

Regierungsratsbeschluss

vom 19. April 2005

Nr. 2005/847

Solothurn: Teilzonen- und Erschliessungsplan „Sphinxmatte“ und Gestaltungsplan „Sphinxmatte“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Erschliessungsplan „Sphinxmatte“ sowie den Gestaltungsplan „Sphinxmatte“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Das Planungsgebiet der „Sphinxmatte“ liegt zwischen der unteren Steingrubenstrasse und der Fegetzallee, nördlich begrenzt durch die Anlagen der Kantonsschule und des Klosters Namen Jesu. Der südliche Rand des Planungsgebietes liegt zurückversetzt um eine Bautiefe ab der Werkhofstrasse bzw. St. Niklausstrasse. Der revidierte Zonenplan der Einwohnergemeinde Solothurn weist das Areal einer Planungszone gemäss § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu (RRB Nr. 573 vom 19. März 2002).

Das Areal der „Sphinxmatte“ ist ein wichtiges Stadtentwicklungsgebiet in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Die Stadt Solothurn hat sich deshalb entschlossen, zusammen mit dem Staat Solothurn und der kantonalen Pensionskasse als den Grundeigentümern, für die künftige Nutzung und Erschliessung eine kooperative Testplanung durchzuführen. Aufgrund einer Präqualifikation wurden vier Teams aus den Bereichen Architektur, Städtebau, Verkehr und Landschaftsgestaltung eingeladen. Ein Beurteilungsgremium machte die Vorgaben für die kooperative Testplanung. Von den eingereichten Vorschlägen überzeugte das Projekt „ARGE Zulauf + Schmidlin, Architekten ETH/SIA BSA, Baden, EM2N Architekten ETH/SIA, Zürich, Zulauf Seippel Schweingruber Landschaftsarchitekten BSLA / SIA Baden“ am meisten. Das Projekt sieht vor, den öffentlichen Raum durch Grünvolumen zu strukturieren und zu fassen. Bepflanzte Grünflächen und Alleebäume definieren den öffentlichen Raum und begrenzen gleichzeitig die einzelnen Baufelder. Diese können verschiedene Dichten, Bebauungstypen und Nutzungen beinhalten und unabhängig voneinander realisiert werden. Die Erschliessung der Baufelder ist ebenfalls unabhängig voneinander möglich. Die öffentliche Nutzung konzentriert sich auf die Arealränder. Die Baufelder werden direkt von den Alleen her erschlossen. Ein feingliedriges Wegnetz für Fussgänger und Velofahrer garantiert die gute Erschliessung des Areals mit dem Langsamverkehr.

Der Teilzonen- und Erschliessungsplan sowie der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften setzen das Ergebnis der kooperativen Testplanung um. Im Teilzonenplan werden die einzelnen Baubereiche den Zonen Ko3, W4, W3b und W2a als Grundnutzung zugewiesen. Die Nutzung entspricht den Vorgaben des Zonenreglements der Ortsplanungsrevision. Das südlich dem Kloster Namen Jesu vor-

gelagerte Teilgebiet wird auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums einer Reservezone ohne vorgegebene Nutzung zugeteilt. Damit bleibt die umstrittene Frage einer baulichen Nutzung oder Freihaltung bis zu einer späteren Entscheidung offen. Im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung muss für dieses Teilgebiet zu gegebener Zeit die Recht- und Zweckmässigkeit einer Bauzone beurteilt werden.

Der Erschliessungsplan verankert das Erschliessungskonzept der kooperativen Testplanung mit Strassen- und Baulinien und den Zufahrten zu den unterirdischen Sammelgaragen. Er regelt insbesondere auch die Fuss- und Radwegverbindungen und die für das Gesamtkonzept wichtigen Grünanlagen und Alleebäume.

Der Gestaltungsplan scheidet die Baufelder unterschiedlicher Nutzung und Dichte aus. Er regelt die planerischen, städtebaulichen und architektonischen Rahmenbedingungen für die angestrebte Überbauung. Er bestimmt zudem die Voraussetzungen für eine Etappierung.

Die öffentliche Auflage des Teilzonen- und Erschliessungsplanes sowie des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften erfolgte in der Zeit vom 8. Juni bis 9. Juli 2004. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein, welche nach Verhandlungen zurückgezogen wurde. Der Gemeinderat der Stadt Solothurn genehmigte den Teilzonen- und Erschliessungsplan „Sphinxmatte“ sowie den Gestaltungsplan „Sphinxmatte“ mit Sonderbauvorschriften bereits am 25. Mai 2004 unter dem Vorbehalt von Einsprachen. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Das Amt für Verkehr und Tiefbau hat parallel zur Planung über das „Sphinxareal“ über die „Untere Steingrubenstrasse“ einen Strassen- und Baulinienplan erstellt. Dieser wurde mit Beschluss Nr. 2004/1767 am 30. August 2004 durch den Regierungsrat genehmigt. Im Zusammenhang mit den flankierenden Massnahmen zur A5 wurde mit einem umfassenden Verkehrsmodell die zukünftige Verkehrsbelastung berechnet. Als kapazitätsbestimmende Engpässe erweisen sich für die Sphinxmatte die Knoten beim „Altwyberhüsli“ und beim „Konzertsaal“ (Werkhofstrasse–Steingrubenstrasse). Die künftige Verkehrsbelastung der unteren Steingrubenstrasse darf die Leistungsfähigkeit dieser Knoten nicht beeinträchtigen. Zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens wurde anhand möglicher Bruttogeschossflächen der mögliche Parkplatzbedarf ermittelt. Die Zusammenstellung ist im Raumplanungsbericht ersichtlich. Die maximal zulässige Parkplatzzahl wird im aktuellen Gestaltungsplanverfahren nicht beschränkt. In den Sonderbauvorschriften ist deshalb festgelegt, dass bei einer Nutzung mit mehr als 300 Parkplätzen ein Verfahren zur Umweltverträglichkeit und damit ein nachgeschobener Gestaltungsplan nötig ist. In diesem Verfahren müsste für verkehrsintensive Anlagen zur allgemeinen planerischen Zweckmässigkeit auch der Nachweis über die Leistungsfähigkeit der vorangehend genannten Knoten erbracht werden.

Durch die geplante Überbauung ist natürlich gewachsener, heute noch landwirtschaftlich genutzter Boden sehr guter Qualität (schwach saure Braunerde mit hohem Produktionspotential) auf einer Gesamtfläche von ca. 30'000 m² (mit einer Kubatur von ca. 20'000 bis 30'000 m³) betroffen. Bei Erdarbeiten gelangen die Vorschriften der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo, Art. 2, 6 und 7) und die entsprechenden Wegleitungen zur Anwendung (siehe www.umwelt-schweiz.ch, Fachgebiet „Boden“). Es gilt der Grundsatz, dass der betroffene Boden fachgerecht als Ressource behandelt und grundsätzlich an geeigneter Stelle wieder als Boden verwendet werden muss. Die de-

taillierten Angaben zur praktischen Umsetzung der obengenannten gesetzlichen Vorgaben sind in einem Bodenschutzkonzept darzulegen, welches im Baugesuchsverfahren einzureichen ist.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonen- und Erschliessungsplan „Sphinxmatte“ sowie der Gestaltungsplan „Sphinxmatte“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn werden mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit den genehmigten Plänen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.
- 3.3 Die Stadt Solothurn wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Mai 2005 noch 6 Teilzonen- und Erschliessungspläne und 4 Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften zuzustellen. Die Pläne sind mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde zu versehen.
- 3.4 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan steht auch 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 teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'200.- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 4'223.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn belastet.



Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn, 4500 Solothurn

Genehmigungsgebühr:	Fr. 4'200.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 4'223.--</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111132

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Hochbauamt, mit je 1 gen. Plan (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn

Amtschreiberei Solothurn, mit 1 gen. Teilzonen- und Erschliessungsplan (später)

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

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat Katasterschätzung, mit 1 gen. Teilzonen- und Erschliessungsplan (später)

Kantonale Pensionskasse, mit je 1 gen. Plan (später)

Polizei Kanton Solothurn, Schanzmühle, Werkhofstrasse 33, 4503 Solothurn

Einwohnergemeinde Solothurn, 4500 Solothurn, mit je 1 gen. Plan (später) (Belastung im Kontokorrent)

Stadtbauamt Solothurn, Baselstrasse 7, 4502 Solothurn

Baukommission Solothurn, 4500 Solothurn

Planungskommission Solothurn, 4500 Solothurn

ARGE, p.A. Zulauf & Schmidlin Architekten ETH SIA BSA, Bruggerstrasse 37, 5400 Baden

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn: Genehmigung Teilzonen- und Erschliessungsplan „Sphinxmatte“ sowie Gestaltungsplan „Sphinxmatte“ mit Sonderbauvorschriften)