Stellung zur baulichen Grundordnung**
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Egerkingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften. Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist eine Gewerbezone (Zonenplan der Einwohnergemeinde Egerkingen).

Art. 4. **Ausnützung**
Die Ausnützung ergibt sich aus der max. Gebäudegrundfläche und der Gebäudehöhen der einzelnen „Baufelder" und den im Schemaschnitt ausgewiesenen Geschossszahlen.
Zugelassen sind Bauten mit folgenden maximalen Nutzungsflächen:

Gäu Park

Verkaufsflächen	EG 1. Etappe	4'920 m²		
	EG 2. Etappe	3'850 m²		
	OG 2. Etappe	7'700 m²	16'470 m²	
Mall		1'330 m²		
Lager / Büro		4'190 m²		
Technik / Verkehr		3'290 m²		
Landfläche			20'149 m²	
Grünflächen inkl. Hochstämmige Bäume		3'900 m²		
Ueberbauungsziffer		67.5 %		
Grünflächenziffer inkl. Dachbegrünung		20 %		

Waro Egerkingen

Verkaufsflächen		14'600 m²	14'600 m²
Mall		4'200 m²	
Büro		1'500 m²	
Lager / Technik		4'000 m²	
Restaurant	150 - 200 Plätze	1'000 m²	
Landfläche			38'160 m²
Grünflächen inkl. Hochstämmige Bäume		4'500 m²	
Ueberbauungsziffer		50 %	
Grünflächenziffer inkl. Dachbegrünung		20 %	

Art. 5. **Nutzungen**

Abs. 1
Zugelassen sind:
- Mach frequentierte Nutzungsarten wie Food, Non-Food etc.
- Verkaufs- und Ausstellungsflächen (Fachmärkte, Warenhäuser, Detailhandelsgeschäfte)
- Restaurants
- Gewerbebetriebe

Vorbehalt siehe Abs. 2.

Abs. 2
Im Teilgebiet „Gäu Park" sind zugelassen:
Schwach frequentierte Nutzungsarten wie Baumarkt, Non-Food etc.
Im Teilgebiet „Gäu Park" sind untersagt:
Restaurants.

Abs. 3
Die unter Abs. 1 und 2 festgelegten Nutzungen können unter gegenseitiger Zustimmung von Gäu Park und Waro Egerkingen im Rahmen der gesamten Verkaufsflächen untereinander ausgetauscht werden.

Abs. 4
Zugelassen sind die notwendigen Verkaufsgebäude mit Anlieferungsstellen und dem Betrieb zugeordnete Lager, Verkehrs-, Büro- und Sozialräume, sowie betrieblich bedingte Nebenbauten wie Arealbeleuchtung, Lichtkuppeln und dergleichen.

Art. 6. **Massvorschriften**
Die maximalen Ausmasse der ober- und unterirdischen Bauten ergeben sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern und den diesen zugeordneten maximalen Gebäudehöhen.

Gäu Park	2 Vollgeschosse, 1 Untergeschoss
Waro Egerkingen	2 Vollgeschosse, 1 Untergeschoss
Erweiterungsbau / Neubau	2 Vollgeschosse, 1 Untergeschoss

Art. 7. **Baufelder**
Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baufelder erstellt werden. Ueber die Baufelder hinaus sind bis zu den Hausbaulinien kleinere bauliche Massnahmen zulässig, wie zum Beispiel Marktstände, Vordächer, Reklameträger und dergleichen.

Art. 8. **Gebäudevolumen**
Baufeld „Gäu Park":

Maximale Gebäudehöhe: 10.50 m
Auf diesem Baufeld sind im Bereich der 1. Etappe Dachaufbauten wie Lichtkuppeln etc. zulässig, bis zu einer maximalen Höhe von 18.00 m ab Terrain. Die Dachflächen der 2. Etappe sind extensiv zu begrünen.

Baufeld „Bestehende Waro / Erweiterungsbau":

Maximale Gebäudehöhe: 12.00 m
Auf diesem Baufeld sind Dachaufbauten wie Lichtkuppeln etc. zulässig, bis zu einer maximalen Höhe von 18.00 m ab Terrain. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Baufeld „Nebenbauten":

Die definitive Anordnung der Bauten wird im Baugesuchsverfahren bestimmt.
Maximale Gebäudehöhe: 6.00 m

Die beiden Hauptgebäude Gäu Park und Waro Egerkingen können auf einer max. Breite von 16.20 m miteinander im Erdgeschoss verbunden werden. Von den im Gestaltungsplan festgelegten Hauptgebäudekuben kann geringfügig abgewichen werden, sofern Art und Weise des Ueberbauungscharakters dabei nicht wesentlich geändert wird. Die Gestaltung der zukünftigen Fassaden sind den bestehenden Gebäuden anzupassen und werden im Baubewilligungsverfahren geregelt. Technisch notwendige Aufbauten wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftaufbauten kleinere Lichtkuppeln etc. sind auf der gesamten Dachfläche zulässig und sind auf die technisch notwendigen Ausmasse zu beschränken.

Art. 9. **Grünflächen, Baumpflanzungen, Flachdachbegrünung, Einfriedung:**
Die Gestaltung der Grünflächen (mit Versickerungsfläche oder Rückhaltebecken), sowie die im Plan eingetragenen Baumpflanzungen sind im Baugesuch beizulegenden Umgebungsgestaltungsplan unter Angabe der zu verwendenden einheimischen, standortgerechten Pflanzen auszuweisen. Die Grünflächen sind naturnah zu gestalten.
Die begrünten Dachflächen sind für Pionierpflanzen anzulegen.
Auf den Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln ist zu verzichten.

Art. 10. **Erschliessung und Parkierung**
Die Fahrzeugerschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.
Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Erschliessungsanlagen von den Betreibern zu erstellen und zu unterhalten inkl. die notwendigen Anpassungen an der Einmündung Hausmoltstrasse / Expressstrasse.
Im gesamten Geltungsbereich sind maximal 1'233 PP für Personal und Besucher zugelassen.

Gäu Park	Parking:	UG I. Etappe	267 PP
		UG II. Etappe	221 PP
		Oberirdisch	15 PP
Waro Egerkingen	Parking:		730 PP

Das Gestaltungsplangebiet ist mit Öffentlichen Verkehrsmitteln (OeV) anzuschliessen. Es ist durch die Linien Oensingen-Egerkingen-Neuendorf und Olten-Hägendorf-Egerkingen auf geeignete Art und Weise zu bedienen.

Der Verteilschlüssel für die anfallenden Mehrkosten der Erschliessung mit dem OeV sind zwischen der Einwohnergemeinde Egerkingen und der Bauherrschaft bzw. der Betreiberin in einem Vertrag zu regeln. Dabei sind sowohl die Baukosten als auch der Anteil Betriebskosten festzulegen. Die Beitragspflicht entsteht, sobald eine Baubewilligung aufgrund des Gestaltungsplanes durch die Gemeinde erteilt wird. Eine Abstufung der Höhe der Beitragspflicht kann zusätzlich vereinbart werden.

Die Bushaltestelle an der Expressstrasse auf der Höhe der WARO ist durch die Bauherrschaft zu erstellen.
Sie ist normengerecht mit einer fussgängerfreundlichen Querung der Expressstrasse zur nördlichen Haltestelle, grosszügigen Personenunterständen, Abstellplätzen für Einkaufswagen und anderen üblichen Haltestellenausstattungen auszuführen.

Erfordert die Anpassung der Linie Oensingen-Egerkingen-Neuendorf einen Wendeplatz mit Haltestelle im Bereiche des Gestaltungsplangebietes, ist diese Anlage ebenfalls durch die Bauherrschaft an geeigneten Ort innerhalb des Gestaltungsplangebietes (mit analoger Ausstattung wie an der Haltestelle an der Expressstrasse) zu erstellen und zu unterhalten.

Von der Bauherrschaft bzw. von den Betreibern ist ein Pendelbusbetrieb zwischen dem Bahnhof Egerkingen und den Eingangsbereichen des Gäu Parkes und der Waro anzubieten. Der Versuchsbetrieb ist ab Eröffnung einer weiteren Bauetappe gemäss Gestaltungsplan (2.Etappe Gäu-Park bzw. Erweiterung Waro AG) aufzunehmen.

Mit dem öffentlichen Verkehr bzw. mit dem Zweirad oder zu Fuss anreisenden Kunden ist von den beiden Betreibern Gäu Park und WARO Egerkingen ein attraktiver Hauslieferdienst anzubieten.

Es sind weitere Anreize zur Reduktion des motorisierten Kunden- und Angestelltenverkehrs zu realisieren (z.B.: Bewirtschaftung der Parkplätze, Werbung für OeV-Benutzung usw.).

Überdeckte Abstellplätze für Velos und Mofas sind beim Gäu Park (in Ergänzung zu den vorgesehenen Abstellplätzen beim WARO) schon zusammen mit der im Bau befindlichen ersten Ausbauetappe in genügender Zahl anzubieten. Nach Realisierung der zweiten Etappe muss die Fläche mit überdeckten Abstellplätzen den entsprechenden VSS-Normen angepasst werden.
Für Elektromobile wird ein Stromanschluss installiert.

Die Bauherrschaft hat auf eigene Kosten im Sinne von Art. 29 Luftreinhalte-Verordnung die Immissionskonzentration durch Stickstoffdioxid-Passivsammler nach Anweisung des Amtes für Umweltschutz zu überwachen. Die Überwachung beginnt nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes und endet 3 Jahre nach der Inbetriebnahme aller im Gestaltungsplanperimeter vorgesehenen Verkaufsflächen.

Art. 11. **Grundwasser / Meteorwasser**
Im Bauprojekt ist eine Versickerung von Meteorwasser zwingend vorzusehen. Die Zulässigkeit der Regenwasserversickerung richtet sich nach den Vorschriften für den Gewässerschutzbereich Zone A. Wegweisend ist dabei der Bericht „Neuer Umgang mit Regenwasser" des Amtes für Umweltschutz.
Zusätzliche Massnahmen im Rahmen der Realisierung der einzelnen Ausbauetappen bleiben vorbehalten, ebenso die Bewilligung durch das kantonale Amt für Wasserwirtschaft (AWW) sowie durch das kantonale Amt für Umweltschutz (AfU). Die entsprechenden Bewilligungen sind jeweils im Rahmen der Baubewilligung einzuholen.
Es darf nur Dachwasser zur Versickerung gebracht werden. Für das anfallende Meteorwasser von Plätzen und Verkehrsflächen sind die kantonalen Vorschriften des Gewässerschutzes verbindlich. Für Versickerungsanlagen ist im Baubewilligungsverfahren eine Bewilligung des Amtes für Umweltschutz einzuholen.

Art. 12. **Terrainveränderungen**
Die Baubehörde kann im Rahmen des Umgebungsgestaltungsplanes betrieblich bedingte Terrainveränderungen sowie Stützmauern bewilligen.

Art. 13. **Kehrichtbeseitigung**
In den Bereichen der Baufelder sind Abstellplätze für Container vorzusehen. Diese sind im Einvernehmen mit der kommunalen Umweltschutzkommission im Baubewilligungsverfahren abzusprechen.

Art. 14. **Gebäudeisolation**
Die Gebäudeisolation ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nach dem Stand der Technik zu optimieren. Weitere Massnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs wie z. B. Wärmerückgewinnung sind zu prüfen und – sofern lufthygienisch sinnvoll, technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar – umzusetzen.

Art. 15. **Materialwahl, Farbgebung**
Das Einkaufsgebiet hat als architektonisch gut gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten. Die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden haben zur Vereinheitlichung der äusseren Erscheinung und zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild beizutragen. Die Materialauswahl und Farbgebung ist zur Bewilligung der Baukommission Egerkingen einzureichen.

Art. 16. **Ausnahmen**
Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen Lösung oder wegen betrieblich bedingten Abweichungen Ausnahmen erteilen, wenn das Konzept erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben, ausgenommen bleibt Art. 5.

Art. 17. **Inkrafttreten**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Gestaltungsplan — **Mst. 1:500**
Gäu-Park und WARO — **Egerkingen**
GB-Nr. 2376 GB-Nr. 1728 GB-Nr. 1633

Aenderungsplan zum Gestaltungsplan Gäu Park und Waro

Planauflage vom 26. Februar 1999 bis 29. März 1999
Beschlossen vom Gemeinderat am 18. Februar 1999

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Plan genehmigt vom Gemeinderat: am 24.5.1999

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

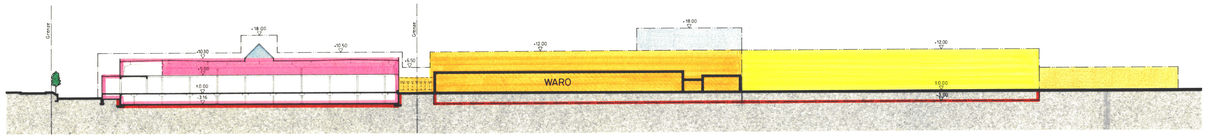
Plan genehmigt vom Regierungsrat am 11. April 1999
mit RRB Nr. 1013

Solothurn, den
Der Staatsschreiber:

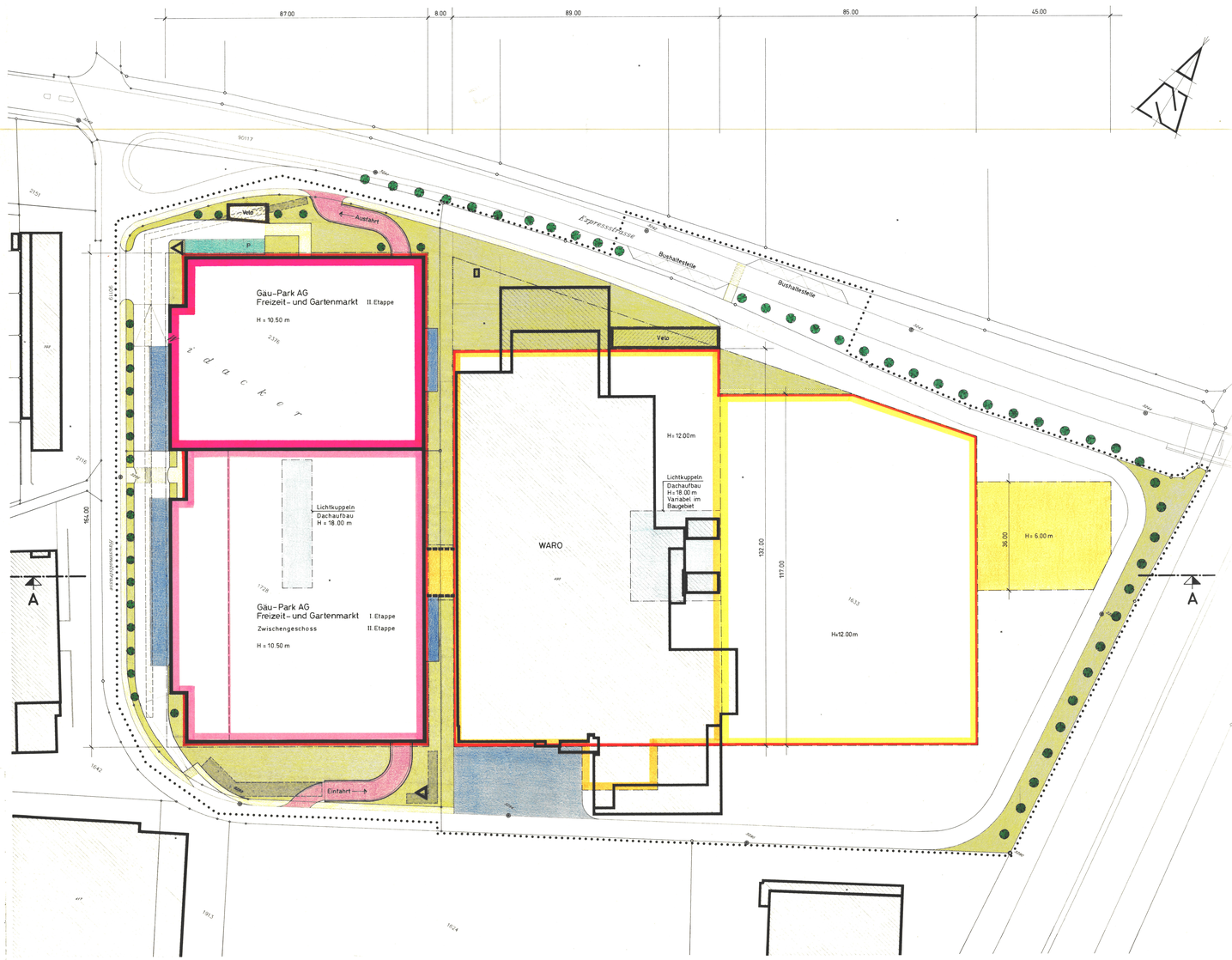
Aenderung der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Gäu Park und Waro Egerkingen:

Neuer Absatz 3bis zu Artikel 5, Abs. 3, der Sonderbauvorschriften	
Artikel 5, Abs. 3 (bisher)	Die unter Abs. 1 und 2 festgelegten Nutzungen können unter gegenseitiger Zustimmung von Gäu Park und Waro Egerkingen im Rahmen der gesamten Verkaufsflächen untereinander ausgetauscht werden."
Artikel 5, Abs. 3bis (neu)	Von den von der Waro in RRB Nr. 1645 vom 11.8.1998 in Ziffer 2.2 zugesteller Food-Verkaufsfläche von 7'500 m² kann Gäu Park 2'700 m² Food-Fläche mit Inbetriebnahme beanspruchen.

NB: ORIGINAL BEIM EGS !



Schnitt A-A



Kanton Solothurn — Gemeinde Egerkingen

Gestaltungsplan — **Mst. 1:500**
Gäu-Park und WARO — **Egerkingen**
GB-Nr. 2376 GB-Nr. 1728 GB-Nr. 1633

Planauflage Beschluss durch Gemeinderat am 10.12.1997
Öffentliche Planauflage vom 2. Feb. 98 bis 3. März 98

Teil-
Genehmigt vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Egerkingen durch den
Beschluss Nr. vom 3. Juli 98
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Teil-
Genehmigt vom Regierungsrat durch den
Beschluss Nr. 1649 vom 11. August 98
Ort, Datum Der Staatsschreiber:

Datum: 5. 8. 98 | Grösse 145 / 89 | Plan-Nr. 213 / 110 | Gez. St

Legende und Bestimmungen

Rechtsverbindliche Elemente

- Geltungsbereich
- Hausbaulinie
- Baufeld Gäu-Park II. Etappe Zwischengeschoss
- Baufeld WARO Erweiterungsbau / Neubau
- Baufeld Nebenbauten
- Lichtkuppeln, Dachaufbau
- Unterirdische Gebäude (Einstellhallen)
- Parkierung oberirdisch
- Fussweg / Trottoir

Orientierender Inhalt

- Best. Gebäude
- Zu-/Ausfahrten zu den Einstellhallen
- Velo
- Andockstellen
- Versickerungsfläche
- Grünflächen
- Hochstämmige Bäume
- Fahrtrichtung
- Reklameturm

Die Teilgenehmigung des Gestaltungsplanes Gäu-Park und Waro umfasst folgende Teile:

a) **Gäu-Park AG, Freizeit- und Gartenmarkt 1. Etappe und Zwischengeschoss 2. Etappe**

b) **Gäu-Park AG, Freizeit- und Gartenmarkt 2. Etappe**

c) **Insgesamt 503 (zusätzliche) Abstellplätze (280 + 223).**

d) **Waro AG, Erweiterung/Neubau 1. Etappe im gelben Baufeld im Umfang von max. 1'800 m² Verkaufsfläche, welche lediglich zur Abrundung des bestehenden Angebotes dient und nicht für neue „stark frequentierte" Nutzungsarten.**