

Regierungsratsbeschluss

vom 6. Juli 2004

Nr. 2004/1521

Dornach: Gestaltungsplan „Areal Nepomuk, Dornachbrugg“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Dornach unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Areal Nepomuk, Dornachbrugg“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Das Gestaltungsplangebiet „Nepomuk, Dornachbrugg“ ist begrenzt durch die Neuarlesheimerstrasse, die Bruggstrasse, die Amthausstrasse und die Birs bzw. den Gewerbekanal der Birs; es liegt in der Kernzone K1. Der Überbauungsvorschlag mit der Aussenraumgestaltung, der Zufahrt und der unterirdischen Parkierung ist das Ergebnis eines zweistufigen selektiven Projektwettbewerbs für Architekten und Investoren. Das Planungsgebiet Dornachbrugg liegt an der Hauptzufahrt zu den beiden Gemeinden Arlesheim und Dornach bzw. zwischen der alten und neuen Birsbrücke und wird heute als Parkplatz genutzt. Die Umgebung ist durch historische und teilweise geschützte Gebäude und einen kleinstädtisch anmutenden Kern geprägt. Ziel des Wettbewerbes war es, mit einem modernen, bewusst nicht historisierend gestalteten Neubau das „Brüggli“ in zeitgemässer Art zu erweitern und die Situation mit Rücksicht auf die gewachsene Struktur weiter zu entwickeln. Es soll eine möglichst flexible Gebäudestruktur geschaffen werden, die vielfältige Nutzungen mit Schwergewicht Läden, Büros und Wohnungen ermöglicht. Das Areal soll unterirdisch als Einstellhalle genutzt und durch die bereits erstellte unterirdische Passage mit dem Parkhaus Coop verbunden und zur Hauptsache von dort erschlossen werden. Mit dem räumlichen Einbezug des Flussraumes der Birs wird das städtebauliche Konzept zusätzlich aufgewertet.

Die öffentliche Auflage des vom Gemeinderat am 12. Mai 2004 unter dem Vorbehalt von Einsprachen genehmigten Gestaltungsplanes „Areal Nepomuk, Dornachbrugg“ erfolgte in der Zeit vom 26. Mai bis zum 24. Juni 2003. Die innerhalb der Auflagefrist eingegangenen Einsprachen konnte der Gemeinderat mit geringfügigen Änderungen erledigen. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Die Einstellhalle liegt teilweise unter öffentlichem Strassenareal. Gemäss § 246 Abs. 3 EG ZGB ist für die Nutzung von öffentlichem Areal eine Bewilligung notwendig. Im Sinne einer Nebenbewilligung wird die Konzession für die Benutzung des Strassenareals unter den im Beschluss genannten Auflagen und Bedingungen erteilt.

Das Vorhaben befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u. Die Baugrunduntersuchung (Kiefer & Studer AG, 16. Juni 2004) weist nach, dass mit dem zu beurteilenden Bauvorhaben keine Beeinflussung des Grundwassers und insbesondere kein Einbau vorliegt. Im Zusammenhang mit den Untersuchungen wurden 2 Sondierbohrungen (RB1-04 und RB2-04) ohne Bewilligung ausgeführt. Diese Bohrbewilligung (basierend auf Art. 32 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung) ist innert 3 Monaten nach Genehmigung des Gestaltungsplanes nachträglich beim Amt für Umwelt mittels dem offiziellen Gesuchsformular einzuholen.

Beim Bau fallen mehrere Tausend Kubikmeter Aushubmaterial an. Die Baugrunduntersuchung vom 16. Juni 2004 (Kiefer & Studer AG) erwähnt auf Seite 11 auch künstliche Auffüllungen, welche teilweise Bauschutt enthalten. Dieser ist gesetzeskonform zu entsorgen. Es ist ein Entsorgungskonzept für alle Aushubarbeiten zu erarbeiten, in welchem die zu erwartenden Qualitäten und Mengen an Aushubmaterial aufgezeigt werden. Zudem ist ein Nachweis über die Entsorgungsmöglichkeiten zu erbringen. Konzept und Entsorgungsnachweis sind der kommunalen Baubehörde mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.

In Dornach ist der Generelle Entwässerungsplan (GEP) in Arbeit. Dessen Vorgaben sind bei der Planung der Entwässerung zu berücksichtigen. Dachwasser und nicht verschmutztes Abwasser sollen nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern der Birs zugeführt werden. Die Erteilung der entsprechenden Bewilligung liegt in der Zuständigkeit der Gemeindebehörden.

Das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) ist entsprechend den künftigen Bedürfnissen (Leitungsführung, -dimensionen, Löschkapazität) zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Insbesondere ist der Brandschutz mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung abzuklären und zu bereinigen.

Entlang der Birs gilt gemäss NHV § 31 ff eine 10 m-Bauverbotszone. Der Gewerbekanal gilt nicht als öffentliches Gewässer, hier gelten keine Gewässerabstände. Der Baubereich für das Wohn- und Geschäftshaus kommt nicht innerhalb des Gewässerabstandes zu liegen. Hingegen liegen Teile des öffentlichen Aussenraumes näher als 10 m an der Birs. Innerhalb der Bauzone liegt die Zuständigkeit für die Erteilung der erforderlichen Ausnahmbewilligung bei der Gemeinde. Wegen einer möglichen Hochwasserführung (mit entsprechender Geschwemmselführung) der Birs sind die Fassaden und Ufermauern im Einflussbereich der Birs und dem Gewerbekanal wasserdicht zu halten. Im Baubewilligungsverfahren ist die Detailgestaltung mit dem Amt für Umwelt abzusprechen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungsplan „Areal Nepomuk, Dornachbrugg“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Dornach wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen genehmigt.
- 3.2 Gestützt auf § 246 Abs. 3 EG ZGB wird für die Beanspruchung des Trottoirbereiches an der Bruggstrasse und an der Neuarlesheimerstrasse die Bewilligung unter folgenden Auflagen und Bedingungen erteilt:

Der Gestaltungsplan „Areal Nepomuk, Dornachbrugg“, Situation 1:500, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Konzession. Dem Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) sind bezüglich der erforderlichen Baugrubenabschlüsse, Verankerungen, Etappierungen etc. entsprechende Unterlagen vor Baubeginn zur Genehmigung einzureichen.

Der Strassen-, Fussgänger- und Zweiradverkehr auf der Kantonsstrasse ist während der ganzen Bauzeit sicherzustellen. Die Bewilligungsempfängerin haftet für alle Schäden, die bei der Erstellung, beim Unterhalt, durch den Bestand oder bei der Benützung der Anlage dem Staat, der Gemeinde oder Dritten entstehen. Der Staat Solothurn lehnt jede Haftung für entstehende Schäden am geplanten Bauobjekt ab, welche durch den Strassenverkehr entstehen können. Werden an der Kantonsstrasse jemals irgendwelche baulichen Veränderungen vorgenommen, so hat die Bewilligungsinhaberin alle Umtriebe ohne Entschädigungsanspruch zu dulden und ihre Anlage wenn nötig auf eigene Kosten den neuen Verhältnissen anzupassen. Diese Bedingung hat obligatorischen Charakter und ist daher im Grundbuch nicht anzumerken. Auf die Errichtung eines Baurechtgrundstückes innerhalb des öffentlichen Strassengebietes wird verzichtet. Eigentümerin der unterirdischen Anlage inkl. aller Bestandteile ist die Einwohnergemeinde Dornach als Bewilligungsempfängerin. Ihr obliegt auch der Unterhalt. Die Baubewilligung der örtlich zuständigen Baubehörde, Rechte Dritter, künftige Gesetze oder Verordnungen, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Gebühr für diese Konzession besteht aus Bewilligungs- und Nutzungsgebühr; sie beträgt total Fr. 6'000.-- und wird nach Genehmigung des Regierungsratsbeschlusses durch das Amt für Verkehr und Tiefbau in Rechnung gestellt.

- 3.3 Die Fassaden und Ufermauern im Einflussbereich der Birs und dem Gewerbekanal sind wasserdicht zu halten. Im Baubewilligungsverfahren ist die Detailgestaltung mit dem Amt für Umwelt abzurechen.
- 3.4 Es ist ein Entsorgungskonzept für alle Aushubarbeiten zu erarbeiten, in welchem die zu erwarteten Qualitäten und Mengen an Aushubmaterial aufgezeigt werden. Zudem ist ein Nachweis über die Entsorgungsmöglichkeiten zu erbringen. Konzept und Entsorgungsnachweis sind der kommunalen Baubehörde mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.
- 3.5 Im Zusammenhang mit den Untersuchungen wurden 2 Sondierbohrungen (RB1-04 und RB2-04) ohne Bewilligung ausgeführt. Diese Bohrbewilligung (basierend auf Art. 32 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung) ist innert 3 Monaten nach Genehmigung des Gestaltungsplanes nachträglich beim Amt für Umwelt mittels dem offiziellen Gesuchsformular einzuholen.
- 3.6 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.
- 3.7 Der Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Dornach hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.
- 3.8 Die Einwohnergemeinde Dornach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'500.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 4'523.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Dornach belastet.

K. Schwaller

Dr. Konrad Schwaller

Staatschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Dornach, 4143 Dornach

Genehmigungsgebühr:	Fr. 4'500.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 4'523.--</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111111

Verteiler

Bau- und Justizdepartement, Bi/He

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan mit SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz

Amt für Denkmalpflege und Archäologie

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau (z. Erl. Gemäss Ziffer 3.2 des Dispositivs) und mit 1 gen. Plan mit SBV (später)

Kreisbauamt III, 4143 Dornach

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn

Amtschreiberei Dorneck, Amthaus, 4143 Dornach

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschätzung

Einwohnergemeinde Dornach, 4143 Dornach, mit 1 gen. Plan mit SBV (später), (Belastung im Kontokorrent)

Bauverwaltung Dornach, 4143 Dornach

Baukommission Dornach, 4143 Dornach

Zwimperf Partner/Jeker Blanckarts AG, St. Alban-Anlage 66, 4052 Basel

Staatskanzlei, (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Dornach: Genehmigung Gestaltungsplan „Areal Nepomuk, Dornachbrugg“ mit Sonderbauvorschriften)