

# Regierungsratsbeschluss

vom 6. Juli 2004

Nr. 2004/1420

## Solothurn: Gestaltungsplan "Holunderweg Ost" mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

---

### 1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan "Holunderweg Ost" mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

### 2. Erwägungen

Das Planungsgebiet umfasst den östlichen Teil des Holunderwegs, zwischen der Bahnlinie RBS und der Zuchwilerstrasse. Im Bauzonenplan ist das Areal der Kernzone Kg 5 zugeteilt. Der Gestaltungsplan regelt mit Baubereichen und Gestaltungsbaulinien bzw. Baulinien ohne Anbaupflicht eine städtebaulich überzeugende Bebauung im Kontext zum Bahnhofareal Süd und der offenen Bauweise auf dem angrenzenden Gemeindegebiet Zuchwil. Die Zufahrt zu der unterirdischen Parkierung erfolgt im Einbahnsystem über die Verbindungsstrasse (Zuchwilerstrasse - Holunderweg) und über den Holunderweg. Der Zweiradverkehr ist auf dem Holunderweg in beiden Richtungen möglich. Die Trasse der RBS und die Linienführung des Holunderweges sind aufeinander abgestimmt. Der genaue Parkplatzbedarf richtet sich nach dem künftigen Nutzungsmix. Im unterirdischen Parkierungsgeschoss sind ca. 70 Parkplätze möglich; oberirdisch sind nur Parkplätze für Besucher und den Warenumschlag zugelassen. Die Überbauung mit der Erschliessung und der Aussenraumgestaltung ist abgestimmt auf die im Zusammenhang mit den flankierenden Massnahmen auf der Zuchwilerstrasse (Kantonsstrasse) projektierten Baumassnahmen.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 4. September bis zum 3. Oktober 2003. Innerhalb der Auflagefrist gingen drei Einsprachen ein. Eine Einsprache wurde infolge Nichtbezahlung des Kostenvorschusses von der Geschäftskontrolle des Gemeinderates abgeschrieben. Die beiden andern Einsprachen wurden aufgrund von Präzisierungen der Stadtverwaltung und der durchgeführten Parteiverhandlungen vom 9. Dezember 2003 zurückgezogen. Beschwerden liegen keine vor. Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften am 26. August 2003 unter dem Vorbehalt von Einsprachen genehmigt.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Die Lage des lokalen höchsten Grundwasserspiegels (HGW) wird im Gutachten Wanner AG Solothurn (Dr. P. Ouwehand) auf 428.00 m.ü.M. geschätzt. Gemäss den Projektangaben befindet sich die tiefste Fundationskote auf ca. 429.00 m.ü.M. Somit findet kein Einbau ins Grundwasser statt, und es muss auch kein wasserrechtliches Bewilligungsverfahren durchgeführt werden. Sollte während der Bauarbeiten wider Erwarten Grundwasser in der Baugrube angetroffen werden, so ist das Amt für Umwelt unverzüglich zwecks Festlegung der Sofortmassnahmen und zwecks Nachholung des wasserrechtlichen Bewilligungsverfahrens zu benachrichtigen.

Anlässlich der Einsprachebehandlung durch die Stadtverwaltung Solothurn wurde ein Widerspruch in den Sonderbauvorschriften §§ 5 und 6 bezüglich der Zulässigkeit der unterirdischen Nutzung festgestellt. In diesem Zusammenhang gilt es festzustellen, dass grundsätzlich auch ausserhalb der Baubereiche A und B, mit Ausnahme des Wurzelbereiches der geschützten Buche, unterirdisch gebaut werden darf. Die in § 5 Abs. 2 festgelegte maximale Abmessung betrifft die oberirdischen Bauten, während die unterirdische Parkierung ausdrücklich bis an die Kantonsstrasse, d.h. auch ausserhalb der Baubereiche unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist.

Im Einspracheverfahren hat die Stadt ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches die zum Schutz der Rotbuche erforderlichen Massnahmen konkretisiert. Im vorliegenden Gestaltungsplan sind die im Gutachten aufgezeigten Mindestabstände der Baugruben zu den Wurzelbereichen darzustellen. Die Baubehörde wird zudem aufgefordert, die im Baumschutzkonzept aufgezeigten Schutzmassnahmen in die Baubewilligung aufzunehmen und deren Einhaltung in der Bauphase und den ersten Jahren danach zu kontrollieren.

### 3. **Beschluss**

- 3.1 Der Gestaltungsplan "Holunderweg Ost" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen und Auflagen genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.
- 3.3 Der Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'200.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 2'223.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn belastet.

*K. Konrad Schwaller*

Dr. Konrad Schwaller  
Staatsschreiber

### **Kostenrechnung Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn, 4502 Solothurn**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	2'200.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	<u>2'223.--</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111132

**Verteiler**

Bau- und Justizdepartement

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie

Amt für Verkehr und Tiefbau

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn

Amtschieberei Solothurn

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschätzung

Einwohnergemeinde Solothurn, Baselstrasse 7, 4500 Solothurn, mit 3 gen. Plänen mit SBV (später), (Belastung im Kontokorrent)

Stadtbauamt Stadt Solothurn, 4500 Solothurn

Baukommission Stadt Solothurn, 4500 Solothurn

Planungskommission Stadt Solothurn, 4500 Solothurn

Flury und Rudolf Architekten AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4502 Solothurn

Campus Mittelland AG, Zuchwilerstrasse 75, 4500 Solothurn

REG, Real Estate AG, Brandschenkestrasse 150, 8002 Zürich

Regionalverkehr Bern-Solothurn, Postfach 119, 3048 Worblaufen

Staatskanzlei, (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn: Genehmigung Gestaltungsplan "Holunderweg Ost" mit Sonderbauvorschriften)

