

## **Regierungsratsbeschluss**

vom 4. Juli 2005

Nr. 2005/1428

### **Solothurn: Gestaltungsplan „von Roll-Areal“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung**

---

#### **1. Ausgangslage**

Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „von Roll-Areal“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

#### **2. Erwägungen**

Die heute bestehende Wohnüberbauung nördlich der Luzernstrasse und südlich der Schänzlistrasse (GB Nrn. 1367 und 3195) liegt gemäss dem Zonenplan der Stadt Solothurn in der 4-geschossigen Wohnzone (RRB Nr. 573 vom 19. März 2002). Der vorliegende Gestaltungsplan regelt einen Ergänzungsbau auf dem westlichen Teil des Areals und längs der Luzernstrasse unter Beibehaltung des parkähnlichen Innenhofes. Die Ergänzungsbauten bewirken einen städtebaulich erwünschten Abschluss der vorhandenen Baustruktur gegenüber der Niklaus Konrad-Strasse und der Luzernstrasse und bilden auch gleichzeitig einem städtebaulichen Abschluss des Bahnhofplatzes. Mit der projektierten unterirdischen Einstellhalle entsteht für das gesamte Areal eine Verbesserung hinsichtlich der Zahl und der Zuordnung der Parkplätze.

Die vom Gemeinderat der Stadt Solothurn am 14. September 2004 beschlossene öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 16. September 2004 bis 15. Oktober 2004. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein, welche zu einer Planänderung im Baubereich A führte. Der Gemeinderat genehmigte den geänderten Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften am 22. Februar 2005. Mit der Planänderung berücksichtigte der Gemeinderat die Anliegen der Einsprecher, so dass diese ihre Einsprache zurückzogen. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

##### **a. Lärmschutznachweis**

Die Überprüfung der Lärmsituation bei den projektierten Gebäuden zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) sowohl beim Hauptbau wie auch im Gewerbetrakt in der Südfassade nicht eingehalten werden können. Die Raumordnung ist jedoch überall so gewählt, dass die Belüftung über die strassenabgewandte Fassade (beim Gewerbetrakt) oder über Fenster in Balkonnischen in Seitenfassaden (beim Hauptbau mit Wohnnutzung) möglich ist und die IGW dabei voraussichtlich eingehalten werden können. Allerdings ist vor allem im Gewerbetrakt auf eine ausreichende Luftzirkulati-

on zu achten. Für die Gebäudehüllen müssen die Vorgaben der SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau) überall eingehalten werden. Im Baugesuchsverfahren ist der Nachweis über die Einhaltung der Grenzwerte zu erbringen. Ein allfälliges Gesuch um Ausnahmen ist zu begründen (Art. 31 LSV).

Der Gestaltungsplan regelt die Erstellung einer 2.50 m hohen Lärmschutzwand entlang der Lu-zernstrasse. Diese führt allerdings zu keiner wesentlichen Lärmreduktion, weder in der Ostfassade des projektierten neuen Gebäudes, noch in den bestehenden Gebäuden Schänzlistrasse 38-44 und Bechburgstrasse 6. In den unteren Wohngeschossen der bestehenden Gebäude können mit einer Lärmschutzwand knapp wahrnehmbare Lärmreduktionen von 2 - 3 dB(A) erzielt werden, in den oberen Geschossen ist aufgrund der fehlenden Hinderniswirkung keine wahrnehmbare Wirkung mehr erzielbar. Für die Parkanlage kann mit der 2.5 m hohen Wand der Lärm um 4 dB(A) reduziert werden.

Auflagen für die Bauphase werden aus der sogenannten Baulärm-Richtlinie des BUWAL abgeleitet, die die Lärmschutz-Verordnung konkretisiert. Die Baustellen werden gemäss ihrer Emissionsrelevanz klassiert und entsprechende Massnahmen verfügt. Aufgrund der exponierten Lage im Siedlungsgebiet sieht die Richtlinie für die Bauphase des Vorhabens eine Verschärfung der Massnahmen, d.h. Massnahmenstufe B, vor; für Rammarbeiten ist die anforderungsreichste Massnahmenstufe C vorzu-sehen. 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 Hoch-frequenzvibratoren.

#### b. Luftreinhaltung

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 auf-gezählt. Aufgrund dieser Klassifikation weist die Baustelle „von Roll-Areal“ „grosse Emmissionsrele-vanz“ 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 für B-Baustellen. Diese Massnahmen sind durch die kommunale Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungs-verfahrens anzuordnen. Die entsprechenden Grundlagen (Standardauflagen und Nebenbestim-mungen für B-Baustellen) sind den Gemeinden Ende Mai 2005 zugestellt worden. Sie stehen unter [www.afu.so.ch/baurichtlinie-luft](http://www.afu.so.ch/baurichtlinie-luft) zur Verfügung. Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass die Vor-gaben der BauRLL auf der Baustelle umgesetzt werden. Im Sinne einer weitergehenden, vorsorgli-chen Massnahme wird angeregt, für die Bautransporte eine möglichst moderne Lastwagenflotte (d.h. Erfüllung EURO 3) zu verwenden. Diese Forderung wäre als Bewertungskriterium bei der Vergabe der Arbeiten zu berücksichtigen.

#### c. Einbau ins Grundwasser

Laut Planunterlagen werden die drei Baubereiche A, B und C mit der Fundationskote (FK) ge-ringfügig unter den höchsten GW-Spiegel (HGW), jedoch noch über den mittleren GW-Spiegel (MGW) eingebaut. Hierfür ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beim Amt für Umwelt (AfU) noch eine wasserrechtliche Bewilligung nach Art. 32 Abs. 2 Gewässerschutzverordnung

(GSchV, SR 814.201) sowie nach § 15 Wasserrechtsgesetz (WRG, BGS-Nr. 712.11) einzuholen. Gleiches gilt für den generellen Einbau unter den HGW sowie für Pfähle und Liftunterfahrt unter dem MGW. Das Entsprechende Gesuchsformular kann von der Homepage des Amtes für Umwelt ([www.afu.so.ch](http://www.afu.so.ch)) heruntergeladen werden. Die wasserrechtliche Bewilligung für die Baubereiche A, B und C kann in Aussicht gestellt werden.

#### d. Entwässerung

Für das Dachwasser der vorgesehenen Neubauten ist einerseits die Machbarkeit von Retentionen und andererseits die Machbarkeit und die Zulässigkeit von Versickerungen zu prüfen, z.B. via Versickerungsbecken (Weiher) im gestalteten Park. Das verschmutzte Abwasser ist den bestehenden öffentlichen Kanalisationen zuzuführen.

### 3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungsplan „von Roll-Areal“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.
- 3.3 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.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'200.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 2'223.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn belastet.



Dr. Konrad Schwaller  
Staatschreiber

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

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'200.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 2'223.--</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 Katasterschätzung

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

Flury und Rudolf Architekten, Untere Sternengasse 19, 4502 Solothurn

Ermatos AG, Industriestrasse 13c, Postfach, 6302 Zug

Saudan, Sanitär Spenglerei Heizungen, Zuchwilerstrasse 1, 4500 Solothurn

Staatskanzlei, (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn: Genehmigung Gestaltungsplan „von Roll-Areal“ mit Sonderbauvorschriften)