

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

- § 1 Zweck
- Das Gebiet am Dornacherplatz liegt zwischen mittelalterlicher Vorstadtstruktur und Blockrandbebauung des Bahnhofsquartiers.
- Der Gestaltungsplan bezweckt:
- 1 Eine Neudefinition dieses Stadtteils aus der spezifischen städtebaulichen Stellung und Bedeutung des Ortes.
 - 2 Eine heterogene, einen Hof fassende Bebauungsstruktur aus 4 Teilen zu bilden, die in Dichte, Geometrie und Massstäblichkeit eine Kombination der Blockrandbebauung des 19. Jh. und der Vorstadtstruktur darstellt, die gewachsene Parzellierungsstruktur interpretiert und auf die spezifischen räumlichen Qualitäten der Umgebung eingeht.
 - 3 Eine Durchlässigkeit gegenüber Strassen und Plätzen zu erreichen, indem die Lücken zwischen den 4 Teilen diese mit dem Hofbereich vernetzen.
 - 4 Folgende städtebauliche Ziele sollen mit der architektonischen Gestaltung der einzelnen Teile erreicht werden.
 - a) Der schützenswerte Solothurnerhof in der Achse Wengibrücke-Berntorstrasse soll dominantes Eckgebäude bleiben.
 - b) Der Baukörper an der Schöngrünstrasse soll den Strassenraum der Schöngrünstrasse definieren und auf der erdgeschossigen Bauflucht Solothurnerhof - Ecke Schöngrünstrasse - Dornacherstrasse liegen.
 - c) Der Baukörper Dornacherstrasse - Dornacherplatz, Grenzstein des Quartiers zur Eisenbahn, soll die Massstäblichkeit des Dornacherplatzes und seiner Randbebauung aufnehmen.
 - d) Die Zeile Rossmarktplatz - Dornacherplatz soll den breiten Teil des Rossmarktplatzes begrenzen und mit einem höheren Eckgebäude, sowohl den Rossmarkt abschliessen, als auch den Dornacherplatz begrenzen.
- § 2 Geltungsbereich
- 1 Der Gestaltungsplan wird mit einem Richtmodell ergänzt.
 - 2 Im Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften wird zwischen festgelegten und richtungsgebenden Elementen unterschieden. Die als Festlegungen bezeichneten Elemente sind verbindlich. Sie legen den Spielraum, innerhalb welchem sich das Bauprojekt bei der Baueingabe bewegen darf, fest. Das Richtmodell und die orientierenden Bestandteile dienen der Interpretation in Bezug auf das städtebauliche Konzept und die architektonische Gestaltung des Bauprojektes.
- § 3 Nutzungsintensität
- Die maximal zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche wird für die einzelnen Baubereiche wie folgt festgelegt.
- Baubereich A1 (Gb-Nr 457): 240 m² **
Baubereich A2 (Gb-Nr 456): 606 m²
Baubereich B1 (Gb-Nr 2164): 1800 m²
Baubereich B2 (Gb-Nr 1214): 930 m²
Baubereich C (Gb-Nr 2553): 945 m²
Baubereich D (Gb-Nr 1213, 1946 und 2180): 5360 m²
- ** zusätzlich zum Hauptgebäude Solothurnerhof
- § 4 Wohnflächenanteil
- Der minimale Wohnflächenanteil in Prozenten der anrechenbaren Bruttogeschossfläche beträgt im ganzen Planungsgebiet 20 %. In jedem Baubereich oder jeder Etappe muss dieser Anteil oder ein für Wohnen vorgesehenes Normalgeschoss realisiert werden.
- § 5 Baubereich A1: max. Gebäudehöhe < 439.20 m. ü. M.
- Gb-Nr 457: Im Baubereich A1 kann ein Bau mit maximaler Gebäudehöhe von 439.20 m. ü. M. (unterhalb Traufkante Solothurnerhof) an den schützenswerten Solothurnerhof erstellt werden, wenn der bestehende Bau zugunsten einer guten, neuen städtebaulichen und architektonischen Lösung ersetzt werden kann.
- § 6 Baubereich A2: max. Gebäudehöhe < 439.20 m. ü. M.
- Gb-Nr 456: Im Baubereich A1 kann ein Bau mit maximaler Gebäudehöhe von 439.20 m. ü. M. (unterhalb Traufkante Solothurnerhof) an den schützenswerten Solothurnerhof (Gb-Nr 457) erstellt werden, wenn der bestehende winkelförmige Bau Rossmarktplatz 4 zugunsten einer guten, neuen städtebaulichen und architektonischen Lösung ersetzt wird. Der Entscheid über Erhalt oder Neubau muss auf Bauprojektebene in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege gefällt werden.
- § 7 Baubereich B1: max. Gebäudehöhe 441.60 m. ü. M.
- Gb-Nr 2164: Im Baubereich B1 kann ein Bau mit der maximalen Höhe von 441.60 m. ü. M. und der maximalen Tiefe von 15.00 m errichtet werden. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zulässig.
- § 8 Baubereich B2: max. Gebäudehöhe 446.00 m. ü. M.
- 1 Gb-Nr 1214: Im Baubereich B2 kann ein Bau mit der maximalen Höhe von 446.00 m. ü. M. errichtet werden. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zulässig.
 - 2 Im Erdgeschoss muss die Durchfahrt zur bestehenden Tiefgaragenrampe gewährleistet sein.
- § 9 Baubereich C: max. Gebäudehöhe 439.20 m. ü. M.
- Gb-Nr 2553: Im Baubereich C kann ein Bau mit der maximalen Höhe von 439.20 m. ü. M. und der maximalen Tiefe von 15.00 m erstellt werden. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zulässig.
- § 10 Baubereich D: max. Gebäudehöhe 446.00 m. ü. M.
- 1 Gb-Nr 1213, 1946 und 2180: Im Baubereich D kann ein Bau mit der maximalen Höhe von 446.00 m. ü. M. errichtet werden. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zulässig.
 - 2 Die Baubereichfluchten zum Dornacherplatz und zur Dornacherstrasse sind als Gebäudefluchten verbindlich. Die Baubereichflucht zur Schöngrünstrasse ist für die Mehrzahl der Obergeschosse verbindlich.
 - 3 Die Massigkeit des Baukörpers wird durch hofseitige Einschnitte aufgelockert, die einen massstäblichen Bezug zum Hof herstellen.
 - 4 Das Erdgeschoss kann voll genutzt werden.
- § 11 Höhenangaben
- Von den angegebenen Höhenkoten kann um ± 30 cm abgewichen werden.
- § 12 Unterirdische Bauten
- Ein Untergeschoss ist im ganzen Gestaltungsplangebiet zulässig.
- § 13 Hofbereich
- Der Hofbereich ist nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten. Dieses ist beim ersten Baubewilligungsverfahren vorzulegen.
- § 14 Erschliessung und Parkierung
- 1 Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze wird gemäss KBV § 42 und dem städtischen Reglement über Parkplätze für Motorfahrzeuge (Innenstadtbereich) um 50 % reduziert. Die definitive Anzahl der erforderlichen Anwohnerparkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Parkplätze sind in einer Sammelgarage zu erstellen. Die Zufahrt erfolgt über den Dornacherplatz von Norden. Fehlende Parkplätze werden durch Beteiligung an Gemeinschaftsunternehmen zur Erstellung und zum Betrieb von öffentlich zugänglichen Parkplätzen abgegolten. (§ 10 ff. städt. Regl. über Parkplätze für Motorfahrzeuge)
 - 2 Im Planungsgebiet muss ein Drittel der erforderlichen Parkplätze (reduzierter Grenzbedarf) realisiert werden, wobei diese Parkplätze nach Benutzerkategorien aufzuschlüsseln sind.
 - 3 Die für Feuerwehr, Krankenwagen, Anlieferung, etc. notwendigen Zufahrtsmöglichkeiten erfolgen über die Hofzugänge Dornacherplatz und Rossmarktplatz. Im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens werden die notwendigen Massnahmen festgelegt.
- § 15 Bauetappen
- Der Baukörper im Baubereich D kann in Etappen erstellt werden. Die Mitwirkungszusicherung von Gb-Nr 1213 erfolgt in einer separaten Vereinbarung. Wenn keine Mitwirkung erfolgt, muss die Nutzungsintensität vom Baubereich D entsprechend der Grundstückfläche von Gb-Nr. 1213 reduziert werden.
- § 16 Gestaltung
- Der architektonischen Gestaltung ist infolge der städtebaulich wichtigen Stellung des Gestaltungsplangebietes besondere Sorgfalt beizumessen.
- § 17 Grenzregulierung
- Die Grenzregulierungen zwischen den Parzellen Gb- Nr 1946/ 359 Dornacherplatz werden nach der Plangenehmigung grundbuchlich ausgefertigt.
- § 18 Dienstbarkeiten
- Vor Erteilung der Baubewilligungen in den Baubereichen C und D sind die notwendigen Dienstbarkeiten betreffend öffentlicher Wegrechte und des Überbaurechts (Eckbereich Schöngrünstrasse) zu regeln.
- § 19 Unterschreitung max. Baubegrenzung
- Das durch die ober- und unterirdischen Bauten definierte Volumen kann unterschritten werden.
- § 20 Ausnahmen
- Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und von den Sonderbauvorschriften zulassen, wenn der Charakter der Überbauung nicht beeinträchtigt und/oder verstärkt wird und keine öffentlichen und/oder schützenswerten privaten Interessen verletzt werden.