EINWOHNERGEMEINDE DER STADT SOLOTHURN

Teilzonenplan und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Wohnpark Wildbach

Auflagebeschluss Gemeinderat am 22. Juni 1999

Oeffentliche Auflage vom 5. Juli 1999 bis 4. August 1999

Genehmigt vom Gemeinderat am 14. Dez. 1999

Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn

Der Stadtpräsident: **Der Stadtschreiber:**

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 80 vom 18.01.2000

Der Staatschreiber:

Bearbeitung

4. Mai 1999
Ergänzt am 2. Juni 1999
Ergänzt am 14. Dezember 1999

Ulrich Stucky + Partner, dipl. Arch. ETH/SIA/BSP Bern
Stefan Sieboth Arch. SIA/SWB/SID Derendingen

Legende Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalte

1.1 Allgemein

- Begrenzung Gestaltungsplanbereich
- Begrenzung Geltungsbereich 2. und 3. Bauetappe
- Trottoir
- öffentlicher Fuss- und Radweg
- Erschliessungsstrasse / Busstation
- 3 -geschossig ohne Attika
- 2 -geschossig mit oder ohne Attika
- Freifläche für Spiel und Freizeit
- Grünbereich mit hochstämmigen Bäumen
- Aussenraumbereich

1.2 1. Bauetappe

- Begrenzung Geltungsbereich 1.Bauetappe

Baufelder

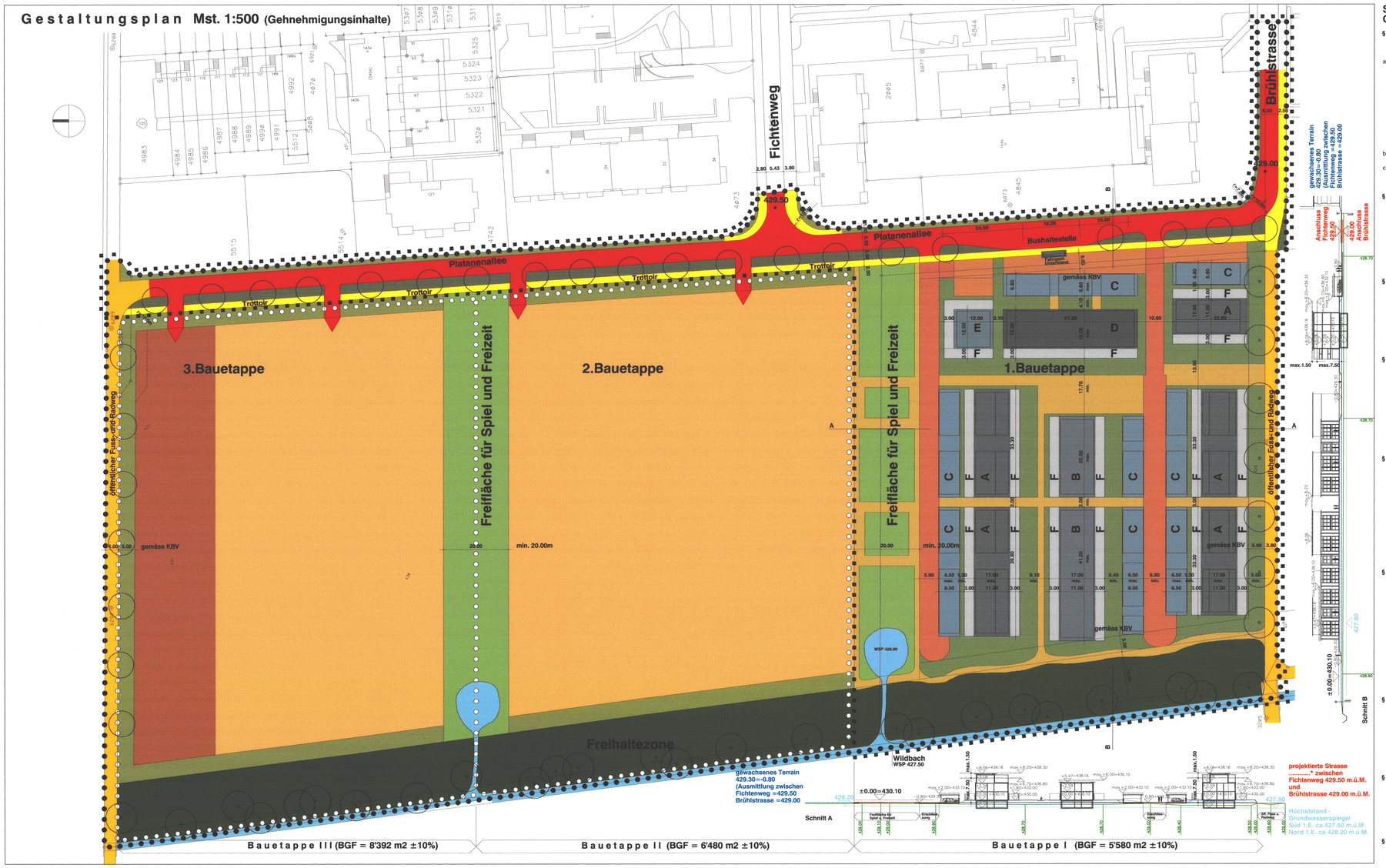
A	2-geschossig mit Attika	Wohnen	BGF 2'650 M2
B	2-geschossig ohne Attika	Wohnen	BGF 1'158 M2
C	1-geschossig	offene Unterstände	
D	3-geschossig ohne Attika	Wohnen	BGF 1'306 M2
E	2-geschossig ohne Attika (max.Bauhöhe 3-geschossig)	Gemeinschaftsraum/Wohnen/Büro/Atelier/ BSU Personal-WC (ev.Tel.)	BGF 229
F	Vorbaubereich	gedeckte Terrassen/Balkone/ Vordächer(inkl. Stützen)/Sichtschutz/ Wintergärten	
	Gartenraum		
	Zufahrt- Spiel- und Begenungsstrasse		
	Freifläche für Spiel und Freizeit		
	Pflästerung oder farbiger Asphalt		

2. Orientierende Inhalte

2.1 Allgemein

- Bäume und Gehölze übergeordneter städtebaulicher Bedeutung
- Baumgruppen, Gehölze, Hecken sekundärer städtebaulicher Bedeutung
- Zufahrtsbereich 2. und 3. Bauetappe
- Wildbach
- mögliche Wasserflächen mit Anschluss an Wildbach
- Fusswege (Juramergel/ Schotterrasen)
- Freihaltezone (15.00m)

Gestaltungsplan Mst. 1:500 (Gehnehmigungsinhalte)



Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Wohnpark Wildbach

§ 1. Zweck
Die Überbauung Wohnpark Wildbach bildet den westlichen Abschluss des Weststadtquartiers. Der dafür erarbeitete Gestaltungsplan bezweckt:

a) eine optimale Reaktion der Überbauung auf die besondere Lage dieses Areals, das heisst ein Vermitteln zwischen Landschaft und bestehender Bebauung. Dies wird erreicht durch:

- die Durchdringung der Überbauung westseits, vom Wildbach her, mit Landschaftselementen in der Form von grosszügigen, zum öffentlichen Bereich der Siedlung gehörende Grünflächen (mit Dachwasser gespeistem Biotop) als Anschluss an das bestehende Quartier im Osten;

- eine vorwiegend parallel zum Jura und zur Aare ausgerichtete Überbauung, abwechselnd mit privaten Grünräumen, in Übereinstimmung zu der heute überwiegend in diesem Stadtteil erkennbaren Siedlungsstruktur.

b) eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität;

c) die Aufwertung des Stadtteils durch ein differenziertes Angebot qualitätsvoller Bau- und Siedlungsformen im Wohnpark Wildbach (verschiedene Wohntypen mit zugeordneten Aussenräumen etc.).

§ 2. Etappierung der Überbauung
[1]Die Überbauung wird in drei Bauetappen unterteilt.

[2]Die Baubehörde kann die 1. Bauetappe frühstens nach rechtskräftiger Genehmigung des Gestaltungsplanes und der Sonderbauvorschriften bewilligen.

[3]Die 2. und 3. Bauetappe kann jeweils nach Abschluss der verlangten Parallelprojektierungen gemäss § 3 Absatz 2 bewilligt werden.

[4]Jede Bauetappe muss als in sich geschlossene Überbauung mit den zugehörigen Aussenräumen, Freiflächen und der entsprechenden Freihaltezone erstellt werden.

§ 3. Parallelprojektierung
[1]Für die 1. Bauetappe der Überbauung Wildbach wurde eine Parallelprojektierung durchgeführt. Das Resultat für diesen Baubereich, insbesondere die Siedlungsstruktur (Stellung und Anordnung der Bauten und der verschiedenen Aussenräume), Erschliessung und Nutzungsstruktur (Verhältnis von Geschoss- und Mietwohnungsbau), bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften.

[2]Als Grundlage für die 2. und 3. Bauetappe sind weitere Parallelprojektierungen durchzuführen. Auf Antrag der Grundeigentümer kann die Baubehörde darauf verzichten, sofern das Konzept der 1. Parallelprojektierung weitergeführt wird.

§ 4. Nutzungsintensität
[1]Das gesamte Areal des Wohnparks Wildbach kann mit einer maximalen, anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) von 20'452 m2 überbaut werden. Die Ausnützungsziffer beträgt somit maximal 0.44 (0.4 zuzüglich 10%).

[2]Die BGF wird auf die Baubereiche der drei Bauetappen wie folgt verteilt:

1. Bauetappe: BGF = 5'440 m2
2. Bauetappe: BGF = 6'340 m2
3. Bauetappe: BGF = 8'247 m2

[3]Unter Beibehaltung der maximalen Bruttogeschossfläche (Absatz 1) kann die BGF der einzelnen Bauetappen um maximal 10% unter- oder überschritten werden.

§ 5. Nutzung der Baubereiche
[1]Die Baubereiche der 1. Bauetappe weisen folgende Nutzungen auf:

a) Baufeld A: Wohnüberbauung mit 2 Geschossen und Attika
b) Baufeld B: Wohnüberbauung mit 2 Geschossen ohne Attika
c) Baufeld C: 1-geschossig, offene Unterstände
d) Baufeld D: Wohnüberbauung mit 3 Geschossen ohne Attika
e) Baufeld E: Haus mit Gemeinschaftsraum und Wohn- Büro- und Ateliernutzung, 2-geschossig ohne Attika (maximale Bauhöhe wie bei 3-geschossigen Bauten zulässig). Personal-WC, ev. Telefonkabine
f) Baufeld F: Vorbaubereich für gedeckte Terrassen, Balkone, Vordächer (inkl. Stützen), Sichtschutz und Wintergärten (gemäss städtischem Baureglement)

[2]Für die 2. und 3. Bauetappe wird die Verteilung der zulässigen Nutzungen aufgrund der Ergebnisse der Parallelprojektierung bestimmt.

§ 6. Gruppierung, Anordnung der Bauten, Bepflanzung
[1]Jede Bauetappe muss als in sich geschlossene Einheit mit den dazugehörigen Aussenräumen, Freiflächen und der entsprechenden Freihaltezone realisiert werden. Die Bauetappen haben sich im Innern um die zum öffentlichen Bereich der Siedlung gehörenden Grünflächen zu gruppieren.

[2]Die Freiflächen zwischen den Bauetappen sind den Anlagen von Kinderspielplätzen, Aufenthaltsbereichen und Spielfeldern mit den dazugehörigen Bauten gemäss Kantonaler Bauverordnung (KBV) vorbehalten.

[3]Alle Grünbereiche und Freiflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

[4]Die Bauten (inklusive den Kellern) dürfen die Stauschicht des gespannten Grundwasserspiegels (d.h. unterkant Verladungssediment, ca. -6.00m unterkant Terrain) nicht unterschreiten.

§ 7. Erschliessung
[1]Die öffentliche Erschliessung des Areals erfolgt vom neu zu erstellenden .....*, welcher als Erschliessungsstrasse klassifiziert wird.

[2]Die interne Erschliessung ist privat. Sie ist als Spiel- und Begegnungsstrasse auszugestalten und in die zum öffentlichen Bereich der Siedlung gehörenden Grünflächen zu integrieren. Die Fussgänger haben im inneren Erschliessungsberich Priorität.

[3]Der öffentliche Fuss- und Radweg entlang der Bahnlinie ist beschränkt auch für die Zufahrt öffentlicher Dienste und privater Umzugstransporte zugänglich.

§ 8. Parkierung
[1]Die Anzahl der Parkplätze wird gemäss den Vorschriften der KBV im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

[2]Die Bewohner- und Besucherparkplätze sind an das Niveau der inneren Erschliessungsstrasse anzulegen und in den Bereich der Wohnbauten zu integrieren.

[3]Die Parkierung ist für jede Bauetappe einzeln festzulegen und zu erstellen.

§ 9. Immissionsschutz
Das Gebiet liegt in der Lärmempfindlichkeitsstufe II. Der Lärmschutz muss durch den konzeptionellen Aufbau der Bau- und Siedlungsstruktur erreicht werden. Lärmschutzwände sind nicht gestattet.

§10. Kanalisation
Die Kanalisation ist im Trennsystem auszuführen. Das Schmutzwasser ist in den Hauptkanal im Oberfeldweg zu leiten, das Meteorwasser in den Wildbach. Die privaten Leitungen sind grundsätzlich über dem höchsten Grundwasserstand anzulegen, Ausnahmen im Grundwasserbereich sind 100% dicht auszuführen.

§11. Terraingestaltung
Das gewachsene Terrain ist im Bereich der Erschliessungsanlagen und Freiflächen so weit als möglich zu erhalten. Die Wohnbereiche sind maximal 1.20 m über dem gewachsenen Terrain zu erstellen. Es ist ein Massenausgleich anzustreben. Umfangreiche Materialtransporte sind zu vermeiden.
Das gewachsene Terrain wird auf 429.30 M.ü.M. festgelegt (§20 des Bau- und Zonenreglementes der Stadt Solothurn).
Diese Höhenkote entspricht einer fiktiven Ebene, die die angrenzenden Strassen Fichtenweg mit der Höhe von 429.50 M.ü.M. und die Brühlstrasse mit der Höhe 429.00 M.ü.M. verbindet.

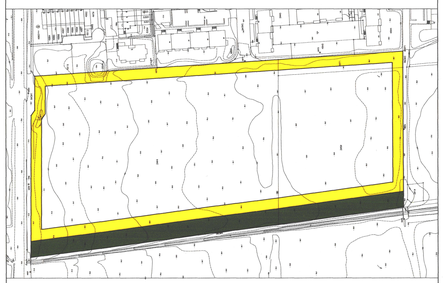
§12. Höhentoleranz
Die Gebäudehöhen können um ±30 cm unter- oder überschritten werden.

§13. Vereinbarungen
Die Grundeigentümerin hat mit der zuständigen Behörde einen Erschliessungsvertrag und eine Vereinbarung über die Realisierungsabsicht abzuschliessen. Beide Vereinbarungen müssen vor der Auflage des Gestaltungsplanes durch den Gemeinderat vorliegen.

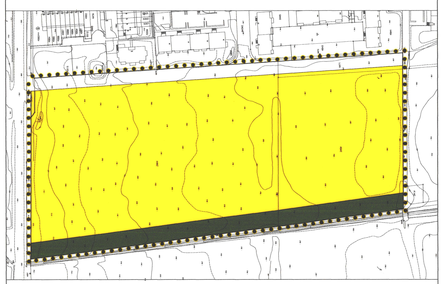
§14. Ausnahmen
Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und von den Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das Erscheinungsbild der Überbauung und ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt und keine öffentlichen oder schützenswerte private Interessen verletzt werden.

§15. Aufhebung des Gestaltungsplanes Wohnpark Wildbach
Der alte Gestaltungsplan vom 17. März 1987 (RRB 777/87) wird mit Inkraftsetzung des neuen Gestaltungsplanes aufgehoben.

Teilzonenplan Mst 1:2000

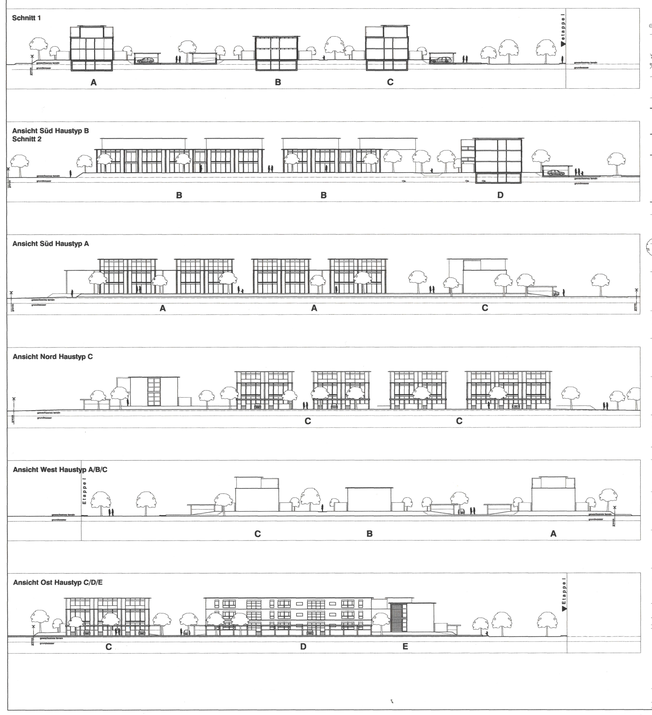


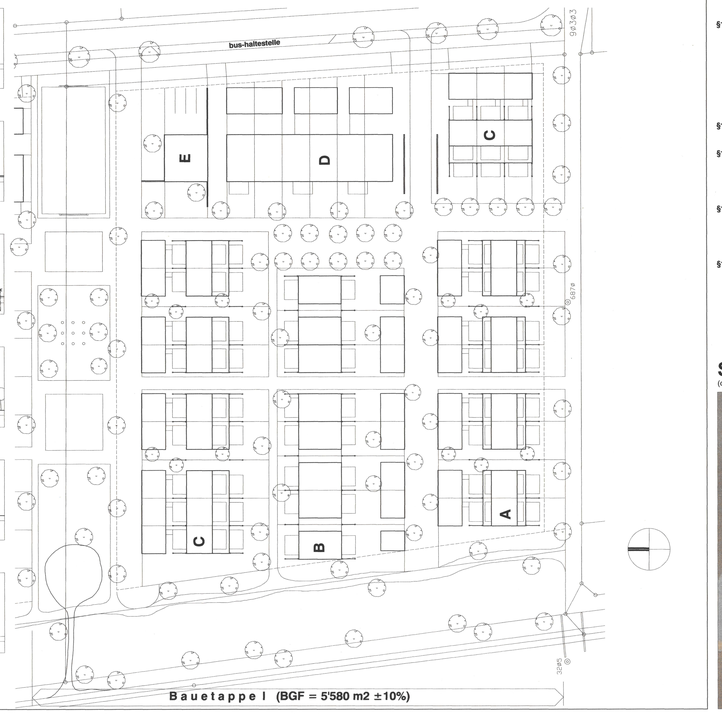
Teilzonenplan alt — 2. Bauetappe/ Übergangszone 1992 Wohnzone W2d — Freihaltezone



Teilzonenplan neu — Wirkungsbereich — Freihaltezone — Wohnzone W2d

1. Bauetappe (orientierendes Projekt)





Situationsmodell 1. Bauetappe

(orientierendes Projekt)

