Kanton Solothurn — Gemeinde Solothurn

Teilzonenplan

und

Gestaltungsplan

mit

Sonderbauvorschriften

Kofmehlareal — Gibelinstrasse

Auflagebeschluss GR ..13.12.1990..

Oeff. Auflage vom 21.Jan. bis 22.Feb.1991

Planbeschluss GR ..13.12.1990..

Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn

Der Stadtammann: Der Stadtschreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt

Vom Regierungsrat durch heutigen Beschluss Nr. 2333 genehmigt.

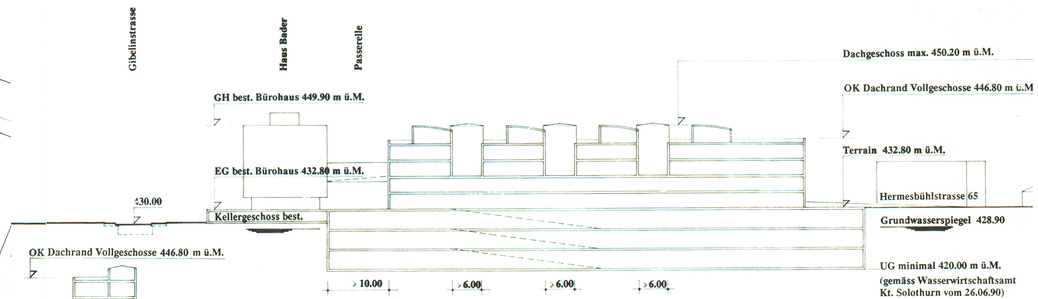
Solothurn, den 13. Aug. 1991

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Schwaller

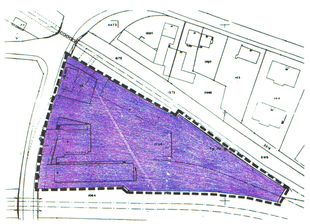
Bearbeiter: Krattinger + Meyer
Architektur + Planung
Stöckackerstrasse 89
3018 Bern
031/55.54.54 FAX 031/56.54.66

Gestaltungsplan 1:500



Teilzonenplan

Teilzonenplan Aenderung 1990
Umzonung des Kofmehrareals / Gibelinstrasse von der Industrie-Gewerbezone i II in die Gewerbezone G



Gewerbezone G laut Bau- und Zonenreglement der Stadt Solothurn

Legende

- Geltungsbereich
- Baulinie Gibelinstrasse
- Baubereich Hauptgebäude
- Baubereich Hauptgebäude Untergeschosse
- Hauptgebäude (orientierendes Projekt siehe § 4)
- Baubereich Parzelle 911: Realisierung erst nach Aufhebung der bestehenden Baulinie Gibelinstrasse
- Baubereich Parzelle 911 Untergeschosse
- Parzelle 911 (orientierendes Projekt siehe § 4)
- Baubereich Passerelle
- Oberirdisch bestehende und bleibende Teile der Gebäude 13 + 15
- Unterirdisch bestehende und bleibende Teile der Gebäude 13 + 15
- Private Erschliessung / Parkierung / Rampe zu Autoeinstellhalle
- Fussgänger
- C — Containerentleerungsstelle
- Grünfläche / einheimische Büsche (richtungsweisend)
- Einheimische hochstämmige Bäume (richtungsweisend)

Sonderbauvorschriften

Zweck § 1
Der Gestaltungsplan Kofmehlareal / Gibelinstrasse bezweckt eine städtebauliche und architektonisch gute Büro und Gewerbeüberbauung.

Nutzungsart § 2
Auf dem Areal sind nicht störende Gewerbe-, Dienstleistungs-, Industriebetriebe und Büros zugelassen.
Nicht gestattet sind Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern und verteilen oder bei denen die Lagerfläche grösser als die übrige Betriebsfläche ist.

Nutzungsintensität § 3
Die maximal zulässige BGF für den Neubau Hauptgebäude Parzelle 1739 beträgt 11'500 m2, zusätzlich in den Untergeschossen max. 1'500 m2.
Die maximal zulässige BGF für den Neubau Parzelle 911 beträgt 1'000 m2.
Art und Mass der Nutzung ist abhängig von der maximalen Parkplatzzahl.

Richtprojekt § 4
Das orientierende Richtprojekt dient zur Beurteilung des Bauprojektes sowohl für das städtebauliche Konzept als auch für die architektonische Gestaltung.

Baubereich Hauptgebäude § 5
Im Baubereich Hauptgebäude kann eine viergeschossige Ueberbauung mit Dachgeschoss nach folgendem Strukturkonzept erstellt werden.

- Nord-, südgerichtete Baukörper, die minimalen internen Gebäudeabstände müssen 6.00 m betragen.
- Zusammengefasste Baukörper im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss allerdings nur soweit, dass diese Bereiche durch Lichthöfe in den Zwischenräumen noch durchlässig wirken.
- Die maximale Gebäudelänge ist innerhalb des Baubereiches nicht beschränkt.

Baubereich Parz. 911 § 6
Im Baubereich Parz. 911 kann ein viergeschossiger Baukörper in Nord-Süd-Richtung erstellt werden. Der Kopf des Baukörpers gegenüber der Gibelinunterführung (Richtung Stadt) ist im Bauprojekt unter Berücksichtigung der Basiserschliessung West städtebaulich zu gestalten.
Dies kann zu einer Aenderung der nördlichen Baubegrenzungslinie führen. Die im Gestaltungsplan ausgewiesene Grundfläche darf aber nicht überschritten werden.

Gebäudehöhe § 7
[1] Die Kote des "gewachsenen" bzw. tiefergelegten Terrains wird auf 432.80 m festgelegt (Terrainkote des Erdgeschosses des bestehenden Bürogebäudes). Diese Kote gilt für sämtliche Gebäudehöhen innerhalb des gesamten Perimeters.

[2] Die maximale Gebäudehöhe für die Vollgeschosse des Baubereiches Hauptgebäude beträgt 14.00 m.
Zusätzlich ist ein Dachgeschoss zulässig, dessen Geschossfläche nicht mehr als 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses betragen darf und das mindestens auf einer Seite (exkl. Vorbauten § 8) zurückgesetzt ist. Die maximale ausgemittelte Höhe für das Dachgeschoss beträgt 3.50 m ab Oberkante oberstes Vollgeschoss.

[3] Die maximale Gebäudehöhe für die Vollgeschosse des Baubereiches Parz. 911 beträgt 14.00 m.

[4] Die Lift- und Treppenkerne dürfen auf die Höhe der zur Erschliessung des Dachgeschosses notwendigen Liftaufbauten geführt werden.

Grenzabstände gegenüber Bahnarealen § 8
Die minimalen Grenzabstände gegenüber den Bahnarealen betragen 7 m. Vorbauten im 2., 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss können den Baubereich der Hauptgebäude um 3.00 m überragen, solange die minimalen Abstände zu Bahnarealen eingehalten werden oder die entsprechenden Näherbaurechte zum Zeitpunkt der Baueingabe vorliegen.

Diese Vorbauten dürfen nicht mehr als einen Drittel der Länge der entsprechenden Gebäudefront einnehmen.

Die Untergeschosse müssen einen minimalen Grenzabstand von 1 m einhalten.

Untergeschoss § 9
[1] Untergeschosse im Grundwasser sind nur zulässig mit Zustimmung der kantonalen Instanzen (WWA).

[2] Für die Absenkung oder für Einbauten im Grundwasser während der Bauphase ist die schriftliche Zustimmung des Kantons notwendig (WWA).

Dachgestaltung § 10
Die Dächer sind ausser dem Dachgeschoss als Flachdächer auszubilden. Die Flachdächer sind zu begrünen oder anderweitig attraktiv zu gestalten. Die Dachgeschosse können gewölbt überdeckt werden.

Aussenraumgestaltung § 11
Mit dem Bauprojekt ist in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt ein Umgebungsplan mit der Gestaltung der öffentlichen und privaten Aussenräume zu erstellen. Längs der Gibelinstrasse ist eine Allee zu pflanzen.

Abstellplätze § 12
[1] Die maximal zulässige Parkplatzzahl für den Neubau und die bestehenden Gebäude auf Parz. 1739 und Parz. 911 beträgt 300 Parkplätze, aufgeteilt:
250 Parkplätze Neubau Parzelle 1739
25 Parkplätze bestehende Bauten Parzelle 1739
25 Parkplätze Neubau Parzelle 911
Die erforderliche Anzahl wird erst im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach Art. 42 des Kant. Baureglementes.
Ausserdem sind die Bestimmungen der Luftrein - haltungs-und der Lärmschutzverordnung einzuhalten.

[2] Ein Teil der Besucherparkplätze ist oberirdisch anzuordnen, alle andern unterirdisch.

[3] Für Motorräder/Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellplätze sichergestellt werden. Diese sind ebenerdig anzuordnen oder über Rampen zugänglich.

Kehrichtbeseitigung § 13
Der im Gestaltungsplan ausgewiesene Containerstellplatz muss nach aussen abgeschirmt und architektonisch gestaltet werden.

Verlegung Gibelinstrasse § 14
Die Ueberbauung ist für alle Verkehrsarten nur durch die Gibelinstrasse erschliessbar. Eine spätere Anpassung an die geplante "Westerschliessung" mit einer Höhendifferenz von max. + / - 1.00 m muss möglich sein, gemäss der im Kant. Baureglement festgelegten Maximalgefälle.

Empfindlichkeitsstufe § 15
Das Areal liegt in der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV Art. 43, entsprechende Immissions-Grenzwerte sind einzuhalten.

Ausnahmen § 16
Die Baubehörde kann ausnahmsweise geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und von den Sonderbauvorschriften zulassen, wenn der Charakter der Ueberbauung verstärkt wird und keine öffentlichen und/oder schützenswerten privaten Interessen verletzt werden.