

GENEHMIGUNG

Gestaltungsplan Mühlegut I Ersatzneubauten

GB Nr. 3372, 3373, 3374, 3375

8. Juni 2016

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Gestaltungsplan 1:500 mit Sonderbauvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Planungsbericht

Öffentliche Auflage vom 14. Januar - 15. Februar 2016

Beschluss des Gemeinderats vom 15. Dezember 2015

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB-Nr. 1744

vom 15. Nov. 2016

Der Staatsschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 51-52 vom 23. 12. 16

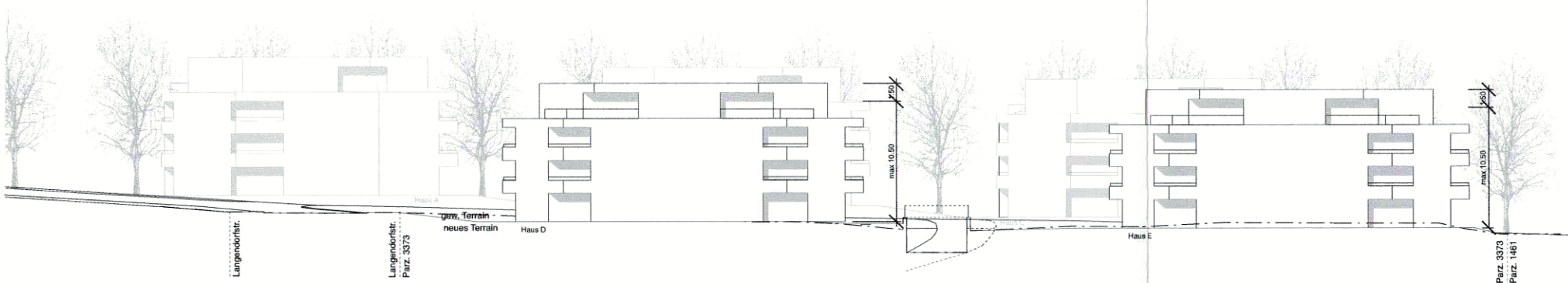
Stadtbauamt - Stadtplanung
Baselstrasse 7, 4502 Solothurn
Telefon 032 626 92 92
www.stadt-solothurn.ch
stadtbauamt@solothurn.ch

Graf Stampfli Jenni

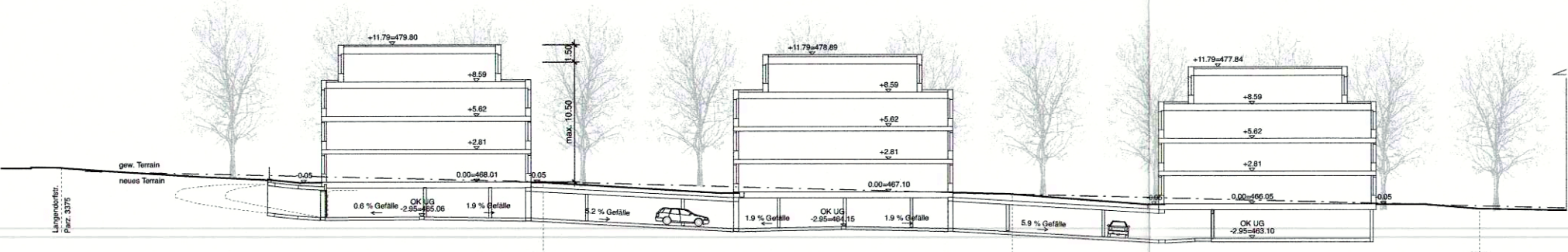
Architekten AG

Weissensteinstrasse 81
4500 Solothurn
T 032 624 50 50
F 032 622 06 08
www.graf-stampfli-jenni.ch

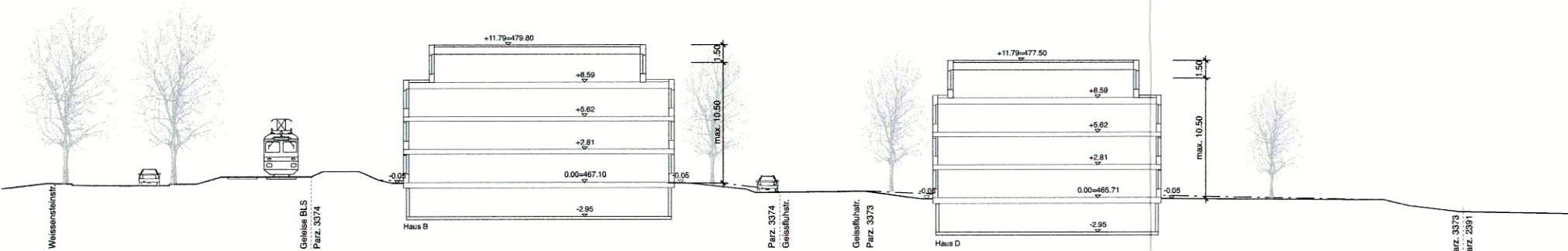
Orientierungsinhalt



Ansicht Südwest



Schnitt A-A



Schnitt B-B

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Um die bestehenden fünf Wohnbauten aus den 50-er Jahren zu ersetzen, wird ein Gestaltungsplan für das Mühlegut I erstellt. Er bezweckt die Erstellung eines gut in die Quartierstruktur eingebetteten Ensembles mit einer hohen städtebaulichen Qualität. Die lärmintensive Lage zwischen Weissenstein- und Langendorfstrasse wird dabei besonders berücksichtigt.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zum Bau- und Zonenreglement

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Solothurn sowie einschlägiges übergeordnetes Recht.

§ 4 Nutzung

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bauvorschriften der Wohnzone W3b. In den Wohnzonen sind neben Wohnbauten nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.

§ 5 Baubereiche

Die Baubereiche A - E dürfen unter Vorbehalt von Absatz 3 und 4 nicht überschritten werden.

Alle oberirdischen Bauteile, wie namentlich auch Balkone, Erker etc., müssen innerhalb der Baubereiche liegen.

Die Untergeschosse und die Ein-/Ausfahrtsbereiche der Einstellhalle dürfen über die Baubereiche hinausragen.

Kleinbauten (max. Grundfläche 10 m², max. Firsthöhe 2,50 m) können ausnahmsweise ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Die Baubehörde kann diese bewilligen, sofern weder öffentliche noch nachbarliche Interessen verletzt werden.

§ 6 Ausnützung

Die massgebende Landfläche für die Bestimmung der Ausnützungsziffer beträgt für die Parzellen 3372, 3373, 3374 und 3375 gesamthalt 8605 m².

Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 0.72.

§ 7 Abstandsvorschriften

Der gesetzliche Gebäudeabstand zwischen den Neubauten innerhalb des Gestaltungsplanes darf unterschritten werden. Grenzabstände müssen eingehalten werden.

Gegenüber des Grundstückes der BLS auf Parzelle GB Nr. 1572 gelten ober- und unterirdisch die Vorschriften der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung.

Die Velounterstände und Containerplätze dürfen bis 0,50 m an die Geissfluhstrasse gebaut werden.

§ 8 Erschliessung

Die Verkehrserschliessung erfolgt ab der Geissfluhstrasse zu den Zufahrten der Einstellhallen nördlich und südlich der Geissfluhstrasse und zu den im Plan bezeichneten oberirdischen Besucherparkplätzen.

Die Einstellhalle nördlich der Geissfluhstrasse wird neu erstellt.

§ 9 Parkierung

Parkiert wird in den unterirdischen Einstellhallen oder auf den oberirdischen Besucherparkplätzen.

Die Grösse der neuen Einstellhalle und die genaue Anordnung der Besucherparkplätze werden im Baugesuch festgelegt.

§ 10 Energieversorgung

Der jeweils aktuelle Masterplan Energie ist grundeigentümern verbindlich.

§ 11 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat je Gebäude zentralisiert zu erfolgen. Es ist ein ausreichend, gegen aussen abgeschirmter Abstellplatz für Container vorzusehen oder ein entsprechender Platz für die Container-Übergabe einzurichten.

§ 12 Gestaltung

Minimale Geschosszahl

Die Gebäude müssen dreigeschossig mit Attika ausgebildet werden.

Dachform / Dachbegrünung

Die Gebäude sind mit Flachdach auszubilden. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Attika

Die Attikageschosse sind auf mindestens drei zusammenhängenden Seiten auf mindestens 50% des Umfanges der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen. Das Zurücksetzen hat um mindestens 2 m von der Fassade zu erfolgen.

§ 13 Umgestaltung Geissfluhstrasse

Die Geissfluhstrasse wird im Rahmen der Neuüberbauung und innerhalb des Planperimeters umgestaltet. Bauherrin ist die Stadt Solothurn.

Durch die Umgestaltung der öffentlichen Strasse sollen die Gebäude miteinander und mit dem Trottoir verbunden und die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Ausserdem wird eine Verkehrsberuhigung angestrebt.

Nebst den Kosten der privaten Erschliessung und der Strassenanschlüsse an die öffentliche Strasse haben die Grundeigentümer von GB Nr. 3372, 3373, 3374 und 3375 auch die Kosten für die Strassenumgestaltung (Korrektion) der Geissfluhstrasse innerhalb des Planungsperimeters vollumfänglich zu übernehmen. Diese Kostenregelung wird in einer separaten Vereinbarung der Stadt Solothurn mit der Bauherrschaft geregelt. Auf die Auflage eines Perimeterplanes für die Strassenkorrektur wird verzichtet.

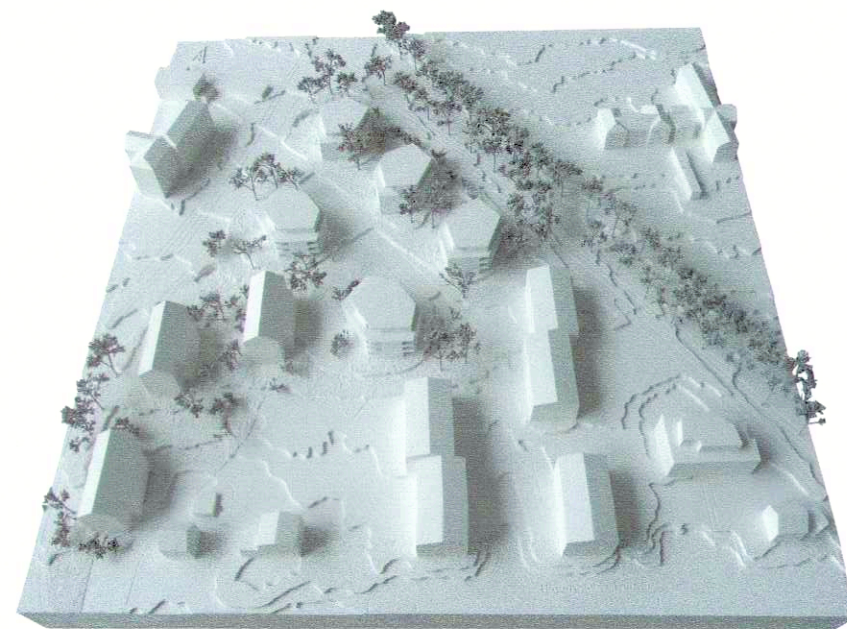
Materialisierung und Details der Strassenumgestaltung sind im Baubewilligungsverfahren zu bewilligen.

§ 14 Terrainveränderung entlang Geleise BLS

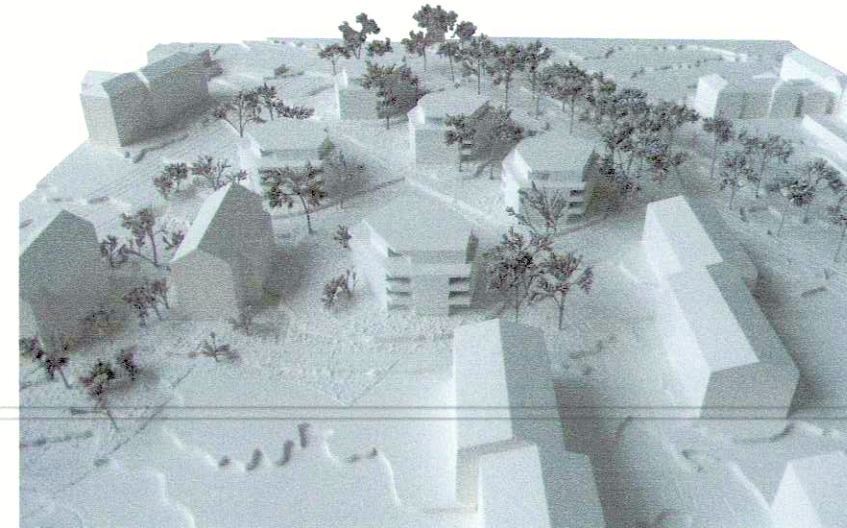
Der Schallschutzhügel im nordöstlichen Bereich wird gegen Nordwesten verlängert. Die Terrainveränderung beträgt 1.00 - 1.50 m und ist 5 m breit.

§ 15 Inkrafttreten

Der vorliegende Plan tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.



Modellansicht von oben



Modellansicht von Süden



Modellansicht von Norden



Situation 1:500

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich
- öffentliches Strassenareal
- Baubereich 3-geschossig mit Attika
- Bereich Ein-/Ausfahrt Einstellhalle

Orientierungsinhalt

- Abbruch bestehende Bauten
- Strassenabstand 5m
- Besucherparkplätze (Lage orientierend)
- Fahrradabstellplätze / Container (Lage orientierend)
- Gebäudegrundfläche Richtprojekt
- Attika Richtprojekt
- Einstellhalle bestehend
- Einstellhalle neu (Lage orientierend)
- Weg, Vorplatz und Spielplatz (Lage orientierend)
- Belagswechsel (Lage orientierend)
- Grünfläche
- Bäume (Lage orientierend)
- best. Geländeerhöhung ausserhalb des Geltungsbereichs
- best. Geländeerhöhung innerhalb des Geltungsbereichs
- neue Geländeerhöhung innerhalb des Geltungsbereichs