

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM
11. November 1966

Nr. 5510

Die Einwohnergemeinde Kappel unterbreitet dem Regierungsrat den Bebauungsplan "Grossmatt" und die dazu gehörenden speziellen Bauvorschriften zur Genehmigung.

Die Gemeinde besitzt seit 1956 über das Gemeindegebiet einen rechtsgültigen Bebauungs- und Zonenplan, der seither einige Male abgeändert resp. ergänzt wurde. Mit dem Bebauungsplan "Grossmatt" hat die Gemeinde in einem Gebiet, in dem viergeschossige Bauten vorgesehen waren, eine andere gestaltete Ueberbauung angestrebt. Die Ueberbauung mit Hochhäusern und viergeschossigen Blöcken ist sehr grosszügig, ästhetisch besser und fügt sich gut in die Landschaft ein. Das Projekt wurde der Hochhausbaukommission der Nordwestschweizerischen Regionalplanungsgruppe vorgelegt und erhielt deren Zustimmung. Ebenfalls positiv bewertet wurde der Plan von der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission. Anregungen sind berücksichtigt worden.

Vorgesehen sind 3 Hochhäuser mit je 1 Sockelgeschoss und 14 Wohngeschossen, 3 Bauten mit je 4 Wohngeschossen. Deren Standort und Fläche sind mit Hausbaulinien festgelegt. Im weitem sind eine unterirdische Werkzentrale und ein unterirdisches Oeltanklager vorgesehen. Die Garagierung und Parkierung sind mit einer unterirdischen Autoeinstellhalle und mit überirdischen Abstellplätzen gut gelöst, ebenso sind Kinderspielplätze in genügender Zahl vorhanden. Im Sockelgeschoss des mittleren Hochhauses wird die Bauherrschaft einen Kindergarten für 30 Kinder mit den nötigen Nebenräumen erstellen, welcher vorab den Kindern der Grossmatt-Mieter zur Verfügung steht. Die Erschliessung auf die beiden Kantonsstrassen ist ebenfalls gut geregelt.

Die Ausnützungsziffer mit 0,76 entspricht derjenigen einer viergeschossigen Ueberbauung.

Die öffentliche Auflage des vorliegenden Planes erfolgt in der Zeit vom 5. Mai bis 4. Juni 1966. Die während der gesetzlichen Frist eingegangenen 4 Einsprachen konnten auf dem Verhandlungswege erledigt werden. Die ausserordentliche Gemeindeversammlung vom 27. Juni 1966 genehmigte sowohl den Plan wie die speziellen Bauvorschriften.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Materiell sind auch keine Bemerkungen anzubringen.

Es wird

beschlossen:

Der Bebauungsplan "Grossmatt" und die dazu gehörenden speziellen Bauvorschriften werden genehmigt.

Genehmigungsgebühr: Fr. 24.--

Publikationskosten: Fr. 14.--

Fr. 38.-- (Staatskanzlei Nr. 641) NN
=====

Der Staatsschreiber:

Bau-Departement (4)

Kant. Hochbauamt (2)

Kant. Tiefbauamt (2)

Jur. Sekretär des Bau-Departementes (2)

Kant. Planungsstelle (2), mit Akten und 1 gen. Plan

Kreisbauamt II, Olten, mit 1 gen. Plan

Kant. Finanzverwaltung (2)

Ammannamt der Einwohnergemeinde Kappel

Baukommission der Einwohnergemeinde Kappel, mit 1 gen. Plan

Amtsblatt (Publikation des Dispositivs)

062/54504
062/69753
M. Lach

Hg 11 Hermann

Planungsgemeinde
EINWOHNERGEMEINDE
KAPPEL

SPEZIELLE BAUVORSCHRIFTEN

zum

speziellen Bebauungsplan "Grossmatt"

Gestützt auf § 11 des kant. Gesetzes über das Bauwesen vom 10. Juni 1906 / 10. Dez. 1911 / 8. Juli 1951 / 24. Mai 1964 und die Zonenordnung der Einwohnergemeinde Kappel vom 27. Okt. / 22. Dez. 1955 werden für die Grundstücke GB Kappel Nrn. 420, 421, 422, (421 + 422 nur Strassenanteil) 423, 440, 441 und 442 folgende spezielle Bauvorschriften erlassen:

Geltungs-
gebiet

1. Diese Vorschriften gelten für das im speziellen Bebauungsplan "Grossmatt" grün umrandete Gebiet.

Zulässige
Bauten

2. Das Geltungsgebiet gehört zur Wohnzone. Es sind folgende Bauten zulässig:

- a) 3 Hochhäuser Typ A, mit je einer Grundrissfläche von 28.31 x 11.59 m, 2 angebauten Liftanlagen von 3.53 x 3.20 m, und einem 1.40 m vorspringenden, durchgehenden Balkon.
Gebäudehöhe: max. 42.10 m
Zahl der Wohnungen: max. 56
- b) 2 Baublöcke Typ B, mit je einer Grundrissfläche von 56.03 x 11.59 m, 4 Treppenhausvorbauten von 2.68 x 0.85 m, oder 4 Treppenhausvorbauten mit Liftanlagen von 2.70 x 2.90 m, und einem 1.40 m vorspringenden, durchgehenden Balkon.
Gebäudehöhe: max. 12.30 m
Zahl der Wohnungen: max. 32
- c) 1 Baublock Typ C, mit einer Grundrissfläche von 58.53 x 11.59 m, 4 Treppenhausvorbauten von 2.68 x 0.85 m, oder 4 Treppenhausvorbauten mit Liftanlagen von 2.70 x 2.90 m und einem 1.40 m vorspringenden, durchgehenden Balkon.
Gebäudehöhe: mx. 12.30 m
Zahl der Wohnungen: max. 32

- d) Unterirdische Werkzentrale mit einer Grundrissfläche von 186 m².
- e) Unterirdische Oeltanklager mit einer Grundrissfläche von 196 m².
- f) Unterirdische Einstellhalle für Motorfahrzeuge mit einer Grundrissfläche von 172.00 x 18.70 m und je einer 6 m breiten Ein- und Ausfahrt und 3 Treppenanlagen für Hallenbenützer.

Ausnützung

- 3. Die Ausnutzungsziffer im Sinne von § 26 des Normalbaureglementes für die Gemeinden des Kantons Solothurn vom 28. Oktober 1959 beträgt, für das ganze Geltungsgebiet berechnet, 0.76.

Grenz- und Gebäudeabstände

- 4. Die Stellung der Bauten ist durch die Hausbaulinien festgelegt. Die Ueberbauung nach dem Plan setzt eine entsprechende Zusammenlegung der Grundstücke voraus.

Geschosszahlen und Gebäudehöhen

- 5. Die Geschosszahlen und Gebäudehöhen werden wie folgt festgelegt:

- a) Hochhäuser Typ A: 1 Sockelgeschoss und 14 Wohngeschosse
Höhe 42.10 m.
Ausbauten im Sockelgeschoss unterliegen der Genehmigung des Gemeinderates.
- b) Baublock Typ B + C: 4 Wohngeschosse
Höhe 12.30 m.

Als Gebäudehöhe gilt die Differenz zwischen der mittleren Höhe des an das Gebäude anschliessenden gewachsenen Bodens und OK Dachgesims.

Das Kellergeschoss bei den Baublöcken Typ B + C darf im Mittel höchstens 1.50 m aus dem gewachsenen Boden herausragen.

Architektonische und ästhetische Gestaltung

- 6. Um ein einheitliches Gesamtbild zu gewährleisten, hat die Bauherrschaft der Baukommission die Pläne über die vorgesehene Fassadengestaltung, Dachaufbau, Farbgebung, Gartenanlage usw. vor der Ausführung zur Genehmigung zu unterbreiten.

Dachgestaltung

- 7. Alle Gebäude sind mit Flachdach zu erstellen. Dachaufbauten zu Wohnzwecken sind nicht zulässig. Folgende Aufbauten sind gestattet:
Typ A + B + C, Liftmotorenraum, Lichtkuppel.
Die Flachdächer sind nur zu Kontrollzwecken begehbar.

Einstellhalle
Parkplätze

8. Die im Plan vorgesehene Anordnung und die Zahl der unter- und oberirdischen Parkplätze für Motorfahrzeuge ist verbindlich. Ihre Erstellung hat im gleichen Verhältnis wie diejenige der Wohngebäude zu erfolgen.

Die Benützungsrechte an der Einstellhalle und an den offenen Parkplätzen sind in besonderen Verträgen zu regeln.

Den Mietern der Wohnungen auf der Grossmatt steht das Vorrecht für die Miete eines Platzes zu.

Es sind folgende Parkmöglichkeiten zu schaffen:

1. Einstellhalle	132 Plätze gedeckt
2. über der Einstellhalle	105 " offen
3. neben den Baublöcken B + C	36 " offen

Davon sind bestimmt:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| a) für jedes Hochhaus Typ A: | je 28 gedeckte und offene
Parkplätze |
| b) für jeden Baublock Typ B u. C: | je 16 gedeckte und offene
Parkplätze |
| c) für die öffentliche Benützung: | 9 offene Parkplätze |

Werkzentrale

9. Die Energieversorgung aller Bauten des grün umrandeten Gebietes für Heizung und Warmwasser ist durch ein gemeinsam betriebenes Kesselhaus gewährleistet.

Die Verteilung der Bau- und Betriebskosten sowie die Energielieferung sind in besondern Verträgen zu regeln.

Hochkamin:

- | | |
|--|--|
| 1. Grundrissfläche: | 2.50 x 1.00 |
| 2. Höhe ab OK Decke über
Werkzentrale | 48.00 |
| 3. Standort: | anschliessend an die Ost-
fassade des mittleren Hochhauses. |

Tanklager:

- | | |
|---------------------|---|
| 1. Grundrissfläche: | 280.00 m ² |
| 2. Standort: | östlich an Werkzentrale
anschliessend. |

Gemeinschaftsantenne:

Für das grün umrandete Gebiet ist
eine Gemeinschaftsantenne zu erstellen.
Standort: Hochhaus

Werkleitungen:

Sämtliche Leitungen (Elektrizität
Telephon usw.) sind unterirdisch
anzulegen.

Kindergarten

10. Im Sockelgeschoss des Hochhauses "Mitte" wird die Bauherrschaft einen Kindergarten für 30 Kinder, mit den nötigen Nebenräumen erstellen, welcher vorab den Kindern der Grossmatt-Mieter zur Verfügung steht.

Der Kindergarten ist dauernd und unentgeltlich der Gemeinde zur Verfügung zu halten, Betrieb und Unterhalt sind jedoch Sache der Gemeinde.

Zum Kindergarten gehört unter den gleichen Bedingungen, ein reservierter Spielplatz mit Grünfläche von zirka 400 m², welcher mit einer Einfriedigung abzuschliessen ist.

Grünfläche

11. Auf den Freiflächen ausserhalb der Hausbaulinien dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden.

Einfriedigungen sind nicht zulässig. (Ausnahme: Spielplatz Kindergarten, Gäubach)

Zu jedem Hochhaus und Baublock sind besondere Grünflächen reserviert für:

1. Spielplätze und Sandkasten für Kleinkinder.
2. Spielwiese für schulpflichtige Kinder.

Anlegung, Wartung und Unterhalt der Grünflächen und Spielplätze sind Sache der Hauseigentümer.

Baubewilligung

12. - Vor der Inangriffnahme von Bauarbeiten ist bei der Baukommission nach den einschlägigen Vorschriften ein Baugesuch einzureichen. Dabei bleibt die Einreichung von zusätzlichen Unterlagen nach § 4 Abs. 2 und § 27 Abs. 3 des Normalbaureglementes des Kantons Solothurn vorbehalten.

- Mit dem ersten Baugesuch legt der Bauherr der Parzellen No. 420', 423, 440, 441, 442 den Grundbuchausweis vor, wonach er alle vorgenannten Grundstücke käuflich erworben hat, oder jederzeit erwerben kann.
Vor Baubeginn hat er den Ausweis vorzulegen, dass er Eigentümer aller obgenannten Grundstücke ist.

- Zu den einzelnen Baugesuchen ist ein Finanzierungsausweis vorzulegen.

- Sofern mit der Ausführung dieses speziellen Bebauungsplanes "Grossmatt" nicht innert eines Jahres nach regierungsrätlicher Genehmigung nach den obgenannten Vorschriften begonnen wird, so steht den betreffenden Grundeigentümer das Recht zu, ihre Grundstücke nach dem heute (17.6.66) gültigen Bebauungsplan und nach den einschlägigen baugesetzlichen Bestimmungen zu überbauen.

Ausnahmen

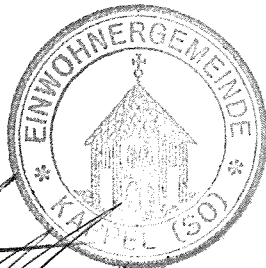
13. Die Baukommission kann bei der Baubewilligung mit schriftlicher Zustimmung des Bau-Departementes geringfügige Abweichungen vom Plan und von diesen Vorschriften gestatten.

Anmerkung im
Grundbuch

14. Der spezielle Bebauungsplan und die vorstehenden speziellen Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und sind auf Kosten der Eigentümer, der in den Plan einbezogenen Grundstücke im Grundbuch wie folgt anzumerken: " Spezieller Bebauungsplan und spezielle Bauvorschriften ".

Oeffentliche Auflage vom 5.5.66
bis 4.6.66

Genehmigt von der
Gemeindeversammlung am 27. Juni 1966



Der Ammann:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt durch
Regierungsratsbeschluss

No. 5510.....

vom 11. Nov. 1966

Für den Regierungsrat:
Der Staatsschreiber:

H. Schmid

