

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 westwärts, 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

¹Die Überbauung wird in drei Bauetappen unterteilt.

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

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

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

§ 3. Parallelprojektierung

¹Für 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.

²Als 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

¹Das 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%).

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

- | | |
|---------------|----------------------------|
| 1. Bauetappe: | BGF = 5'440 m ² |
| 2. Bauetappe: | BGF = 6'340 m ² |
| 3. Bauetappe: | BGF = 8'247 m ² |

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

§ 5. Nutzung der Baubereiche

¹Die 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)

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

§ 6. Gruppierung, Anordnung der Bauten, Bepflanzung

¹Jede 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.

²Die Freiflächen zwischen den Bauetappen sind den Anlagen von Kinderspielflächen, Aufenthaltsbereichen und Spielfeldern mit den dazugehörigen Bauten gemäss Kantonalen Bauverordnung (KBV) vorbehalten.

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

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

§ 7. Erschliessung

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

²Die 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.

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

§ 8. Parkierung

¹Die Anzahl der Parkplätze wird gemäss den Vorschriften der KBV im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

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

³Die 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.