

## Kantonaler Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Kurhaus Weissenstein“

---

# Sonderbauvorschriften

25.10.2016

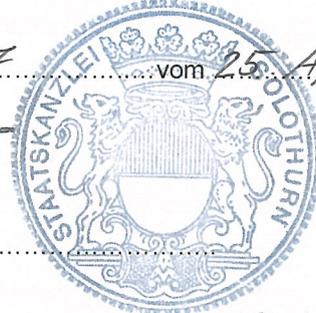
Öffentliche Auflage vom 31. Oktober bis 29. November 2016

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

gemäss Beschluss RRB Nr. *707* ..... vom *25. April 2017*

Der Staatsschreiber:

*A.F.*



Publikation im Amtsblatt Nr. *20* ..... vom *19. Mai 2017*

## **§ 1 Zweck**

- 1 Der kantonale Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Kurhaus Weissenstein“ regelt die bauliche Erneuerung und Erweiterung der kantonal denkmalgeschützten Anlage mit seiner Umgebung.
- 2 Er beinhaltet eine auf die Bedürfnisse der Erholung abgestimmte Freizeitnutzung mit entsprechender baulicher Infrastruktur innerhalb der Bauzone.
- 3 Im östlichen Teil ist der Zwischenbau als Ersatzneubau und der Neubau der Trinkhalle, welche von 1876-1951 schon als schmaler Bau mit prägnanter Südfassade bestanden hatte, vorgesehen.
- 4 Die heute vorhandenen Nutzungen wie Restaurant, Hotel, Seminarangebote, Kinderspielplatz und Juragarten sollen mit einem Erlebnis-Kinderspielplatz und Familienpicknick erweitert und attraktiver werden.
- 5 Es ist ein qualitativ hochstehendes Projekt zu realisieren.

## **§ 2 Nutzungen**

- 1 Die Nutzung richtet sich nach § 6 Zonenvorschriften Kantonaler Nutzungsplan Weissenstein.

## **§ 3 Geltungsbereich**

- 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das Gebiet, welches im Situationsplan durch eine blau punktierte Linie gekennzeichnet ist (Geltungsbereich).

## **§ 4 Stellung zur Bauordnung**

- 1 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Oberdorf sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

## **§ 5 Bewilligungsbehörde / Begleitung**

- 1 Baubewilligungsbehörde ist das Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn.
- 2 Der kantonalen Denkmalpflege sind alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf das geschützte historische Kulturdenkmal und seine Umgebung beziehen. Die Planung und Realisierung hat in Absprache und enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege zu erfolgen.
- 3 Für die Gestaltung der Neubauten wird eine Begleitkommission eingesetzt, welche die Bauherrschaft und die kantonale Bewilligungsbehörde berät. Mitglieder sind die kantonalen Fachstellen Denkmalpflege (Vorsitz) und Raumplanung sowie je eine Vertretung der Fachorganisationen SIA, BSA und Solothurner Heimatschutz.

## **§ 6 Massvorschriften**

- 1 Die Neubaubereiche sind im Gestaltungsplan als Baufelder definiert.
- 2 Die Neubauten orientieren sich in ihrer Stellung an der südlichen Fassadenfront des Bestandes.
- 3 Die Höhen des Baufeldes 1 und 2 werden ab OK Erdgeschoss Osttrakt gemessen.
- 4 Der Höhenunterschied von Zwischenbau zu Trinkhalle soll mindestens 1 m betragen.

## **§ 7 Grenz- und Gebäudeabstände**

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Gestaltungsplan durch die Baubereiche festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglichen Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.
- 2 Die Durchfahrt für z.B. Feuerwehrfahrzeuge und Rettungswagen muss gewährleistet sein. Der östliche Abstand vom Neubau der Trinkhalle bis zur Bruchsteinmauer muss mindestens 3.00 m betragen.

## **§ 8 Rückbau**

- 1 Der östlichste Flügel des Ostraktes wird zu Gunsten eines Ersatzneubaus im Zusammenhang mit der Trinkhalle zurückgebaut.
- 2 Die Verglasung vor dem Restaurant wird ersetzt.
- 3 Der Windfang beim Hauptzugang Mittelbau wird ersetzt.
- 4 Im Mittelbau werden die 3 Durchgangsbögen geöffnet.
- 5 Das Sockelmauerwerk der Promenade vor den Neubauten wird rückgebaut und in adäquater Art als Fassade für den unterirdischen Bau neu erstellt.

## **§ 9 Baubereiche**

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

### **Baubereiche oberirdisch**

- 1 Baufeld 1 (BF1) Trinkhalle (ca. 500 Personen), Neubau Halle:  
maximale Abmessung, Breite 20.75 m, Länge 32.00 m, Höhe 6.00 m.
- 2 Baufeld 2 (BF2) Zwischenbau, Ersatzneubau:  
maximale Abmessung, Breite südlich 9.85 m und nördlich ca. 10.15 m (angepasst), Länge 12.05 m, Höhe 5.00 m.
- 3 Baufeld 3 (BF3) Windfang Hauptzugang, Ersatzneubau:  
maximale Abmessung, Breite nördlich 10.65 m, Länge und Gebäudehöhe passen zum Altbau.

### **Baubereich unterirdisch**

- 4 Das Baufeld unterirdisch dient Erschliessungs-, Infrastruktur- und Regenerationsanlagen.
- 5 Im Untergeschoss ist eine Fassadengestaltung, welche den Sockelcharakter aufnimmt, vorgesehen.

### **Panoramaterrasse**

- 6 Die Bruchsteinmauer rückseitig der Panoramaterrasse kann zum Zweck eines besseren Windschutzes bis max. Oberkante des bestehenden Geländers erhöht werden.
- 7 Sonnenschutzelemente sind als filigrane Bauteile möglich.

## **Promenade**

- 8 Die Promenade ist die Aussichtsplattform, sie dient der Erschliessung, Begegnung und Aussenmöblierung der Restaurants.
- 9 Die Promenade ist als zusammenhängender Sockelbau zu verstehen.

## **Terrainanpassung / Terrassierung**

- 10 Im Südhang werden Terrainanpassungen mittels Terrassierungen für einen naturnah gestalteten Erlebnis-Kinderspielplatz und Familienpicknick realisiert.
- 11 Die Promenade wird im östlichen Bereich mit einer hindernisfreien Rampe mit der Ebene -1 verbunden.
- 12 Das bestehende Wegnetz für den Erlebnis-Kinderspielplatz und den Familienpicknick wird erweitert.

## **§ 10 Ausstattung Erlebnis-Kinderspielplatz /Familienpicknick**

- 1 Für die Ausstattung des Erlebnis-Kinderspielplatzes werden Objekte zum Spielen gesetzt.
- 2 Sie dürfen, damit die Aussicht gewährleistet bleibt, die Augenhöhe der Ebene -1 nicht überragen.
- 3 Sie müssen aus oekologisch vertretbaren Materialien (z.B. Massivholz), welche sich biologisch ohne Schadstoffe abbauen können, beschaffen sein.
- 4 Der Erlebnis-Kinderspielplatz beinhaltet auch Bereiche, welche gestalterisch veränderbar sind und zum Entdecken anregen.
- 5 Die Tische und Bänke für Familienpicknick haben aus robusten naturbelassenen Materialien zu bestehen.

## **§ 11 Erschliessung**

- 1 Die Erschliessung des Gebietes Weissenstein mittels einer Seilbahn sowie die Grundsätze für die Verkehrsregelung auf der Weissensteinstrasse und das darauf abgestimmte Parkplatzangebot sind im kantonalen Nutzungsplan Weissenstein, genehmigt mit RRB Nr. 2010/776 vom 27. April 2010 geregelt.
- 2 Die Grundsätze werden im Reglement der Einwohnergemeinde Oberdorf über die Parkierung und den Verkehr im Gebiet Weissenstein und im Bereich der Talstation Seilbahn Weissenstein vom 8. Dezember 2014 konkretisiert (PP-Reglement Oberdorf).
- 3 Für die Parkierung der Kurhaus-Gäste stehen die beiden öffentlichen Parkplätze auf dem Weissenstein zur Verfügung. Für diese Parkplätze gelten insbesondere die Bestimmungen zur dauerhaften Reservation von Parkplätzen für Hotelgäste (Ziffer 4.1 im PP-Reglement) sowie zum Betrieb und zur Bewirtschaftungspflicht (Ziffern 5.1 bis 5.4 im PP-Reglement).
- 4 Die Betreiberin des Kurhauses kann im Rahmen der Umsetzung von Art. 8 des PP-Reglements Oberdorf dazu verpflichtet werden, erforderliche Anpassungen am Verkehrs- und Parkierungskonzept, mitzutragen, soweit sie durch den Betrieb des Kurhauses erforderlich werden.
- 5 Die Betreiberin des Kurhauses kann zur Beteiligung am Park- und Verkehrsleitsystem verpflichtet werden.

- 6 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Trinkhalle sind die vorgesehenen Massnahmen zur Verkehrslenkung / Parkierung einzureichen.

#### **§ 12 Hotelvorfahrt /Anlieferung Kurhaus**

- 1 Für die Hotelvorfahrt und die Anlieferung ist die Zufahrt zum Kurhaus gestattet.
- 2 Behindertengerechte Parkplätze werden nahe dem Hauptzugang neben der Hotelvorfahrt erstellt.
- 3 Anlieferungsbereiche befinden sich bei den Küchen im Westflügel des Altbaus und der neuen Trinkhalle.

#### **§ 13 Energie**

- 1 Die Neubauten haben dem Energiegesetz des Kantons Solothurn zu entsprechen.
- 2 Im Altbaubestand ist eine Güterabwägung zwischen Denkmalpflege und Wärmedurchgang der Bauteile zu finden.

#### **§ 14 Gestaltung der bestehenden Bauten**

- 1 Äussere Veränderungen verlangen das Einverständnis der kantonalen Denkmalpflege.
- 2 Das Konzept des Innenausbaus ist in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zu erarbeiten.

#### **§ 15 Gestaltung der Neubauten**

- 1 Die Anlage „Kurhaus Weissenstein“ hat als architektonische Einheit zu erscheinen. Die Neubauten sollen mit einer hohen architektonischen Qualität überzeugen und nehmen in der Materialisierung Rücksicht auf das historische Kurhaus und die Landschaft (Nah- und Fernwirkung).
- 2 In die Planung der jeweiligen Baubereichen ist die kantonale Denkmalpflege zwingend beizuziehen, sie legt die Hauptkriterien fest.
- 3 Der Materialwahl und Farbgebung der Fassaden ist besondere Beachtung zu schenken. Die neuen Fassaden sind im Baubewilligungsverfahren mit einem Modell vor Ort zu bemustern.
- 4 Das Aufstellen von gut integrierten Solaranlagen auf den Dächern der Neubauten ist möglich.
- 5 Bei der Planung und Ausführung der verglasten Neubauten ist dem Vogelschutz besondere Beachtung zu schenken.

#### **§ 16 Gestaltung des Aussenraumes**

- 1 Mit dem Baugesuch ist ein landschaftsgestalterischer Umgebungsplan, welcher von einer ausgewiesenen Fachperson (Landschaftsarchitekt/in) verfasst wird, einzureichen. Die Umgebungsgestaltung ist sorgfältig auf das Kurhaus abzustimmen.
- 2 Die Terrassierungen des Geländes zum Einbau des Erlebnis-Kinderspielplatzes und Familienpicknicks wird erweitert.
- 3 Die Alleebäume und der Einzelbaum bei der Südwestecke der neuen Trinkhalle sollen erhalten bleiben, notwendige Ersatzpflanzungen und Ergänzungen sind möglich.

- 4 Es sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die freie Aussicht auf das Alpenpanorama von der Promenade aus ist zu gewährleisten.
- 5 Es ist auf eine juratypische Materialisierung zu achten (Jurakalksteine, Mergelwege, etc.). Versiegelte Flächen sind zu minimieren.

#### **§ 17 Wege Bauphase**

- 1 Die Wanderwege müssen jederzeit gefahrlos begangen werden können oder umgeleitet werden.
- 2 Der ungehinderte Zugang zur oekumenischen Bergkapelle muss jederzeit sichergestellt sein.

#### **§ 18 Ausnahmen**

Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, sofern das Konzept erhalten bleibt und keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden sowie die öffentlichen Interessen, namentlich jene des Denkmalschutzes, gewahrt bleiben.

#### **§ 19 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.



