

Gestaltungsplan Zeughausareal Zuchwil Sonderbauvorschriften



11. November 2008

Öffentliche Auflage vom 3. April 2008 bis 5. Mai 2008.

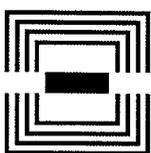
Beschlossen vom Gemeinderat am 28. August 2008.

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat am 11. November 2008 mit RRB Nr. 2008/1950.

Der Staatsschreiber:



Auftrag Gestaltungsplan Zeughausareal, Zuchwil
Auftraggeber Synthes GmbH, Eimattstrasse 3, 4436 Oberdorf
Auftragnehmer Planteam S AG; Untere Steingrubenstrasse 19, Postfach, 4501 Solothurn
 Tel. 032 622 42 44 Fax. 032 623 79 43
 solothurn@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung SQS – Zertifikat ISO 9001:2000; zertifiziert seit 11. Juli 1999
Bearbeitung Martin Eggenberger, dipl. Arch. ETH/SIA,
 Raumplaner ETH/FSU/SVU/RegA, Erwachsenenbildner SVEB
 Daniel Kaufmann, Siedlungsplaner FH/FSU
Referenz zuc_3_SBV_081111.doc

I. Einleitende Bestimmungen

§ 1 Zweck

¹Der Gestaltungsplan Zeughausareal Zuchwil ermöglicht die Erstellung einer Überbauung mit städtebaulich hoher Qualität, in einem parkähnlichen Aussenraum. Das Richtmodell im Anhang bildet dazu die Grundlage.

²Insbesondere will er eine Bebauung ermöglichen, die

- eine hohe Arbeitsplatzdichte ermöglicht
- eine hohe Arbeitsplatzqualität aufweist
- das bestehende Zeughaus in seiner heutigen Erscheinung erhält
- attraktiv und repräsentativ gestaltete Aussenräume aufweist.

³Zu diesem Zweck wird ein Baukörper gesetzt, welcher das bestehende Zeughaus in seiner Dominanz erhält, die Aarestrasse fasst und eine parkartig bepflanzte Aussenanlage räumlich definiert.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst den Perimeter gemäss Situationsplan.

§ 3 Bestandteile und Grundlagen

¹Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan und die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

²Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Zuchwil und die einschlägigen übergeordneten Bauvorschriften.

II. Bauvorschriften

§ 4 Gebäudemasse

¹Im Perimeter sind insgesamt 22'570 m² BGF zulässig, ausgenommen sind Nutzflächen auf GB Nr. 700.

²In den einzelnen Bereichen gelten folgende Gebäudemasse:

Bau-bereich	Gebäudelänge und -breite	Geschoss-zahl *	Gebäudehöhe/ -kote	BGF
A Hauptbaute	gemäss Baubereich	1 bis 4	max. 451.00 m ü.M.	16'850 m ²
B1 + B2 Parkierungsbereich	gemäss Baubereich	1	(siehe § 7)	2'870 m ²
Zeughaus bestehender Ausbau				2'150 m ²
Ausbaupotential				700 m ²

* Nicht nach KBV (u.a. die Geschoss- und Gebäudehöhe darf überschritten werden).

³In den Baubereichen A und B ist je maximal 1 Untergeschoss zulässig (unter Vorbehalt von § 6).

⁴Einzelne technische Aufbauten (z.B. Lift / Liftschacht, Zentralen, Aufzugsüberfahrten, Sonnenkollektoren) dürfen die Gebäudehöhe überschreiten.

⁵Die Grenzabstände nach KBV gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten. Vorbehalten bleiben privatrechtlich, grundbuchlich eingetragene Vereinbarungen gegenüber Nachbargrundstücken.

⁶Gebäude- und Grenzabstände innerhalb des Perimeters dürfen unterschritten werden. Vorbehalten bleiben Auflagen und Bedingungen der Gebäudeversicherung und des Arbeitsinspektorats.

⁷Rampen für den Langsamverkehr und Ein-/Ausfahrten Parkierungsbereiche dürfen ausserhalb der Baubereiche realisiert werden.

§ 5 Bestehendes Zeughaus (geschützt)

¹Das Zeughaus wird aufgrund seines architektonischen, kulturellen und historischen Wertes vom Regierungsrat in die Liste der geschützten Kulturdenkmäler des Kantons eingetragen. Es soll in der heutigen Form als Ganzes bestehen bleiben.

²Das Zeughaus ist als dominanter Solitär zu erhalten. Anbauten sind nicht zulässig.

³Geschützt sind die historische Bausubstanz, die Gebäudehülle mit dem äusseren Erscheinungsbild, die Tragkonstruktion sowie die Grundrissstruktur des Treppenhauses mit seiner originalen Ausstattung und den Erschliessungsgängen. Eine Umnutzung ist soweit möglich, als der Charakter des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Geschützte historische Kulturdenkmäler sind vom Eigentümer oder von der Eigentümerin so zu erhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Sie dürfen ohne Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle nicht verändert werden. (§ 14 Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler vom 19. Dezember 1995).

⁴Alle Veränderungen - insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details - sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen und ihr zur Genehmigung vorzulegen.

§ 6 Bereiche unterirdisch

¹Unterirdische Bauten sind nur wie folgt zulässig:

- a) UK Bodenplatte höher als 424 m ü.M. (ausgenommen Liftunterfahrten und andere technische Kleinbauten) und UK Pfähle höher als 411.5 m ü.M (Nordseite) und 415.5 m ü.M. (Südseite): Keine Einschränkungen
- b) UK Bodenplatte höher als 419.5 m ü.M. und UK Pfähle höher als 411.5 m ü.M. (Nordseite) und 415.5 m ü.M. (Südseite): Materialersatz unter Bodenplatte mindestens 0.6 m und Baugrubenhinterfüllung bis 424 m ü.M. aus gut durchlässigem Kies (z.B. Kiessand 1 oder Schroppen 32-50 mm)
- c) Unterhalb 411.5 m ü.M (Nordseite) und 415.5 m ü.M. (Südseite) sind keine vorübergehenden und keine permanenten bauliche Eingriffe zulässig (keine Pfähle, keine Baugrubenabschlüsse, Bohrungen)
- d) Unterhalb 424 m ü.M. dürfen keine Baugrubenabschlüsse (Spundwände etc.) im Untergrund verbleiben.

Die angegebenen Koten entsprechen dem aktuellen Stand der Kenntnisse; sollten sich bei der weiteren Projektierung neue hydrogeologische Erkenntnisse ergeben, müssen die Koten diesen angepasst werden.

²Eine Absenkung des Grundwasserspiegels ist nur in geschlossenen Baugruben erlaubt.

³Der Einbau unter den höchsten (HGW) resp. unter den mittleren (MGW) GW-Spiegel bedarf einer wasserrechtlichen Bewilligung nach § 15 Ziff. 1 u. 2 Wasserrechtsgesetz (WRG; BGS 712.11) resp. einer Ausnahmegewilligung nach Anhang 4 Ziff. 211.2 Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201). Das entsprechende Gesuch ist im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens bei der Einwohnergemeinde Zuchwil z.Hd. des Amtes für Umwelt einzureichen. Dem Gesuch ist ein geologisches Gutachten beizulegen. Im Gesuch ist die Einhaltung der 10%-Regel bezüglich der Verminderung der Durchflusskapazität gemäss Anhang 4 Ziff. 211.2 GSchV, z.B. mittels durchflussfördernder Massnahmen wie unter Punkt 1 b, darzulegen.

§ 7 Baubereiche B1 und B2: Parkierungsbauten

¹Innerhalb der Baubereiche B1 und B2 sind drei Parkierungsebenen (1 Vollgeschoss und 1 Untergeschoss) zulässig. Das oberste Parkdeck darf maximal auf der Kote des angrenzenden Trottoirs der Luzernstrasse liegen. Brüstungsmauern dürfen die Kote von 433.00 m ü.M. nicht überschreiten.

²Diese Bereiche dürfen im Rahmen von § 4 gesamthaft unterbaut werden, das heisst auf der Südseite bis an die Grenze des öffentlichen Eigentums (Luzernstrasse).

§ 8 Dachform

In den Baubereichen sind nur Flachdächer zulässig.

§ 9 Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Ausserhalb der Baubereiche sind eingeschossige Nebenbauten wie Fusswegüberdachungen, Pergolas und dergleichen sowie Anlagen wie Plätze, Wege usw. zulässig.

III. Umgebungsflächen

§ 10 Umgebungsbereiche

¹Die Umgebungsbereiche sind im Sinn eines Parks und im Zusammenspiel mit den umgebenden Landschaftselementen zu gestalten.

²Der Bereich für oberirdische Parkierung ist mit einem Baumdach zu gestalten.

³Der Bezug des Zeughauses zur Luzernstrasse ist zu verbessern. Die Gestaltung des Umgebungsbereichs Zeughaus ist auf das Zeughaus und den Baubereich B abzustimmen. Diese Abstimmung erfolgt im Baubewilligungsverfahren und ist mit der Kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.

⁴Im Baubewilligungsverfahren ist ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen.

⁵Der in § 34^{bis} des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Zuchwil geforderte Grünflächenanteil gilt mit den Umgebungsbereichen und dem Baumdach im Bereich für oberirdische Parkierung als erfüllt.

⁶In Zusammenarbeit mit der Stadt Solothurn, der Gemeinde Zuchwil und dem Kanton wird unter Einbezug der für die Juragewässerkorrektion zuständigen Fachstelle eine mögliche Umgestaltung und Aufwertung des Aareufers zwischen Rötibrücke und Sportzentrum Zuchwil angestrebt. Die Bauherrschaft beteiligt sich hierzu finanziell. Die Federführung für die Erarbeitung einer entsprechenden Vereinbarung, welche bis zur Erteilung einer Baubewilligung vorliegen muss, liegt beim Kanton.

IV. Erschliessung und Parkierung

§ 11 Erschliessung allgemein

¹Das gesamte Areal wird über die Aarestrasse erschlossen. Zusätzlich kann das oberste Parkdeck der Baubereiche B1 und B2 im Rechtsabbiegersystem direkt ab der Luzernstrasse erschlossen werden; vorbehalten bleibt die Zustimmung der kantonalen und kommunalen Behörden.

²Vorbehalten bleibt die Option eines allfälligen Direktanschlusses der Nutzungen westlich des Allmendweges / der Aarestrasse über einen neuen Knoten an die Luzernstrasse; eine Anbindung des heutigen Industriareals (ehemals Sulzer/Sultex) an diesen Knoten wird dabei zum vornherein ausgeschlossen. Voraussetzung hierfür ist eine übergeordnete Erschliessungsplanung, die von Gemeinde, Kanton und Grundeigentümerschaften der betroffenen Parzellen gemeinsam festgelegt wird. Der erforderliche Erschliessungsbereich für einen möglichen Zusammenschluss mit der Aarestrasse im nordöstlichen Grenzbereich des Gestaltungsplanes ist von Bauten und Anlagen frei zu halten. Nach Realisierung eines allfälligen Direktanschlusses an die Luzernstrasse wird die Hauptzufahrt des Areals über die Aarestrasse aufgehoben.

³Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit einer direkten Erschliessung des obersten Parkdecks gemäss Abs. 1 sind folgende Bedingungen zu erfüllen:

- Die Nutzung der Parkplätze erfolgt ausschliesslich durch Personen, die im Areal arbeiten, sowie berechnete Anlieger gemäss § 12 Abs. 1.
- Fremdparkierungen durch SBB-Kunden (Park + Ride) sind zu verhindern.
- Die Zu- und Wegfahrten dürfen ausschliesslich nur im Rechtsverkehr erfolgen. Das Rückwärtsausfahren auf die Kantonsstrasse und das Aufkreuzen sowie Linksabbiegen auf der Luzernstrasse sind strikte untersagt. Die erforderlichen Signalisationen, Markierungen und allfälligen baulichen Massnahmen sind, nach Massgabe AVT, vor der Baubewilligung beim Amt für öffentliche Sicherheit, Abteilung Verkehrsmassnahmen, zur Genehmigung einzureichen.
- Die Parkplätze sind so zu bewirtschaften, dass der Bahnhofplatz nicht durch unnötigen Wendeverkehr belastet wird. Im Weiteren ist bei der Bewirtschaftung auf die hochbelastete Abendspitze Rücksicht zu nehmen (ev. zeitliche Sperrung). Dazu ist ein Konzept durch die Bauherrschaft vor der Eröffnung zu erarbeiten und dem AVT zur Genehmigung vorzulegen.
- Sollte die Erschliessung ab der Luzernstrasse zu Unzulänglichkeiten bezüglich Verkehrsablauf auf der Luzernstrasse führen, erlässt das AVT zusätzliche Massnahmen bis hin zur Schliessung der Zu- und Ausfahrt.

⁴Der Zeughausweg dient der Notzufahrt (z.B. für Feuerwehr).

⁵Die Zu- und Wegfahrten zu Tiefgaragen sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln. Sie sind möglichst in die Umgebung integriert zu gestalten.

⁶Im Jahresdurchschnitt darf die Fahrtenzahl von 1'300 Fahrten pro Tag nicht überschritten werden. Wird die Überschreitung dieses Schwellenwertes für verkehrsintensive Anlagen nach Kantonaem Richtplan (SW 5.2) vermutet, verlangt die Behörde von den auf dem Areal tätigen Unternehmen die Zählung der Fahrten und wirksame Gegenmassnahmen.

§ 12 Parkplätze

¹Aufgrund einer Dienstbarkeit sind 44 Parkplätze zu Gunsten der Nachbarparzellen 700 / 761 innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu erstellen. Nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes ist die Dienstbarkeit im Grundbuch anzumerken.

²Die Parkplätze für die Nutzungen innerhalb des Perimeters sind in bedarfsgerechter Anzahl zu erstellen; die Anzahl richtet sich nach § 42 Anhang IV KBV, der SNV-Norm Nr. 640 281 und dem AfU-Bericht Nr. 37.

³Für jede Realisierungsetappe ist vom Gesuchsteller mit den Baugesuchsakten ein konkreter Parkplatznachweis zu erbringen, der den tatsächlichen Nutzungsumfang sowie die Massnahmen Absatz 6 berücksichtigt. Insgesamt dürfen für die Nutzungen innerhalb und ausserhalb des Perimeters jedoch maximal 500 Parkplätze (456 neue und 44 genehmigte) erstellt werden.

⁴Die Parkplätze sind wie folgt zu erstellen:

- In den Baubereichen B1 und B2 insgesamt max. 307 Parkplätze,
- Im Bereich für oberirdische Parkierung max. 193 Parkplätze.

Der Gemeinderat kann auf Antrag der Baubehörde diese Parkplatzzuteilung verändern. Das Gesamttotal von 500 Parkplätzen darf jedoch nicht erhöht werden.

⁵Werden Parkplätze zur öffentlichen Nutzung freigegeben, sind diese nach Massgabe benachbarter Parkierungsanlagen zu bewirtschaften. Die Freigabe von Parkplätzen zur öffentlichen Nutzung bedarf der Zustimmung der Baubehörde.

⁶Zeitlich abgestimmt auf die Bauabnahme ist ein Mobilitätsmanagement zu etablieren, um das Mobilitätsverhalten des Arbeitspersonals so zu beeinflussen, dass weniger Fahrten entstehen und weniger Parkplätze erstellt werden müssen, als gemäss obigem Absatz maximal zulässig sind.

⁷Die Parkplätze auf den obersten Parkdecks gemäss Abs. 1 sind zu entfernen, zu versetzen oder den neuen Verhältnissen anzupassen, sofern dies bei einem späteren Weiterausbau der Kantonsstrasse, bei sonstigen Arbeiten von öffentlichem Interesse oder aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig werden sollte und die genannten Ziele nicht auf andere Weise erreicht werden können. Dies auf erstes Begehren des Staates Solothurn hin, auf eigene Kosten und ohne Geltendmachung irgendwelcher Entschädigungen.

§ 13 Veloabstellplätze

Im Baubewilligungsverfahren sind auf dem Grundstück an günstigen Lagen genügend gedeckte Abstellplätze für Velos nachzuweisen.

§ 14 Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen

¹Die im Plan dargestellten „öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen“ sind öffentlich zugänglich. Sie sind im Grundbuch als Dienstbarkeit zu Gunsten des Kantons einzutragen. Sie beinhalten folgende Funktionen:

- a) der Streifen entlang der Luzernstrasse dient für Fussgänger als Trottoir,
- b) für den Langsamverkehr ist zwischen Luzernstrasse und Aarestrasse eine öffentliche Verbindung im Bereich Zeughausweg zu erstellen.

²Der Radweg im Bereich Aarestrasse ist durch Gemeinde und Bauherr sicher zu gestalten.

V. Ver- und Entsorgung

§ 15 Entwässerung

¹Dachwasser und nicht belastetes Platzwasser ist nach ausreichender Retention auf der Parzelle in die Aare einzuleiten. Dafür ist eine kantonale Einleitbewilligung erforderlich. Das entsprechende Gesuch ist im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens bei der Einwohnergemeinde Zuchwil z.H. des Amtes für Umwelt einzureichen.

²Oberirdische Parkplätze, welche im Umkreis von 60 m um das bestehende Pumpwerk Aarmatt erstellt werden, müssen bei Fortbestand des Pumpwerks den Schutz des Grundwassers gewährleisten. Das Abwasser dieser Plätze muss mit ausreichender Retention in die Meteorwasserleitung oder Aare eingeleitet werden.

³Die übrigen Parkplätze können falls ausreichend Koffermaterial aus sauberem Kies/Schotter eingebaut wird, durchlässig gestaltet werden. Der Einbau von Recyclingmaterial ist nicht zulässig.

⁴Es muss sichergestellt werden, dass die Funktionstüchtigkeit des vorhandenen Regenbeckens erhalten bleibt, oder ein gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

VI. Abweichungen

§ 16 Abweichungen

Untergeordnete Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen kann die Baubehörde zulassen, wenn dadurch eine Verbesserung ermöglicht wird, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes entsprechen, im Sinne des Richtmodells (im Anhang) liegen und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

VII. Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts

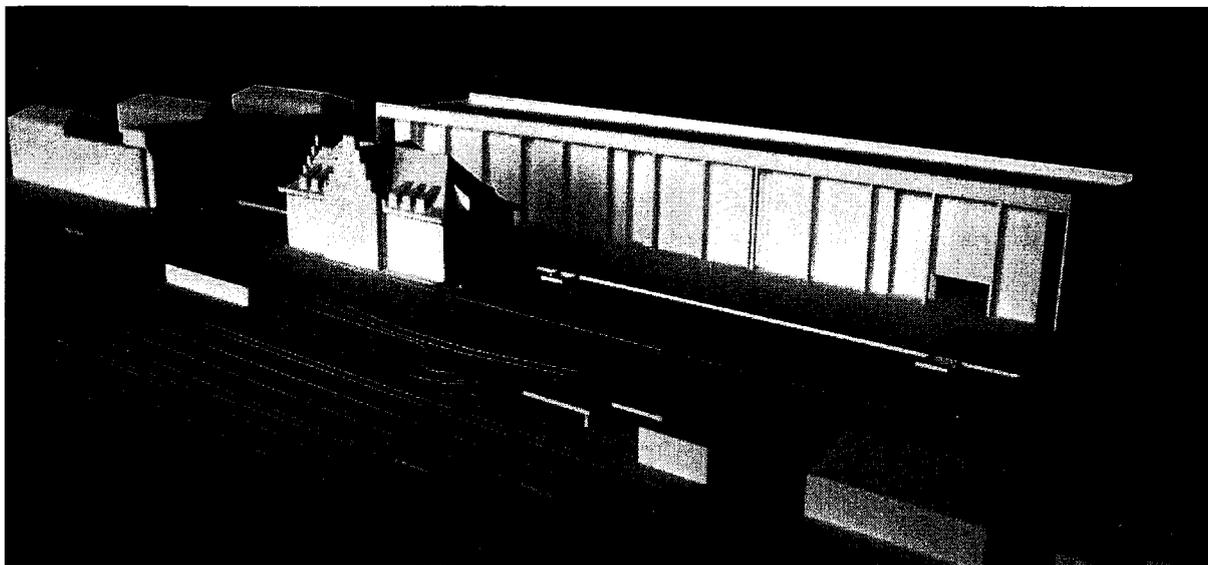
§ 17 Inkrafttreten

Der vorliegende Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

§ 18 Aufhebung bestehenden Rechts

Der Gestaltungsplan „Zeughausareal“ mit Sonderbauvorschriften“ mit RRB Nr. 2006-2342 vom 19. Dezember 2006 wird aufgehoben.

VIII. Anhang: Richtmodell:



Blick auf das Modell Zeughausareal von Nordwesten