1/99

Kantonale Planungsstelle
SOLOTHURN
12. APR. 1965
Akten Nr.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
DES
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN
VOM

30. März 1965 Nr. 1768

I. Zur gesamthaften Ueberbauung der Grundstücke GB Solothurn Nr. 1904 und 1905 wurde ein spezieller Bebauungsplan "Falkensamer" ausgearbeitet und den Behörden der Stadt Solothurn zur Genehmigung eingereicht. Zufolge der vorgesehenen gemeinsamen Ueberbauung der beiden vorgenannten Grundstücke mit zwei 7-geschossigen Gebäuden, die durch einen eingeschossigen Ladentrakt verbunden sind, muss der heute öffentliche Zufahrtsweg zum SZB-Bahnhof gemäss Plan auf eine Zu- und Wegfahrtsstrasse westlich und östlich des gesamten Areals aufgeteilt werden. Durch den eingeschossigen Ladentrakt soll ein privater Weg mit öffentlichem Fusswegrecht erstellt werden. Im zweiten Kellergeschoss ist eine Abstellhalle für 46 PW vorgesehen.
Auf der Südseite des Areals entlang der Kantonsstrasse ist die Errichtung einer Tankstelle projektiert. Die kantonale Verkehrskommission hat zu diesem Vorhaben in positivem Sinne Stellung bezogen und beantragt dem Regierungsrat die Zustimmung zu diesem Projekt unter Vorbehalt der Genehmigung der definitiven Pläne durch das kant. Tiefbauamt.
Der spezielle Bebauungsplan "Falkensamer" wurde vom 22. Februar - 29. März 1963 öffentlich aufgelegt. Die eingegangenen Einsprachen der Solothurn-Zollikofen-Bern-Bahn und der Brauerei Feldschlösschen konnten nach Unterzeichnung eines Vertrages betreffend die Umgestaltung des Bahnhofplatzes SZB und die Ueberbauung seiner Umgebung erledigt werden. Die Vertragskontrahenten sind die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn, die Solothurn-Zollikofen-Bern-Bahn, die Brauerei Feldschlösschen und der Eigentümer der Liegenschaften GB 1904 und 1905. Grundlagen des Vertrages bilden der aufgelegte Bebauungsplan Nr. 292/1 und der Landumlegungsplan Nr. 292/2.

17517 - 120000

Die einzelnen Vertragsabschnitte betreffen:

1. Die Grundeigentumsänderungen sowie die Kostenverteilung für die Erstellung der neuen Zufahrtsstrasse zum SZB-Bahnhof.
2. Der Abschnitt B regelt das Vertragsverhältnis zwischen dem Eigentümer des Areals "Falkensamer" und der SZB betreffend Verlegung der Unterführung und Erstellung eines Aufganges in das Grundstück GB 1905 sowie Erteilung der notwendigen Fusswegrechte.
3. Der Abschnitt C betrifft die Einräumung des Rechtes an die SZB, unter der neuen öffentlichen Strasse die Personenunterführung durchzuführen.
4. Der Abschnitt D enthält Vereinbarungen zwischen der SZB und der Brauerei Feldschlösschen.
5. Im Abschnitt E werden die vertraglichen Bestimmungen zwischen den Grundeigentümern von GB Solothurn 1904 und 1905 und der Einwohnergemeinde festgehalten. Hierbei wird auf die speziellen Bauvorschriften und Baubeschränkungen hingewiesen, die als Last zu Gunsten der Einwohnergemeinde im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragen sind. In diesem Abschnitt wird ferner die Verteilung der Bau- und Unterhaltskosten geregelt. Die notwendigen Parkplätze werden ebenfalls in diesem Vertragsabschnitt festgehalten.

Die geplante Neugestaltung der SZB-Bahn-Anlage ist, soweit notwendig, im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Die Genehmigung dieser Vorlage liegt mit Schreiben vom 10. April 1964 des Eidg. Amtes für Verkehr vor.

II. Bei der Behandlung des speziellen Bebauungsplanes "Falkensamer" vor dem Ausschuss der kantonalen Planungskommission zeigte sich die Wünschbarkeit, die Personenunterführung, welche nunmehr unter dem Bahngeleise und unter dem Vorplatz des SZB-Bahnhofes bis ins Areal "Falkensamer" hineinführt, zu verlängern und auch unter der Zuchwilerstrasse bis auf die Südseite derselben hindruchzuführen. Die Zuchwilerstrasse ist in diesem Abschnitt eine Kantonsstrasse I. Klasse, mit sehr starker Verkehrsbelastung. Diese dürfte noch zunehmen, wenn

der Autobahnanschluss Zuchwil dem Verkehr geöffnet wird und zahlreiche Fahrzeuge die Hauptstrasse durch Zuchwil zur Erreichung dieses Anschlusses benützen werden. Der Ausschuss der kantonalen Verkehrskommission hat am 4. September 1964 diese Verlängerung der Personenunterführung ebenfalls befürwortet. Nach Ausbau des Bahnhofplatzes und der damit im Zusammenhang stehenden Fussgängerunterführungen wäre damit die Möglichkeit geschaffen, dass der Fussgänger ungestört und ohne Gefährdung durch Fahrzeugverkehr von der Nordseite des Bahnhofplatzes bis zur Südseite der Zuchwilerstrasse zirkulieren könnte.
Die Organe des Bau-Departementes haben sodann mit den Vertretern der Bauherrschaft Verbindung aufgenommen, um abzuklären, ob diese gewünschte Verlängerung der Unterführung technisch realisierbar sei. Eine erste Variante sah die Verlegung der Unterführung in die Ebene eines zweiten Untergeschosses vor. Diese Niveaudifferenz konnte insbesondere beim Ausgang auf der Südseite der Zuchwilerstrasse nicht befriedigen. Es tauchte dann eine weitere Lösungsmöglichkeit auf, die folgende Aenderungen am eingereichten Projekt notwendig macht: Die ganze vorgesehene Ueberbauung erhält zusätzlich ein zweites Untergeschoss als Autoeinstellhalle. Im ersten Untergeschoss kann nunmehr die Personenunterführung auf dem gleichen Niveau wie unter den Geleiseanlagen hindurch weitergeführt werden. In diesem ersten Untergeschoss sind neu Ladenlokalitäten vorgesehen.
Dieser Vorschlag auf Verlängerung der Personenunterführung bis südlich der Zuchwilerstrasse wurde den Behörden der Stadt Solothurn zur Vernehmlassung unterbreitet. Die städtische Bau- und die Polizeikommission befürworten grundsätzlich die Erstellung von Unterführungen, lehnen aber den vorgesehenen Standort ab, da die Notwendigkeit für eine Unterführung durch die vorgesehene Ueberbauung des Areals Wyss weiter östlich liege. Ausserdem möchten die städt. Behörden die umfangreichen Verträge, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen, wenn möglich nicht mehr ändern.

Das Bau-Departement kann sich mit einer Verschiebung des Standortes einer zukünftigen Unterführung an das östliche Ende der vorgesehenen Ueberbauung des Areals "Falkensamer" einverstanden erklären. Bei dieser Lösung zirkulieren die Fussgänger von der Bahnunterführung her direkt ins erste Untergeschoss des vorgesehenen Gebäudes, können dort über eine Treppe das Erdgeschoss erreichen, wie dies bisher vorgesehen war, oder können aber im Mittelgang des ersten Untergeschosses in östlicher Richtung weiter gehen und beim Gebäudeende über eine Treppe zum Trottoir Zuchwilerstrasse gelangen. In einem späteren Zeitpunkt kann dann an diesem Standort die Fortsetzung der Unterführung unter der Zuchwilerstrasse vorgesehen werden.

III. Diese Anordnungen haben zur Folge, dass die Baulinie X-Y durch die neue Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle im zweiten Untergeschoss unterirdisch um ca. 5 m überschritten wird, und der unterirdische Bau somit bis an die Eigentumsgrenze der neuen städtischen öffentlichen Zufahrtsstrasse zum SZB-Bahnhof heranreicht. Oberirdisch werden keine Baulinien des Bebauungsplanes tangiert, weshalb diese Aenderung durch Gewährung eines Näherbaurechtes seitens der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn ohne Neuauflage des Bebauungsplanes sanktioniert werden kann.

Die Linienführung der Zu- und Wegfahrt zu der nunmehr im zweiten Untergeschoss liegenden Autoeinstellhalle erfährt eine geringfügige Abänderung, nicht aber ihre Einmündung in die öffentliche Strasse, womit Ziff. 6 der spez. Bauvorschriften nicht verletzt wird.

Die Fortsetzung der Unterführung im Mittelgang des ersten Untergeschosses in östlicher Richtung bis zum Gebäudeende und über die Treppe hinauf zum Trottoir bedingt den Abschluss einer Zusatzvereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn und dem Eigentümer der Liegenschaft GB 1904 und 1905 über folgende Punkte:

- Einräumung eines öffentlichen Gehrechtes zugunsten der Einwohnergemeinde.
- Verzichterklärung des Eigentümers von GB 1904 und 1905 auf eine Entschädigung, falls die Fortsetzung der Unterführung unter der Kantonsstrasse nicht ausgeführt werden sollte.
- Regelung der Unterhalts- und Beleuchtungsfragen.

Schliesslich bedingt die zweckmässigere Konstruktionsart der Gebäulichkeiten als Stahl-Skelettbau anstatt der Betonbauweise eine Ueberschreitung der beiden mittleren Hausbaulinien der Süd- und Nordfassade in westöstlicher Richtung um ca. 17 cm. Diese geringfügige Aenderung macht keine Neuauflage des Planes notwendig und kann in den speziellen Bauvorschriften als Ergänzung hinzugefügt werden.

Gestützt hierauf wird

beschlossen:

1. Der spezielle Bebauungsplan "Falkensamer" vom 21. Januar 1963 sowie die dazugehörigen speziellen Bauvorschriften werden unter Berücksichtigung der hiervor beschriebenen Aenderungen und unter Vorbehalt des Zustandekommens einer Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn und dem Grundeigentümer über das öffentliche Gehrecht und weitere Bestimmungen zwecks Fortsetzung der Unterführung in östlicher Richtung im ersten Untergeschoss des Gebäudes genehmigt.
2. Für die Gestaltung der Tankstelle müssen die Detailpläne zu gegebener Zeit dem Bau-Departement zur Genehmigung eingereicht werden.

Genehmigungsgebühr	Fr. 24.--
Publikationskosten	Fr. 14.--
Total	Fr. 38.-- (Staatskanzlei Nr. 262)

(Im Kontokorrent mit der Stadt Solothurn zu verrechnen).

Der Staatsschreiber:

Ausfertigungen Seite 6

Bau-Departement (4)
Verkehrs-Departement (2)
Kant. Tiefbauamt (4), mit Akten
Kant. Hochbauamt (2)
Jur. Sekretär des Bau-Departementes (2)
Kant. Planungsstelle (2), mit spez. Bebauungsplan und spez. Bauvorschriften
Kant. Finanzverwaltung (2)
Kreisbauamt I, Solothurn, mit 1 Bebauungsplan und spez. Bauvorschriften
Ammannamt der Einwohnergemeinde Solothurn (4)
Hochbauamt der Stadt Solothurn (2), mit 1 genehmigten Plan und spez. Bauvorschriften
Tiefbauamt der Stadt Solothurn
Amtsblatt: Publikation folgenden Textes "Der spezielle Bebauungsplan "Falkensamer" (GB Solothurn Nr. 1904 und 1905) wird genehmigt".

Spezielle Bauvorschriften zum Bebauungsplan Falkensamer
GB Solothurn Nr. 1904, 1905 + 2112 an der Zuchwilerstrasse

---

1. Das Gebiet der GB Solothurn Nr. 1904 und 1905, sowie das zwischen diesen Grundstücken liegende und aufzuhebende Strassenstück darf nur innerhalb der Hausbaulinien überbaut werden. Unterirdische Bauten sind ausserdem innerhalb der Baulinien für unterirdische Bauten W-X-Y-Z-W zulässig. Hausbaulinien und Baulinien für unterirdische Bauten haben die Rechtswirkung von Baulinien. Die bestehenden Baulinien auf GB Solothurn Nr. 1904 und 1905 werden aufgehoben.

2. Die Baulinien auf GB Solothurn Nr. 2112 werden gemäss Linienführung im speziellen Bebauungsplan abgeändert.

3. Die Flächen A und B innerhalb der Hausbaulinien dürfen 7-geschossig überbaut werden. Die Oberkante des Daches inkl. eventuellem Attikageschoss darf die Kote 451.92 m.ü.M. nicht überschreiten. Als Fixpunkt gilt der Austritt des bestehenden Aufganges der Bahnunterführung beim SZB-Bahnhof mit Kote 431.92 m.ü.M. Der Dachabschluss ist als Flachdach auszubilden. Ueber der Kote 451.92 m.ü.M. sind nur technisch notwendige Aufbauten für Aufzüge, Heizung und Lüftung gestattet, jedoch unter der Bedingung, dass sie architektonisch gut ausgebildet sind.

4. Die Flächen C und D innerhalb der Hausbaulinien dürfen nur eingeschossig überbaut werden.

5. Ueber die Baulinie hinaus dürfen folgende Bauteile erstellt werden:

   a) Balkone innerhalb der Flächen E und F, wobei deren unterste Begrenzung mindestens 3.00 m über dem Trottoir liegen muss.

b) Vordächer über Erdgeschosshöhe innerhalb der Fläche G, die im Bebauungsplan besonders dargestellt ist.
Die Unterkanten der Vordächer müssen mindestens 3.00 m über Trottoirhöhe liegen.

c) Die Verlängerung der Bahnunterführung innerhalb des im Bebauungsplan speziell bezeichneten Gebietes.

d) Eine Tankstelle an der im Bebauungsplan eingetragenen Stelle, und nur in der dort vorgesehenen Grösse und Ausführung.

6. Auf den Grundstücken GB Nr. 1904 und 1905 sind 30 oberirdische Parkplätze an den im Bebauungsplan eingezeichneten Stellen und 46 unterirdische Einstellplätze für Autos zu erstellen. Die Zu- und Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle hat an der im Bebauungsplan eingezeichneten Stelle zu erfolgen.

7. Das bestehende Trottoir längs der Zuchwilerstrasse wird als Grünfläche ausgestaltet. Als Ersatz desselben wird längs der auf GB Solothurn Nr. 1904 und 1905 zu erstellenden Gebäude ein neues Trottoir, wie es im Bebauungsplan eingezeichnet ist, erstellt. Für dieses Trottoir sowie für den ebenerdigen Durchgang zwischen den eingeschossigen Bauten C und D ist ein öffentliches Fusswegrecht zu Lasten der GB Solothurn Nr. 1904 und 1905 im Grundbuch einzutragen.

8. Der spezielle Bebauungsplan Falkensamer tritt nach den Grundbucheintragungen der Landumlegung zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn, der Solothurn-Zollikofen-Bern-Bahn und den Eigentümern von GB Solothurn Nr. 1904, 1905 und 2112, sowie nach den Grundbucheintragungen der Dienstbarkeiten, die die vorliegenden speziellen Bauvorschriften gemäss den Ziffern 1 - 7 betreffen, in Kraft.

Vom Regierungsrat durch heutigen Beschluss Nr. 1768 genehmigt.
Solothurn, den 30. März 1965
Der Staatsschreiber:
Dr. Schmid

Solothurn, den 21.1.63