



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 2. Februar 1993 NR. 378

SOLOTHURN: Gestaltungsplan Areal "Gärtli" mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

Die Einwohnergemeinde Solothurn unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Areal "Gärtli" mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Der Gestaltungsplan regelt die Ueberbauung der Grundstücke GB Nr. 180, 1442, und 1485 (teilweise) mit einem 4-geschossigen Baukörper für Wohn- und Geschäftsnutzung. Die Bauparzelle liegt entlang der Biel- und Werkhofstrasse, in der Kernzone K3.

Die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften beinhalten Vorschriften über die maximale Nutzung, die Gestaltung des Baukörpers und die Parkierung und Erschliessung. Im weiteren legen sie fest, dass der Nachweis über die Einhaltung der Immissionswerte im Baugesuchsverfahren noch zu erbringen ist. Das Areal wird mit dem Gestaltungsplanverfahren der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 22. Juni bis zum 21. Juli 1992. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat genehmigte den Gestaltungsplan am 9. Juni 1992, unter dem Vorbehalt allfälliger Einsprachen. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

1. Die Ein- und Ausfahrt auf die Bielstrasse (Kantonsstrasse) kann für 40 Parkplätze auch nach der Erschliessung über die Kapuzinerstrasse bestehen bleiben, aber nicht für mehr.
Zur Sicherstellung dieser Auflage sind die über die Bielstrasse erschlossenen Parkplätze baulich von den übrigen abzutrennen.
Sollte es trotzdem zu Problemen im Verkehrsablauf auf der Bielstrasse kommen, behält sich das Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) vor, die vollständige Erschliessung über die Kapuzinerstrasse zu verlangen.
2. Die markante Eckausbildung erfordert auch eine Anpassung der Kurve der Kantonsstrasse. Sämtliche dadurch bedingten Kosten (inkl. Ingenieurhonorar) gehen zulasten der Bauherrschaft.
Die Details werden in Absprache zwischen dem AVT, der Stadt und dem Bauherrn geregelt.
3. Die Achse Biel-/Werkhofstrasse ist eine Ausnahmetransportroute. Während der Bauzeit müssen die 6.50 m breiten Fahrzeuge die Kurve durchfahren können. Die Massnahmen werden im Detail in Absprache zwischen dem AVT, der Stadt und dem Bauherrn geregelt.
Die Kosten für die erforderlichen Massnahmen gehen ebenfalls vollständig zulasten der Bauherrschaft.
4. Auswirkungen auf die Benützung des öffentlichen Strassenareals sind während der Bauphase auf ein Minimum zu beschränken. Der Sicherheit der Fussgänger ist grösste Bedeutung beizumessen.
Vor Erteilung der Baubewilligung müssen die zwischen AVT, Stadt und Bauherrn abgespröchenen Fragen bezüglich Fussgängerführung, Baustellenverkehr etc. im Detail feststehen. § 66¹ KBV bleibt vorbehalten.
Sämtliche Verkehrsmassnahmen sind mit der Stadtpolizei abzusprechen.

Es wird

beschlossen:

1. Der Gestaltungsplan Areal "Gärtli" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen und Auflagen genehmigt.
2. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Kostenrechnung EG Stadt Solothurn:

Genehmigungsgebühr: Fr. 800.-- (Kto. 2005-431.00)

Publikationskosten: Fr. 23.-- (Kto. 2020-435.00)

Fr. 823.-- Verrechnung im KK (Nr. 111.32)

=====

Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrschke

Bau-Departement (2) Ci/Bi

~~Amt für Raumplanung~~ (3), mit Akten und 1 gen. Plan

Amt für Umweltschutz

Amt für Verkehr und Tiefbau (2)

Kreisbauamt 1, 4500 Solothurn

Amtschreiberei Solothurn, Rötistr. 4, 4500 Solothurn

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Sekretariat der Katasterschätzung

Solothurnische Gebäudeversicherung

Stadtpräsidium Solothurn, 4500 Solothurn, Verrechnung im KK,
(einschreiben)

Stadtbauamt Solothurn, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Plan (folgt
später)

Baukommission der EG der Stadt Solothurn, 4500 Solothurn

Hans R. Bader, Architekt SIA/SWB + Partner, 4503 Solothurn

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: EG Solothurn: Gestaltungsplan Areal "Gärtli" mit
Sonderbauvorschriften

12

C

C

Sonderbauvorschriften Areal Gärtli

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Areal Gärtli bezweckt eine städtebaulich und architektonisch gute Wohn- und Geschäftsüberbauung, die im Kontext zu der Bebauung entlang der Werkhof- und Bielstrasse steht. Mit gestalterischen Mitteln wird der Schutz gegen die Lärmimmissionen der Biel- und Werkhofstrasse gewährleistet.

Art. 2 Inhalt

Der Gestaltungsplan umfasst die Parzellen Nr. 180, Nr. 1442 und einen Teil der Parzelle Nr. 1485.

Art. 3 Nutzungsart

Auf dem Areal sind alle Nutzungen der Kernzone gemäss dem kantonalen BauG zugelassen.

Art. 4 Nutzungsintensität

Die maximal zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche gemäss dem kantonalen Baureglement beträgt für die

- 1. Etappe 3'600 m²
- 2. Etappe 4'100 m²

Art. 5 Gestaltungsbaulinien

Kleinere Rücksprünge und Abweichungen von der Gestaltungsbaulinie sind zulässig, wenn die Hauptfassadenflucht auf der Gestaltungsbaulinie liegt.

Art. 6 Baubereich Hauptbauten

Die Begrenzungslinie des Baubereiches Hauptbauten kann im 3. Obergeschoss für Vordächer, Vorbauten, Erker, etc. um maximal 2.00 m überschritten werden.

Der Zusammenbau mit dem Schulhaus erfordert hohe gestalterische Qualitäten. Deshalb kann von den Gestaltungsbaulinien im Bereich Zusammenbau Schulhaus abgewichen werden, sofern dadurch eine bessere Lösung erzielt werden kann.

Art. 7 Baubereich Lärmschutzbauten

Der Baubereich Lärmschutzbauten dient zur Abschirmung der Lärmemission. Er ist so auszubilden, dass er als vorgesetzte Schicht wirkt und die Hauptfassade klar ablesbar ist. Hinter der Lärmschutzfassade sind mindestens 30 % der Lärmschutzschicht als Höfe auszubilden.

Art. 8 Baubereich Vorbauten

Der Baubereich Vorbauten dient der Strukturierung und Gestaltung der Hoffassade. Zugelassen sind alle Geschossflächen, die nicht gemäss § 34^b KBR an die Bruttogeschossfläche anrechenbar sind.

Art. 9 Nebenbauten

Kleinere An- und Nebenbauten wie Fahrradunterstände etc. sind ausserhalb der Baubereiche im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens möglich.

Art. 10 Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen für die verschiedenen Baubereiche sind im Gestaltungsplan festgelegt.

Technisch bedingte Bauteile sind, wenn immer möglich, im Gebäude zu integrieren. Sie dürfen nur in Ausnahmefällen die festgelegte Gebäudehöhe überschreiten.

Art. 11 Fussgängerführung

Im Bereich des Kopfbaues Ecke Bielstrasse/Werkhofstrasse ist ein öffentlich-rechtlicher Fussgängerdurchgang zu sichern und im Grundbuch einzutragen.

Art. 12 Erschliessung mit dem Auto

Die Erschliessung des Areals erfolgt in der ersten Bauetappe im Rechtsverkehr von der Bielstrasse her und in der zweiten Bauetappe von der Kapuzinerstrasse her.

In der ersten Bauetappe dürfen dabei maximal 40 Parkplätze an der Ausfahrt auf die Bielstrasse angeschlossen werden.

Art. 13 Abstellplätze

Die erforderliche Anzahl der Abstellplätze für die erste Bauetappe beträgt ca. 90 Parkplätze, wobei mit der ersten Bauetappe nur 40 Parkplätze realisiert werden dürfen.

Für die fehlenden erforderlichen Parkplätze ist eine Ersatzlösung gemäss BauG zu erbringen. Die unterirdische Parkierung der verschiedenen Etappen ist zusammenhängend zu gestalten und zu verbinden.

Art. 14 Etappierung

Die vorgesehene Etappierung der Ueberbauung ist im Gestaltungsplan dargestellt. Der Baukörper der ersten Etappe muss architektonisch gut gestaltet und als selbständiger Baukörper wirken.

Art. 15 Aussenraumgestaltung

Mit dem Bauprojekt ist in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt ein Umgebungsplan zu erstellen, der die Gestaltung der öffentlichen und privaten Aussenräume aufweist.

Art. 16 Lärmschutz

Das Areal des Gestaltungsplanes liegt in der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV Art. 43; die entsprechenden Immissionsgrenzwerte sind einzuhalten. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis über die Einhaltung der Lärmgrenzwerte zu erbringen.

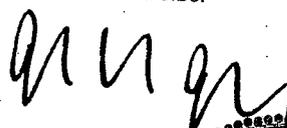
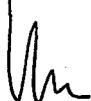
Art. 17 Ausnahmen

Die Baubehörde kann 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.

Solothurn, 6. April 1992

Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn
Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber



Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 378 genehmigt.

Solothurn, den 2. FEBR. 1993

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrschuler



