

# Gestaltungsplan

## Sonderbauvorschriften

Gestützt auf Art. 14 und 44 - 47 des Planungs- und Baugesetzes des Kt. Solothurn vom 3. Dezember 1978 (PBG) erlässt die Einwohnergemeinde Egerkingen folgende mit dem Teilzonen- und Gestaltungsplan 'Casino Gäu' verbundenen Sonderbauvorschriften:

### Art. 1 Zweck

Der vorliegende Teilzonen- und Gestaltungsplan 'Casino Gäu' bezweckt die Erstellung eines Spielcasinos Grand Jeu, die Festlegung der Zu- und Wegfahrt und der Parkierung, sowie die Festlegung und Nutzung der Grünflächen.

### Art. 2 Geltungsbereich

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine rot punktierte Linie begrenzte Gebiet.

### Art. 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften für den Teilzonen- und Gestaltungsplan 'Casino Gäu' nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Egerkingen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

### Art. 4 Nutzung

- Das vom Teilzonen- und Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist eine Sondernutzungszone für ein Spielcasino und für Freizeitnutzung.
- Zugelassen sind neben einem Spielcasino Grand Jeu mit Spieltischen und Geldautomaten, den notwendigen Betriebsräumen (z.B. Büros, Technikräume, Lagerräume, Sozialräume, Kasse, Empfang) und betrieblich bedingten Nebenbauten (z.B. Beleuchtung, Parkleitsystem), restaurantähnliche Betriebe, Unterhaltungs- und Freizeiträume (z.B. Dancing und Discobetrieb, Mehrzwecksaal), Parkierungsanlagen, casinotypische Verkaufsbetriebe (z.B. Boutiquen, Souveniershop, Kiosk) sowie eine betriebsnotwendige Wohnung.
- Die max. zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) für das Hauptbaufeld (ohne Erweiterung) beträgt 13'800 m<sup>2</sup>. Den gemäss Abs. 2 zugelassenen Hauptnutzungen sind wegweisend folgende Bruttogeschossflächen zuzuweisen:

· Grand Jeu und Automaten <span>­</span> spiel:	ca. 1'700 m <sup>2</sup>
· restaurant <span>­</span> ähnliche Betriebe:	ca. 600 m <sup>2</sup>
· Unterhaltungs- und Freizeiträume sowie Verkaufsbetriebe:	ca. 1'200 m <sup>2</sup>
· Verwaltung, Technik und Nebenräume	ca. 2'450 m <sup>2</sup>
· Parkierung	ca. 7'850 m <sup>2</sup>

### Art. 5 Baufeld Casino Gäu

- Innerhalb des Baufeldes ist ein geschlossener Baukörper mit unter- und oberirdischen Geschossen für den Spielbetrieb und die Parkierungsanlage zugelassen.
- Die Nordfassade des Gebäudes grenzt am Ostende auf einer Länge von max. 20 m bis auf 2 m an die Santelstrasse. Zusätzlich darf die Nordfassade auf einer Länge von max. 35 m die Baulinie um max. 3 m unterschreiten.
- Der Gebäudekomplex besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss, vier Obergeschossen und zwei Zwischenebenen. Die genaue Anordnung der Geschosse und die Geschosshöhe werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- Für die Geschosse gelten folgende Nutzungen:
  - Untergeschoss: Parkierung, Service, An- und Weglieferung, sowie Technik und Nebenräume
  - Erd- und erstes Obergeschoss sowie die Zwischengeschosse: Eingangshalle, Empfang, Tisch- und Automaten­spiel, Restaurant und Bar, Kasse, Büro- sowie Serviceräume, Lager, Sozialräume, Mehrzweckräume, Verkaufsräume gemäss Art. 4 Abs. 2
  - Zweites bis viertes Obergeschoss: Parkierung

### Art. 6 Baufeld Erweiterung Casino Gäu

Innerhalb des Baufeldes 'Erweiterung Casino Gäu' können im Baubewilligungsverfahren Anbauten bewilligt werden. Diese haben sich in Gestaltung, Nutzung und Volumen an das Hauptgebäude anzupassen.

### Art. 7 Baufeld Eingangsbereich, Haupteingang

- Im Baufeld 'Eingangsbereich Haupteingang' darf ein das Gebäude überragender Körper erstellt werden, der dem Casino als Identifikationselement dient.
- Im Vorfeld dieses Baukörpers kann ein treppenartiger Zugang erstellt werden.

### Art. 8 Massvorschriften

- Die maximalen Ausmasse unter- und oberirdischer Bauten ergeben sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern und der unter Abs. 2 zugeordneter maximaler Gebäudehöhe.
- Für die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baufelder 'Casino Gäu' und 'Erweiterung Casino Gäu' gelten folgende Vorschriften:
  - Die maximale Gebäudehöhe beträgt 489.20 m.ü.M. ab der Höhenkote 468.50 m.ü.M (Boden Untergeschoss)
  - Das oberste Geschoss dient als offene Parkierungsfläche.
  - Als wegweisend für die Überbauung gilt die in den Schemaschnitten ausgewiesene Anordnung der Geschosse.
- Für das Baufeld 'Eingangsbereich, Haupteingang' gilt folgende Vorschrift:
  - Die max. Höhe des Baukörpers beträgt 499.50 m.ü.M.

### Art. 9 Ausnützung

- Die Ausnützung ergibt sich aus der maximal zulässigen Gebäudegrundfläche, der maximalen Gebäudehöhe und den in den Schemaschnitten ausgewiesenen Geschosszahlen.
- Die min. Grünflächen­ziffer beträgt 20 %.
- Die max. Überbauungsziffer beträgt 60 %.

### Art. 10 Gestaltung

- Das Casino Gäu hat als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten. Der Materialwahl und der Farbgebung der Fassaden ist aufgrund der besonderen Lage spezielle Beachtung zu schenken. Die Materialisierung beruht hauptsächlich auf drei Materialien:
  - Naturstein (für die nach aussen geschlossenen Spielflächen)
  - Glas (je nach Nutzung transparent, emailliert oder mattiert)
  - Metall (für die konstruktiven Elemente und den Eingangsbereich).
- Die Materialwahl, die Fassadengestaltung und die Farbgebung ist dem Gemeinderat und der Baukommission Egerkingen zur Genehmigung zu unterbreiten.

### Art. 11 Grenzabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Gestaltungsplan festgelegt. Wo nicht anders bestimmt, gelten die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den Nachbargrundstücken gemäss Art. 24 und Anhang II KBV.

### Art. 12 Erschliessung

- Die Verkehrserschliessung sowohl für den Publikumsverkehr, als auch für die An- und Weglieferung ist nur über die Höhenstrasse zulässig.
- Das Untergeschoss sowie das Erdgeschoss sind von Süden her unabhängig voneinander über die Höhenstrasse erschlossen.
- Die drei Parkdecks für den Besucherverkehr werden von Norden über die Höhenstrasse durch drei zweispurige Passerellen mit Parkleitsystem erschlossen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Erschliessungsanlagen von der Casino Gäu AG zu erstellen und zu unterhalten. Sofern bauliche Massnahmen an der Einmündung Bachmattstra­sse in die T5 erforderlich sind, beteiligt sich die Casino Gäu AG an denselben.
- Die Betreiberin bietet ihren Angestellten Sammeltransporte an und sorgt durch andere geeignete Massnahmen dafür, dass sie möglichst auf die Benützung des Privatautos verzichten.
- Zur besseren Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sind vom Bahnhof Egerkingen und vom Hauptbahnhof in Olten regelmässig auf Abruf fahrende Shuttle - Busse zum Casino anzubieten.
- Anstelle der Shuttle - Busse kann der Gemeinderat bestimmen, dass sich die Casino Gäu AG an einem gemeinsamen öffentlichen Verkehrsträger beteiligt.

### Art. 13 Parkierung

- Im Untergeschoss und in den drei Parkdecks stehen insgesamt max. 262 Parkplätze zur Verfügung. Im Untergeschoss befinden sich 58 Parkplätze und in den drei Parkdecks je 68 Parkplätze.
- Für Velos und Mopeds müssen für die Besucher und die Belegschaft angepasste Abstellplätze eingerichtet werden.
- Die Betreiberin sorgt mit geeigneten Massnahmen dafür, dass ein Parkieren von Autos im Bereich der Passerellen auf der Höhenstrasse nicht möglich ist.
- Die Casino Gäu AG prüft bei der Bewirtschaftung des Parkplatzangebotes allfällige Synergien mit den umliegenden Liegenschaften.

### Art. 14 Werkleitungen

- Der Gestaltungsplanperimeter ist im Trennsystem zu entwässern.
- Die anfallenden Hangsickerwasser sind zu sammeln und in die bestehende Strassenentwässerung der Höhenstrasse einzuleiten.
- Die Schmutz- und Sauberwasserleitung ist getrennt bis an die südliche Parzellengrenze zu verlegen und der bestehenden Schmutzwasserleitung in der Höhenstrasse anzuschliessen. Bei einem späteren Ausbau der Höhenstrasse ist das Schmutz- und Sauberwasser im Trennsystem abzuführen.

### Art. 15 Terrainveränderungen

- Betrieblich und gestalterisch bedingte Terrainveränderungen sowie allfällige Stützmauern sind in einem dem Baugesuch beizulegenden Umgebungsgestaltungsplan im Detail auszuweisen.
- Aufschüttungen über das gewachsene Terrain dürfen das gesetzliche Mass bis max. 3 m übersteigen.

### Art. 16 Umgebungsgestaltung

- Die Grünflächen auf der Südseite des Casinos sind vorwiegend mit nährstoffarmem Aushubmaterial zu gestalten und als naturnahe, ungedüngte Blumenwiesen zu nutzen.
- Die Gestaltung der Grünflächen und die im Gestaltungsplan eingetragenen Baumpflanzungen und Hecken sind in einem dem Baugesuch beizulegenden Umgebungsgestaltungsplan unter Angabe der zu verwendenden einheimischen, standortgerechten Pflanzen auszuweisen.

### Art. 17 Kehrrichtbeseitigung

Die Lage und Anzahl der Abstellplätze für Container ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

### Art. 18 Ausnahmen

Die Baukommission 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.

### Art. 19 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.