

## 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 m<sup>2</sup>
- 2. Etappe 4'100 m<sup>2</sup>

### 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 vorgesezte 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<sup>b</sup> 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.

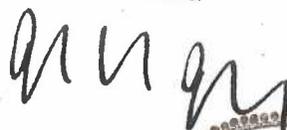
#### Art. 17 Ausnahmen

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 Stadtschreiber:

*Dr. K. Fehrschke*



