STADT SOLOTHURN

Anpassung Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Westbahnhofquartier»

GB-Nr. 2715, 2733, 2736, 975, 899, 2383, 1023

Die Anpassung des Gestaltungsplans besteht aus:
-Rechtsgültiger Gestaltungsplan 1:500 mit Sonderbauvorschriften (orientierend)
- Anpassung Gestaltungs- und Erschliessungsplan 1:500 mit Sonderbauvorschriften (Genehmigungsinhalt)
-Angepasster Gestaltungs- und Erschliessungsplan 1:500 mit Sonderbauvorschriften
-Angepasster Gestaltungs- und Erschliessungsplan 1:500 mit Sonderbauvorschriften (separates Dokument)

Weitere Unterlagen (orientierend):
-Raumplanungsbericht

Exemplar für die Genehmigung

Öffentliche Auflage vom: 30.04.2020 bis: 29.05.2020

Beschluss des Gemeinderats vom: 18.02.2020 Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB-Nr.:

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB-Nr.: 2021/1212 vom 7. September 2021

Der Staatsschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses vom: 24. vom: 12. Mai 2022

Stadtbauamt - Stadtplanung
Werkhofstrasse 65, 4500 Solothurn
Telefon 032 626 92 93
Fax 032 626 92 93
stadtbauamt@solothurn.ch

Leitlerpartner architekten+planer AG
Hans Huber-Str. 38, 4502 Solothurn
Telefon 032 623 42 25
info@leitlerpartner.ch
www.leitlerpartner.ch

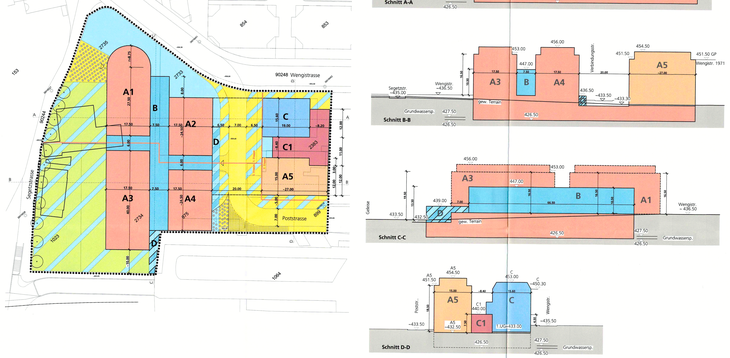
Plan vom 10. März 2020

Rechtsgültiger Gestaltungsplan 1:500 mit Sonderbauvorschriften RRB Nr. 1155 vom 12.04.1994

Orientierend

GESTALTUNGSPLAN M 1:500

Orientierend



SCHEMASCHNITTE M 1:500

Orientierend

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Orientierend

Artikel 1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:
- eine hohe Qualität bezüglich der Gestaltung des Gebietes in unmittelbarer Nähe des Westbahnhofes und eine in die Stadt- und Quartierstruktur integrierte Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnbebauung von hoher städtebaulicher architektonischer Qualität

Artikel 2 Inhalt

Die Volumen der Bauköper und die Höhenlage werden durch die schematischen Schnitte und die Situation festgelegt. Die angegebenen Höhenkoten können um 50 cm unten resp. überschritten werden. Der Gestaltungsplan ändert in seinem Geltungsbereich den Erschliessungsplan.

Artikel 3 Orientierendes Richtmodell

Der Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften wird durch ein Richtmodell ergänzt. Es dient der Interpretation in Bezug auf Städtebau und architektonischer Gestaltung des Baugesuches.

Artikel 4 Nutzung

¹ Auf dem Areal sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungs- und Wohnbauten zugelassen.

² Der minimale Wohranteil beträgt pro Bauetappe bzw. pro Bauköper oder für die Baubereiche 1/5 der oberirdischen Bruttogeschossfläche.

Artikel 5 Nutzungsintensität

¹ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche bestimmt sich aus den festgelegten Ausermassen der Bauköper im Gestaltungsplan. Die festgelegten Bauköper können weder aus konstruktiven noch grundstücklichen Überlegungen vergrössert werden.

Artikel 6 Baubereiche

¹ In den Baubereichen A1, A2, A3, A4 kann von der Wengistrasse eine 5-geschossige Überbauung mit drei Untergeschossen realisiert werden. Das Fünftel gemäss dem Gebäudevolumen im Bereich Poststrasse zu einer gemäss KBR 6-geschossigen Überbauung mit 2 Untergeschossen. Zusätzlich ist ein Attikageschoss zugelassen.

² Im Baubereich B ist von der Wengistrasse her ein gedeckter Fussgängerbereich über drei Geschosse zu ermöglichen, der mit dem Verlauf des Gelände im Bereich der Poststrasse gemäss KBR 6-geschossig ist.

³ Im Baubereich C1 dürfen von der Wengistrasse eingeschossige transparente Ein- und Zwischenbauten erstellt werden, die gemäss dem Gebäudeverlauf gegen den Baubereich A5 nach KBR zweigeschossig sind.

⁴ Unterirdische Anlagen dürfen innerhalb der Abgrenzungslinie erstellt werden. Wo solche fehlen, dürfen sie im Sinne der KBR Art. 22 Abs. 2 Bst. c BauG bis mindestens 10 m zur Strassenlinie erstellt werden. Es gelten die Grundsätze Decke Tiefgarage und OK Fertigkeit zur Sicherstellung der Erhaltung eine Mindesthöhe von 1 m entsprechen.

⁵ Der Baubereich Villa Segetz beziehnet die bestehende Villa mit dazugehörendem Schopf an der Segetzstrasse 9. Sie ist in der äusseren Erschliessung und in der Volumetrie zu erhalten.

⁶ Oberirdische Bauten im Baubereich A' können bis an die Strassenlaufinie gestellt werden; die genaue Lage wird durch das Kanalisationsverfahren (Art. 3 Abs. 2 StBG) definiert. Es sind keine Oberstadtbauten oder Grenzbauschte erforderlich (§142 PBG).

⁷ Die Stütz-Hinterfassade des Neubaus auf dem Baufeld A5 orientiert sich sowohl auf Strassenniveau als auch in den Obergeschossen an den Fassaden der Bauten auf der Parzelle 1020.

Artikel 7 Dachformen

¹ Die Dächer sind ausser dem Attikageschoss als Flachdächer auszubilden, die begrünt oder als Dachterrassen andenvedig attraktiv zu gestalten sind. Die Dachbegrünungsform der Attikageschosse wird nicht vorgeschrieben.

² Die Baubereiche B und C1 sind mit transparentverkleiden Material auszuführen.

Artikel 8 Fassadengestaltung

Die Bauten der Baubereiche A1, A2, A3 und A4 sollen eine harmonische Einheit bilden. Dachaufbauten sollen sowohl die Gesamtarchitektur als auch die Fassadengestaltung als auch dieprägen gegenüber den öffentlichen Aussenräumen mitbestimmen kommgesondert.

Artikel 9 Erschliessung

¹ Lage und Dimensionierung der Poststrasse im Gestaltungs- und Erschliessungsplan richten sich nach dem Bauprojekt Verlängerung Poststrasse Teil-ST. 1984 2018. Auf Strassenniveau ist für die Fussgänger eine durchgängige Breite zwischen Fahrbahn und Bauten von 1.5 m sicher zu stellen.

² Gemäss §39 Abs. 4 PBG gilt der Teil Erschliessungsplan (Verlängerung Poststrasse) gleichzeitig als Baubewilligung.

³ Nettoegen und im «Vorbereich» und im «Bereich keine Überbauung ES-Bereich für Fussgänger» zulässig.

⁴ Die Planung der unterirdischen Einstellhalle liegt im Bereichfall eine Verbindung zum Untergeschoss auf GB-Nr. 1064 zu.

Artikel 10 9 Aussenraumgestaltung und Aufforthaltsraum

¹ Lärmgeschützter Spielbereich ist eine Allee zu pflanzen.

² Der gemeinschaftliche Aussenraum ist so zu gestalten, dass er sich für Aufenthalt, Spiel und Begegnung eignet. Zusätzliche Spielwiesen sind nicht erforderlich. Von dem Wohnungen aus sind private Sitzplätze zulässig.

³ Zusätzlich zum gemeinschaftlichen Aussenraum ist im Gebäudeteil des Baubereichs A' ein heilbarer Aufenthaltsraum mit einer Fläche von mindestens 50 m2 zu erstellen.

⁴ Die Gestaltung des Vorbereichs und der öffentlichen Erschliessungsfläche ist mit der Aussenraumgestaltung auf GB 50 Nr. 1064 abzustimmen.

Artikel 11 10 Parkierung

¹ Die Berechnung der erforderlichen Parkplätze erfolgt nach dem kommunalen Reglement über Parkplätze für Motorfahrzeuge. Die maximale Parkplatzbelastung (Anhang) für Baubereiche sind unterirdisch anzuordnen.

² Ausser im Baubereich oberirdische Parkierung und alle Parkplätze unterirdisch anzuordnen.

Artikel 12 11 Etappenweise Realisierung

Die etappenweise Realisierung ist gemäss Vereinbarung vom 1./4./1.5.1992 geregelt.

Artikel 13 12 Lärmschutz

Das Areal liegt in der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV Art. 43. Im Rahmen des Baubewilligungverfahrens ist mittels Lärmschwerm aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Artikel 14 13 Verzicht auf Lärmschutzmassnahmen

Für unversichtsnutzes Niederschlagswasser gilt bei Neu- und Umbauten die Versickerungspflicht.

Artikel 15 14 Ausnahmen

Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen von Gestaltungs- und Erschliessungsplan und von den Sonderbauvorschriften bewilligen, wenn der Charakter der Bebauung erhält und weder öffentliche noch wesentliche private Interessen verletzt werden.

Artikel 16 15 Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften GP RRB Nr. 1155 vom 12.04.1994 werden wie folgt geändert:

Artikel 1 Zweck

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan bezweckt:

Artikel 3 Orientierendes Richtmodell Städtebauliches Richtprinzipkt und architektonische Gestaltung

Der Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften wird durch ein Richtmodell ergänzt. Es dient der Interpretation in Bezug auf Städtebau und architektonischer Gestaltung des Baugesuches.

¹ Das Richtprinzipkt definiert die Setzung und Volumetrie.

² Die architektonische Gestaltung ist auf der Grundlage eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens (Studienauftrag oder Wettbewerb) zu definieren.

Artikel 5 Nutzungsintensität

¹ Die maximale Bruttogeschossfläche innerhalb der Baufelder A1, A2, A', B und B' wird auf insgesamt 15'500 m festgelegt.

² Die Bruttogeschossfläche der Villa Segetz wird nicht angerechnet.

Artikel 6 Baubereiche

¹ In den Baubereichen A1, A2, A3, A4 kann von der Wengistrasse eine 5-geschossige Überbauung mit drei Untergeschossen realisiert werden. Das Fünft gemäss dem Gebäudevolumen im Bereich Poststrasse zu einer gemäss KBV 6-geschossigen Überbauung mit 2 Untergeschossen. Zusätzlich ist ein Attikageschoss zugelassen. In Hauptgeschoß kann eine 6-geschossige Überbauung (für Attika mit 2 Untergeschossen realisiert werden. Im Baubereich A' ist die Gesamtlänge der Gebäude auf 40 m zu begrenzen. Die Gebäudetiefe darf 18 m nicht überschreiten. Im Baubereich A' ist die ein Ausserhalb mit einer Mindestfläche von 30 m² vorzusehen. Im Baubereich B' sind Balkone, Überdachungen, Wintergärten und Vorbindungsbauten zulässig.

² Im Baubereich B ist von der Wengistrasse her ein gedeckter Fussgängerbereich über drei Geschosse zu ermöglichen, der mit dem Verlauf des Geländes im Bereich der Poststrasse gemäss KBV 6-geschossig ist.

³ Im Baubereich C1 dürfen von der Wengistrasse eingeschossige transparente Ein- und Zwischenbauten erstellt werden, die gemäss dem Gebäudeverlauf gegen den Baubereich A5 nach KBV zweigeschossig sind.

⁴ Unterirdische Anlagen dürfen innerhalb der Abgrenzungslinie erstellt werden. Wo solche fehlen, dürfen sie im Sinne der KBV Art. 22 Abs. 2 Bst. c BauG bis mindestens 10 m zur Strassenlinie erstellt werden. Es gelten die Grundsätze Decke Tiefgarage und OK Fertigkeit zur Sicherstellung der Erhaltung eine Mindesthöhe von 1 m einzuhalten.

⁵ Der Baubereich Villa Segetz bezeichnet die bestehende Villa mit dazugehörendem Schopf an der Segetzstrasse 9. Sie ist in der äusseren Erschließung und in der Volumetrie zu erhalten.

⁶ Oberirdische Bauten im Baubereich A' können bis an die Strassenlaufinie gestellt werden; die genaue Lage wird durch das Kanalisationsverfahren (Art. 3 Abs. 2 StBG) definiert. Es sind keine Oberstadtbauten oder Grenzbauschte erforderlich (§142 PBG).

⁷ Die Stütz-Hinterfassade des Neubaus auf dem Baufeld A5 orientiert sich sowohl auf Strassenniveau als auch in den Obergeschossen an den Fassaden der Bauten auf der Parzelle 1020.

Artikel 7 Dachformen

¹ Die Dächer sind ausser dem Attikageschoss als Flachdächer auszubilden, die begrünt oder als Dachterrassen andenvedig attraktiv zu gestalten sind.

² Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden, die begrünt oder als Dachterrassen andenvedig attraktiv zu gestalten sind.

Artikel 8 Fassadengestaltung

Die Bauten der Baubereiche A1, A2, A3 und A4 sollen eine harmonische Einheit bilden. Dachaufbauten sollen sowohl die Gesamtarchitektur als auch die Fassadengestaltung als auch dieprägen gegenüber den öffentlichen Aussenräumen mitbestimmen kommgesondert.

Artikel 9 Erschliessung

¹ Lage und Dimensionierung der Poststrasse im Gestaltungs- und Erschliessungsplan richten sich nach dem Bauprojekt Verlängerung Poststrasse Teil-ST. 1984 2018. Auf Strassenniveau ist für die Fussgänger eine durchgängige Breite zwischen Fahrbahn und Bauten von 1.5 m sicher zu stellen.

² Gemäss §39 Abs. 4 PBG gilt der Teil Erschliessungsplan (Verlängerung Poststrasse) gleichzeitig als Baubewilligung.

³ Nettoegen und im «Vorbereich» und im «Bereich keine Überbauung ES-Bereich für Fussgänger» zulässig.

⁴ Die Planung der unterirdischen Einstellhalle liegt im Bereichfall eine Verbindung zum Untergeschoss auf GB-Nr. 1064 zu.

Artikel 10 9 Aussenraumgestaltung und Aufforthaltsraum

¹ Lärmgeschützter Spielbereich ist eine Allee zu pflanzen.

² Der gemeinschaftliche Aussenraum ist so zu gestalten, dass er sich für Aufenthalt, Spiel und Begegnung eignet. Zusätzliche Spielwiesen sind nicht erforderlich. Von den Wohnungen aus sind private Sitzplätze zulässig.

³ Zusätzlich zum gemeinschaftlichen Aussenraum ist im Gebäudeteil des Baubereichs A' ein heilbarer Aufenthaltsraum mit einer Fläche von mindestens 50 m2 zu erstellen.

⁴ Die Gestaltung des Vorbereichs und der öffentlichen Erschliessungsfläche ist mit der Aussenraumgestaltung auf GB 50 Nr. 1064 abzustimmen.

Artikel 11 10 Parkierung

¹ Die Berechnung der erforderlichen Parkplätze erfolgt nach dem kommunalen Reglement über Parkplätze für Motorfahrzeuge.

² Ausser im Baubereich oberirdische Parkierung und alle Parkplätze unterirdisch anzuordnen.

Artikel 12 11 Etappenweise Realisierung

Die etappenweise Realisierung ist gemäss Vereinbarung vom 1./4./1.5.1992 geregelt.

Artikel 13 12 Lärmschutz

Das Areal liegt in der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV Art. 43. Im Rahmen des Baubewilligungverfahrens ist mittels Lärmschwerm aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Artikel 14 13 Verzicht auf Lärmschutzmassnahmen

Für unversichtsnutzes Niederschlagswasser gilt bei Neu- und Umbauten die Versickerungspflicht.

Artikel 15 14 Ausnahmen

Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen von Gestaltungs- und Erschliessungsplan und von den Sonderbauvorschriften bewilligen, wenn der Charakter der Bebauung erhält und weder öffentliche noch wesentliche private Interessen verletzt werden.

Artikel 16 15 Inkrafttreten

Legende

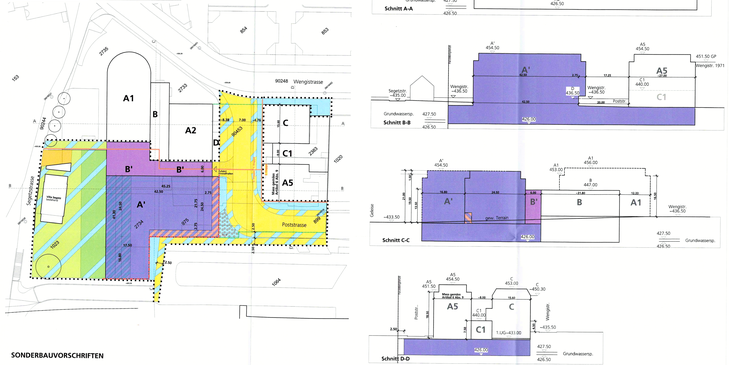
- Geltungsbereich
- Etappierung
- Baubereich A - D
- Unterirdische Baubereiche
- Fussgängerbereich
- Öffentliches Strassengebiet Fahrbahn (Sammelstrasse)
- Öffentliches Strassengebiet Fussgänger
- Baubereich A1, A2, A3, A4
- Baubereich A5
- Baubereich B gedeckter Fussgängerbereich
- Baubereich C Attikas in der äusseren Erscheinung zu erhalten
- Baubereich C1
- Baubereich D - Erschliessungsbauten
- Gestaltener Aussenraum
- Bereich mit Grünelementen Allee
- Zufahrt Einstellhalle
- Anlieferung
- Werkdepot/ Sattelschlepper

Anpassung Gestaltungs- und Erschliessungsplan 1:500 mit Sonderbauvorschriften

Genehmigungsinhalt farbig dargestellt

GESTALTUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN M 1:500

Genehmigungsinhalt farbig dargestellt



SCHEMASCHNITTE M 1:500

Genehmigungsinhalt farbig dargestellt

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Genehmigungsinhalt rot dargestellt

Die Sonderbauvorschriften GP RRB Nr. 1155 vom 12.04.1994 werden wie folgt geändert:

Artikel 1 Zweck

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan bezweckt:

Artikel 3 Orientierendes Richtmodell Städtebauliches Richtprinzipkt und architektonische Gestaltung

Der Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften wird durch ein Richtmodell ergänzt. Es dient der Interpretation in Bezug auf Städtebau und architektonischer Gestaltung des Baugesuches.

¹ Das Richtprinzipkt definiert die Setzung und Volumetrie.

² Die architektonische Gestaltung ist auf der Grundlage eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens (Studienauftrag oder Wettbewerb) zu definieren.

Artikel 5 Nutzungsintensität

¹ Die maximale Bruttogeschossfläche innerhalb der Baufelder A1, A2, A', B und B' wird auf insgesamt 15'500 m festgelegt.

² Die Bruttogeschossfläche der Villa Segetz wird nicht angerechnet.

Artikel 6 Baubereiche

¹ In den Baubereichen A1, A2 kann von der Wengistrasse eine 5-geschossige Überbauung mit drei Untergeschossen realisiert werden. Das Fünft gemäss dem Gebäudevolumen im Bereich Poststrasse zu einer gemäss KBV 6-geschossigen Überbauung mit 2 Untergeschossen. Zusätzlich ist ein Attikageschoss zugelassen. In Hauptgeschoß kann eine 6-geschossige Überbauung (für Attika mit 2 Untergeschossen realisiert werden. Im Baubereich A' ist die Gesamtlänge der Gebäude auf 40 m zu begrenzen. Die Gebäudetiefe darf 18 m nicht überschreiten. Im Baubereich A' ist die ein Ausserhalb mit einer Mindestfläche von 30 m² vorzusehen. Im Baubereich B' sind Balkone, Überdachungen, Wintergärten und Vorbindungsbauten zulässig.

² Im Baubereich B ist von der Wengistrasse her ein gedeckter Fussgängerbereich über drei Geschosse zu ermöglichen, der mit dem Verlauf des Geländes im Bereich der Poststrasse gemäss KBV 6-geschossig ist.

³ Im Baubereich C1 dürfen von der Wengistrasse eingeschossige transparente Ein- und Zwischenbauten erstellt werden, die gemäss dem Gebäudeverlauf gegen den Baubereich A5 nach KBV zweigeschossig sind.

⁴ Unterirdische Anlagen dürfen innerhalb der Abgrenzungslinie erstellt werden. Wo solche fehlen, dürfen sie im Sinne der KBV Art. 22 Abs. 2 Bst. c BauG bis mindestens 10 m zur Strassenlinie erstellt werden. Es gelten die Grundsätze Decke Tiefgarage und OK Fertigkeit zur Sicherstellung der Erhaltung eine Mindesthöhe von 1 m einzuhalten.

⁵ Der Baubereich Villa Segetz bezeichnet die bestehende Villa mit dazugehörendem Schopf an der Segetzstrasse 9. Sie ist in der äusseren Erschließung und in der Volumetrie zu erhalten.

⁶ Oberirdische Bauten im Baubereich A' können bis an die Strassenlaufinie gestellt werden; die genaue Lage wird durch das Kanalisationsverfahren (Art. 3 Abs. 2 StBG) definiert. Es sind keine Oberstadtbauten oder Grenzbauschte erforderlich (§142 PBG).

⁷ Die Stütz-Hinterfassade des Neubaus auf dem Baufeld A5 orientiert sich sowohl auf Strassenniveau als auch in den Obergeschossen an den Fassaden der Bauten auf der Parzelle 1020.

Artikel 7 Dachformen

¹ Die Dächer sind ausser dem Attikageschoss als Flachdächer auszubilden, die begrünt oder als Dachterrassen andenvedig attraktiv zu gestalten sind.

² Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden, die begrünt oder als Dachterrassen andenvedig attraktiv zu gestalten sind.

Artikel 8 Fassadengestaltung

Die Bauten der Baubereiche A1, A2, A3 und A4 sollen eine harmonische Einheit bilden. Dachaufbauten sollen sowohl die Gesamtarchitektur als auch die Fassadengestaltung als auch dieprägen gegenüber den öffentlichen Aussenräumen mitbestimmen kommgesondert.

Artikel 9 Erschliessung

¹ Lage und Dimensionierung der Poststrasse im Gestaltungs- und Erschliessungsplan richten sich nach dem Bauprojekt Verlängerung Poststrasse Teil-ST. 1984 2018. Auf Strassenniveau ist für die Fussgänger eine durchgängige Breite zwischen Fahrbahn und Bauten von 1.5 m sicher zu stellen.

² Gemäss §39 Abs. 4 PBG gilt der Teil Erschliessungsplan (Verlängerung Poststrasse) gleichzeitig als Baubewilligung.

³ Nettoegen und im «Vorbereich» und im «Bereich keine Überbauung ES-Bereich für Fussgänger» zulässig.

⁴ Die Planung der unterirdischen Einstellhalle liegt im Bereichfall eine Verbindung zum Untergeschoss auf GB-Nr. 1064 zu.

Artikel 10 9 Aussenraumgestaltung und Aufforthaltsraum

¹ Lärmgeschützter Spielbereich ist eine Allee zu pflanzen.

² Der gemeinschaftliche Aussenraum ist so zu gestalten, dass er sich für Aufenthalt, Spiel und Begegnung eignet. Zusätzliche Spielwiesen sind nicht erforderlich. Von den Wohnungen aus sind private Sitzplätze zulässig.

³ Zusätzlich zum gemeinschaftlichen Aussenraum ist im Gebäudeteil des Baubereichs A' ein heilbarer Aufenthaltsraum mit einer Fläche von mindestens 50 m2 zu erstellen.

⁴ Die Gestaltung des Vorbereichs und der öffentlichen Erschliessungsfläche ist mit der Aussenraumgestaltung auf GB 50 Nr. 1064 abzustimmen.

Artikel 11 10 Parkierung

¹ Die Berechnung der erforderlichen Parkplätze erfolgt nach dem kommunalen Reglement über Parkplätze für Motorfahrzeuge.

² Ausser im Baubereich oberirdische Parkierung und alle Parkplätze unterirdisch anzuordnen.

Artikel 12 11 Etappenweise Realisierung

Die etappenweise Realisierung ist gemäss Vereinbarung vom 1./4./1.5.1992 geregelt.

Artikel 13 12 Lärmschutz

Das Areal liegt in der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV Art. 43. Im Rahmen des Baubewilligungverfahrens ist mittels Lärmschwerm aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Artikel 14 13 Verzicht auf Lärmschutzmassnahmen

Für unversichtsnutzes Niederschlagswasser gilt bei Neu- und Umbauten die Versickerungspflicht.

Artikel 15 14 Ausnahmen

Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen von Gestaltungs- und Erschliessungsplan und von den Sonderbauvorschriften bewilligen, wenn der Charakter der Bebauung erhält und weder öffentliche noch wesentliche private Interessen verletzt werden.

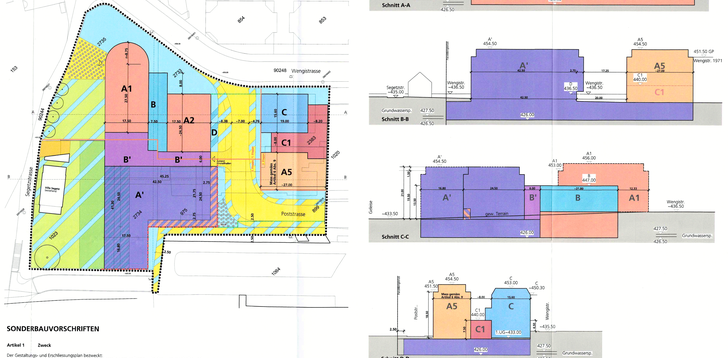
Artikel 16 15 Inkrafttreten

Legende Anpassung

- Geltungsbereich Anpassung (hur in der Anpassung dargestellt)
- Etappierung
- Unterirdische Baubereiche
- Öffentliches Strassengebiet Erschliessungsfläche Fahrbahn (Sammelstrasse)
- Öffentliches Strassengebiet Erschliessungsfläche Fussgänger und Velowege
- Gestaltener Aussenraum
- Baubereich A1, A2, A5-A4
- Baubereich A'
- Bereich keine Überbauung ES-Bereich für Fussgänger
- Baubereich B' - Bereich für Überdachungen, Balkone, Wintergärten und Vorbindungsbauten
- Baubereich B - Bereich für Überdachungen, Balkone, Wintergärten und Vorbindungsbauten
- Bereich mit Grünelementen Allee Bäume
- Zufahrt Einstellhalle
- Anlieferung

Angepasster Gestaltungs- und Erschliessungsplan 1:500 mit Sonderbauvorschriften

GESTALTUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN M 1:500



SCHEMASCHNITTE M 1:500

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Artikel 1 Zweck

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan bezweckt:
- eine hohe Qualität bezüglich der Gestaltung des Gebietes in unmittelbarer Nähe des Westbahnhofes und
- eine in die Stadt- und Quartierstruktur integrierte Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnbebauung von hoher städtebaulicher architektonischer Qualität

Artikel 2 Inhalt

Die Volumen der Bauköper und die Höhenlage werden durch die schematischen Schnitte und die Situation festgelegt. Die angegebenen Höhenkoten können um 50 cm unten resp. überschritten werden. Der Gestaltungsplan ändert in seinem Geltungsbereich den Erschliessungsplan.

Artikel 3 Städtebauliches Richtprinzipkt und architektonische Gestaltung

¹ Das Richtprinzipkt definiert die Setzung und Volumetrie.

² Die architektonische Gestaltung ist auf der Grundlage eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens (Studienauftrag oder Wettbewerb) zu definieren.

Artikel 4 Nutzung

¹ Auf dem Areal sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungs- und Wohnbauten zugelassen.

² Der minimale Wohranteil beträgt pro Bauetappe bzw. pro Bauköper oder für die Baubereiche 1/5 der oberirdischen Bruttogeschossfläche.

Artikel 5 Nutzungsintensität

¹ Die maximale Bruttogeschossfläche innerhalb der Baufelder A1, A2, A', B und B' wird auf insgesamt 15'500 m festgelegt.

² Die Bruttogeschossfläche der Villa Segetz wird nicht angerechnet.

Artikel 6 Baubereiche

¹ In den Baubereichen A1, A2 kann von der Wengistrasse eine 5-geschossige Überbauung mit drei Untergeschossen realisiert werden. Das Fünft gemäss dem Gebäudevolumen im Bereich Poststrasse zu einer gemäss KBV 6-geschossigen Überbauung mit 2 Untergeschossen. Zusätzlich ist ein Attikageschoss zugelassen. In Hauptgeschoß kann eine 6-geschossige Überbauung (für Attika mit 2 Untergeschossen realisiert werden. Im Baubereich A' ist die Gesamtlänge der Gebäude auf 40 m zu begrenzen. Die Gebäudetiefe darf 18 m nicht überschreiten. Im Baubereich A' ist die ein Ausserhalb mit einer Mindestfläche von 30 m² vorzusehen. Im Baubereich B' sind Balkone, Überdachungen, Wintergärten und Vorbindungsbauten zulässig.

² Im Baubereich B ist von der Wengistrasse her ein gedeckter Fussgängerbereich über drei Geschosse zu ermöglichen, der mit dem Verlauf des Geländes im Bereich der Poststrasse gemäss KBV 6-geschossig ist.

³ Im Baubereich C1 dürfen von der Wengistrasse eingeschossige transparente Ein- und Zwischenbauten erstellt werden, die gemäss dem Gebäudeverlauf gegen den Baubereich A5 nach KBV zweigeschossig sind.

⁴ Unterirdische Anlagen dürfen innerhalb der Abgrenzungslinie erstellt werden. Wo solche fehlen, dürfen sie im Sinne der KBV Art. 22 Abs. 2 Bst. c BauG bis mindestens 10 m zur Strassenlinie erstellt werden. Es gelten die Grundsätze Decke Tiefgarage und OK Fertigkeit zur Sicherstellung der Erhaltung eine Mindesthöhe von 1 m einzuhalten.

⁵ Der Baubereich Villa Segetz bezeichnet die bestehende Villa mit dazugehörendem Schopf an der Segetzstrasse 9. Sie ist in der äusseren Erschließung und in der Volumetrie zu erhalten.

⁶ Oberirdische Bauten im Baubereich A' können bis an die Strassenlaufinie gestellt werden; die genaue Lage wird durch das Kanalisationsverfahren (Art. 3 Abs. 2 StBG) definiert. Es sind keine Oberstadtbauten oder Grenzbauschte erforderlich (§142 PBG).

⁷ Die Stütz-Hinterfassade des Neubaus auf dem Baufeld A5 orientiert sich sowohl auf Strassenniveau als auch in den Obergeschossen an den Fassaden der Bauten auf der Parzelle 1020.

Artikel 7 Dachformen

¹ Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden, die begrünt oder als Dachterrassen andenvedig attraktiv zu gestalten sind.

² Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden, die begrünt oder als Dachterrassen andenvedig attraktiv zu gestalten sind.

Artikel 8 Fassadengestaltung

Die Bauten der Baubereiche A1, A2, A3 und A4 sollen eine harmonische Einheit bilden. Dachaufbauten sollen sowohl die Gesamtarchitektur als auch die Fassadengestaltung als auch dieprägen gegenüber den öffentlichen Aussenräumen mitbestimmen kommgesondert.

Artikel 9 Erschliessung

¹ Lage und Dimensionierung der Poststrasse im Gestaltungs- und Erschliessungsplan richten sich nach dem Bauprojekt Verlängerung Poststrasse Teil-ST. 1984 2018. Auf Strassenniveau ist für die Fussgänger eine durchgängige Breite zwischen Fahrbahn und Bauten von 1.5 m sicher zu stellen.

² Gemäss §39 Abs. 4 PBG gilt der Teil Erschliessungsplan (Verlängerung Poststrasse) gleichzeitig als Baubewilligung.

³ Nettoegen und im «Vorbereich» und im «Bereich keine Überbauung ES-Bereich für Fussgänger» zulässig.

⁴ Die Planung der unterirdischen Einstellhalle liegt im Bereichfall eine Verbindung zum Untergeschoss auf GB-Nr. 1064 zu.

Artikel 10 9 Aussenraumgestaltung und Aufforthaltsraum

¹ Die Aussenraumgestaltung muss sorgfältig vorgenommen werden und muss mit den städtischen Behörden koordiniert werden. Es ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

² Der gemeinschaftliche Aussenraum ist so zu gestalten, dass er sich für Aufenthalt, Spiel und Begegnung eignet. Zusätzliche Spielwiesen sind nicht erforderlich. Von den Wohnungen im Erdgeschoss sind private Sitzplätze zulässig.

³ Zusätzlich zum gemeinschaftlichen Aussenraum ist im Gebäudeteil des Baubereichs A' ein heilbarer Aufenthaltsraum mit einer Fläche von mindestens 50 m2 zu erstellen.

⁴ Die Gestaltung des Vorbereichs und der öffentlichen Erschliessungsfläche ist mit der Aussenraumgestaltung auf GB 50 Nr. 1064 abzustimmen.

Artikel 10 Parkierung

¹ Die Berechnung der erforderlichen Parkplätze erfolgt nach dem kommunalen Reglement über Parkplätze für Motorfahrzeuge.

² Ausser im Baubereich oberirdische Parkierung und alle Parkplätze unterirdisch anzuordnen.

Artikel 11 Etappenweise Realisierung

Die etappenweise Realisierung ist gemäss Vereinbarung vom 1./4./1.5.1992 geregelt.

Artikel 12 Lärmschutz

Das Areal liegt in der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV Art. 43. Im Rahmen des Baubewilligungverfahrens ist mittels Lärmschwerm aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Artikel 13 Verzicht auf Lärmschutzmassnahmen

Für unversichtsnutzes Niederschlagswasser gilt bei Neu- und Umbauten die Versickerungspflicht.

Artikel 14 Störfallvorsorge

Um die Schutzinteressen der zukünftigen Nutzenden zu wahren, sind Massnahmen zur Senkung des Störfallrisikos vorzusehen. Es sind die Grundsätze der Verordnung über den Schutz vor Störfällen und Kundesamt für Raumentwicklung (ARE), 2013" zu prüfen. Alle Schutzmassnahmen, die mit tertiärer Prävention und primärer Prävention mit dem Baugesuch ist ein Fachgutachten, welches die vorgesehenen Massnahmen prüft, einzureichen.

Folgende konkreten Massnahmen sind bei der Projektierung zu beachten:
- Gegenüber der Bahnanlage ist eine dichte Gebäudehülle resp. eine massive Bauweise der Fassade vorzusehen.
- Im Baurecht sind anlagenzig möglichst wenige Öffnungen vorzusehen, die zudem möglichst klein bleiben oder gegenüber der Bahn nach Möglichkeit eine feste Verglasung aufweisen.
- Die Hauseingänge sind anlagenabgewandt anzuordnen, so dass sie als natürliche Fluchtwege dienen können.
- Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen sind anlagenabgewandt und möglichst hoch über dem Boden anzuordnen.

Artikel 15 Ausnahmen

Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen von Gestaltungs- und Erschliessungsplan und von den Sonderbauvorschriften bewilligen, wenn der Charakter der Bebauung erhält und weder öffentliche noch wesentliche private Interessen verletzt werden.

Artikel 16 Inkrafttreten

Legende angepasster Gestaltungs- und Erschliessungsplan

- Geltungsbereich
- Etappierung
- Baubereich A - D
- Unterirdische Baubereiche
- Vorbereich
- Öffentliche Erschliessungsfläche Fahrbahn (Sammelstrasse)
- Öffentliche Erschliessungsfläche Fussgänger und Velowege
- Baubereiche A1, A2
- Baubereich A'
- Bereich keine Überbauung ES-Bereich für Fussgänger
- Erdgeschoss Wohnen möglich
- Nutzungsrang Attika
- Baubereich A5
- Baubereich B gedeckter Fussgängerbereich
- Baubereich B' - Bereich für Überdachungen, Balkone, Wintergärten und Vorbindungsbauten
- Baubereich C Attikas in der äusseren Erscheinung zu erhalten
- Baubereich C1
- Baubereich D - Erschliessungsbauten
- Gestaltener Aussenraum
- Gemeinschaftlicher Aussenraum
- Grün