

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck

Das Ergebnis der Parallelprojektierung ist Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan Areal HB West und soll für das Gebiet westlich des Bahnhofes eine verdichtete Bebauung entlang der Dornacherstrasse und zudem die Integration einer attraktiven Fussgängerbeziehung zwischen Jurakreuzung und Hauptbahnhof erwirken. Attraktiv heisst räumlich grosszügig, begleitet durch die geschützte Baumreihe und mit herausragender Gestaltung des Erdgeschosses. Anfang und Ende der Bebauung soll stadträumlich auf die gegenüberliegende Bebauung sowie die Erschliessungsanlage Jurakreuzung (Unterführung) reagieren.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan bezeichnete Gebiet.

§3 Nutzung und Nutzungsmass

Die Nutzung entspricht einer Kernzone gemäss Bau- und Zonenreglement der Stadt Solothurn. Das rechteckige Baufeld (in den Plänen blau gekennzeichnet) begrenzt die maximale äussere Abgrenzung des Gebäudes. Auf den fünf Geschossen können maximal 16'750 m² Bruttogeschossflächen umgesetzt werden. Dach- und Attikageschosse sind nicht zulässig.

§4 Baubereiche und Gestaltung

Die Baubereiche gelten als äusserste Abgrenzung und definieren die maximalen Abmessungen der ober- und unterirdischen Bauten. Der Gestaltung der Baukörper und dem architektonischen Ausdruck sind besonderer Wert beizumessen.

§5 Massvorschriften

Das Dach ist als begrüntes Flachdach mit einem möglichst grossen Rückhalt (Retention) für das Dachwasser auszubilden, wobei technische Dachaufbauten zulässig sind. Damit entsteht mit 5 Geschossen, davon Erdgeschoss überhöht, eine Gebäudehöhe von maximal 19.0 m. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zulässig.

§6 Erschliessung und Parkierung

Die Zufahrt zur unterirdischen Parkierung wie auch die der Besucherparkplätze erfolgt unter Berücksichtigung der Erschliessung des westlichen Nachbaraufeldes ab der Jurakreuzung. Die genaue Lage sowie die Ausgestaltung sind mit der Realisierung der Personenunterführung zu koordinieren. Die Anlieferung erfolgt im Erdgeschoss. Die Anzahl der Parkplätze wurde aufgrund der optimalen Lage reduziert und beträgt im Maximum 170 PP. Daraus resultierend sind bis 1'500 Fahrten zulässig.

§7 Umgebung und Baumschutz

Die bestehende Kastanienbaumallee ist mit RRB Nr. 5128 vom 29. Dezember 1950 geschützt (vgl. ebenfalls RRB Nr. 3013 vom 27. August 1940) und soll bis zur Kreuzung mit der

Hauptbahnhofstrasse weiter geführt werden.

Die bestehende Kastanienbaumallee darf jedoch gefällt werden, wenn dabei gleichzeitig Ersatz geschaffen wird, der finanziell gesichert sein muss. Es sind einheimliche säulenförmige Alleebäume von mindestens ø 20-25cm und einer Stammhöhe von mindestens 3m zu pflanzen. Die notwendigen Veränderungen sind im Baugesuchverfahren gegenseitig und vorausgehend abzusprechen.

§8 Lärmschutz, Grundwasser und Altlasten, Erschütterungen und NIS

Das Gebiet ist einer grossen Belastung ausgesetzt, da es zwischen einer verkehrsbelasteten Strasse und der Bahnlinie liegt. Im Baugesuchverfahren sind die diesbezüglichen Nachweise zu erbringen damit keine nachteiligen Folgen an der Bausubstanz bzw. Nutzung des Gebäudes entstehen.

Im Speziellen:

- Beim Bauareal handelt es sich um einen belasteten Standort im Sinne von Art. 2 gemäss Altlasten-Verordnung (AltIV; SR 814.680). Bauvorhaben, bei denen Aushubarbeiten vorgenommen werden, sind durch einen Altlast-Spezialisten zu begleiten. Dieser hat sicher zu stellen, dass anfallender Aushub korrekt entsorgt wird und bei allfällig auftretenden Belastungen, welche bislang nicht erkannt worden sind, die korrekten Massnahmen getroffen werden. In diesem Fall wäre auch zu prüfen bzw. sicher zu stellen, dass durch das Bauvorhaben die Anforderungen an Art. 3 AltIV eingehalten werden.
- Ein Einbau unter den höchsten Grundwasserspiegel (HGW) ist nach §15 des kantonalen Wasserrechtsgesetz (WRG; BGS-Nr. 712.11) bewilligungspflichtig resp. bedarf beim Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel einer Ausnahmebewilligung nach Anhang 4 Ziff. 211.2 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201).
- Bei Wohnnutzungen mit Schlafräumen kann die Durchfahrt von schweren Güterzügen nachts zu erheblichen Störungen führen. Durch eine geeignete Bauweise ist sicher zu stellen, dass mindestens die Richtwerte gemäss der ‚Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen (BEKS)‘ eingehalten werden.

§9 Verkehrsintensive Einrichtung

Aufgrund der erzeugten Fahrten ist das Vorhaben als sog. publikumsintensive Einrichtung (PE) einzuschätzen, deren Nutzungen besonderen Bestimmungen unterliegen. Das Vorhaben erfüllt die Kriterien für die Standortwahl von PE und steht grundsätzlich im Einklang mit der Koordination Luftreinhaltung und Raumplanung.

§10 Abweichungen vom Gestaltungsplan

Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen sind möglich, wenn dadurch wertvollere Lösungen ermöglicht werden. Die Baubehörde kann diese Abweichungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes entsprechen und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.