

## **Regierungsratsbeschluss**

vom 14. Juni 2005

Nr. 2005/1260

### **Solothurn: Gestaltungsplan „Südpark Zuchwilerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung**

---

#### **1. Ausgangslage**

Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Südpark Zuchwilerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

#### **2. Erwägungen**

Das Planungsgebiet umfasst den westlichen Teil der Zuchwilerstrasse zwischen der Bahnlinie RM bzw. der SBB und der Schöngrünunterführung. Der Zonenplan der Stadt Solothurn (RRB Nr. 573 vom 19. März 2002) teilt das Areal der Gewerbe- /Industriezone bis 20 m Höhe zu. Vorgabe für die Planung ist der Entscheid, das bestehende Verwaltungsgebäude der Vogt Schild / Habegger Medien AG (VS/H) entlang der Bahnlinie zu erhalten und die übrigen Bauten zu ersetzen. Mit in die Planung einbezogen ist das Areal der Firma Saudan Sanitär, Spenglerei, Heizungen und der Bereich der Personenunterführung „Blaue Post“.

Das Stadtentwicklungskonzept weist dem Gestaltungsplanareal das grösste Entwicklungspotential im Zentrum der Stadt zu, da sich hier die Möglichkeit einer grossräumigen inneren Verdichtung bietet. Den im Gestaltungsplan festgelegten Baufeldern liegt ein städtebauliches Gesamtkonzept zu Grunde. Als Gesamtstrategie schlägt dieses eine längsseitige, klammerartig umschliessende Bebauung an den Rändern der offenen Geleisefläche vor. Der Strassenraum Zuchwilerstrasse wird durch die Gebäudefluchten der Hochbauten und die eingeschossige Baute klar definiert resp. weitergeführt.

Der Nutzungsplan regelt auch die Erschliessung und Parkierung des gesamten Areals, die Aussenraumgestaltung und die Etappierungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude. Die Nutzungsart und die Nutzungsdichte sind durch die im Gestaltungsplan bzw. den Sonderbauvorschriften abschliessend vorgegebenen Zahl der Parkplätze beschränkt. Gesamthaft sind 196 Parkplätze vorgesehen, davon 54 Parkplätze oberirdisch und für Besucher und Kunden reserviert und 142 unterirdisch. Die Erschliessung des Areals erfolgt für Fussgänger und Velos von der Zuchwilerstrasse. Am Südrand des Hofparkings stehen gedeckte Velounterstände zur Verfügung.

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplan „Südpark Zuchwilerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften erfolgte in der Zeit vom 26. März bis 30. April 2004. Innerhalb der Auflagefrist reichte die Regionalbahn Mittelland (RM) eine Einsprache ein. Im Rahmen der Einspracheerledigung wurde die Bahnlinie entlang dem Bahngleise von 4.50 m auf 8.00 m zurückversetzt. Der Gemeinderat genehmigte den Nutzungsplan abschliessend am 22. Februar 2005. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Mit einer Aufwertung der bestehenden Personenunterführung „Blaue Post“ soll eine attraktive Verbindung zur Dornacherstrasse bis hin zum Bahnhof entstehen. Im Rahmen der Planungsarbeiten Südpark wurde deshalb die technische Machbarkeit einer Sanierung der bestehenden Personenunterführung zwischen Dornacher- und Zuchwilerstrasse geprüft. Die wichtige, im jetzigen Zustand aber unattraktive Fussgänger- und Veloverbindung gewinnt durch die verschiedenen Bauvorhaben beidseits des Bahntrassees an Bedeutung. Die Abklärungen ergaben die Realisierbarkeit einer genügend breiten Unterführung, die das gleichzeitige Zirkulieren von Fussgängern und Radfahrern im Gegenverkehr ermöglicht. Vorgesehen ist ein gedeckter Treppenaufgang auf der Seite des VS/H-Gebäudes und allenfalls ein Aufgang auf der Seite der Post. Der Radverkehr wird über eine Rampe Richtung Zuchwilerstrasse geführt. Der Bau der Unterführung bedingt den vorherigen Abbruch des bestehenden Druckereigebäudes auf dem Baufeld B. Von einer Umgestaltung der bestehenden Unterführung sind verschiedene Parteien betroffen (Stadt, Post, SBB, VS/H). Die planungsrechtliche Sicherstellung erfolgt deshalb in einem separaten Nutzungsplan. Für diesen wurde in der Zeit vom 8. Juni bis zum 9. Juli 2004 ein öffentliches Auflageverfahren durchgeführt. Der Gemeinderat der Stadt Solothurn genehmigte diesen an der Sitzung vom 25. Mai 2004 und 22. Februar 2005. Wegen bautechnischen Schwierigkeiten und der nicht geklärten Aufteilung der Baukosten von mehreren Millionen Franken hat der Gemeinderat den Erschliessungsplan „Unterführung Blaue Post“ vorläufig sistiert. Demzufolge wird auch die Genehmigung des Baufeldes A im vorliegenden Gestaltungsplan von der Genehmigung zurückgestellt. Die Überbauung „Südpark Zuchwilerstrasse“ lässt sich auch bei der heute bestehenden Situation realisieren.

#### a. Luftreinhaltung

Das Stadtgebiet in der Umgebung des Hauptbahnhofes liegt im Einflussbereich der stark befahrenen Hauptverkehrsachsen Zuchwilerstrasse und Dornacherstrasse. Es ist aus lufthygienischer Sicht als Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Die Messstation des Amtes für Umwelt am Dornacherplatz weist für das Jahr 2002 eine deutliche Überschreitung des Jahres-Immissionsgrenzwertes der Luftreinhalteverordnung (LRV) der Leitsubstanz Stickstoffdioxid ( $\text{NO}_2$ ) auf (Jahresmittel Passivsammlerstation Dornacherplatz:  $38 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ , Grenzwert der LRV:  $30 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ ). Es ist davon auszugehen, dass auch entlang der Zuchwilerstrasse der Grenzwert überschritten ist. Von der Umverteilung des Verkehrs durch die Inbetriebnahme der Entlastung West und der Realisation von flankierenden Massnahmen profitiert das Bahnhofsgebiet: Gemäss Prognose wird die Verkehrsbelastung deutlich abnehmen, auf der Zuchwilerstrasse z.B. 40%. Falls diese Prognose zutrifft, ist auf lokaler Ebene somit eine Verbesserung der lufthygienischen Situation zu erwarten. Das Konzentrationsgebot der Raumplanung nimmt Überschreitungen der lufthygienischen Grenzwerte unter gewissen Bedingungen in Kauf. Dies umso mehr, da der Standort eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr aufweist und mit der Eröffnung des Parkings Berntor auf dem Dornacherplatz ein attraktives Parkplatzangebot in unmittelbarer Nähe zur Verfügung steht.

Die Richtlinie zur „Luftreinhaltung auf Baustellen“ (BauRLL, Hrsg.: BUWAL 2002) konkretisiert die Luftreinhalteverordnung, die im Fall der Baustellen nur allgemeine Aussagen macht. In der Richtlinie werden die Baustellen gemäss ihrer Emissionsrelevanz klassiert und entsprechende Massnahmen aufgezählt. Aufgrund dieser Klassifikation weist die Baustelle „Südpark“ „grosse Emissionsrelevanz“

auf: Die exponierte Lage im Siedlungsgebiet und die Grösse des umbauten Volumens ( $> 10'000\text{m}^3$ ) erfordern deshalb neben den Basismassnahmen auch spezifische Massnahmen (Klasse B). Das bedeutet u.a., dass alle eingesetzten Baumaschinen mit PartikelfilterSystemen (PFS) zur Reduktion der gesundheitsschädlichen Dieselrussemissionen ausgerüstet werden müssen. Die Ausrüstung mit PFS ist deshalb im Submissionsverfahren bzw. in den Werkverträgen zu fordern. Es hat sich in der Praxis gezeigt, dass die Partikelfilter in der Regel mit neueren Maschinen einwandfrei funktionieren (nicht älter als 1995). Zusätzlich verringern sich die Emissionen bzw. der Treibstoffverbrauch beim Einsatz von moderneren Baumaschinen. Für die Transporte ist eine möglichst moderne Lastwagenflotte (d.h. Erfüllung EURO 3) zu verwenden: Diese Forderung ist bei der Vergabe der Arbeiten zu berücksichtigen. Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass die Vorgaben der BauRLL auf der Baustelle umgesetzt werden.

#### b. Grundwasser

Im Rahmen der Altlasten-Untersuchungen sind die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsareal untersucht worden. Diese sind schon aus anderen neueren und älteren Abklärungen in unmittelbarer Nähe des Areals bekannt. Das Grundwasser fliesst nachgewiesenermassen sehr langsam in nördliche bzw. nordöstliche Richtung, so langsam, dass von einem eigentlichen Grundwassersee gesprochen werden kann. In einer ersten Planungsphase wurde der Einbau eines Niveaus  $-2$  ins Grundwasser geprüft. Aufgrund von Erfahrungen, die im Rahmen der Bauarbeiten anderer Vorhaben in der näheren Umgebung gemacht wurden („Blaue Post“, Kanalisation Biberiststrasse, Schöngrünunterführung), konnte abgeleitet werden, dass die Kosten für das Vorhaben untragbar gewesen wären: einerseits ist der nachhaltige Einbau des Gebäudekörpers in den Grundwassersee bautechnisch sehr aufwändig und andererseits hätte eine riesige Wassermenge abgepumpt und weggeführt werden müssen (Leitung in Aare). Aus diesen Gründen wurde auf den Einbau im Grundwasser verzichtet. Die Fundationskote für das verbleibende Untergeschoss (Niveau  $-1$ ) liegt bei 428.05 m ü. M. und somit deutlich über dem mittleren Grundwasserspiegel als tiefstmögliche Fundationskote.

#### c. Aussenlärmbelastung durch Strasse und Eisenbahn

Für den Abschnitt Tivoli bis Unterführung Schöngrünstrasse liegt ein Teilsanierungsprogramm (TSP) für die Zuchwilerstrasse vor (Grolimund & Partner, 14. März 2000). Im Rahmen des zugrunde liegenden Messprogramms wurden hohe Lärmbelastungen festgestellt, auf dem Areal Südpark sogar eine Überschreitung des Alarmgrenzwertes (strassenexponierter Punkt des Gebäudes Zuchwilerstrasse 23: 70.5 dB(A)). Das Sanierungsprogramm sieht deshalb den Einbau eines lärmarmen Strassenbelages vor, der die Lärmbelastung um ca. 2 dB(A) senken wird. Eine weitere Abnahme der Lärmbelastung ist durch die Entlastung West zu erwarten. Wegen der Unsicherheit dieser Prognose und im Sinne des Vorsorgeprinzips sollen sich die Anforderungen an den Lärmschutz bei der weiteren Planung des Südparks an der bestehenden Lärmbelastung orientieren.

Massgebende Grundlage für die Beurteilung des Eisenbahnlärms ist der Emissionsplan 2015 der SBB. Er weist für die Gleisanlagen im Bereich des „Areal West“ Emissionspegel zwischen 71.5 dBA und 75.5 dBA am Tag bzw. 66.7 dBA und 70.7 dBA in der Nacht auf. An den exponierten Empfängerpunkten auf dem Areal bewegen sich die Lärmpegel im Bereich der Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV-Grenzwerte ES III: Tag 65 dBA bzw. Nacht 55 dBA).

Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte zu erbringen.

Die Auflagen an die Bauphase werden aus der sogenannten Baulärm-Richtlinie des BUWAL abgeleitet, die die Lärmschutz-Verordnung konkretisiert. Wie in der Baurichtlinie „Luft“ werden die Baustellen gemäss ihrer Emissionsrelevanz klassiert und entsprechende Massnahmen verfügt. Aufgrund der exponierten Lage im Siedlungsgebiet sieht die Richtlinie für die Bauphase des Vorhabens „Südpark“ eine Verschärfung der Massnahmen, d.h. Massnahmenstufe B, vor; für Rammarbeiten ist die anforderungsreichste Massnahmenstufe C vorzusehen. Dies bedeutet im wesentlichen: Maschinen, Geräte und Transportfahrzeuge entsprechen dem anerkannten Stand der Technik (massgebend dafür sind die aktuellen EU-Richtlinien); Beschränkung der Arbeitszeit auf der Baustelle auf 8 Stunden pro Tag; Lärmschutz bei Rammarbeiten, d.h. Dämpfungsmassnahmen in der Schlagfuge, den Einsatz eines Lärmschutzturms (Kamin) und Hochfrequenzvibratoren.

#### d. Emissionen durch den Bahnbetrieb: Erschütterungen und NIS

Neben der Lärmbelastung durch den Bahnbetrieb ist das Areal „Südpark“ zusätzlich den Erschütterungen durch den Zugsverkehr und der elektromagnetischen Strahlung (NIS) der Bahninfrastruktur ausgesetzt. Im Rahmen der Projektierung müssen deshalb die nötigen Abklärungen getroffen und Massnahmen geplant werden, damit keine nachteiligen Folgen an der Bausubstanz (Erschütterungen) bzw. bei der Nutzung (Beeinträchtigung der EDV-Installationen durch NIS) des Gebäudes entstehen.

#### e. Entwässerung

Für das Stadtgebiet südlich der Aare existiert kein Generelles Entwässerungsprojekt (GEP). Somit besteht keine Grundeigentümer verbindliche Regelung für die Entwässerung. Das Abwasser wird im Perimeter in einem Mischsystem abgeführt. Das bestehende VS/H-Gebäude ist nordseitig an das öffentliche System angeschlossen; die oberirdischen Parkplätze werden in die Leitung Zuchwilerstrasse entwässert.

Gemäss Gewässerschutz-Verordnung ist als Auflage des städtischen Tiefbauamtes eine Versickerungslösung im Rahmen der weiteren Projektierung zu prüfen. Dabei ist das Störfall-Risiko durch den Bahnverkehr zu berücksichtigen.

### 3. **Beschluss**

- 3.1 Der Gestaltungsplan „Südpark Zuchwilerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen und Auflagen genehmigt.
- 3.2 Der Baubereich A über die Umgestaltung der Unterführung „Blaue Post“ wird von der Genehmigung zurückgestellt.
- 3.3 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.
- 3.4 Der Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn 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.

- 3.5 Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'000.-  
- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 4'023.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn belastet.



Dr. Konrad Schwaller  
Staatsschreiber

#### Kostenrechnung der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn, 4500 Solothurn

|                     |                     |                     |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| Genehmigungsgebühr: | Fr. 4'000.--        | (KA 431000/A 80553) |
| Publikationskosten: | Fr. 23.--           | (KA 435015/A 45820) |
|                     | <u>Fr. 4'023.--</u> |                     |

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111132

#### Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (3) mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Hochbauamt

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn

Amtschreiberei Solothurn

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

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat Katasterschatzung

Einwohnergemeinde Solothurn, 4500 Solothurn, mit 2 gen. Plänen mit Sonderbauvorschriften (später), (Belastung im Kontokorrent)

Stadtbauamt Solothurn, Baselstrasse 7, 4502 Solothurn

Baukommission Solothurn, 4500 Solothurn

Planungskommission Solothurn, 4500 Solothurn

W. Thommen Architekten AG, Baslerstrasse 98, 4632 Trimbach

Ermatos AG, Industriestrasse 13c, Postfach, 6302 Zug

Saudan, Sanitär Spenglerei Heizungen, Zuchwilerstrasse 1, 4500 Solothurn

Staatskanzlei, (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn: Genehmigung Gestaltungsplan „Südpark Zuchwilerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften)