



**Variante 2 "Zentral Weitblick"**  
(massgebend ist die Variante "Kantonsschule")

**Generelle Machbarkeitsstudie**

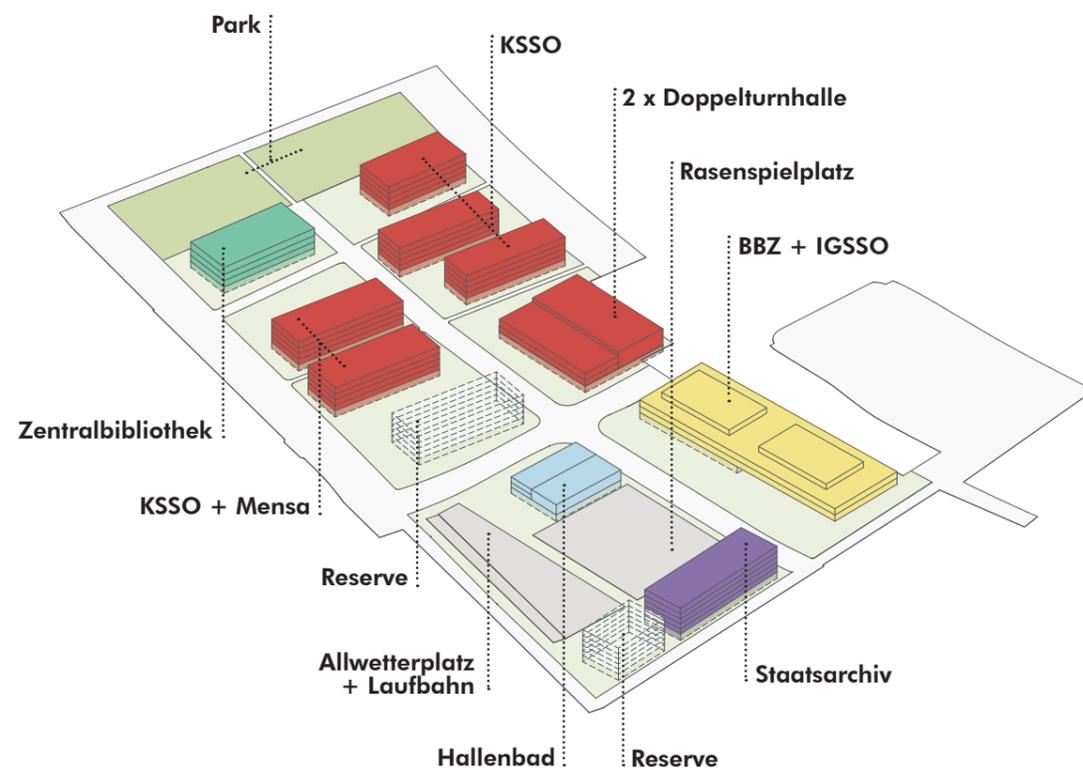
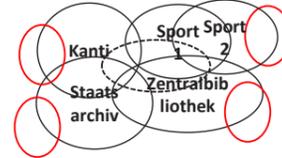
Solothurn, 15. Juli 2021 /ebol

## Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
<b>Management Summary</b>	<b>3</b>	6.3 Zentralbibliothek	41
Machbarkeit Weitblick	3	6.4 Staatsarchiv	41
Variante Verdichtung	4	6.5 Schulsport BBZ	41
Variante Kompakt	5	6.6 Ballsportinfrastruktur IGSSO	42
<b>1. Ausgangslage und Aufgabenstellung</b>	<b>6</b>	6.7 Gesamtbetrachtung / Doppelnutzungen	42
1.1 Ausgangslage	6	6.8 Veloabstellplätze	43
1.2 Aufgabenstellung	6	<b>7. Machbarkeitsstudie</b>	<b>44</b>
1.3 Unterlagen	7	7.1 Konzeptansatz / Strategie	44
<b>2. Grundlagen und Randbedingungen</b>	<b>8</b>	7.2 Lösungskonzept	45
2.1 Grundstück / Areal	8	7.3 Zentralbibliothek	46
2.2 Bau- und planungsrechtliche Randbedingungen	9	7.4 Kantonsschule (Teilbereich Bildung / Verwaltung)	47
2.3 Privatrechtliche Randbedingungen	18	7.5 Kantonsschule (Teilbereich Sport)	48
2.4 Randbedingungen Areal	19	7.6 Staatsarchiv	49
2.5 Zusammenfassung	24	7.7 BBZ / IGSSO	50
<b>3. Heutige Situation</b>	<b>25</b>	7.8 Parkierung	51
3.1 Heutige Situation	25	7.9 Flächenübersicht Weitblick	52
3.2 Entwicklungsgebiet Weitblick	26	7.10 Kostenberechnungen	53
3.3 Baufelder Gebiet Weitblick	27	7.11 Kostenberechnung pro Nutzung	54
3.4 Realisierungsetappen Gebiet Weitblick	28	7.12 Kostenberechnung pro Flächen ohne Landanteil	54
3.5 Etappierung Erschliessung Gebiet Weitblick	29	7.13 Kennwerte	54
3.6 Entsorgung Ablagerungsstandort (Stadtmist)	30	7.14 Nutzwertmatrix	55
3.7 Zusammenfassung	31	<b>8. Machbarkeitsstudie</b>	<b>56</b>
<b>4. Bearbeitungsumfang</b>	<b>32</b>	8.1 Konzeptansatz / Strategie	56
<b>5. Raumprogramm</b>	<b>33</b>	8.2 Lösungskonzept	57
5.1 Grundlagen	33	8.3 Kostenberechnungen	58
5.2 Kantonsschule Solothurn	33	8.4 Kostenberechnung pro Nutzung	59
5.3 Weitere Nutzungen KSSO / Kanton	36	8.5 Kostenberechnung pro Flächen ohne Landanteil	59
5.4 Zentralbibliothek / Staatsarchiv	37	<b>9. Machbarkeitsstudie</b>	<b>60</b>
5.5 Schulsport BBZ	38	9.1 Konzeptansatz / Strategie	60
5.6 Ballsportinfrastruktur IGSSO	38	9.2 Lösungskonzept	61
5.7 Synergien Raumprogramm	39	9.3 Kostenberechnungen	62
<b>6. Parkplatzbedarf</b>	<b>40</b>	9.4 Kostenberechnung pro Nutzung	63
6.1 Vorbemerkung	40	9.5 Kostenberechnung pro Flächen ohne Landanteil	63
6.2 Kantonsschule Solothurn	40	<b>10. Zusammenfassung und Kommentar</b>	<b>64</b>
		10.1 Grundlagen und Randbedingungen	64
		10.2 Zusammenfassung Machbarkeit	65
		10.4 Fazit	66

# Generelle Machbarkeitsstudie - Bildungscampus Areal Weitblick Solothurn

5 Nutzungen (inkl. IGSSO/Repla, BBZ-Sport):  
1 Standort Weitblick



## Ausgangslage

Das für die Machbarkeitsstudie relevante Teilgebiet des Areals Weitblick liegt im Wesentlichen im Bereich der Grundstücke GB Solothurn Nr. 2046 (57,559 m<sup>2</sup>) und GB Solothurn Nr. 2048 (46,021 m<sup>2</sup>). Auf der Basis der bau- und planungsrechtlichen Situation (Zonenplan, Erschliessungsplan, etc.) umfasst das zur Verfügung stehende Areal des Gebietes eine nutzbare Grundstücksfläche von 76,788 m<sup>2</sup> mit einer zulässigen oberirdischen Geschossfläche von 113,473 m<sup>2</sup>.

Entsprechend der Aufgabenstellung sind in der vorliegenden Machbarkeitsstudie folgende Nutzungen integriert:

- Raumbedürfnisse Kantonsschule Solothurn (inkl. Schulsport / Hallenbad).
- Raumbedürfnisse Zentralbibliothek und Staatsarchiv.
- Schulsportbedürfnisse BBZ und Ballsportinfrastruktur IGSSO.

## Konzept

Die Machbarkeitsstudie basiert auf dem heutigen Planungsstand zum Gesamtentwicklungsgebiet Weitblick und respektiert die definierten Baufelder und Erschliessungsachsen. Im Bezug auf der verschiedenen Nutzungsbedürfnisse wird folgender Konzeptansätze verfolgt:

- Die Schulnutzungen der Kantonsschule Solothurn entwickeln sich von Norden nach Süden und werden im Nordbereich in die heutige und zukünftige Stadtstruktur mit kurzen Distanzen zu Segetzstrasse (Ost-West-Verbindung), Bahnhof Allmend und Segetzpark (Freiraum) eingebunden.
- Der gesamte Sportbereich der Kantonsschule (Turnhallen, Hallenbad, Aussensportanlagen) wird südlich des Bildungsbereichs umgesetzt.
- Die übrigen Sportnutzungen (BBZ, IGSSO) werden ebenfalls südlichen angeordnet, sind jedoch mehr zur Westtangente und zum Freibad Solothurn orientiert. Sie bilden mit der Sportinfrastruktur der Kantonsschule Solothurn ein lokal und regional bedeutendes Leistungszentrum.
- Die Zentralbibliothek als wichtiger lokaler und regionaler Anziehungspunkt wird in den Bildungsbereich der Kantonsschule integriert, während das Staatsarchiv weitgehend der übergeordneten Gesamtstruktur nach Massgabe der Nutzungsbedürfnisse eingebunden wird.

## Investitionskosten (Kostengenauigkeit ±25 %)

0 Grundstück	ca. Fr.	35'000'000.-
1 Vorbereitungsarbeiten	ca. Fr.	19'400'000.-
2 Gebäudekosten	ca. Fr.	220'600'000.-
3 Betriebseinrichtungen	ca. Fr.	16'100'000.-
4 Umgebung	ca. Fr.	13'500'000.-
5 Baunebenkosten	ca. Fr.	11'000'000.-
6 Reserve	ca. Fr.	28'400'000.-
9 Ausstattung	ca. Fr.	6'000'000.-
<b>Total Investitionskosten (inkl. MwSt.)</b>	<b>ca. Fr.</b>	<b>350'000'000.-</b>

\*) exkl. Altlasten, Umzugskosten, Finanzierungskosten, und Bauteuerung, etc.

## Kommentar / Beurteilung

Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass die vorgesehenen Nutzungen auf dem zur Verfügung stehenden Areal des Gebietes Weitblick (Baufelder 6-13) problemlos machbar sind. Damit kann ein moderner und zukunftsfähiger Bildungscampus für die Kantonsschule Solothurn an einem ausgezeichneten und gut erschlossenen Standort in der Stadt Solothurn realisiert werden. Zusammen mit den weiteren Nutzungen ergibt sich gesamthaft eine attraktive sehr Anlage für Bildung, Information und Sport.

Das vorliegende Nutzungskonzept zeigt die Realisierung einer Gesamtgeschossfläche von 79,600 m<sup>2</sup>.

GF Total (m2)

Kosten Total

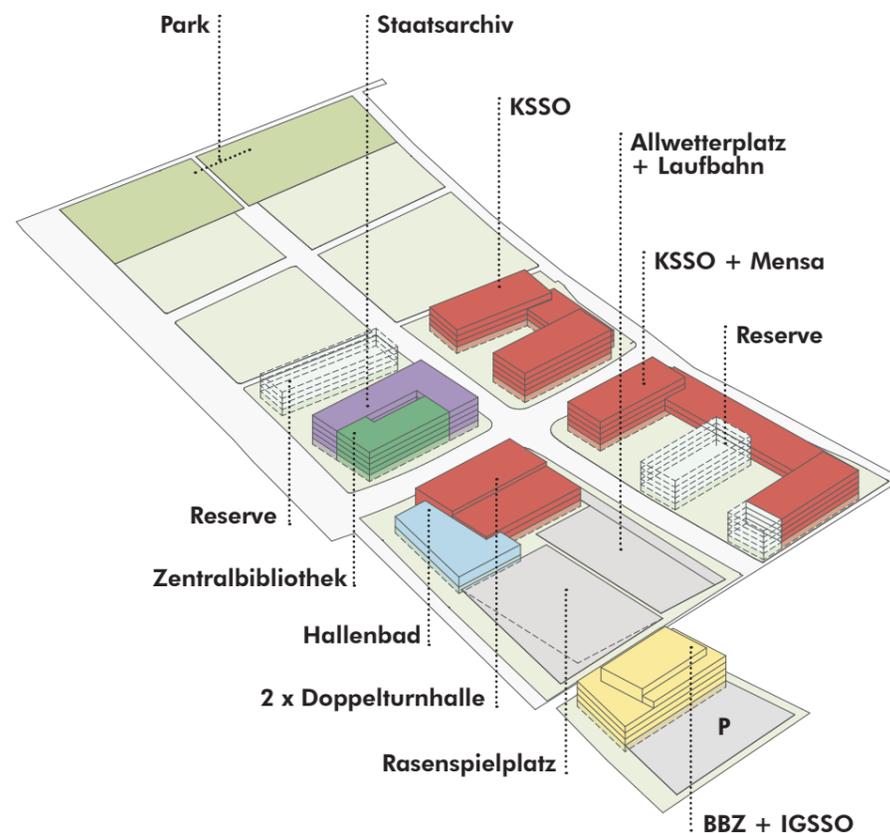
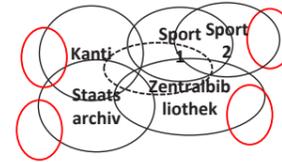
Neu (Fr./m<sup>2</sup> GF BKP 2)

Neu (Fr./m<sup>2</sup> GF alles)

KSSO Bildung+Sport	KSSO Hallenbad	Zentralbibl.	Staatsarchiv	BBZ/IGSSO	Land
40'630	2'740	6'370	9'940	10'800	69'797
185'500'000.-	21'500'000.-	26'000'000.-	35'000'000.-	47'000'000.-	35'000'000.-
3'249.-	4'745.-	2'794.-	2'586.-	2'972.-	-.-
4'566.-	7'847.-	4'082.-	3'521.-	4'352.-	ca. 500.-/m2

# Generelle Machbarkeitsstudie - Bildungscampus Areal Weitblick Solothurn - Variante «VERDICHTUNG»

5 Nutzungen (inkl. IGSSO/Repla, BBZ-Sport):  
1 Standort Weitblick



## Ausgangslage

Im Juli 2021 fand eine Bereinigungsbesprechung zwischen Vertretern des Kantonalen Hochbauamts und des Stadtplanungsamtes statt. Das vorhandene Konzept wurde besprochen und Wünsche für eine weitere Variante erfasst, die wie folgt dargestellt werden können:

- Berücksichtigung des Entwurfs zu einem Rahmgestaltungskonzept Weitblick (Präzisierungen mit Gestaltungsbaulinie, leicht angepasste Strassenführung, Definition Vorzone etc.).
- Das Gebiet südlich des Perimeters Weitblick (Parzelle Nr. 5125) darf in die Überlegungen einbezogen werden.
- Der nördliche Teilbereich soll nach Möglichkeit nicht beansprucht werden. Gewünscht wird eine dichte, urbane Bebauung.

Bei der Entwicklung wurden die Wünsche möglichst berücksichtigt. Es zeigt sich, dass die Grenzen der Bebauungsdichte durch die definierte Geschossflächenziffer (GFZ = 1.5) einen grossen Einfluss hat. Mit der Disposition ergibt sich eine Verlagerung der Nutzungsschwerpunkte. In diesem Zusammenhang zeigt sich, dass die verschiedenen Bereiche für die Kantonsschule durch den Strassenverlauf getrennt werden.

Der Bereich Staatsarchiv und Zentralbibliothek werden zusammengefasst (berücksichtigt wird auch eine Flächenreduktion infolge Synergie) und im Baufeld 11 konzentriert. Dies ergibt die Möglichkeit, dass das Baufeld gar nicht beansprucht werden muss, wenn die Nutzungen am alten Standort bleiben.

Die Anliegen IGSSO und Schulsport BBZ werden im südlichen Teil konzentriert.

Bei der Bearbeitung und insbesondere bei der Kostenermittlung wurden für den südlichen Teil gleiche Voraussetzungen (Baugrund) angenommen. Nicht berücksichtigt in neuen Konzept sind die zeitlichen Vorstellungen (Etappe Strassenbau, Sanierung Untergrund).

## Konzept

Die erforderlichen Raumprogramme werden umgesetzt. Dabei gelten folgende Grundsätze und Rahmenbedingungen:

- Die vorgesehenen Gebäudestrukturen respektieren mehrheitlich die bekannten bau- und planungsrechtlichen Gegebenheiten (Gestaltungsbaulinie, Geschossflächenziffer). Zu Lasten des Baufeldes 10 werden unter Aufzeigen der Reservemöglichkeiten der andern Baufelder Nutzungstransfers vorgeschlagen.
- Die Gebäude werden mit maximal einem Untergeschoss ausgebildet.
- Die Belange IGSSO und Schulsport BBZ werden in einem eigenständigen, mehrgeschossigen Baukörper im südlichen Teil untergebracht. Der Bau wird die Gebäudehöhe überschreiten.
- Staatsarchiv und Zentralbibliothek beanspruchen ein eigenes Baufeld, welches aber zudem noch eine Nutzungsreserve aufweist.
- Die vorgegebenen Parzellenstrukturen werden gemäss Erschliessungsplan berücksichtigt. Teilweise werden nur Teile von Baufeldern erworben.

## Investitionskosten (Kostengenauigkeit ±25 %)

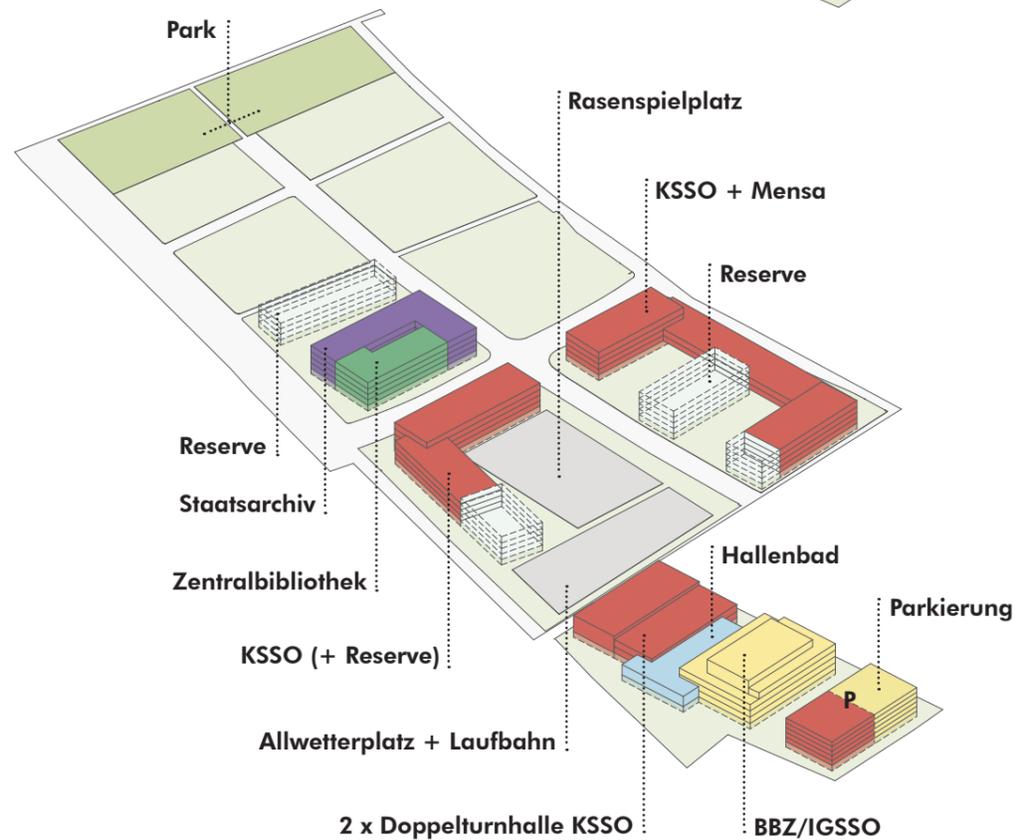
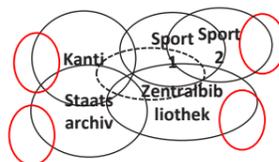
0 Grundstück	ca. Fr.	31'000'000.-
1 Vorbereitungsarbeiten	ca. Fr.	18'500'000.-
2 Gebäudekosten	ca. Fr.	215'500'000.-
3 Betriebseinrichtungen	ca. Fr.	15'000'000.-
4 Umgebung	ca. Fr.	12'000'000.-
5 Baunebenkosten	ca. Fr.	10'500'000.-
6 Reserve	ca. Fr.	27'500'000.-
9 Ausstattung	ca. Fr.	6'000'000.-
<b>Total Investitionskosten (inkl. MwSt.)</b>	<b>ca. Fr.</b>	<b>336'000'000.-</b>

\*) exkl. Altlasten, Umzugskosten, Finanzierungskosten, und Bauteuerung, etc.

	KSSO Bildung+Sport	KSSO Hallenbad	Zentralbibl.	Staatsarchiv	BBZ/IGSSO	Land
<b>GF Total (m2)</b>	<b>40'630</b>	<b>2'740</b>	<b>5'565</b>	<b>8'885</b>	<b>10'800</b>	<b>62'195</b>
<b>Kosten Total</b>	<b>188'000'000.-</b>	<b>20'000'000.-</b>	<b>20'000'000.-</b>	<b>33'000'000.-</b>	<b>44'000'000.-</b>	<b>31'000'000.-</b>
Neu (Fr./m <sup>2</sup> GF BKP 2)	3'249.-	4'745.-	2'516.-	2'757.-	2'963.-	-
Neu (Fr./m <sup>2</sup> GF alles)	4'627.-	7'372.-	3'594.-	3'714.-	4'074.-	ca. 500.-/m <sup>2</sup>

# Generelle Machbarkeitsstudie - Bildungscampus Areal Weitblick Solothurn - Variante «KOMPAKT»

5 Nutzungen (inkl. IGSSO/Repla, BBZ-Sport):  
1 Standort Weitblick



## Ausgangslage

Im Juli 2021 fand eine weitere Bereinigungsbesprechung mit den Vertretern des Kantonalen Hochbauamts statt. Das vorhandene Konzept (Verdichtung) wurde besprochen und Wünsche für eine weitere Variante erfasst, die wie folgt dargestellt werden können:

- Berücksichtigung des Entwurfs zu einem Rahmgestaltungskonzept Weitblick.
- Das Gebiet südlich des Perimeters Weitblick (Parzelle Nr. 5125) darf vollumfänglich in die Überlegungen einbezogen werden.
- Die bestehende Parkierungsanlage wird mit einer oberirdischen Anlage kompensiert.
- Der nördliche Teilbereich soll nach Möglichkeit nicht beansprucht werden.
- Gewünscht wird eine dichte, urbane Bebauung.

Mit der neuen Disposition ergibt sich eine Verlagerung der Nutzungsschwerpunkte. In diesem Zusammenhang zeigt sich, dass die verschiedenen Bereiche für die Kantonsschule durch den untergeordneten Strassenverlauf getrennt werden. Es entstehen Nutzungsreserven. In diesem Zusammenhang wird ein Ansatz des Nutzungstransfers zu Lasten Baufeld 10 vorgeschlagen.

Der Bereich Staatsarchiv und Zentralbibliothek werden zusammengefasst (berücksichtigt wird auch eine Flächenreduktion infolge Synergie) und im Baufeld 11 konzentriert

Bei der Bearbeitung und insbesondere bei der Kostenermittlung wurden für den südlichen Teil gleiche Voraussetzungen (Baugrund) angenommen.

Nicht berücksichtigt in neuen Konzept sind die zeitlichen Vorstellungen (Etappierung Strassenbau, Sanierung Untergrund).

## Konzept

Entsprechend dem Konzeptansatz werden die erforderlichen Raumprogramme umgesetzt. Dabei werden folgende Grundsätze und Rahmenbedingungen definiert:

- Die vorgesehenen Gebäudestrukturen respektieren mehrheitlich die bekannten bau- und planungsrechtlichen Gegebenheiten (Gestaltungsbaulinie, Geschossflächenziffer)
- Zu Lasten des Baufeldes 10 werden unter Aufzeigen der Reservemöglichkeiten der andern Baufelder Nutzungstransfers vorgeschlagen.
- Die Gebäude werden mit maximal einem Untergeschoss ausgebildet.
- Die Belange IGSSO und Schulsport BBZ werden in einem eigenständigen, mehrgeschossigen Baukörper im südlichen Teil untergebracht. Der Bau wird die Gebäudehöhe überschreiten. Der Bereich wird zudem mit einer konzentriert Parkierungsanlage ergänzt.
- Staatsarchiv und Zentralbibliothek beanspruchen ein eigenes Baufeld, welches aber zudem noch eine Nutzungsreserve aufweist. Beim Baufeld werden für die Kostenermittlung nur 65% als Erwerb ausgewiesen.
- Die vorgegebenen Parzellenstrukturen werden gemäss Erschliessungsplan berücksichtigt.

## Investitionskosten (Kostengenauigkeit ±25 %)

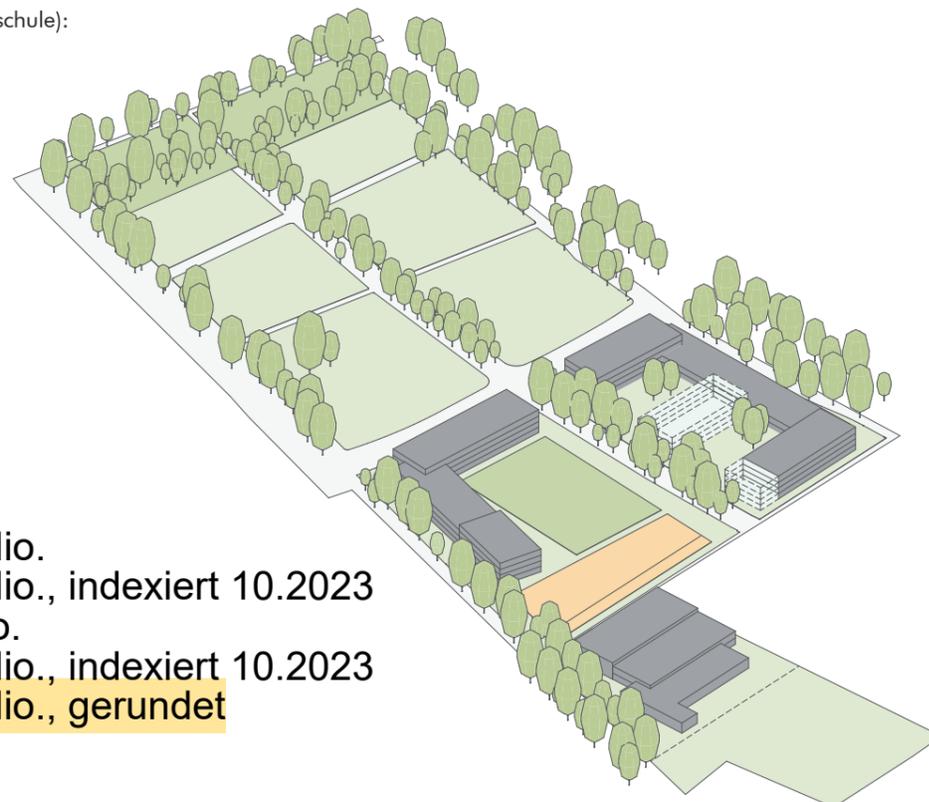
0 Grundstück	ca. Fr.	29'000'000.-
1 Vorbereitungsarbeiten	ca. Fr.	18'500'000.-
2 Gebäudekosten	ca. Fr.	215'500'000.-
3 Betriebseinrichtungen	ca. Fr.	15'000'000.-
4 Umgebung	ca. Fr.	14'600'000.-
5 Baunebenkosten	ca. Fr.	10'500'000.-
6 Reserve	ca. Fr.	27'900'000.-
9 Ausstattung	ca. Fr.	6'000'000.-
<b>Total Investitionskosten (inkl. MwSt.)</b>	<b>ca. Fr.</b>	<b>337'000'000.-</b>

\*) exkl. Alllasten, Umzugskosten, Finanzierungskosten, und Bauteuerung, etc.

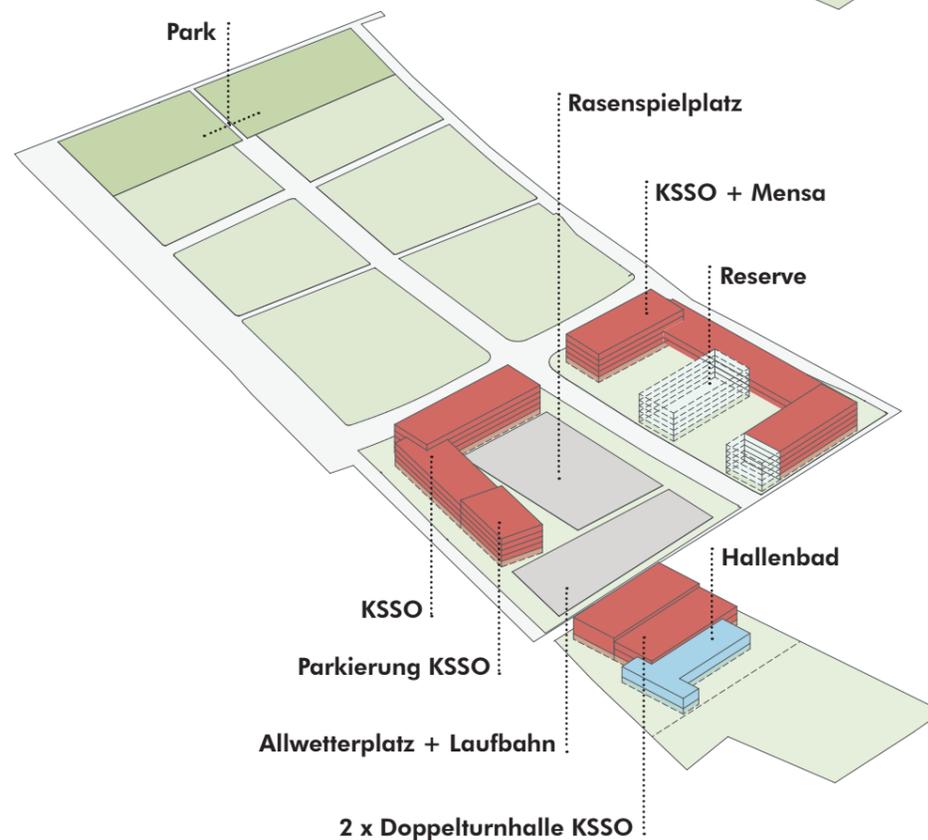
	KSSO Bildung+ Sport	KSSO Hallenbad	Zentralbibl.	Staatsarchiv	BBZ/IGSSO	Land
<b>GF Total (m2)</b>	<b>40'630</b>	<b>2'740</b>	<b>5'565</b>	<b>8'885</b>	<b>10'800</b>	<b>57'974</b>
<b>Kosten Total</b>	<b>191'500'000.-</b>	<b>19'500'000.-</b>	<b>20'500'000.-</b>	<b>33'500'000.-</b>	<b>43'000'000.-</b>	<b>29'000'000.-</b>
Neu (Fr./m <sup>2</sup> GF BKP 2)	3'249.-	4'745.-	2'516.-	2'757.-	2'963.-	-.-
Neu (Fr./m <sup>2</sup> GF alles)	4'713.-	7'190.-	3'684.-	3'770.-	3'981.-	ca. 500.-/m <sup>2</sup>

# Generelle Machbarkeitsstudie - Bildungscampus Areal Weitblick Solothurn - Variante «KANTONSSCHULE»

1 Nutzung (Kantonsschule):  
1 Standort Weitblick



BKP 1-9 = 213 Mio.  
BKP 1-9 = 255 Mio., indexiert 10.2023  
BKP 0 = 27 Mio.  
BKP 0-9 = 282 Mio., indexiert 10.2023  
BKP 0-9 = 280 Mio., gerundet



## Ausgangslage

Im Juli 2021 fand eine weitere Bereinigungsbesprechung mit den Vertretern des Kantonalen Hochbauamts statt. Das vorhandene Konzept (Verdichtung) wurde besprochen und Wünsche für eine weitere Variante erfasst, die wie folgt dargestellt werden können. Bei der Überarbeitung (Sommer 2023) der Zusammenfassung wurden nur die Belange der Kantonsschule berücksichtigt.

- Berücksichtigung des Entwurfs zu einem Rahmgestaltungssplan Weitblick.
- Das Gebiet südlich des Perimeters Weitblick (Parzelle Nr. 5125) darf teilweise in die Überlegungen einbezogen werden.
- Der nördliche Teilbereich soll so wenig wie nötig beansprucht werden.
- Gewünscht wird eine dichte, urbane Bebauung.
- Das Grundstück wurde mit der gleichen Grösse wie beim jetzigen Standort angenommen.

Mit der neuen Disposition ergibt sich eine Verlagerung der Nutzungsschwerpunkte. In diesem Zusammenhang zeigt sich, dass die verschiedenen Bereiche für die Kantonsschule durch den untergeordneten Strassenverlauf getrennt werden. Es entstehen Nutzungsreserven. In diesem Zusammenhang wird ein Ansatz des Nutzungstransfers zu Lasten Baufeld 10 vorgeschlagen.

Bei der Bearbeitung und insbesondere bei der Kostenermittlung (Preisstand April 2020) wurden für den südlichen Teil gleiche Voraussetzungen (Baugrund) angenommen.

Nicht berücksichtigt im neuen Konzept sind die zeitlichen Vorstellungen (Etappierung Strassenbau, Sanierung Untergrund).

## Konzept

Entsprechend dem Konzeptansatz werden die erforderlichen Raumprogramme umgesetzt. Dabei werden folgende Grundsätze und Rahmenbedingungen definiert:

- Die vorgesehenen Gebäudestrukturen respektieren mehrheitlich die bekannten bau- und planungsrechtlichen Gegebenheiten (Gestaltungsbaulinie, Geschossflächenziffer)
- Zu Lasten des Baufeldes 10 werden unter Aufzeigen der Reservemöglichkeiten der andern Baufelder Nutzungstransfers vorgeschlagen.
- Die Gebäude werden mit maximal einem Untergeschoss ausgebildet.
- Die vorgegebenen Parzellenstrukturen werden gemäss Erschliessungsplan berücksichtigt.

## Investitionskosten (Kostengenauigkeit ±25 %)

0 Grundstück	ca. Fr.	27'000'000.-
1 Vorbereitungsarbeiten	ca. Fr.	17'000'000.-
2 Gebäudekosten	ca. Fr.	145'000'000.-
3 Betriebseinrichtungen	ca. Fr.	9'000'000.-
4 Umgebung	ca. Fr.	10'000'000.-
5 Baunebenkosten	ca. Fr.	7'000'000.-
6 Reserve	ca. Fr.	20'000'000.-
9 Ausstattung	ca. Fr.	5'000'000.-
<b>Total Investitionskosten (inkl. MwSt.)</b>	<b>ca. Fr.</b>	<b>240'000'000.-</b>

\*) exkl. Altlasten, Umzugskosten, Finanzierungskosten, und Bauteuerung, etc.

	KSSO Bildung+ Sport	KSSO Hallenbad	Land
<b>GF Total (m2)</b>	<b>40'630</b>	<b>2'740</b>	<b>51'052</b>
<b>Kosten Total</b>	<b>193'000'000.-</b>	<b>20'000'000.-</b>	<b>27'000'000.-</b>
Neu (Fr./m <sup>2</sup> GF BKP 2)	3'250.-	4'745.-	-.-
Neu (Fr./m <sup>2</sup> GF alles)	4'680.-	7'300.-	ca. 530.-/m <sup>2</sup>

## 1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

### 1.1 Ausgangslage

Gestützt auf den Regierungsratsbeschluss Nr. 2019/1662 vom 29. Oktober 2019 ist für das Hochbauamt Solothurn auf dem Areal des Entwicklungsgebietes Weitblick Solothurn eine generelle Machbarkeitsstudie zu erarbeiten, welche - in Ergänzung der Machbarkeitsstudie Areal Kantonsschule Solothurn - die themenverwandten Nutzungen (Bildung, Wissen, Sportanlagen inkl. Hallenbad) bündelt und in einem neuen "Bildungscampus" auf dem Areal des Entwicklungsgebietes Weitblick Solothurn zusammenführt.

Zusätzlich sollen in dieser Machbarkeitsstudie auch die Raumbedürfnisse des Berufsbildungszentrums Solothurn (BBZ) und die Raumbedürfnisse der Interessengemeinschaft Sport Solothurn (IGSSO) berücksichtigt werden.

Mit der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie sollen insbesondere die Nachweise für die Nutzungs-, Raum- und Flächenkompatibilität, die Erschliessung und die Parkierungsmöglichkeiten, die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die zonen- und baurechtliche Konformität erbracht werden.

### 1.2 Aufgabenstellung

Im Rahmen dieser generellen Machbarkeitsstudie werden damit innerhalb des Planungsgebietes Weitblick folgende Nutzungen untersucht und umgesetzt:

- Kantonsschule: Umsetzung der gesamten Raumbedürfnisse der Kantonsschule Solothurn (inkl. Schulsport / Hallenbad).
- Zentralbibliothek: Umsetzung der Raumbedürfnisse für die Zentralbibliothek.
- Staatsarchiv: Umsetzung der Raumbedürfnisse für das Staatsarchiv.
- BBZ: Umsetzung der Sportbedürfnisse für das Berufsbildungszentrum Solothurn-Grenchen (BBZ).
- IGSSO: Umsetzung der Sportbedürfnisse für die Interessengemeinschaft Sport Solothurn (IGSSO).

### 1.3 Unterlagen

Für die Erarbeitung der vorliegenden Projektstudie sind folgende Unterlagen zu beachten:

- Regierungsratsbeschluss Nr. 2020/1662 vom 24. November 2020  
Immobilienentwicklung - Standort Solothurn: Bündelung von kantonseigenen und kantonsnahestehenden Nutzungen.
- Bericht Hochbauamt Solothurn (10. Dezember 2020)  
Bildungscampus Areal Kantonsschule Solothurn - Grundlagen Machbarkeitsstudie
- Bericht Hochbauamt Solothurn (10. Dezember 2020)  
Erweiterung Zentralbibliothek und Staatsarchiv - Grundlagen Machbarkeitsstudie
- Bericht Hochbauamt Solothurn  
Turnhalle BBZ Solothurn / Projektanforderungen (Arbeitspapier)
- Grobanalyse Hallen- / Mehrzweckraumbedarf Bildungscampus Solothurn (Stand 11.05.2021)
- Raumprogramm zu Sporthallen IGSSO
- Baurechtliche Grundordnung der Stadt Solothurn: Rechtsgültige Situation / Ortsplanungsrevision
- Weitblick Solothurn / Verschiedene geologische und geotechnische Beurteilungen (Wanner AG Solothurn)
- Karten und Grundlagen von Geoportal Kanton Solothurn (so.ch)
- Grundlageninformationen zu Gebietsentwicklung Weitblick (weitblick-solothurn.ch)
- Grundlageninformationen zu Gebietsentwicklung Weitblick (Stadtbauamt Solothurn)
- Verschiedene Besprechungen mit Hochbauamt Kanton Solothurn

## 2. Grundlagen und Randbedingungen

### 2.1 Grundstück / Areal

Das für die vorliegende Machbarkeitsstudie relevante Teilgebiet des Areals Weitblick umfasst im Wesentlichen die Grundstücke GB Solothurn Nr. 2046 (57'559 m<sup>2</sup>) und GB Solothurn Nr. 2048 (46'021 m<sup>2</sup>).

Je nach Konzeptentscheid kann allenfalls auch das nördlich des Freibades Solothurn liegende Grundstück GB Solothurn Nr. 5125 (22'596 m<sup>2</sup>) in die Gesamtbeurteilung integriert werden.

Zusammen ergibt sich damit ein Betrachtungsgebiet mit einer Gesamtfläche von 126'176 m<sup>2</sup>.

Sämtliche Grundstücke befinden sich im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn.

Beim Grundstück GB Solothurn Nr. 5125 ist ein Teil (3'345 m<sup>2</sup>) als Baurechtsgrundstück z.G. TCS Training und Freizeit AG eingetragen.

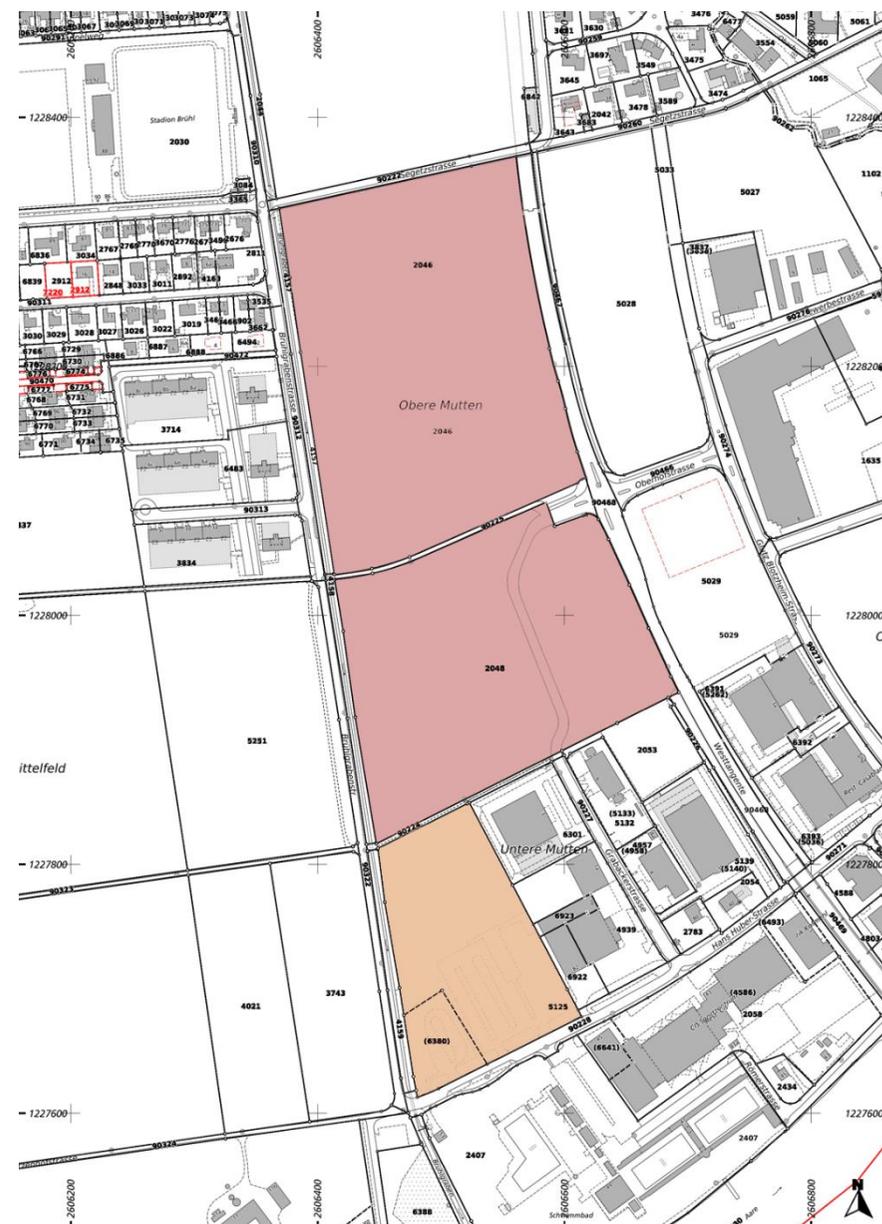


Abb. 1: Übersichtsplan / Situationsplan (geo.so.ch)

## 2.2 Bau- und planungsrechtliche Randbedingungen

### Rechtgültiger Zonenplan

Das betroffene Areal des Gebietes Weitblick liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Stadt Solothurn in der Arbeitszone ArbZa (AZ 1.2), in der Arbeitszone ArbZb (AZ 0.8) resp. im südlichen Teil in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBAa (AZ 0.3).

Zusätzlich sind Randbereiche des Areals einer Freihaltezone (Segetzpark, Brühlgraben) zugeteilt.

Gemäss gültigem Bau- und Zonenreglement sind für diese Zonen im Wesentlichen folgende Bestimmungen festgelegt:

#### § 26 Bauvorschriften

Zone:	ArbZa	Zone:	ArbZb	Zone:	OeBAa
Ausnutzungsziffer:	1.2	Ausnutzungsziffer:	0.8	Ausnutzungsziffer:	0.3
Gebäudehöhe:	max. 15.0 m	Gebäudehöhe:	max. 15.0 m	Geschosszahl:	1 - 2 Geschosse
Grünflächenziffer:	20 %	Grünflächenziffer:	20 %	Gebäudehöhe:	max. 7.5 m

#### § 50<sup>bis</sup> Arbeitszonen (Planung Weitblick)

- <sup>1</sup> In der Arbeitszone ArbZa sind nicht oder mässig störende Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe zulässig. Es sind max. 20 % Wohnbauten (BGF) zulässig.
- <sup>2</sup> In der Arbeitszone ArbZb sind nicht störende Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe zulässig. Es sind max. 80 % Wohnbauten (BGF) zulässig.

#### § 52 Nutzung (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)

In diesen Zonen dürfen nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.

#### § 53 Erwerb/Abtretungspflicht (Zone für öffentlich Bauten und Anlagen)

- <sup>1</sup> Das betreffende Gebiet soll vom Gemeinwesen, für das es bestimmt ist, gütlich oder auf dem Weg der Enteignung erworben werden.
- <sup>2</sup> Diese Zonen werden für öffentliche Bauten und Anlagen der Abtretungspflicht im Sinne von § 42 PBG unterstellt.

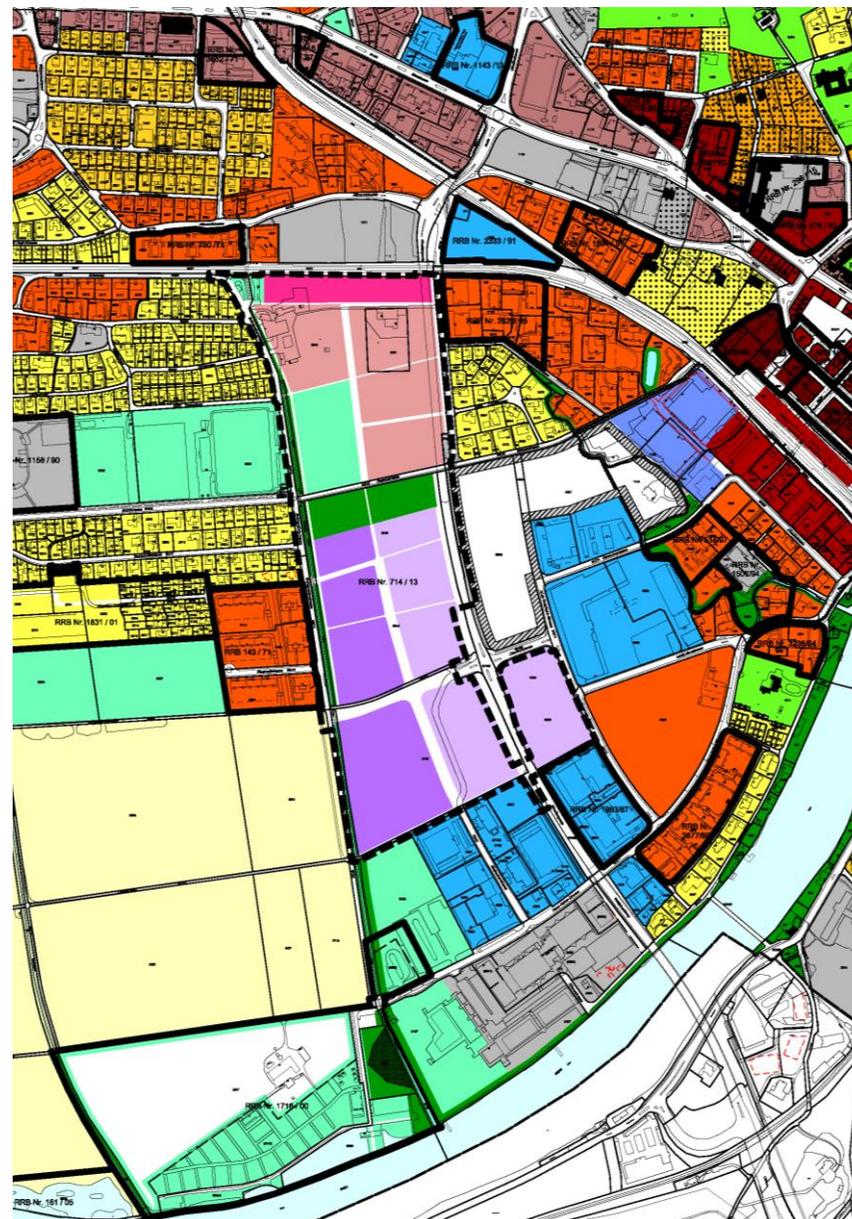


Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan IST (rechtsgültig)

### Ortsplanungsrevision / Zonenplan 1: Nutzung (Stand 2020)

Gemäss neuem Zonenplan der Stadt Solothurn (Stand Auflageverfahren) ist das betroffene Areal des Gebietes Weitblick verschiedenen Zonen zugeteilt:

- 3-5-geschossige Wohnzone b (W3-5b)
- 3-5-geschossige Mischzone (M3-5)
- Arbeitszone Gesamthöhe 16.5 m (Az-a)
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen C (öBAc)

Zusätzlich sind Randbereiche des Areals einer Grünzone (Segetzpark, Brühlgraben) zugeteilt.

Im zugehörigen Zonenreglement sind für diese Zonen im Wesentlichen folgende Bestimmungen definiert:

#### § 6 Bauvorschriften

Zone: W3-5b

Geschossflächenziffer: 1.3

Anzahl Vollgeschosse: Min. 3 / Max. 5

Gesamthöhe (GH) Flachdach: Max. 16.5 m

Gesamthöhe (GH) Firstdach: Max. 18.5 m

Grünflächenziffer: 40 %

Bauweise: offen

Gebäudelänge: 50 m

Zone: AZ-a

Geschossflächenziffer: 1.5

Gesamthöhe (GH) Flachdach: Min 10.5 m

Gesamthöhe (GH) Flachdach: Max. 16.5 m

Gesamthöhe (GH) Firstdach: Max. 16.5 m

Grünflächenziffer: 20 %

Bauweise: offen

Gebäudelänge: frei

Zone: M3-5

Geschossflächenziffer: 1.5

Anzahl Vollgeschosse: Min. 3 / Max. 5

Gesamthöhe (GH) Flachdach: Max. 16.5 m

Gesamthöhe (GH) Firstdach: Max. 18.5 m

Grünflächenziffer: 30 %

Bauweise: offen

Gebäudelänge: 50 m

Zone: öBAc

Geschossflächenziffer: frei

Anzahl Vollgeschosse: Min. 2 / Max. 5

Gesamthöhe (GH) Flachdach: Max. 16.5 m

Gesamthöhe (GH) Firstdach: Max. 16.5 m

Grünflächenziffer: frei %

Bauweise: offen

Gebäudelänge: frei

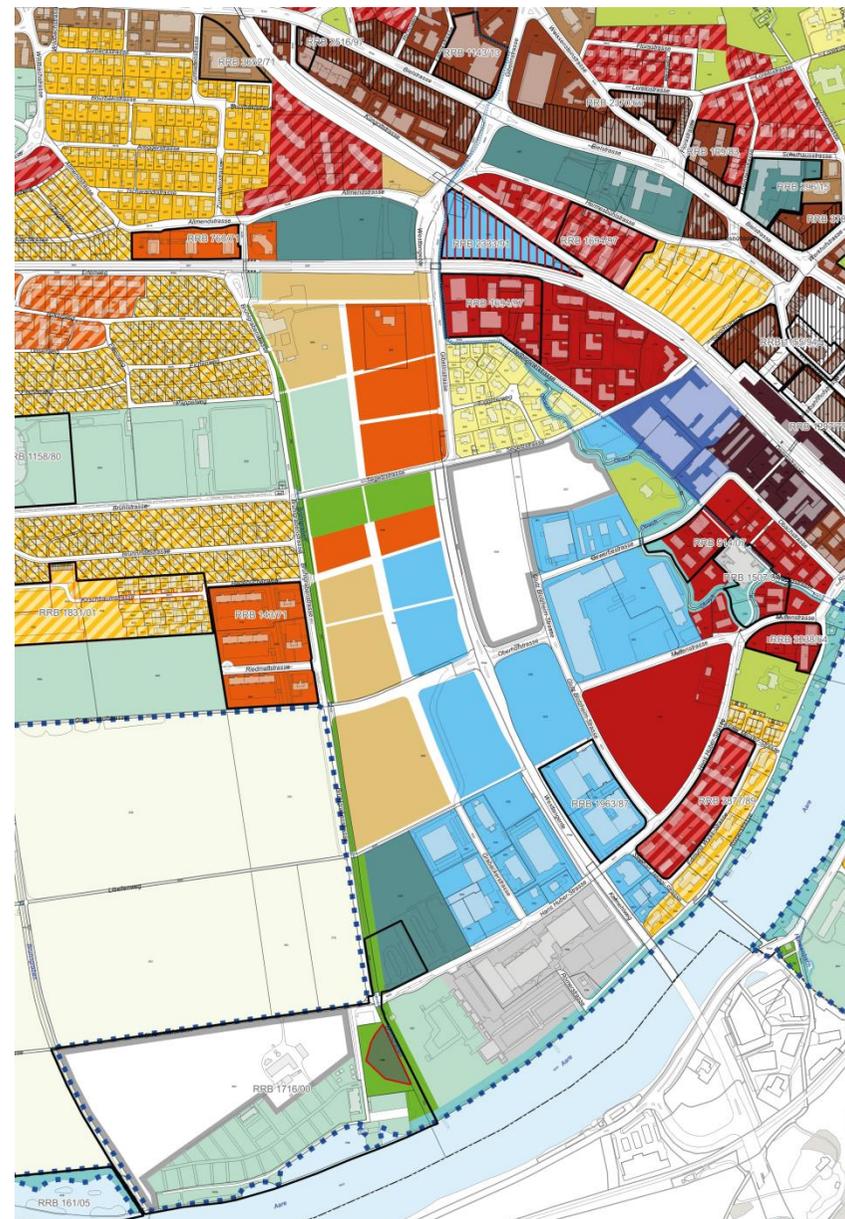
#### § 17 Nutzung (Mischzone)

<sup>1</sup> In den Mischzonen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

#### § 18 Gebäudetiefe (Mischzone)

Bei Blockrandüberbauungen ist eine maximale Gebäudetiefe von 15 m zulässig.

Abb. 3: Ausschnitt Zonenplan 1 (Ortsplanungsrevision)



#### § 20 Nutzung (Wohnzone)

*In den Wohnzonen sind Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, die der Bauweise der Zone angepasst sind.*

#### § 21 Eingliederung in die Umgebung (Wohnzone)

<sup>1</sup> *In den Wohnzonen müssen sich Neu-, An- und Umbauten (wie z.B. Aufstockungen) in hohem Masse in die vorhandene Struktur des Quartiers eingliedern. Zusammen mit der Umgebung (Aussenräume) müssen eine gute Qualität und Gesamtwirkung erreicht werden.*

#### § 22 Nutzung (Arbeitszone)

<sup>1</sup> *In den Arbeitszonen sind mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe sowie Wohnungen zulässig.*

<sup>2</sup> *Der Wohnanteil beträgt maximal 50 %.*

#### § 23 Nutzung (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)

*In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.*

#### § 24 Erwerb/Abtretungspflicht (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)

<sup>1</sup> *Diese Zonen werden für öffentliche Bauten und Anlagen der Abtretungspflicht im Sinne von § 42 PBG unterstellt.*

<sup>2</sup> *Das betreffende Gebiet soll vom Gemeinwesen, für das es bestimmt ist, gütlich oder auf dem Weg der Enteignung erworben werden.*

#### § 29 Zweck (Grünzone)

*Die Grünzone dient dem Schutz und Erhalt von Natur und Erholungsräumen sowie dem Landschaftsschutz.*

#### § 30 Bauverbot (Grünzone)

<sup>1</sup> *In der Grünzone besteht ein Bauverbot mit Ausnahme von Bauten und Anlagen, welche den Schutzzweck unterstützen, sowie von notwendigen öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen.*

<sup>2</sup> *Den Schutzzweck unterstützen auch im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen, welche einem geordneten Aufenthalt der Personen in den Erholungsräumen dienen, wie Toilettenanlagen und kleinere Verpflegungsstätten.*

#### § 31 Besitzstand (Grünzone)

<sup>1</sup> *Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert und angemessen erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird.*

<sup>2</sup> *Unter den gleichen Voraussetzungen ist auch der Wiederaufbau durch Elementarereignisse zerstörter Gebäude zulässig. Ein Ersatzneubau muss in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung dem bisherigen Bestand mindestens ebenbürtig sein.*

## Ortsplanungsrevision / Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte (Stand 2020)

Gemäss neuem Zonenplan 2 (Stand Auflageverfahren) ist im Gesamtareal des Gebietes Weitblick nur die ausserhalb des effektiven Planungserimeters liegende Liegenschaft "Henzihof" als schützenswertes Kulturobjekt eingetragen.

Der an der Westgrenze des Planungsgebietes verlaufende Brühlgraben ist als Feuchtgebiet (Ufervegetation gemäss Art. 21 NHG) ausgeschieden.

Gemäss Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 (Stand am 1. April 2020) sind in Bezug auf Feuchtgebiete folgende Bestimmungen zu beachten:

### Art. 21 Ufervegetation

<sup>1</sup> Die Ufervegetation (Schilf- und Binsenbestände, Auenvegetationen sowie andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich) darf weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

<sup>2</sup> Soweit es die Verhältnisse erlauben, sorgen die Kantone dafür, dass dort, wo sie fehlt, Ufervegetation angelegt wird oder zumindest die Voraussetzungen für deren Gedeihen geschaffen werden.

### Art. 22 Ausnahmegewilligungen

<sup>1</sup> Die zuständige kantonale Behörde kann für das Sammeln und Ausgraben geschützter Pflanzen und das Fangen von Tieren zu wissenschaftlichen sowie zu Lehr- und Heilzwecken in bestimmten Gebieten Ausnahmen gestatten.

<sup>2</sup> Sie kann die Beseitigung der Ufervegetation in den durch die Wasserbaupolizei- oder Gewässerschutzgesetzgebung erlaubten Fällen für standortgebundene Vorhaben bewilligen.

<sup>3</sup> Begründet ein anderer Erlass die Zuständigkeit einer Bundesbehörde zum Entscheid über ein Vorhaben, so erteilt diese Behörde die Ausnahmegewilligung.

Zudem ist die bestehende Bepflanzung im Bereich des "Badiparkplatzes" (GB Solothurn Nr. 5127) als Heckenstandort ausgewiesen (vgl. Erschliessungsplan).



Abb. 4: Ausschnitt Zonenplan 2 (Ortsplanungsrevision)

### Ortsplanungsrevision / Zonenplan 3: Lärmempfindlichkeitsstufen (Stand 2020)

Gemäss neuem Zonenplan 3 (Stand Auflageverfahren) ist das Areal des Gebietes Weitblick der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II (gelb) resp. ES III (rot schraffiert) zugeteilt.

Es gelten damit die entsprechenden Lärmgrenzwerte gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.

#### Lärmwerte Empfindlichkeitsstufe ES II (Lr):

- **Planungswert**  
Tag 55 dB(A)  
Nacht 45 dB(A)
- **Immissionsgrenzwert**  
Tag 60 dB(A)  
Nacht 50 dB(A)
- **Alarmwert**  
Tag 70 dB(A)  
Nacht 65 dB(A)

#### Lärmwerte Empfindlichkeitsstufe ES III (Lr):

- **Planungswert**  
Tag 60 dB(A)  
Nacht 50 dB(A)
- **Immissionsgrenzwert**  
Tag 65 dB(A)  
Nacht 55 dB(A)
- **Alarmwert**  
Tag 70 dB(A)  
Nacht 65 dB(A)

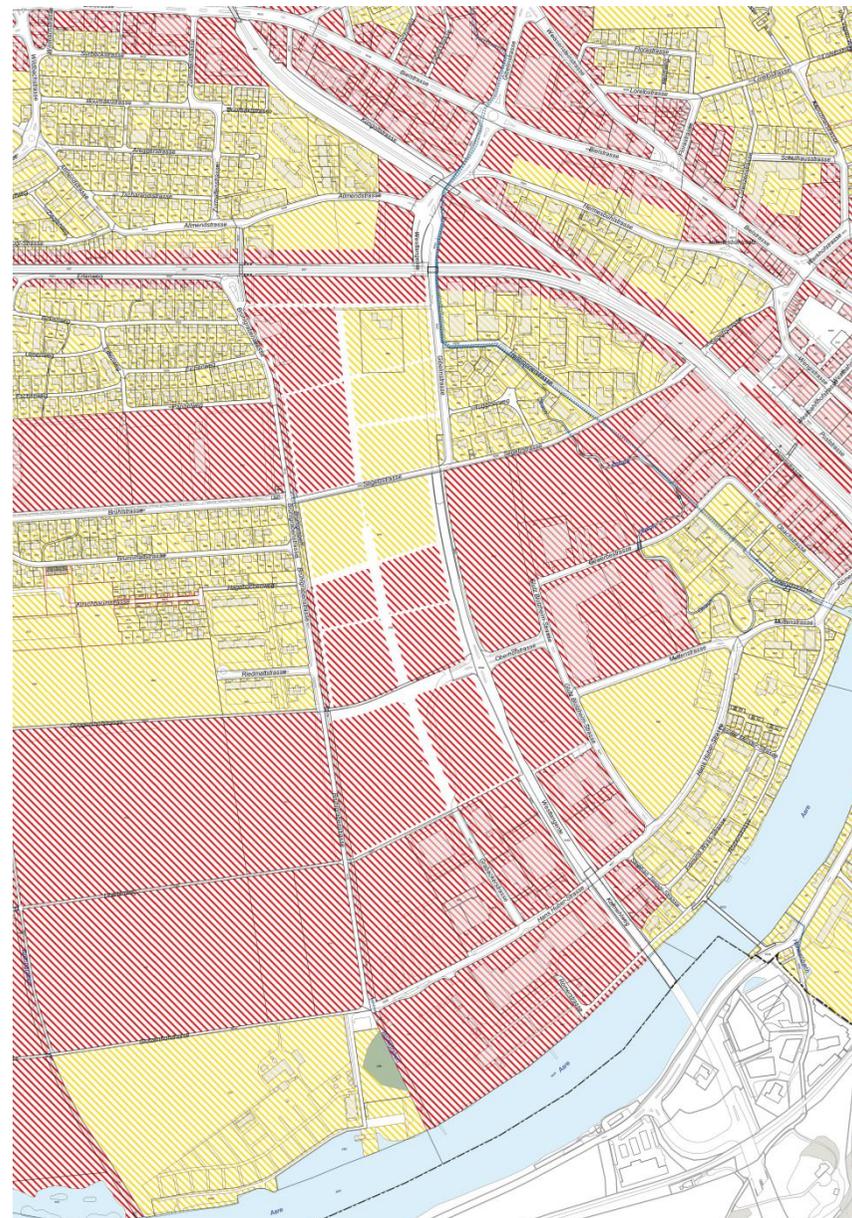


Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan 3 (Ortsplanungsrevision)

### Ortsplanungsrevision / Zonenplan 4: Standorttyp Gebiete I-IV, Parkierung und Reduktionsfaktoren (Stand 2020)

Gemäss neuem Zonenplan 4 (Stand Auflageverfahren) gilt für das Areal des Gebietes Weitblick der Standorttyp Gebiet III.

Damit sind für die Berechnung des Parkplatzbedarfs folgende Reduktionsfaktoren anzuwenden:

- *Reduktionsfaktoren Standorttyp Gebiet III*

Wohnen (inkl. Besucher):	60 - 80 %
Arbeiten (Beschäftigte):	20 - 70 %
Arbeiten (Kunden / Besucher):	40 - 60 %

Dabei gilt:

tieferer Wert = *Erstellungspflicht / Massstab für Ersatzabgabe*

höherer Wert = *maximal möglich, im Ermessen Bauherrschaft*

Nachtrag:

Der Zonenplan 4 wird voraussichtlich aufgrund der Ablehnung des zugehörigen Parkplatzreglements (Gemeindeversammlung vom 18.08.2020) im laufenden OPR-Verfahren von der Genehmigung ausgenommen.

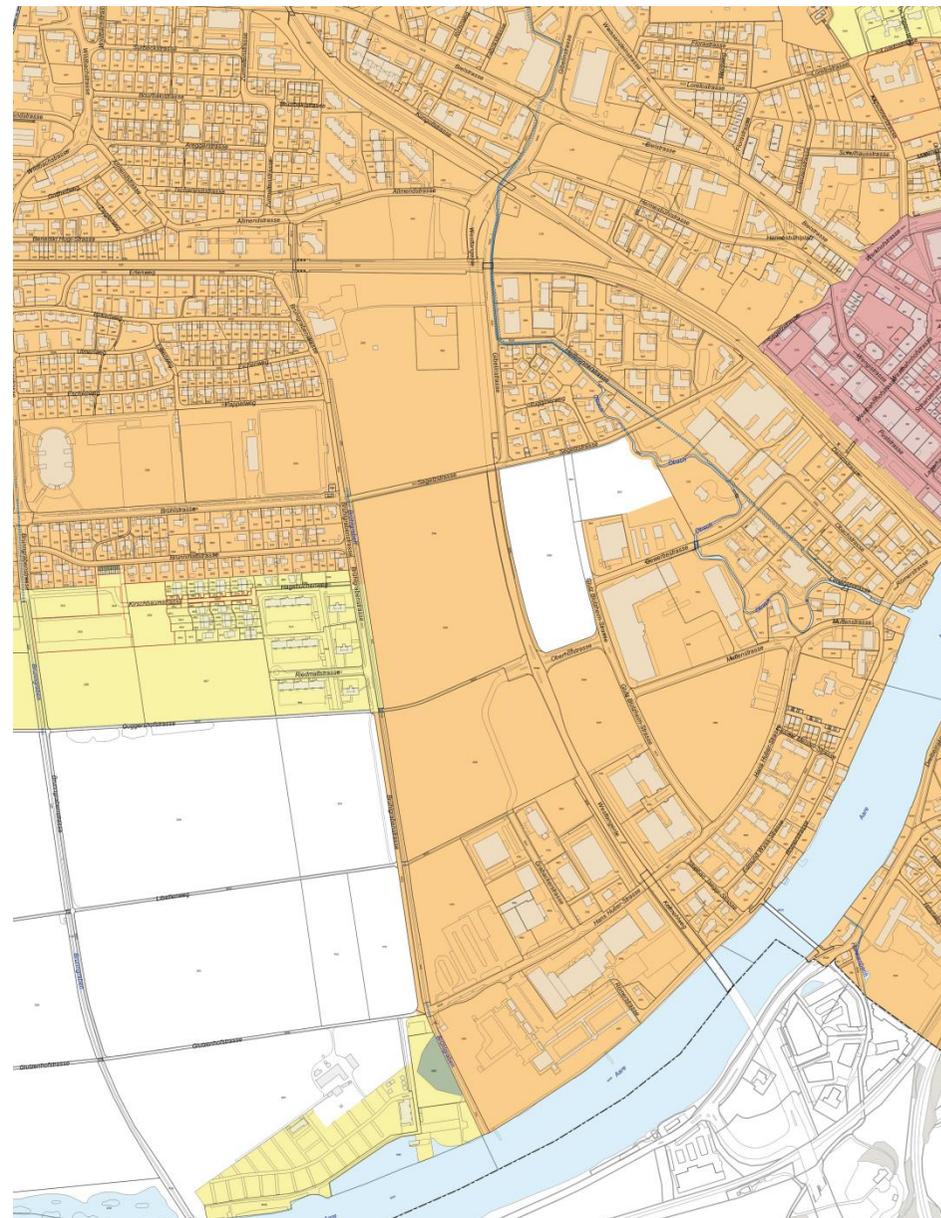


Abb. 6: Ausschnitt Zonenplan 4 (Ortsplanungsrevision)

### Ortsplanungsrevision / Erschliessungsplan Stadt Solothurn (Stand 2020)

Im neuen Erschliessungsplan (Teilblätter 4, 5, 7 und 8) der Stadt Solothurn (Stand Auflageverfahren) ist das gesamte Teilgebiet Weitblick (mit Ausnahme der südlichsten Parzelle GB Solothurn Nr. 5125) inhaltlich von Festlegungen ausgenommen.

In diesem Gebiet gilt der rechtsgültige Erschliessungsplan Obach, Mutten, Ober- und Unterhof vom 23.04.2013.

Im Bereich des "Badiparkplatzes" (GB Solothurn Nr. 5125) ist die bestehende Bepflanzung als Heckenstandort ausgewiesen.

Gemäss der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14.11.1980 (Stand 01.01.2010) sind im Bezug auf Hecken folgende Bestimmungen zu beachten:

#### § 20 Hecken und andere Lebensräume

- <sup>1</sup> Hecken und andere Lebensräume von bedrohten Tier- und Pflanzenarten dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.
- <sup>2</sup> Das Bau- und Justizdepartement kann Richtlinien über die Feststellung und den Unterhalt der Hecken erlassen.
- <sup>3</sup> Die örtliche Baubehörde kann innerhalb der Bauzone, das Bau- und Justizdepartement ausserhalb der Bauzone aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten. Bei Entfernung oder Verminderung ist Ersatz zu schaffen.
- <sup>4</sup> Widerrechtlich entfernte Biotope sind auf Verfügung der zuständigen Behörde wiederherzustellen. Der Kreisförster erhebt auf Gesuch hin bei widerrechtlicher Entfernung von Hecken den Sachverhalt zu Händen der zuständigen Behörde.
- <sup>5</sup> Sofern Baulinien nichts anderes vorsehen, gilt für Bauten und bauliche Anlagen innerhalb der Bauzone entlang von Hecken ein Bauabstand von 4m, ausserhalb der Bauzonen von 10m.
- <sup>6</sup> Das Abbrennen von Stoppelfeldern, Wiesen und Borden ist untersagt.
- <sup>7</sup> Im Sinne des ökologischen Ausgleiches nach § 119 Absatz 1 und 2 des Planungs- und Baugesetzes sorgen Kanton und Gemeinden dafür, dass ihre Liegenschaften naturnah gestaltet, bewirtschaftet und gepflegt werden.

Abb. 7: Ausschnitt Erschliessungsplan (Ortsplanungsrevision)



### Erschliessungsplan Obach, Mutten, Ober- und Unterhof (Weitblick)

Für das Planungsgebiet Weitblick gilt heute der rechtsgültige Erschliessungsplan (Strassen-, Baulinien- und Strassenkategorienplan) Obach, Mutten, Ober- und Unterhof (Weitblick) vom 23. 04. 2013 (RRB Nr. 714).

Darin sind die gesamte vorgesehene Erschliessung des Planungsgebietes (öffentliche und private Strassen und Wege, Strassenkategorien) sowie die zugehörigen Abstandslinien (Strassenbaulinien) verbindlich festgelegt.

Darüber hinaus sind im Erschliessungsplan auch die projektierten, massgebenden Terraintoten für die zukünftige Bebauung gemäss § 20 Bau- und Zonenreglement der Stadt Solothurn festgelegt

#### § 20<sup>bis</sup> Gewachsenes Terrain (Planung Weitblick)

<sup>1</sup> Im Gebiet des Teilzonenplanes Obach, Mutten, Unter- und Oberhof (Planung Weitblick) ist das Terrain gemäss § 20 Abs. 2 Alinea 2 bis auf die Ebene aufzuschütten, welche die angrenzenden Strassen verbindet. Das aufgeschüttete Terrain wird hier generell als gewachsenes Terrain bezeichnet.

<sup>2</sup> Die Strassenebene ist im Erschliessungsplan mittels Meereskote festgelegt.

<sup>3</sup> Das massgebende Terrain (gewachsenes Terrain) für die Messung der Gebäudehöhe ist im Erschliessungsplan mittels Meereskote pro Baufeld (Eckpunkte = Eckpunkte der Baulinien) festgelegt.



Abb. 8: Erschliessungsplan Weitblick (rechtsgültig)

### Teilzonen- und Gestaltungsplan Campingplatz und Bootshafen Solothurn

Im südlichsten Teilgebiet des Planungsgebietes Weitblick gilt heute zudem der rechts-gültige Teilzonen- und Gestaltungsplan Campingplatz und Bootshafen Innere Mutten Solothurn vom 29.08.2000 (RRB Nr. 1716).

Darin ist unter anderem festgelegt, dass rund 65 Parkplätze in diesem Gebiet für den Campingplatz mit Bootshafen zur Verfügung stehen und dass als Ersatz für die bestehenden Gehölze entlang des Brühlgrabens eine neue Wildhecke geschaffen werden muss.

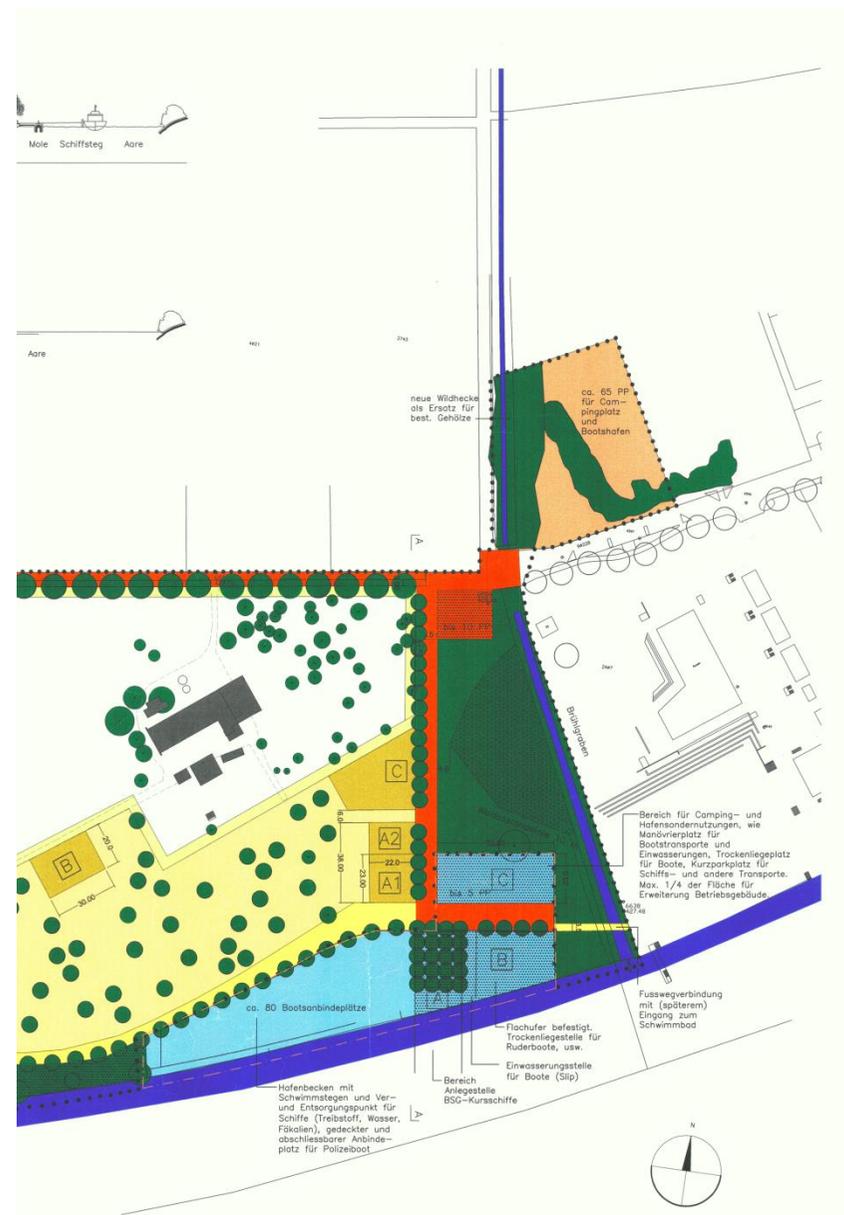


Abb. 9: Ausschnitt Gestaltungsplan Campingplatz (rechtsgültig)

### **Rahmengestaltungsplan Weitblick**

Die Stadt Solothurn erarbeitet zurzeit einen Rahmengestaltungsplan zum Gesamtareal Weitblick.

In diesem Gestaltungsplan wird die angestrebte Neubebauungsstruktur und die relevanten Rahmenbedingungen im Entwicklungsgebiet Weitblick noch weiter präzisiert.

Erste Ergebnisse zu diesem Plan sind im Herbst 2021 zu erwarten. Aktuell sind keine weitergehenden Informationen verfügbar.

## **2.3 Privatrechtliche Randbedingungen**

### **Grundbuch**

Gemäss aktuellem Grundbuchauszug vom 20. Mai 2021 sind auf den Grundstücken GB Solothurn Nr. 2046 und 2048 keine Dienstbarkeiten eingetragen.

Auf dem Grundstück GB Solothurn Nr. 5125 ist einzig folgender Eintrag vorhanden:

- Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht: Das Recht besteht in der Errichtung und Beibehaltung eines Campingplatzes, bis 31.03.2051 (22.03.2002)

Damit kann davon ausgegangen werden, dass die privatrechtlichen Randbedingungen keinen weitergehenden Einfluss auf die vorliegende Machbarkeitsstudie haben.

## 2.4 Randbedingungen Areal

### Geologie

Für das Areal des Gebietes Weitblick liegen verschiedene geologische und geotechnische Beurteilungen vor (Wanner AG Solothurn).

Für die vorliegende Machbarkeitsstudie sind folgende generelle Aussagen (nicht abschliessend) relevant:

- *Allfällige Boden- und Untergrundbelastungen (mit Schadstoffen) sollten generell vor Beginn der Arbeiten entfernt werden (Vorerkundung und Entsorgungskonzept nötig).*
- *Versickerung: Der Untergrund eignet sich grundsätzlich nicht für die Versickerung von Meteorwasser. Retention auf der Parzelle zweckmässig. Ableitung Meteorwasser in Meteorwasserleitung oder Brunnengraben.*
- *Der Untergrund ist geotechnisch gesehen generell ungünstig. Es liegen im Bereich der Terrainoberfläche, aber auch im Bereich der Baugruben keine tragfähigen Schichten vor.*
- *Bis auf kleinere Nebenbauten sollte davon ausgegangen werden, dass alle Bauten mittels Pfähle fundiert werden müssen.*
- *Da bis auf die kiesigen Bachablagerungen keine tragfähigen Schichten vorliegen müssen Reibungspfähle eingesetzt werden.*
- *Alle vorliegenden Schichten sind bereits nass oder sind vernässungsempfindlich.*
- *Bei Terrainaufschüttungen ist zu beachten, dass durch die Auflast Setzungen entstehen. Daher wird empfohlen, diese Schüttungen möglichst frühzeitig durchzuführen.*

### Kataster der belasteten Standorte

Für einen Teilbereich des Gebietes Weitblick (Unterhof, rote Fläche) ist im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Solothurn (Geoportal) ein Eintrag vorhanden:

Laufnummer:	22.001.0003A
Standorttyp:	Ablagerungsstandort
altlastenrechtlicher Status Standort:	Belastet, sanierungsbedürftig
altlastenrechtlicher Status Teilfläche:	Belastet, sanierungsbedürftig
Bearbeitungsstand:	Sanierung, Sanierungskonzept

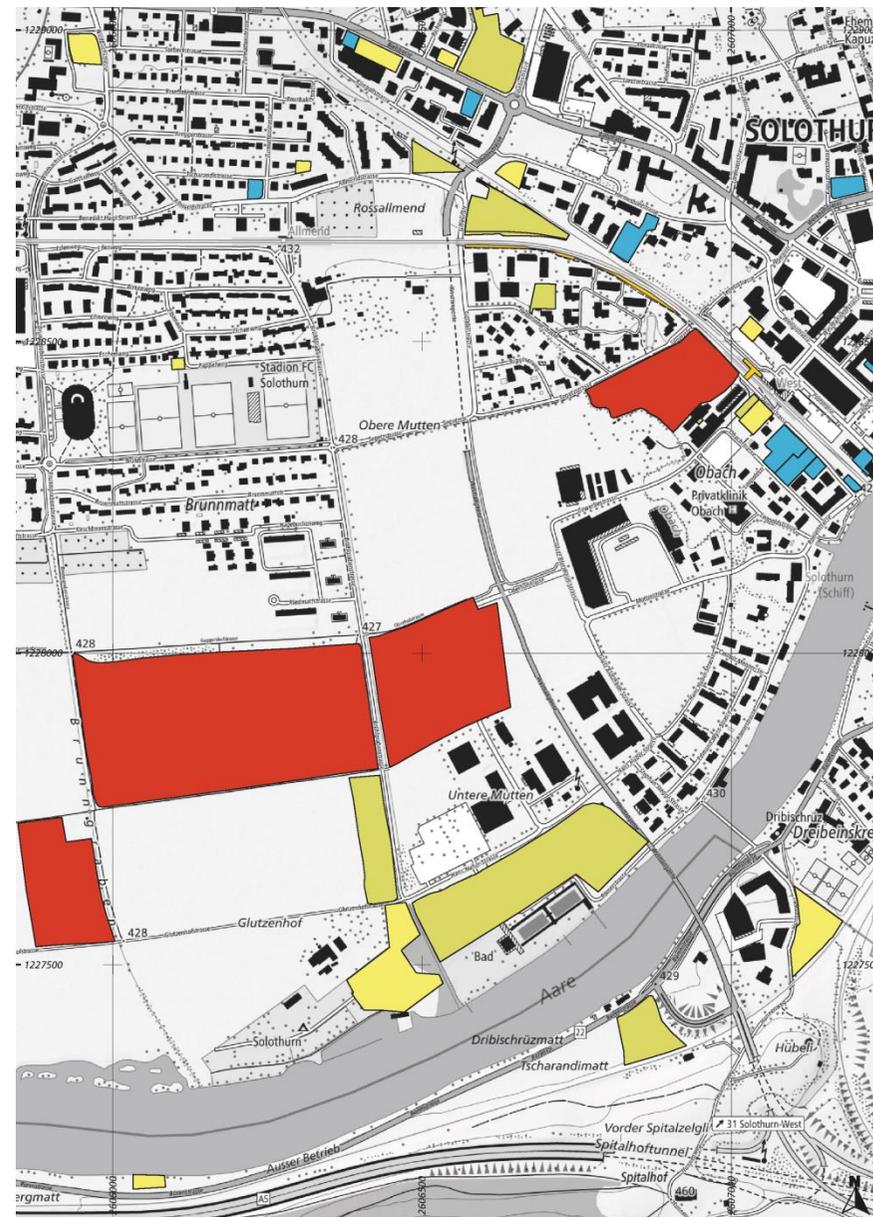


Abb. 10: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte (geo.so.ch)



### öV-Erschliessung / Güteklasse

Das Areal Weitblick Solothurn liegt aktuell an der BSU-Buslinie 6 (Haltestellen Schwimmbad und Sonnenpark resp. Endhalt Bahnhof Allmend) mit 2 Kursen pro Stunde. Gemäss ÖV-Güteklassenplan des Kantons Solothurn (Geoportal) ist das Gebiet in der öV-Güteklasse D1 eingeteilt.

Entsprechend der ÖV-Güteklasse D1 können für die Berechnung des Parkplatzbedarfs im Grundsatz folgende Reduktionsfaktoren angewendet werden (Schweizer Norm SN 640 281):

- ÖV Güteklasse D
 

Wohnen (inkl. Besucher):	100 %
Arbeiten (Beschäftigte):	70 - 90 %
Arbeiten (Kunden / Besucher):	70 - 90 %

Der Bahnhof Solothurn Allmend resp. der Bahnhof Solothurn West befinden sich in rund 600 m Distanz zum Planungsgebiet, sind jedoch für die Bestimmung der ÖV-Güteklasse nicht relevant.

Allfällige zukünftige Veränderungen in der öV-Erschliessung des Areals Weitblick entsprechend der angestrebten baulichen Entwicklung sind in der vorliegenden Machbarkeitsstudie nicht berücksichtigt und aktuell nicht bekannt.

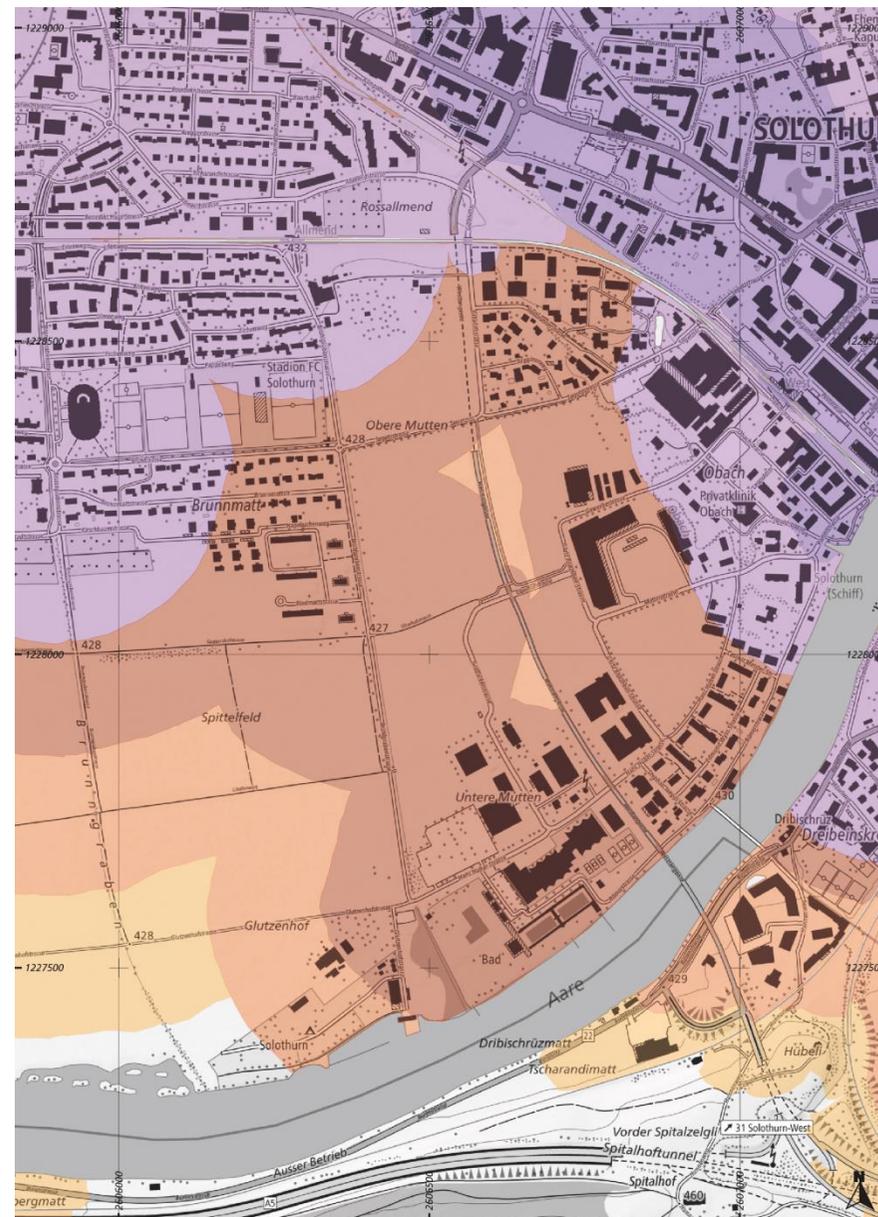


Abb. 12: Ausschnitt Plan öV-Güteklasse Kanton Solothurn (geo.so.ch)

## Weitere Umwelteinflüsse

### Radonbelastung

Die Radonkarte des Bundesamtes für Gesundheit teigt die prozentuale Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung des Radonreferenzwertes von 300 Bq/m<sup>3</sup> in Gebäuden für einen bestimmten Standort. Zusätzlich wird ein Vertrauensindex (hoch, mittel, niedrig, sehr niedrig) angezeigt, der die Verlässlichkeit der berechneten Wahrscheinlichkeit angibt.

Für das Areal Weitblick wird folgendes Ergebnis angezeigt:

- *nördliches Teilgebiet*  
Wahrscheinlichkeit 12 %  
Vertrauensindex Hoch
- *südliches Teilgebiet*  
Wahrscheinlichkeit 10 %  
Vertrauensindex Mittel

Bei Neubauten sind dem Stand der Technik entsprechende präventive bauliche Massnahmen zu treffen, um eine Radongaskonzentration zu erreichen, die unter dem Radonreferenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> liegt.

### Sendemasten (Bakom)

Gemäss Übersichtskarte des Bundesamtes für Kommunikation sind in der Umgebung des Gebietes Weitblick folgende Sendemasten vorhanden:

- *Gebiet Allmendstrasse*  
Antenne 3G / 4G / 5G mit einer mittleren Sendeleistung
- *Gebiet Hans-Huber-Strasse*  
Antenne 3G / 4G / 5G mit einer mittleren Sendeleistung



Abb. 13: Ausschnitt Plan Sendemasten (geo.admin.ch)

## 2.5 Zusammenfassung

Zusammenfassend lassen sich in Bezug auf die vorhandenen Grundlagen und Randbedingungen im Wesentlichen folgende Feststellungen treffen:

- Das Planungsgebiet Areal Weitblick umfasst eine Fläche von 103'580 m<sup>2</sup> resp. 126'176 m<sup>2</sup> (inkl. GB Solothurn Nr. 5125).
- Aufgrund des aktuellen Planungsstandes der Ortsplanungsrevision müssen zurzeit bei der baulichen Umsetzung sowohl der alte wie auch der neue Zonenplan beachtet werden.
- Der neue Zonenplan weist im Gebiet Weitblick zum Teil eine veränderte Zonierung (Wohn- und Mischzonen statt Arbeitszonen) und eine relevant höhere Dichte auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorgesehenen Nutzungen der Machbarkeitsstudie sowohl nach altem wie auch nach neuem Zonenplan zonenkonform sind. In der Wohnzone ist darauf zu achten, dass die Bauweise der Zone angepasst ist.
- Eine Genehmigung der neuen bau- und planungsrechtlichen Grundordnung wird im Jahr 2022 erwartet. Für die vorliegende Machbarkeitsstudie kann - aufgrund der längeren Umsetzungsdauer - davon ausgegangen werden, dass der neue Zonenplan rechtsgültig sein wird.
- Die Stadt Solothurn erarbeitet zurzeit einen Rahmengestaltungsplan zum Entwicklungsgebiet Weitblick, in dem die Umsetzung der angestrebten Neubebauung weiter präzisiert wird.
- Das gesamte Planungsgebiet Weitblick weist schwierige Baugrundverhältnisse auf, die in der Planung der Neubauten und insbesondere bei der Kostenermittlung berücksichtigt werden müssen.
- In einem Teilbereich des Gebietes Weitblick muss vorgängig eine Altlastensanierung durchgeführt werden (Zeithorizont bis 2028 resp. 2030).
- Das Planungsgebiet liegt aktuell gemäss ÖV-Güteklassenplan in der ÖV-Güteklasse D1.
- Weitere Randbedingungen sind erst für die weiteren Planungsschritte relevant und beeinflussen die vorliegende Machbarkeitsstudie nur am Rande.

### 3. Heutige Situation

#### 3.1 Heutige Situation

Das gesamte Planungsgebiet ist heute - bis auf die bestehende Parkierungs-anlage im südlichen Teil des Grundstückes GB Solothurn Nr. 5125 (Parkplatz Badi / Campingplatz) - nicht bebaut und wird noch weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Aktuell wird das Gebiet, auf Grund der geologischen Verhältnisse, vorbelastet.

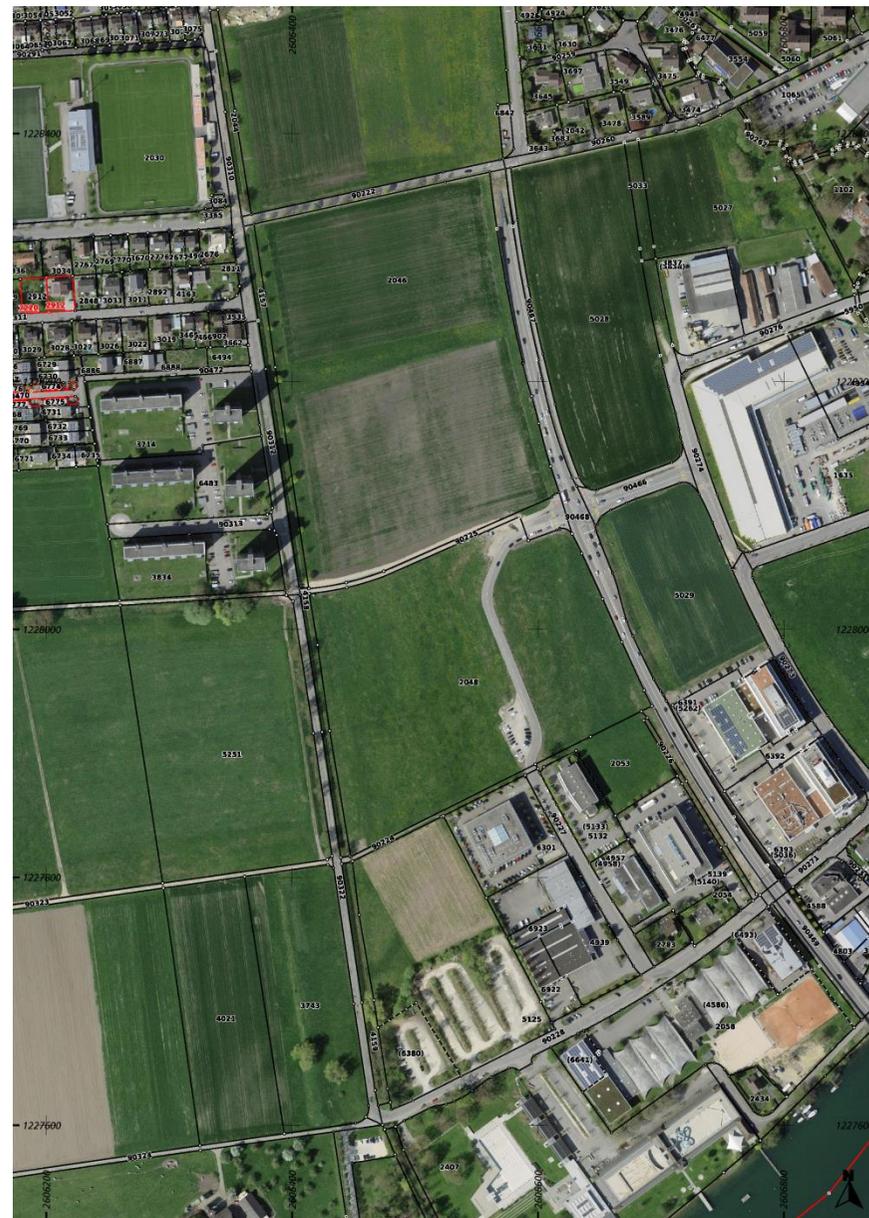


Abb. 14: Orthofoto Planungsgebiet (geo.so.ch)

### 3.2 Entwicklungsgebiet Weitblick

Die Stadt Solothurn hat die Areale Obach, Mutten, Ober- und Unterhof im Jahre 2010 gekauft und zum Entwicklungsgebiet Weitblick zusammengefasst.

Die geplante Nutzung des Gebiets Weitblick ist auf die Bedürfnisse der Stadt und der Bevölkerung abgestimmt. So sollen bedarfsgerechte Wohnungen für Familien, Singles und Junge sowie fortschrittliche Wohnformen fürs Alter die Anforderungen unterschiedlicher Generationen erfüllen. Zudem bieten gut erschlossene Gewerbeflächen Raum für neue Arbeitsplätze auf Stadtgebiet. Als Orte der Begegnung, zum Flanieren und Geniessen sind attraktive Naherholungsgebiete vorgesehen. Plätze für sportliche Aktivitäten und Freizeitanlagen erweitern das Angebot der Stadt Solothurn.

Die bestehende Fläche von 125'600 m<sup>2</sup> im Gebiet Weitblick bietet zukünftig Raum für rund 1'700 Personen und ebenso viele Arbeitsplätze. Zusätzlich sind Freiräume im Grünen und flexibel nutzbare Flächen für das öffentliche Leben geplant.

Das Entwicklungsgebiet Weitblick erfüllt drei zentrale Anliegen:

- Bedarfsgerechte Wohnungen
- Gewerbefläche für moderne Arbeitsplätze
- Mehr Grün- und Erholungsorte auf Stadtgebiet

Die heutigen Nutzungsideen basieren auf einer städtebaulichen Analyse und berücksichtigen die Erkenntnisse der auf den Standort Solothurn abgestimmten Angebots- und Nachfragepotenziale. Zentrale Vorgabe ist eine nachhaltige Stadt- und Gebietsentwicklung.

Für die Abgabe der verschiedenen Grundstücke an potenzielle Investoren wurde durch die Stadt Solothurn eine entsprechende Verkaufsstrategie erarbeitet. Diese definiert die Zuständigkeiten, den Vergabeprozess und legt die Grundsätze der Vergabe (Vergabekriterien) fest.

Die definitive Abgabe der Grundstücke an Investoren resp. die bauliche Realisierung der Neubauprojekte ist zeitlich von der Genehmigung der laufenden Ortsplanungsrevision abhängig.



Abb. 15: Visualisierung Gebietsentwicklung Weitblick ([weitblick-solothurn.ch](http://weitblick-solothurn.ch))

### 3.3 Baufelder Gebiet Weitblick

Entsprechend der aktuellen Gebietsentwicklung des Gesamtareals Weitblick stehen für die vorliegende Machbarkeitsstudie (Planungsperimeter) folgende Baufelder zur Verfügung:

- **Baufeld 6:** 4'276 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
GFZ 1.3 5'558 m<sup>2</sup> Geschossfläche (oberirdisch)
- **Baufeld 7:** 7'206 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
GFZ 1.5 10'809 m<sup>2</sup> Geschossfläche (oberirdisch)
- **Baufeld 8:** 8'027 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
GFZ 1.5 12'040 m<sup>2</sup> Geschossfläche (oberirdisch)
- **Baufeld 9:** 14'472 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
GFZ 1.5 21'708 m<sup>2</sup> Geschossfläche (oberirdisch)
- **Baufeld 10:** 22'846 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
GFZ 1.5 34'269 m<sup>2</sup> Geschossfläche (oberirdisch)
- **Baufeld 11:** 9'969 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
GFZ 1.5 14'953 m<sup>2</sup> Geschossfläche (oberirdisch)
- **Baufeld 12:** 5'735 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
GFZ 1.5 8'602 m<sup>2</sup> Geschossfläche (oberirdisch)
- **Baufeld 13:** 4'257 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
GFZ 1.3 5'534 m<sup>2</sup> Geschossfläche (oberirdisch)

Gesamthaft umfasst damit das zur Verfügung stehende Areal des Gebietes Weitblick eine Grundstücksfläche von 76'788 m<sup>2</sup> mit einer zulässigen oberirdischen Geschossfläche von 113'473 m<sup>2</sup>.

Das ausserhalb des eigentlichen Planungsgebietes des Areal Weitblick liegende Grundstück GB Solothurn Nr. 5125 umfasst eine Fläche von 19'251 m<sup>2</sup> (exkl. Baurechtsgrundstück); die zulässige Geschossfläche ist nicht beschränkt.

Abb. 16: Übersicht Baufelder Weitblick (weitblick-solothurn.ch)



### 3.4 Realisierungsetappen Gebiet Weitblick

Entsprechend der aktuellen Gebietsentwicklung des Gesamtareals Weitblick sind für die verschiedenen Baufelder folgende Realisierungsetappen vorgesehen:

- **1. Etappe**      2021 - 2023
  - Baufeld 1      Wohnen
  - Baufeld 2      Wohnen
  - Baufeld 3      Wohnen
  - Baufeld 8      Gewerbe / Dienstleistung
- **2. Etappe**      2024 - 2030
  - Baufeld 4      Wohnen
  - Baufeld 5      Wohnen
  - Baufeld 6      Wohnen
  - Baufeld 7      Gewerbe / Dienstleistung
  - Baufeld 12    Mischgebiet Wohnen / Arbeiten
  - Baufeld 13    Wohnen
- **3. Etappe**      2031 - 2036
  - Baufeld 9      Gewerbe / Dienstleistung
  - Baufeld 10    Mischgebiet Wohnen / Arbeiten
  - Baufeld 11    Mischgebiet Wohnen / Arbeiten

Die **blau** markierten Baufelder entsprechen dabei dem vorgesehenen Planungsperimeter der vorliegenden Machbarkeitsstudie.



Abb. 17: Übersicht Etappierung Baufelder Weitblick

### 3.5 Etappierung Erschliessung Gebiet Weitblick

Entsprechend der aktuellen Grobterminplanung der Stadt Solothurn ist für die Erschliessung (Strassenbau / Werkleitungen) des Teilgebietes Weitblick (Planungspe- rimeter) folgender Realisierungsablauf vorgesehen:

- 1. Etappe      2020 – 2028 (gelb)  
Oberhofstrasse  
Untere Westalle (Teil)  
Brühlgrabenstrasse Mitte
- 2. Etappe      2026 – 2032 (blau)  
Untere Westalle (Teil)  
Brühlgrabenweg  
Krakauerstrasse
- 3. Etappe      2030 – 2035 (rot)  
Richard-Flury-Weg  
Pflanzung Allee Westtangente  
Untere Westalle (Teil)  
Libellenweg

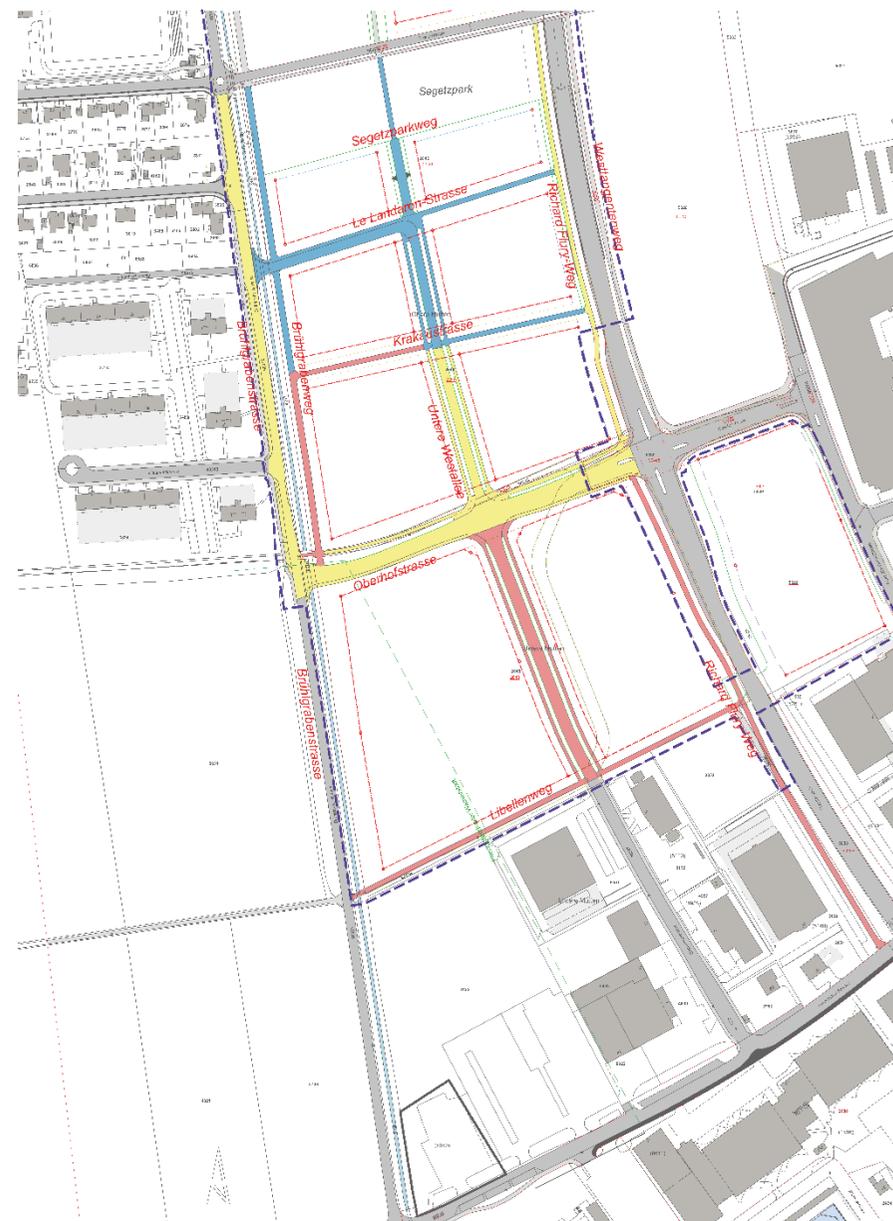


Abb. 18: Übersicht Etappierung Erschliessung Weitblick

### 3.6 Entsorgung Ablagerungsstandort (Stadtmist)

Auf Basis des vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) mitgetragenen Sanierungsprojektes zum "Stadtmist" Solothurn erarbeiten die kantonalen Behörden zurzeit einen kantonalen Nutzungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Aushub- und Entsorgungsarbeiten im Detail regelt.

Gemäss heutigem Zeitplan können die Sanierungsarbeiten im Jahr 2022 durch die ausführende Arbeitsgemeinschaft (ARGE) Vision Solothurn, unter der Federführung der Eberhard Recycling AG, Kloten, in Angriff genommen werden.

Entsprechend dem heutigen Wissensstand sind folgende Meilensteine vorgesehen:

- Planung und Bewilligung *bis Juli 2022*
- Start Sanierung *ab Juli 2022*
- Abschluss Sanierung *bis Juli 2028*
- Reserve *bis Juli 2030*

Die Sanierung des Teilgebietes "Unterhof" ist dabei aus organisatorischen Gründen als letzte Etappe der gesamten Entsorgungsarbeiten vorgesehen (Standort Infrastrukturanlagen).



Abb. 19: Ausschnitt Übersichtsplan Sanierung "Stadtmist"

### 3.7 Zusammenfassung

Zusammenfassend lassen sich in Bezug auf die heutige Situation folgende Feststellungen treffen:

- Das gesamte Planungsgebiet ist heute, bis auf die bestehende Parkierungsanlage im südlichen Teil des Grundstückes GB Solothurn Nr. 5125 (Parkplatz Badi / Campingplatz), nicht bebaut und wird noch weitgehend landwirtschaftlich genutzt.
- Die aktuell geplante Nutzung des Gebiets Weitblick ist auf die Bedürfnisse der Stadt und der Bevölkerung abgestimmt. So sollen bedarfsgerechte Wohnungen für Familien, Singles und Junge sowie fortschrittliche Wohnformen fürs Alter die Anforderungen unterschiedlicher Generationen erfüllen. Zudem bieten gut erschlossene Gewerbeflächen Raum für neue Arbeitsplätze auf Stadtgebiet. Als Orte der Begegnung, zum Flanieren und Geniessen sind attraktive Naherholungsgebiete vorgesehen. Plätze für sportliche Aktivitäten und Freizeitanlagen erweitern das Angebot der Stadt Solothurn.
- Das Planungsgebiet ist entsprechend den aktuellen Entwicklungsabsichten der Stadt Solothurn in 6 unterschiedliche Baufelder unterteilt (Baufelder 6 - 13). Diese 6 Baufelder umfassen gesamthaft eine Grundstücksfläche von 76'788 m<sup>2</sup> mit einer zulässigen oberirdischen Geschossfläche von 113'473 m<sup>2</sup>.  
Der Vermarktungsprozess für die Grundstücke der ersten Etappe läuft.
- Das ausserhalb des eigentlichen Planungsgebietes des Areal Weitblick liegende Grundstück GB Solothurn Nr. 5125 umfasst eine Fläche von 19'251 m<sup>2</sup> (exkl. Baurechtsgrundstück); die zulässige Geschossfläche ist hier nicht beschränkt.
- Entsprechend der aktuellen Gebietsentwicklung des Gesamtareals Weitblick sind die Baufelder verschiedenen Realisierungs-etappen zugeteilt. Dabei ist das Baufeld 8 der ersten Bauetappe (2021 - 2023), die Baufelder 6, 7, 12, 13 der zweiten Bauetappe (2024 - 2030) und die Baufelder 9, 10, 11 der 3. Bauetappe (2031 - 2036) zugeteilt.
- Die zeitliche Realisierung der Erschliessungsanlagen (Strassenbau / Werkleitungen) erfolgt - entsprechend den Baufeld-etappen - ebenfalls in 3 Realisierungsetappen (2020 - 2028; 2026 - 2032 und 2030 - 2035).
- Für den Bereich der Baufelder 9 und 10 erarbeiten die kantonalen Behörden zurzeit einen kantonalen Nutzungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Aushub- und Entsorgungsarbeiten des Altlastengebietes im Detail regelt. Gemäss heutigem Zeitplan können die Sanierungsarbeiten im Jahr 2022 in Angriff genommen werden. Der Abschluss ist im Jahr 2028 resp. 2030 (inkl. Reserven) vorgesehen.

#### 4. Bearbeitungsumfang

Entsprechend der Aufgabenstellung werden in die vorliegende Machbarkeitsstudie folgende Nutzungsbereiche integriert:

- **Kantonsschule**  
Umsetzung der Raumbedürfnisse der **Kantonsschule** (inkl. Schulsport / Hallenbad).
- **Zentralbibliothek**  
Umsetzung der Raumbedürfnisse der **Zentralbibliothek**.
- **Staatsarchiv**  
Umsetzung der Raumbedürfnisse des **Staatsarchives**.
- **BBZ**  
Umsetzung der Schulsportbedürfnisse des **Berufsbildungszentrum Solothurn-Grenchen (BBZ)**.
- **IGSSO**  
Umsetzung der Ballsportinfrastruktur der **Interessengemeinschaft Sport Solothurn (IGSSO)**.

## 5. Raumprogramm

### 5.1 Grundlagen

Das nachstehend definierte Raumprogramm basiert auf den Festlegungen der generellen Machbarkeitsstudie Bildungscampus Areal Kantonsschule Solothurn und ist im Grundsatz auch für die Machbarkeitsstudie Areal Weitblick Solothurn unverändert übernommen.

Zusätzlich sind die Nutzungsbedürfnisse für den Schulsport BBZ und der Ballsportinfrastruktur der IGSSO (Interessengemeinschaft Sport Solothurn) in das Gesamtraumprogramm für den Standort Weitblick integriert.

### 5.2 Kantonsschule Solothurn (KSSO)

#### Bildung und Verwaltung

Gemäss dem Bericht "Bildungscampus Areal Kantonsschule / Grundlagen Machbarkeitsstudie" vom 10.12.2020 (Hochbauamt Kanton Solothurn) ist für den Teilbereich Bildung und Verwaltung das nachfolgende Raumprogramm definiert (bereinigte Zahlen baderpartner):

Nutzflächen	SOLL 2040	Bemerkungen
HNF 1 Allg. Unterricht / Spezial-Unterricht	9'060 m <sup>2</sup>	
HNF 2 Unterricht mit fester Einrichtung	950 m <sup>2</sup>	
HNF 3 FS / Vorbereitung / Bibliotheksräume	1'880 m <sup>2</sup>	
HNF 4 Gruppen- / Arbeitsräume	790 m <sup>2</sup>	
HNF 5 Verwaltung / Büro / Besprechung	1'150 m <sup>2</sup>	
HNF 6 Sammlung / Lager / Archiv	680 m <sup>2</sup>	
<b>Total Hauptnutzungsflächen</b>	<b>14'510 m<sup>2</sup></b>	
Nebennutzflächen (Sanitäräume, Garderoben)	4'455 m <sup>2</sup>	
Funktionsflächen (Haustechnik)	630 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen (Flure, Hallen, Treppen, Lifte)	7'785 m <sup>2</sup>	
Konstruktionsflächen	4'370 m <sup>2</sup>	
<b>Total Geschossflächen</b>	<b>31'750 m<sup>2</sup></b>	

Diese Nutzflächen resp. Geschossflächen basieren auf den bestehenden Gebäudestrukturen der Kantonsschule Solothurn und weisen damit ein eher etwas ungünstiges Verhältnis von HNF zu GF (45 %) auf. Für die vorliegende generelle Machbarkeitsstudie wird dieses Verhältnis jedoch nicht angepasst.

### Mensa / Mediothek

Die Mensa soll entsprechend der neuen Belegung ausgerichtet und geplant werden. Neben den zusätzlichen Schülern sollen sich auch die Mitarbeiter des Staatsarchivs und der Zentralbibliothek verpflegen können.

Nutzflächen		SOLL 2040	Bemerkungen
HNF 1	Mensa	1'440 m <sup>2</sup>	920 Sitzplätze / 370 Essen pro Tag
HNF 2	Mediothek	675 m <sup>2</sup>	
Total Hauptnutzungsflächen		2'115 m <sup>2</sup>	
Nebennutzflächen (Sanitärräume, Garderoben)		200 m <sup>2</sup>	
Funktionsflächen (Haustechnik)		205 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen (Flure, Hallen, Treppen, Lifte)		260 m <sup>2</sup>	
Konstruktionsflächen		170 m <sup>2</sup>	
<b>Total Geschossflächen</b>		<b>2'950 m<sup>2</sup></b>	

### Schulsport / Turnhallen

Es sollen gesamthaft 4 grosse Schulsporthallen (16.0 x 28.0 m) und 2 kleine Schulsporthallen (16.0 x 10.0 m) nutzbar für Fitness und Gymnastik geplant werden. In den Sporträumen (inkl. Hallenbad) müssen zu Spitzenzeiten 7 Klassen gleichzeitig unterrichtet werden.

Nutzflächen		SOLL 2040	Bemerkungen
HNF 1	Eingangshalle	80 m <sup>2</sup>	4 Hallen 16/28 m, 2 Hallen 10/16 m  inkl. Vereine / Aussensport
HNF 2	Sporträume	2'140 m <sup>2</sup>	
HNF 3	Fachschaft / Unterricht	120 m <sup>2</sup>	
HNF 4	Lager / Geräte	500 m <sup>2</sup>	
HNF 5	Hauswart / Reinigung	70 m <sup>2</sup>	
Total Hauptnutzungsflächen		2'910 m <sup>2</sup>	
Nebennutzflächen (Sanitärräume, Garderoben)		630 m <sup>2</sup>	
Funktionsflächen (Haustechnik)		240 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen (Flure, Hallen, Treppen, Lifte)		470 m <sup>2</sup>	
Konstruktionsflächen		830 m <sup>2</sup>	
<b>Total Geschossflächen</b>		<b>5'080 m<sup>2</sup></b>	

## Hallenbad

Das Hallenbad soll entsprechend dem bestehenden Hallenbad auf dem Areal der FHNW - Solothurn geplant werden. Es soll ein Schwimmbecken, ca. 13.50 x 25.00 m (5 Bahnen) und ein Lernschwimmbecken von ca. 100 m<sup>2</sup> Platz haben.

Nutzflächen		SOLL 2040
HNF 1	Eingangshalle / Bademeister	140 m <sup>2</sup>
HNF 2	Sporträume (Hallenbad)	805 m <sup>2</sup>
HNF 3	Lager / Geräte	60 m <sup>2</sup>
HNF 4	Hauswart / Reinigung	40 m <sup>2</sup>
Hauptnutzungsflächen		1'045 m <sup>2</sup>
Nebennutzflächen (Sanitärräume, Garderoben)		230 m <sup>2</sup>
Funktionsflächen (Haustechnik)		315 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (Flure, Hallen, Treppen, Lifte)		655 m <sup>2</sup>
Konstruktionsflächen		210 m <sup>2</sup>
<b>Total Geschossflächen</b>		<b>2'455 m<sup>2</sup></b>

## Aussensportanlagen

Die heute vorhandenen Aussensportanlagen der Kantonsschule Solothurn sollen im Wesentlichen auch für die Neuanlage im Gebiet Weitblick übernommen werden.

Nutzflächen		SOLL 2040	Bemerkungen
UF 1	Allwetter Sportplatz West	3'400 m <sup>2</sup>	
UF 2	Rasenspielfeld	8'000 m <sup>2</sup>	
UF 3	Allwetter Sportplatz Ost	1'200 m <sup>2</sup>	
<b>Total Umgebungsflächen</b>		<b>12'600 m<sup>2</sup></b>	

Entsprechend den Festlegungen in der Machbarkeitsstudie Areal Kantonsschule wird auch beim Areal Weitblick das grosse Rasenspielfeld auf 5'400 m<sup>2</sup> (67.5 / 80.0 m) limitiert.

### 5.3 Weitere Nutzungen KSSO / Kanton

Gemäss dem Bericht "Bildungscampus Areal Kantonsschule / Grundlagen Machbarkeitsstudie" vom 10. Dezember 2020 (Hochbauamt Kanton Solothurn) ist folgender weiterer Nutzungsbedarf definiert (bereinigte Zahlen baderpartner):

#### Hauswart / Gärtnerei (KSSO)

Nutzflächen		SOLL 2040	Bemerkungen
HNF 1	Lager / Gärtnerei	170 m <sup>2</sup>	
HNF 2	Maschinen / Garage	60 m <sup>2</sup>	
Total Hauptnutzungsflächen		230 m <sup>2</sup>	
<b>Total Geschossflächen</b>		<b>330 m<sup>2</sup></b>	

#### Parkierung (KSSO)

- 120 PW-Parkplätze inkl. Besucher, davon ca. 75 PW in Einstellhalle).
- 50 Mofa- / Rollerabstellplätze verbleiben oberirdisch.
- 1'200 Veloabstellplätze davon 600 in Einstellhalle, restliche oberirdisch (überdacht).

Nutzflächen		SOLL 2040	Bemerkungen
HNF 1	Autoeinstellhalle	2'000 m <sup>2</sup>	75 PW
HNF 2	Veloabstellräume (UG)	600 m <sup>2</sup>	zusätzlich 600 Veloabstellplätze überdacht
Total Hauptnutzungsflächen		2'600 m <sup>2</sup>	
<b>Total Geschossflächen</b>		<b>3'700 m<sup>2</sup></b>	

#### Archiv- / Lagerflächen (Kanton)

Nutzflächen		SOLL 2040	Bemerkungen
HNF 1	Lager	500 m <sup>2</sup>	
HNF 2	Archivräume	500 m <sup>2</sup>	
Total Hauptnutzungsflächen		1'000 m <sup>2</sup>	
<b>Total Geschossflächen</b>		<b>1'400 m<sup>2</sup></b>	

## 5.4 Zentralbibliothek / Staatsarchiv

Gemäss dem Bericht "Erweiterung Zentralbibliothek und Staatsarchiv / Grundlagen Machbarkeitsstudie" (Hochbauamt Kanton Solothurn) ist für den Teilbereich Zentralbibliothek resp. Staatsarchiv das nachfolgende Raumprogramm definiert:

### Zentralbibliothek

Nutzflächen	IST 2020	SOLL 2040	Bemerkungen / Potential bei Zusammenlegung (bei den Varianten berücksichtigt)
HNF 1 Cafeteria	40 m2	45 m2	
HNF 2 Büroräume / Sitzungszimmer	355 m2	430 m2	- 80m2
HNF 3 Mehrzweckraum	75 m2	90 m2	
HNF 4 Lager / Magazinräume	1'920 m2	2'305 m2	- 190 m2
HNF 5 Annahme / Packraum	80 m2	95 m2	
HNF 6 Bibliothek(sbereich)	1'245 m2	1'495 m2	- 300 m2
<b>Total Hauptnutzungsflächen</b>	<b>3'715 m2</b>	<b>4'460 m2</b>	<b>3'890 m2</b>
Nebennutzflächen (Sanitärräume, Garderoben)	375 m2	455 m2	
Funktionsflächen (Haustechnik)	195 m2	230 m2	
Verkehrsflächen (Flure, Hallen, Treppen, Lifte)	365 m2	440 m2	
Konstruktionsflächen	655 m2	785 m2	
<b>Total Geschossflächen</b>	<b>5'305 m2</b>	<b>6'370 m2</b>	<b>5'565 m2</b>

### Staatsarchiv

Nutzflächen	IST 2020	SOLL 2040	Bemerkungen / Potential bei Zusammenlegung
HNF 1 Büroräume / Konferenz	250 m2	550 m2	- 220 m2
HNF 2 Mikrofilmatelier	35 m2	40 m2	
HNF 3 Lager / Magazinräume	2'955 m2	6'200 m2	- 510 m2
HNF 4 Lesesaal	60 m2	80 m2	
<b>Total Hauptnutzungsflächen</b>	<b>3'300 m2</b>	<b>6'870 m2</b>	<b>6'140 m2</b>
Nebennutzflächen (Sanitärräume, Garderoben)	155 m2	200 m2	
Funktionsflächen (Haustechnik)	220 m2	300 m2	
Verkehrsflächen (Flure, Hallen, Treppen, Lifte)	240 m2	1'080 m2	
Konstruktionsflächen	385 m2	1'490 m2	
<b>Total Geschossflächen</b>	<b>4'300 m2</b>	<b>9'940 m2</b>	<b>8'885 m2</b>

## 5.5 Schulsport BBZ

Für den Schulsport des BBZ soll gesamthaft eine Doppelturnhalle (Doppelturnhalle Typ B, 44.0 x 23.5 m) und ein unterteilbarer Gymnastikraum (30.0 x 15.0 x 4.0 m) geschaffen werden.

Nutzflächen	SOLL 2040	Bemerkungen
Total Hauptnutzungsflächen	2'015 m <sup>2</sup>	
Nebennutzflächen (Sanitärräume, Garderoben)	680 m <sup>2</sup>	
Funktionsflächen (Haustechnik)	195 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen (Flure, Hallen, Treppen, Lifte)	575 m <sup>2</sup>	
Konstruktionsflächen	385 m <sup>2</sup>	
<b>Total Geschossflächen</b>	<b>3'850 m<sup>2</sup></b>	

## 5.6 Ballsportinfrastruktur IGSSO

Vorgesehen ist eine 3-fach Wettkampfhalle (49.0 x 28.0 m) mit einer Kapazität für 2'000 Zuschauer und Zusatzräumen für eine Sportsacademy mit 25 Zimmer.

Nutzflächen	SOLL 2040	Bemerkungen
Total Hauptnutzungsflächen	4'450 m <sup>2</sup>	
Nebennutzflächen (Sanitärräume, Garderoben)	420 m <sup>2</sup>	
Funktionsflächen (Haustechnik)	350 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen (Flure, Hallen, Treppen, Lifte)	1'040 m <sup>2</sup>	
Konstruktionsflächen	695 m <sup>2</sup>	
<b>Total Geschossflächen</b>	<b>6'955 m<sup>2</sup></b>	

Das Raumprogramm für die Ballsportinfrastruktur IGSSO basiert dabei auf einer erweiterten Grobanalyse über den Hallen- / Mehrzweckhallenbedarf zum Bildungscampus Solothurn (vgl. auch Kap. 5.6 Synergien Raumprogramm).

## 5.7 Synergien Raumprogramm

Im Rahmen der vorliegenden generellen Machbarkeitsstudie wird auf eine weitergehende Berücksichtigung von möglichen Synergien im Raumprogramm aufgrund der hohen Betrachtungsebene (Flughöhe) verzichtet. Insbesondere die erwarteten Raumeinsparungen im Bereich Infrastruktur und Haustechnik können in diesem Bearbeitungsstand noch nicht quantifiziert werden und müssen gegebenenfalls in einer nachfolgenden Phase festgelegt werden.

Zudem sind auch betriebliche Synergien (Betriebs- und Personalkosten) nicht Gegenstand dieser generellen Machbarkeitsstudie.

Folgende Punkte werden in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt:

- Bei den Varianten mit einer Anordnung der Zentralbibliothek werden die Raumbedürfnisse von Mediothek und Zentralbibliothek zusammengelegt. Dabei werden die Flächenbedürfnisse der Mediothek auf 50 % beschränkt.
- Auf die ursprünglich vorgesehene zusätzliche 3-fach Sporthalle (IGSSO) wurde verzichtet, da mit der gesamten Sportinfrastruktur der Kantonsschule Solothurn und des BBZ genügend Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind.

				Volumen (in m <sup>3</sup> )
<b>Dreifachhalle</b>	Tag: Vereine 60%	Tag: Vereine 60%	Tag: Vereine 60%	<b>12'348</b>
	Abend: Vereine 100%	Abend: Vereine 100%	Abend: Vereine 100%	
<b>Doppelhalle B</b>	Tag: Berufsschulturnen 100%	Tag: Berufsschulturnen 100%		<b>8'272</b>
	Abend: Vereine 100%	Abend: Vereine 100%		
<b>Doppelhalle A</b>	Tag: Kantonsschule 100%	Tag: Kantonsschule 100%		<b>7'280</b>
	Abend: Vereine 100%	Abend: Vereine 100%		
<b>Doppelhalle A</b>	Tag: Kantonsschule 100%	Tag: Kantonsschule 100%		<b>7'280</b>
	Abend: Vereine 100%	Abend: Vereine 100%		
<b>Mehrzweckraum Gross</b>	Tag: Berufsschulturnen 100%			<b>700</b>
	Abend: Vereine/Externe 100%			
<b>Mehrzweckraum Gross</b>	Tag: Berufsschulturnen 100%			<b>700</b>
	Abend: Vereine/Externe 100%			
<b>Mehrzweckraum Klein</b>	Tag: Kantonsschule 100%			<b>525</b>
	Abend: Vereine/Externe 100%			
<b>Mehrzweckraum Klein</b>	Tag: Kantonsschule 100%			<b>525</b>
	Abend: Vereine/Externe 100%			
<b>Total</b>				<b>37'630</b>

Abb. 20: Übersicht Hallenkapazitäten

## 6. Parkplatzbedarf

### 6.1 Vorbemerkung

Entsprechend der Parkplatzberechnung der Machbarkeitsstudie Areal Kantonsschule Solothurn wird die Parkplatzsituation für die vorgesehenen Nutzungen auf dem Areal Weitblick Solothurn aktualisiert.

### 6.2 Kantonsschule

#### Bildung / Verwaltung

Grundlage	Norm SN 640 281 (VSS - Parkieren / Angebot an Parkfeldern für Personenwagen)	
Basis	95 Klassen / 2'050 SchülerInnen (550 SchülerInnen über 18 Jahre)	
Parkplatzbedarf	1 Parkplatz / Klassenzimmer	95 P
	1 Parkplatz pro 10 SchülerInnen über 18 Jahre	55 P
	<b>Total</b>	<b>150 P</b>
	Reduzierter Bedarf nach öV-Güteklasse D (70 - 90 %)	105 - 135 P
	<b>Mittelwert</b>	<b>120 P</b>

#### Sport / Turnhallen

Grundlage	Norm SN 640 281 (VSS - Parkieren / Angebot an Parkfeldern für Personenwagen)	
Basis	6 Turnhallen mit total 2'112 m2 Hallenfläche	
Parkplatzbedarf	2 Parkplätze / 100 m2 Hallenfläche	43 P
	Reduzierter Bedarf nach öV-Güteklasse D (70 - 90 %)	30 - 39 P
	<b>Mittelwert</b>	<b>35 P</b>

#### Hallenbad

Grundlage	Norm SN 640 281 (VSS - Parkieren / Angebot an Parkfeldern für Personenwagen)	
Basis	2 Garderoben (Annahme 30 Garderobenplätze / Garderobe)	
Parkplatzbedarf	0.2 Parkplätze / Garderobenplatz	12 P
	Reduzierter Bedarf nach öV-Güteklasse D (70 - 90 %)	9 - 11 P
	<b>Mittelwert</b>	<b>10 P</b>

**6.3 Zentralbibliothek**

Grundlage	KBV (Anhang III Richtwerte für Abstellplätze für Motorfahrzeuge)	
Basis	2'155 m2 HNF (Bibliotheksfläche ohne Magazin / Lager)	
Parkplatzbedarf	1.0 Parkplatz / 100 m2 Bibliotheksfläche	22 P
	Reduzierter Bedarf nach öV-Güteklasse D (70 - 90 %)	16 - 20 P
	<b>Mittelwert</b>	<b>18 P</b>

**6.4 Staatsarchiv**

Grundlage	KBV (Anhang III Richtwerte für Abstellplätze für Motorfahrzeuge)	
Basis	970 m2 Geschossfläche (Gesamt ohne Magazin)	
Parkplatzbedarf.	2.5 Parkplätze / 100 m2 GF (Kundenarme Dienstleistungsbetriebe)	25 P
	Reduzierter Bedarf nach öV-Güteklasse D (70 - 90 %)	18 - 23 P
	<b>Mittelwert</b>	<b>21 P</b>

**6.5 Schulsport BBZ**

Grundlage	Norm SN 640 281 (VSS - Parkieren / Angebot an Parkfeldern für Personenwagen)	
Basis	4 Turnhallen mit total 1'485 m2 Hallenfläche	
Parkplatzbedarf	2 Parkplätze / 100 m2 Hallenfläche	30 P
	Reduzierter Bedarf nach öV-Güteklasse D (70 - 90 %)	21 - 27 P
	<b>Mittelwert</b>	<b>24 P</b>

## 6.6 Ballsportinfrastruktur IGSSO

Grundlage	Norm SN 640 281 (VSS - Parkieren / Angebot an Parkfeldern für Personenwagen)		
Basis	3 Turnhallen mit total 1'372 m2 Hallenfläche		
	Kapazität für ca. 2'000 Zuschauer / 25 Zimmer Sportsacademy (ca. 70 Betten)		
Parkplatzbedarf	nur Hallen inkl. Sportsacademy (tags)		
	2 Parkplätze / 100 m2 Hallenfläche		30 P
	0.5 P pro Bett		35 P
	Reduzierter Bedarf nach öV-Güteklasse D (70 - 90 %)		46 - 59 P
	<b>Mittelwert</b>		<b>53 P</b>
	Vereinsnutzung / Anlässe (abends)		
	2 Parkplätze / 100 m2 Hallenfläche		30 P
	0.1 P pro Zuschauerplatz		200 P
	0.5 P pro Bett		35 P
	Reduzierter Bedarf nach öV-Güteklasse D (70 - 90 %)		186 - 239 P
	<b>Mittelwert</b>		<b>213 P</b>

## 6.7 Gesamtbetrachtung / Doppelnutzungen

Für die nachstehende Gesamtbetrachtung wird angenommen, dass die zuschauerrelevanten Nutzungen der 3-fach Turnhalle zur Hauptsache in den Abendstunden oder am Wochenende stattfinden werden und damit die Parkierungsinfrastruktur der Kantonschule resp. der Zentralbibliothek und des Staatsarchives genutzt werden kann.

Nutzungsbereich	Nutzung Tag	Nutzung Abend Wochenende	Gesamtbedarf
Bildung / Verwaltung	120 P	- P	120 P
Sport / Turnhallen KSSO	- P	35 P	35 P
Hallenbad	10 P	10 P	10 P
Zentralbibliothek	18 P	- P	18 P
Staatsarchiv	21 P	- P	21 P
Turnhalle BBZ	24 P	24 P	24 P
Hallen IGSSO	53 P	213 P	213 P
Total	223 P	254 P	413 P

Für die vorliegende Machbarkeitsstudie wird ein Gesamtparkplatzangebot von rund 300 Parkplätzen für sämtliche vorgesehenen Nutzungen angenommen.

## 6.8 Veloabstellplätze

Für die vorliegende Machbarkeitsstudie wird auch der Gesamtbedarf der Veloabstellplätze überprüft. Dabei beschränkt sich die Betrachtung in erster Linie auf die beiden zentralen und abstellplatzintensiven Nutzungen:

### Kantonsschule Solothurn

Grundlage	Norm VSS 40 065 (Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen)	
Basis	2'050 Schüler / Studierende und 350 Lehrkräfte resp. Verwaltungsangestellte	
Parkplatzbedarf	3 - 5 (7) Veloabstellplätze / 10 Studierende	615 - 1435 Velo-P
	2 Veloabstellplätze / 10 Arbeitsplätze	70 Velo-P
	<b>Mittelwert (Annahme)</b>	<b>1060 Velo-P</b>

Damit kann davon ausgegangen werden, dass die im Raumprogramm (Kapitel 5) vorgegebene Anzahl Veloabstellplätze für die Kantonsschule (1'200 Velo-P) auch für die übrigen Nutzungen (Hallenbad, Zentralbibliothek, Staatsarchiv) genügen.

### Sporthalle IGSSO Solothurn

Grundlage	Norm VSS 40 065 (Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen)	
Basis	2'000 Besucher und 100 Hallennutzer (Annahme)	
Parkplatzbedarf	3 - 5 Veloabstellplätze / 10 gleichzeitige Besucher	630 - 1050 Velo-P
	<b>Mittelwert</b>	<b>840 Velo-P</b>

Für die Sporthalle der IGSSO wird damit ein zusätzliches Angebot von rund 850 Velo-P berücksichtigt.

## 7. Machbarkeitsstudie

### 7.1 Konzeptansatz / Strategie

Die vorliegende Machbarkeitsstudie basiert auf dem heutigen Planungsstand zum Gesamtentwicklungsgebiet Weitblick und respektiert damit die bestehenden resp. die heute rechtsgültig definierten Baufelder und Erschliessungsachsen.

Im Bezug auf die Umsetzungsstrategie der verschiedenen Nutzungsbedürfnisse der vorliegenden Machbarkeitsstudie werden folgende Konzeptansätze verfolgt:

- Die Schulnutzungen der Kantonsschule Solothurn (Bereich Bildung und Verwaltung) entwickeln sich von Norden nach Süden und werden im Nordbereich in die heutige und zukünftige Stadtstruktur mit kurzen Distanzen zu Segetzstrasse (Ost-West-Verbindung), Bahnhof Allmend und Segetzpark (Grünraum) eingebunden.
- Der gesamte Sportbereich der Kantonsschule (Turnhallen, Hallenbad, Aussensportanlagen) wird südlich anschliessend an den Bildungsbereich umgesetzt.
- Die übrigen Sportnutzungen (BBZ, IGSSO) werden ebenfalls im südlichen Bereich angeordnet, sind jedoch mehr zur Westtangente und zum Freibad Solothurn orientiert. Sie können damit zusammen mit der Sportinfrastruktur der Kantonsschule Solothurn ein lokal und regional bedeutendes Leistungszentrum bilden.
- Die Zentralbibliothek als wichtiger lokaler und regionaler Anziehungspunkt wird in den Bildungsbereich der Kantonsschule integriert, während das Staatsarchiv weitgehend unabhängig der übergeordneten Gesamtstruktur nach Massgabe der Nutzungsbedürfnisse in das Gesamtgefüge eingebunden werden kann.
- Das südlichste Grundstück GB Solothurn Nr. 5125 kann für zukünftige Entwicklungen der Stadt Solothurn frei bleiben.

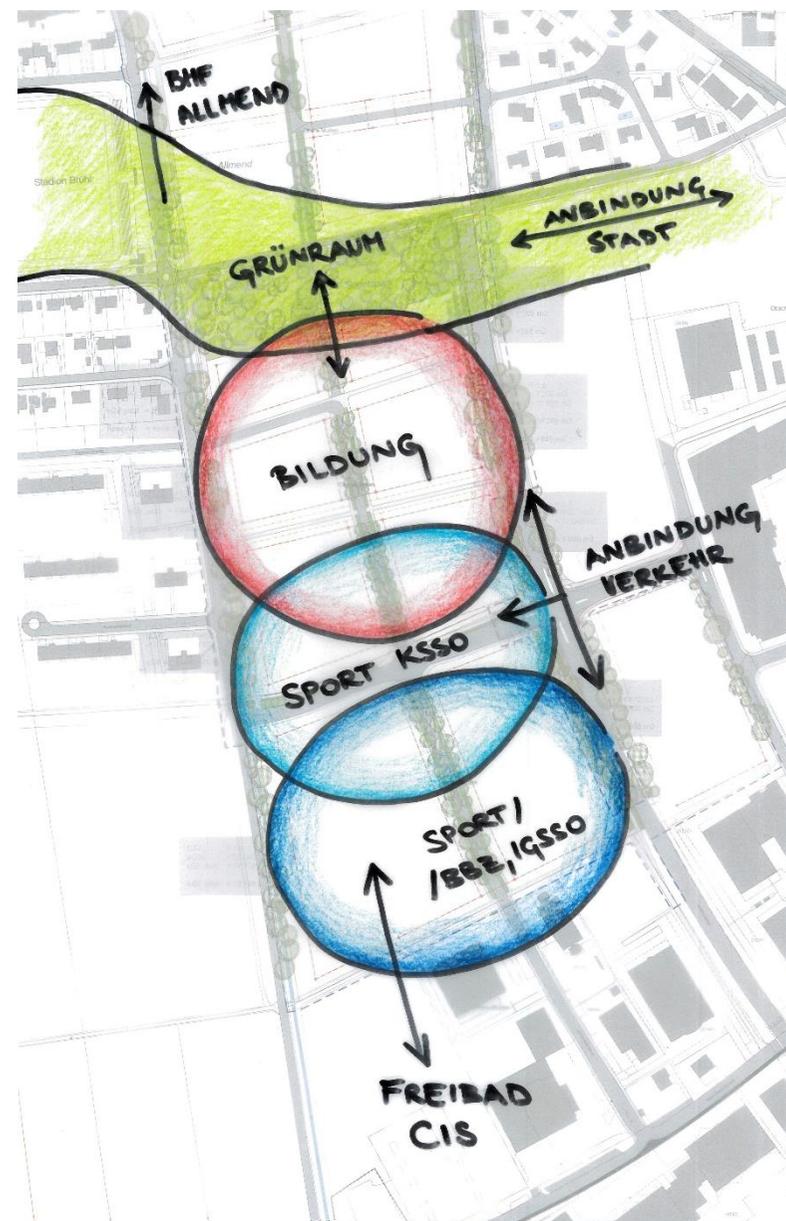


Abb. 21: Skizze Konzeptansatz Areal Weitblick

## 7.2 Lösungskonzept

Entsprechend dem vorgesehenen Konzeptansatz werden bei der vorliegenden Machbarkeitsstudie die erforderlichen Raumprogramme umgesetzt. Dabei werden folgende Grundsätze und Rahmenbedingungen definiert:

- Die vorgesehenen Gebäudestrukturen respektieren die neuen bau- und planungsrechtlichen Gegebenheiten (Ortsplanungsrevision; Stand Auflageverfahren).
- Die Gebäude werden mit maximal einem Untergeschoss ausgebildet und das Untergeschoss entspricht der oberirdischen Gebäudegrundfläche.
- Die Parzellenstrukturen werden gemäss Erschliessungsplan Weitblick übernommen.

In der weiteren Bearbeitung ist es jedoch im Grundsatz möglich, die vorgesehenen Erschliessungsachsen in der Detailausgestaltung in das gesamte Neubebauungs-konzept zu integrieren.

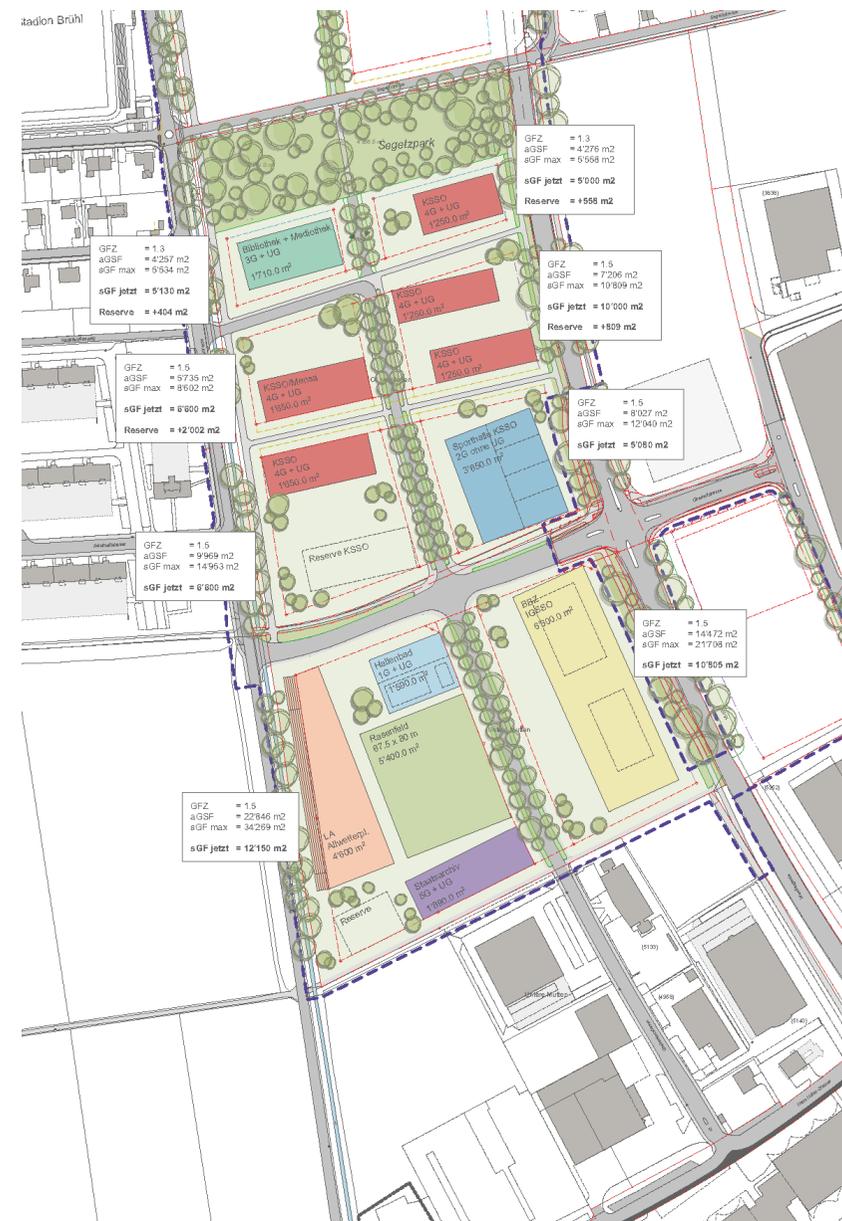


Abb. 22: Lösungskonzept Areal Weitblick



## 7.4 Kantonsschule (Teilbereich Bildung / Verwaltung / Mensa)

Die gemäss Raumprogramm definierten Nutzflächen für Bildung und Verwaltung (inkl. Mensa) werden in den Baufeldern 6, 7, 11 und 12 vorgesehen:

- **Baufeld 6:**  
Anordnung einer 4-geschossige Gebäudestruktur für Bildung und Verwaltung mit einer Gesamtgeschossfläche von 6'250 m<sup>2</sup> (inkl. Untergeschoss).
- **Baufeld 7:**  
4-geschossige Gebäudestrukturen für Bildung und Verwaltung mit einer Gesamtgeschossfläche 12'500 m<sup>2</sup> (inkl. Untergeschoss).
- **Baufeld 11:**  
4-geschossige Gebäudestruktur für Bildung und Verwaltung mit einer Gesamtgeschossfläche 8'250 m<sup>2</sup> (inkl. Untergeschoss).  
Im Baufeld 11 ist eine strategische Entwicklungsreserve für die Kantonsschule vorgesehen, in der allfällige weitere Raumbedürfnisse über den Zeithorizont 2040 hinaus realisiert werden können.
- **Baufeld 12:**  
4-geschossige Gebäudestruktur für Bildung und Verwaltung mit einer Gesamtgeschossfläche 8'250 m<sup>2</sup> (inkl. Untergeschoss).  
Innerhalb des Baufeldes sind auch die Flächenbedürfnisse der Mensa ein-gerechnet. Mit einem entsprechend ausgestaltetem Aussenfreiraum bildet dieses Baufeld den zentralen Treff- und Aufenthaltspunkt des gesamten Bildungscampus.

Gesamthaft werden in den verschiedenen Baufeldern für den Bildungscampus Kantonsschule Solothurn (inkl. Mensa, Veloräume) 35'250 m<sup>2</sup> Geschossflächen vorge-sehen.

Die Umsetzung der Kantonsschule in diesen Baufeldern reagiert zweckmässig auf den genehmigten Erschliessungsplan und die ursprünglich angedachte städtebau-liche Ausrichtung des Areals. Die Verbindungen zwischen den Bau-feldern sind vor allem mittels öffentlicher Fuss- und Radwege realisiert, was die Sicherheit und gute Erreichbarkeit den Bauten für die Schüler und Mitarbeiter unterstützt.



Abb. 24: Baufelder KSSO – Bildung und Verwaltung

## 7.5 Kantonsschule (Teilbereich Sport / Aussensport)

Die gemäss Raumprogramm definierten Nutzflächen für den Bereich Sport der Kantonsschule werden im Baufeld 8 (Turnhallen) resp. im Baufeld 10 (Aussen-sportanlagen, Hallenbad) vorgesehen:

- Baufeld 8:  
Anordnung einer 4-fach Turnhalle (4 Turnhallen 16 / 28 m<sup>2</sup>) mit einer Gesamtgeschossfläche von 5'380 m<sup>2</sup>.  
Die beiden Kleinsporthallen (Gymnastik, Fitness 160 m<sup>2</sup>) sind innerhalb des Raumprogrammes berücksichtigt.
- Baufeld 10;  
Anordnung der Aussensportanlagen der Kantonsschule (Rasenspielfeld 5'400 m<sup>2</sup>, Hartplätze für Basketball und Leichtathletik 4'600 m<sup>2</sup>),
- Baufeld 10:  
Anordnung des Hallenbades mit einer Geschossfläche von 2'740 m<sup>2</sup>.

Die Aussensportanlagen müssen aufgrund der vorgegeben Abmessungen in einem separaten Baufeld angeordnet werden, befinden sich jedoch nach wie vor in unmittelbarer Nähe zur Kantonsschule.

Die Aussenanlagen sind auch dank der Umsetzung von BBZ / IGSSO im Baufeld 9 und Staatsarchiv im Baufeld 10 geschützt und bieten eine angenehme Atmosphäre.



Abb. 25: Skizze Layoutkonzept 1-fach Turnhalle bestehend



## 7.7 BBZ / IGSSO

Die gemäss Raumprogramm definierten Nutzflächen für den Schulsport BBZ und die Ballsportinfrastruktur der IGSSO werden im Baufeld 9 vorgesehen:

- Baufeld 9:  
Anordnung einer oberirdischen Doppelturnhalle (BBZ) und einer oberirdischen 3-fach Wettkampfhalle (IGSSO) mit einer Gesamtgeschossfläche von 10'800 m<sup>2</sup>.  
Die unterteilbare Kleinsporthalle (Gymnastik, Fitness mit 450 m<sup>2</sup>) ist innerhalb des Raumprogrammes berücksichtigt.  
Die Wettkampfhalle ist für eine Zuschauerkapazität von 2'000 Zuschauern ausgelegt und umfasst zusätzlich auch die Bedürfnisse der Sportsacademy.

Bei Bedarf können auch die Aussensportanlagen der Kantonsschule Solothurn genutzt werden.

Dieser präzente Bau nutzt die ganze Länge des Baufelds und begrenzt das Areal Weitblick gegenüber der Westtangente. Durch die Positionierung und auch durch die Ausbildung als Einzelbaukörper) profitiert er von einer guten Erschliessung und einem gut funktionierten Betrieb.



Abb. 27: Skizze Layoutkonzept 1-fach Turnhalle bestehend

## 7.8 Parkierung

Entsprechend den Bedürfnissen (siehe Kap. 6) wird für das Gesamtprojekt folgender Parkplatzbedarf definiert:

- Parkierung: Total 260 Parkplätze
- Veloparkierung: Total 2'050 Veloabstellplätze

Im vorliegenden Konzept werden diese Parkierungsbedürfnisse wie folgt umgesetzt:

- Parkierung:  
Einstellhalle je 100 P bei den Sporthallen (KSSO und BBZ / IGSSO)  
60 oberirdische (Besucher)Parkplätze verteilt auf die verschiedenen Baufelder.
- In der Einstellhalle der Kantonsschule sind auch die Flächenbedürfnisse für den Hauswart resp. die Gärtnerei berücksichtigt.
- Veloparkierung:  
Zentrale Einstellräume für 600 Velo's im Bereich der Gebäudestrukturen Bildung und Verwaltung; 600 gedeckte Veloabstellplätze dezentral verteilt auf die verschiedenen Baufelder; 850 gedeckte Veloabstellplätze im Bereich BBZ / IGSSO.



Abb. 28: Skizze Layoutkonzept 1-fach Turnhalle bestehend

## 7.9 Flächenübersicht Weitblick

Basierend auf vorangegangenen Untersuchungen und Überlegungen wird das erforderliche Raumprogramm im Perimeter Weitblick wie folgt umgesetzt:

Nutzung	Geschossfläche	Geschossflächen Total	davon oberirdisch	Aussenfläche	Bemerkungen
Zentralbibliothek	6'370 m <sup>2</sup>				
+ Mediothek	<u>470 m<sup>2</sup></u>				integriert in Zentralbibliothek
		6'840 m <sup>2</sup>	5'130 m <sup>2</sup>		
Kantonsschule Solothurn	31'750 m <sup>2</sup>				
+ Mensa	2'000 m <sup>2</sup>				integriert in KSSO
+ Veloabstellraum (600 Velos)	<u>1'500 m<sup>2</sup></u>				integriert in KSSO
		35'250 m <sup>2</sup>	28'200 m <sup>2</sup>		
Schulsport / Turnhallen	5'380 m <sup>2</sup>				
+ Einstellhalle (100 PP + Technik + Erschl.)	3'320 m <sup>2</sup>				
+ Hauswart / Gärtnerei	<u>330 m<sup>2</sup></u>				
		9'030 m <sup>2</sup>	5'380 m <sup>2</sup>		
Hallenbad	2'740 m <sup>2</sup>	2'740 m <sup>2</sup>	1'590 m <sup>2</sup>		
Aussensportanlagen				10'000 m <sup>2</sup>	Aussenraum
Staatsarchiv	9'940 m <sup>2</sup>				
+ Archiv / Lagerfläche (Kanton)	<u>1'400 m<sup>2</sup></u>				integriert in Staatsarchiv
		11'340 m <sup>2</sup>	9'450 m <sup>2</sup>		
Schulsport BBZ + IGSSO	10'800 m <sup>2</sup>				
+ Einstellhalle (100 PP + Technik + Erschl.)	<u>3'300 m<sup>2</sup></u>				
		14'100 m <sup>2</sup>	10'800 m <sup>2</sup>		
<b>Total Geschossflächen*</b>		<b>79'300 m<sup>2</sup></b>			
<b>- davon oberirdisch*</b>			<b>60'550 m<sup>2</sup></b>		
<b>Total Aussenraumflächen*</b>				<b>10'000 m<sup>2</sup></b>	

\* + Sonst ca. 50 MoFa (KSSO) + 600 Abstellplätze Velos (Oberirdisch, gedeckt) + ca. 60 Autos oberirdisch

## 7.10 Kostenberechnungen Gesamt

Für die Realisierung der Machbarkeitsstudie Areal Weitblick Solothurn wird mit nachfolgenden Investitionskosten gerechnet:

0	Grundstück	(69'797 m2 à ca. 500.-/m2)	ca. Fr.	35'000'000.-	---
1	Vorbereitungsarbeiten		ca. Fr.	19'400'000.-	5.5 %
	Vorbereitungsarbeiten	ca. Fr.	3'400'000.-		
	Baugrundmassnahmen	ca. Fr.	16'000'000.-		
2	Gebäudekosten		ca. Fr.	220'600'000.-	63.0 %
	Neubauten Bildung / Verwaltung	ca. Fr.	112'500'000.-		
	Neubauten Turnhallen Kantonsschule	ca. Fr.	16'000'000.-		
	Neubau Hallenbad	ca. Fr.	13'000'000.-		
	Neubau Zentralbibliothek	ca. Fr.	17'800'000.-		
	Neubau Staatsarchiv	ca. Fr.	25'700'000.-		
	Neubauten Turnhalle BBZ / IGSSO	ca. Fr.	28'600'000.-		
	Neubau Einstellhalle	ca. Fr.	7'000'000.-		
3	Betriebseinrichtungen		ca. Fr.	16'100'000.-	4.6 %
4	Umgebung		ca. Fr.	13'500'000.-	3.9 %
	Umgebungsarbeiten	ca. Fr.	8'100'000.-		
	Aussensportflächen	ca. Fr.	3'200'000.-		
	Velounterstände	ca. Fr.	2'200'000.-		
5	Baunebenkosten		ca. Fr.	11'000'000.-	3.1 %
6	Reserve		ca. Fr.	28'400'000.-	8.1 %
9	Ausstattung		ca. Fr.	6'000'000.-	1.7 %
	Schulzimmer	ca. Fr.	3'500'000.-		
	Vergrosserung Mensa	ca. Fr.	276'000.-		
	Erstausstattung Sporthallen	ca. Fr.	522'000.-		
	Ausstattung Zentralbibliothek/Staatsarchiv	ca. Fr.	1'700'000.-		
<b>Total Investitionskosten (inkl. MwSt.)</b>			<b>ca. Fr.</b>	<b>350'000'000.-</b>	

\*) exkl. Grundstück, Altlasten, weitergehende Baugrunderschwernisse, Umzugskosten, Finanzierungskosten, Bauteuerung, etc.

Basis Kosten Netto inkl. MwSt. 7.7%

Teuerungsindex Bausubventionen vom Bundesamt für Statistik "Schweizerischer Baupreisindex, Teilindex Hochbau, Wert für die Schweiz insgesamt" Basis Oktober 2010, 100.0 Punkte, Stand April 2020 = 101.8 Punkte

Kostengenauigkeit: Grobkostenschätzung ± 25%

### 7.11 Kostenberechnungen pro Nutzung

Für die Realisierung der Machbarkeitsstudie Areal Weitblick Solothurn wird mit nachfolgenden Investitionskosten gerechnet (Kostengenauigkeit  $\pm 25\%$ ):

• Erwerb Bauland	ca. Fr.	35'000'000.-
• Kantonsschule Solothurn (Bildung und Verwaltung / Sport)	ca. Fr.	185'500'000.-
• Hallenbad	ca. Fr.	21'500'000.-
• Zentralbibliothek	ca. Fr.	26'000'000.-
• Staatsarchiv	ca. Fr.	35'000'000.-
• BBZ / IGSSO	ca. Fr.	47'000'000.-

---

**Total Investitionskosten (inkl. MwSt.)** **ca. Fr. 350'000'000.-**

---

\*) exkl. Grundstück, Altlasten, weitergehende Baugrunderschwernisse, Umzugskosten, Finanzierungskosten, Bauteuerung, etc.

### 7.12 Kostenberechnungen pro Flächen ohne Landanteil

	<b>Kantonsschule</b>	<b>Hallenbad</b>	<b>Zentralbibliothek</b>	<b>Staatsarchiv</b>	<b>BBZ / IGSSO</b>
Landfläche	41'930 m <sup>2</sup>	4'569 m <sup>2</sup>	4'257 m <sup>2</sup>	4'569 m <sup>2</sup>	14'472 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	40'630 m <sup>2</sup>	2'740 m <sup>2</sup>	6'370 m <sup>2</sup>	9'940 m <sup>2</sup>	10'800 m <sup>2</sup>
Kosten BKP 2	3'249.- / m <sup>2</sup> GF	4'745.- / m <sup>2</sup> GF	2'794.- / m <sup>2</sup> GF	2'586.- / m <sup>2</sup> GF	2'972.- / m <sup>2</sup> GF
Kosten Gesamt Fr. / m <sup>2</sup> GF	4'566.- / m <sup>2</sup> GF	7'847.- / m <sup>2</sup> GF	4'082.- / m <sup>2</sup> GF	3'521.- / m <sup>2</sup> GF	4'352.- / m <sup>2</sup> GF

### 7.13 Kennwerte

Das vorliegende Nutzungskonzept der Machbarkeitsstudie generiert im Ergebnis folgende Kennzahlen:

• Grundstückfläche (Baufelder 6 - 13)	69'797 m <sup>2</sup>
• Geschossfläche (zulässig)	113'473 m <sup>2</sup>
• Geschossfläche (gesamt)	79'300 m <sup>2</sup>
• Geschossfläche (oberirdisch)	60'550 m <sup>2</sup>

## 7.12 Nutzwertmatrix

In der nachfolgenden Darstellung sind die aus Sicht des Verfassers zentralen Punkte einer Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse im Sinne einer Grundlage / Übersicht zur weiteren Projektbeurteilung zusammengestellt:

		Positiv	Negativ
Intern	Stärken	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Moderner Bildungscampus</li> <li>▪ Erweiterungspotential</li> <li>▪ Gute Erreichbarkeit</li> <li>▪ Synergien in (Sport)Nutzung</li> </ul>	<b>Schwächen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hohe Investitionen</li> <li>▪ Langer Realisierungshorizont</li> <li>▪ Schwierige Baugrundverhältnisse</li> <li>▪ Minimales Wachstumspotential</li> <li>▪ Bauphasen unter Schulbetrieb</li> </ul>
	Chancen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anziehungspunkt Solothurn</li> <li>▪ Anstoss Arealentwicklung Weitblick</li> <li>▪ Image Bildungscampus</li> <li>▪ Einbindung Stadtgefüge</li> </ul>	<b>Risiken</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zustimmung Grundeigentümer (Stadt Solothurn)</li> <li>▪ Genehmigung Gesamtkredit</li> <li>▪ Grundlegende Änderung Konzept Weitblick</li> </ul>
Extern			

## 8. Überarbeitung (Variante Verdichtung)

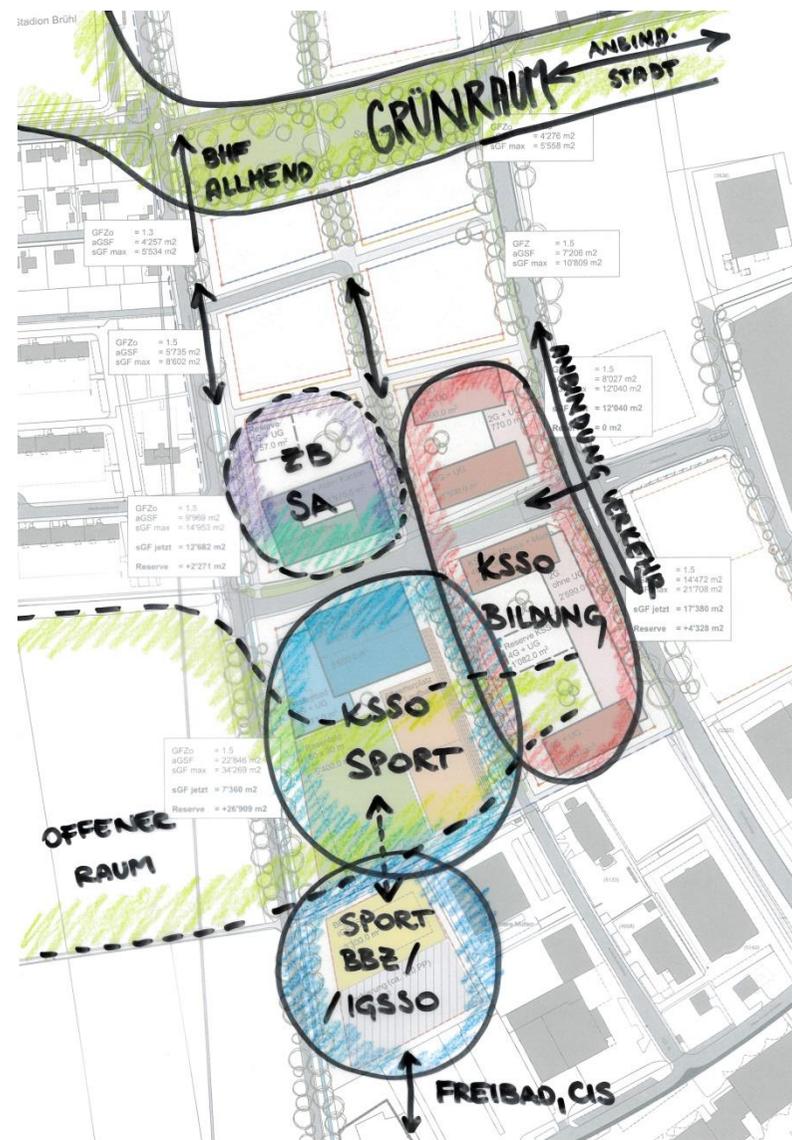
### 8.1 Ausgangslage und Konzeptansatz

Im Juli 2021 fand eine Bereinigungsbesprechung zwischen Vertretern des Kantonalen Hochbauamts und des Stadtplanungsamtes statt. Das vorhandene Konzept wurde besprochen und Wünsche für eine weitere Variante erfasst, die wie folgt dargestellt werden können:

- Berücksichtigung des Entwurfs zu einem Rahmengestaltungsplan Weitblick (Präzisierungen mit Gestaltungsbaulinie, leicht angepasste Strassenführung, Definition Vorzone etc.).
- Das Gebiet südlich des Perimeters Weitblick (Parzelle Nr. 5125) darf in die Überlegungen einbezogen werden.
- Der nördliche Teilbereich soll nach Möglichkeit nicht beansprucht werden.
- Gewünscht wird eine dichte, urbane Bebauung.

Bei der Entwicklung wurden die Wünsche nach Möglichkeit berücksichtigt. Es zeigt sich, dass die Grenzen der Bebauungsdichte durch die definierte Geschossflächenziffer (GFZ = 1.5) einen wesentlichen Einfluss hat. Mit der neuen Disposition ergibt sich eine Verlagerung der Nutzungsschwerpunkte. In diesem Zusammenhang zeigt sich, dass die verschiedenen Bereiche für die Kantonsschule durch den Strassenverlauf getrennt werden. Der Bereich Staatsarchiv und Zentralbibliothek werden zusammengefasst (berücksichtigt wird auch eine Flächenreduktion infolge Synergie) und im Baufeld 11 konzentriert. Dies ergibt die Möglichkeit, dass das Baufeld gar nicht beansprucht werden muss, wenn die Nutzungen am alten Standort bleiben. Die Anliegen IGSSO und Schulsport BBZ werden im südlichen Teil konzentriert.

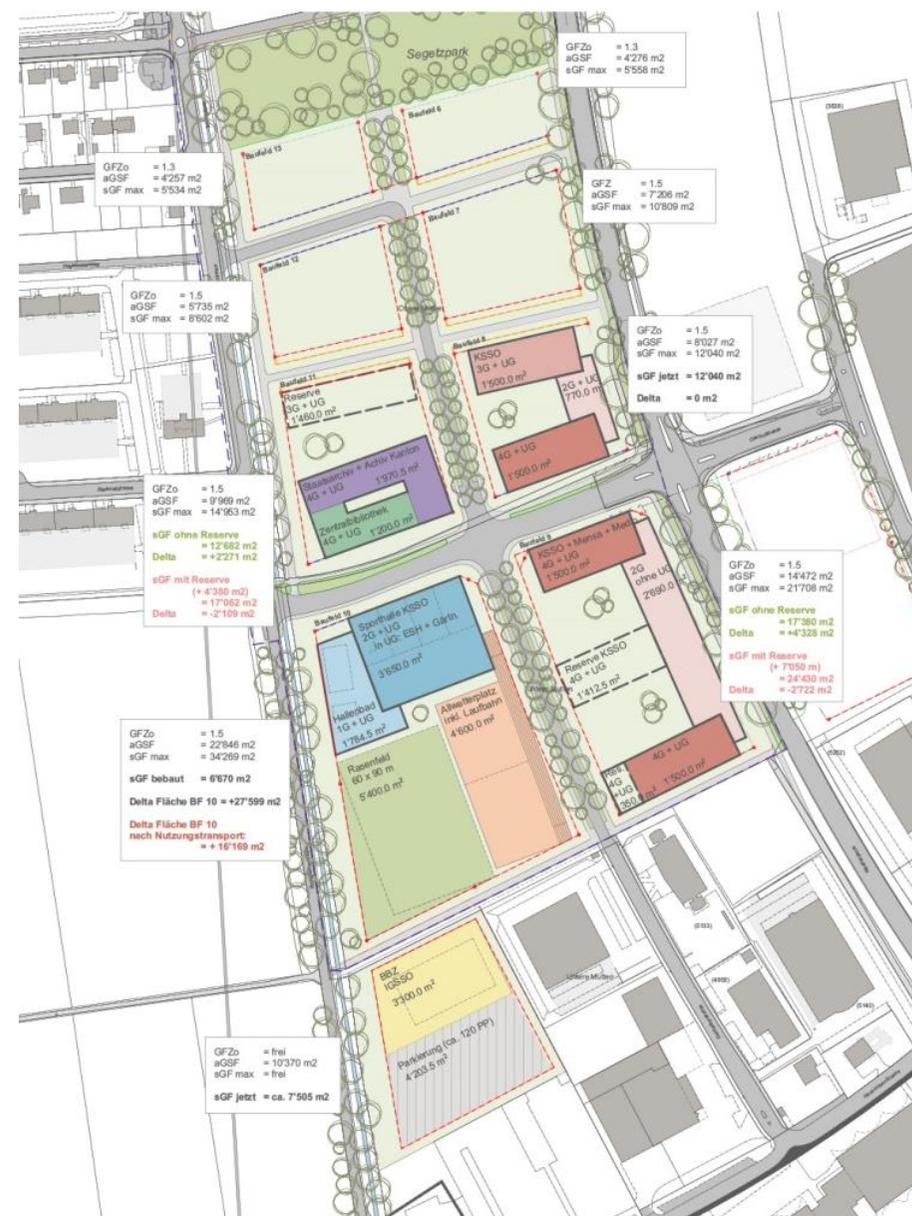
Bei der Bearbeitung und insbesondere bei der Kostenermittlung wurden für den südlichen Teil gleiche Voraussetzungen (Baugrund) angenommen. Nicht berücksichtigt in neuen Konzept sind die zeitlichen Vorstellungen (Etappeierung Strassenbau, Sanierung Untergrund).



## 8.2 Lösungskonzept

Entsprechend dem Konzeptansatz werden die erforderlichen Raumprogramme umgesetzt. Dabei werden folgende Grundsätze und Rahmenbedingungen definiert:

- Die vorgesehenen Gebäudestrukturen respektieren mehrheitlich die bekannten bau- und planungsrechtlichen Gegebenheiten (Gestaltungsbaulinie, Geschossflächenziffer)
- Zu Lasten des Baufeldes 10 werden unter Aufzeigen der Reservemöglichkeiten der andern Baufelder Nutzungstransfers vorgeschlagen.
- Die Gebäude werden mit maximal einem Untergeschoss ausgebildet.
- Die Belange IGSSO und Schulsport BBZ werden in einem eigenständigen, mehrgeschossigen Baukörper im südlichen Teil untergebracht. Der Bau wird die Gebäudehöhe überschreiten.
- Staatsarchiv und Zentralbibliothek beanspruchen ein eigenes Baufeld, welches aber zudem noch eine Nutzungsreserve aufweist.
- Die vorgegebenen Parzellenstrukturen werden gemäss Erschliessungsplan berücksichtigt.
- Beim Baufeld werden für die Kostenermittlung nur 65% als Erwerb ausgewiesen.



### 8.3 Kostenberechnung Gesamt

Für die Realisierung der Machbarkeitsstudie Areal Weitblick Solothurn wird mit nachfolgenden Investitionskosten gerechnet:

0	Grundstück	(62'195 m <sup>2</sup> à ca. Fr. 500.-/m <sup>2</sup> )	ca. Fr.	31'000'000.-
1	Vorbereitungsarbeiten		ca. Fr.	18'500'000.-
	Vorbereitungsarbeiten	ca. Fr.	3'300'000.-	
	Baugrundmassnahmen	ca. Fr.	15'200'000.-	
2	Gebäudekosten		ca. Fr.	215'500'000.-
	Neubauten Bildung / Verwaltung	ca. Fr.	112'400'000.-	
	Neubauten Turnhallen Kantonsschule	ca. Fr.	16'000'000.-	
	Neubau Hallenbad	ca. Fr.	13'000'000.-	
	Neubau Zentralbibliothek	ca. Fr.	14'000'000.-	
	Neubau Staatsarchiv	ca. Fr.	24'500'000.-	
	Neubauten Turnhalle BBZ / IGSSO	ca. Fr.	28'600'000.-	
	Neubau Einstellhalle	ca. Fr.	7'000'000.-	
3	Betriebseinrichtungen		ca. Fr.	15'000'000.-
4	Umgebung		ca. Fr.	12'000'000.-
	Umgebungsarbeiten	ca. Fr.	6'600'000.-	
	Aussensportflächen	ca. Fr.	3'200'000.-	
	Velounterstände	ca. Fr.	2'200'000.-	
5	Baunebenkosten		ca. Fr.	10'500'000.-
6	Reserve		ca. Fr.	27'500'000.-
9	Ausstattung		ca. Fr.	6'000'000.-
	Schulzimmer	ca. Fr.	3'500'000.-	
	Vergrösserung Mensa	ca. Fr.	276'000.-	
	Erstausstattung Sporthallen	ca. Fr.	522'000.-	
	Ausstattung Zentralbibliothek/Staatsarchiv	ca. Fr.	1'700'000.-	
<b>Total Investitionskosten (inkl. MwSt.)</b>			<b>ca. Fr.</b>	<b>336'000'000.-</b>

\*) exkl. Grundstück, Altlasten, weitergehende Baugrunderschwernisse, Umzugskosten, Finanzierungskosten, Bauteuerung, etc.

Basis Kosten Netto inkl. MwSt. 7.7%

Teuerungsindex Bausubventionen vom Bundesamt für Statistik "Schweizerischer Baupreisindex, Teilindex Hochbau, Wert für die Schweiz insgesamt" Basis Oktober 2010, 100.0 Punkte, Stand April 2020 = 101.8 Punkte

Kostengenauigkeit: Grobkostenschätzung ± 25%

## 8.4 Kostenberechnungen pro Nutzung

Für die Realisierung der Machbarkeitsstudie Areal Weitblick Solothurn wird mit nachfolgenden Investitionskosten gerechnet (Kostengenauigkeit  $\pm 25\%$ ):

• Erwerb Bauland	ca. Fr. 31'000'000.-
• Kantonsschule Solothurn (Bildung und Verwaltung / Sport)	ca. Fr. 188'000'000.-
• Hallenbad	ca. Fr. 20'000'000.-
• Zentralbibliothek	ca. Fr. 20'000'000.-
• Staatsarchiv	ca. Fr. 33'000'000.-
• BBZ / IGSSO	ca. Fr. 44'000'000.-

---

**Total Investitionskosten** (inkl. MwSt.) **ca. Fr. 336'000'000.-**

---

\*) exkl. Grundstück, Altlasten, weitergehende Baugrunderschwerisse, Umzugskosten, Finanzierungskosten, Bauteuerung, etc.

## 8.5 Kostenberechnungen pro Flächen ohne Landanteil

	<b>Kantonsschule</b>	<b>Hallenbad</b>	<b>Zentralbibliothek</b>	<b>Staatsarchiv</b>	<b>BBZ / IGSSO</b>
Landfläche	41'899 m <sup>2</sup>	3'466 m <sup>2</sup>	2'592 m <sup>2</sup>	3'888 m <sup>2</sup>	10'370 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	40'630 m <sup>2</sup>	2'740 m <sup>2</sup>	5'565 m <sup>2</sup>	8'885 m <sup>2</sup>	10'800 m <sup>2</sup>
Kosten BKP 2	3'249.- / m <sup>2</sup> GF	4'745.- / m <sup>2</sup> GF	2'516.- / m <sup>2</sup> GF	2'757.- / m <sup>2</sup> GF	2'963.- / m <sup>2</sup> GF
Kosten Gesamt Fr. / m <sup>2</sup> GF	4'627.- / m <sup>2</sup> GF	7'372.- / m <sup>2</sup> GF	3'594.- / m <sup>2</sup> GF	3'714.- / m <sup>2</sup> GF	4'074.- / m <sup>2</sup> GF

## 9. Überarbeitung Kompakt

### 9.1 Ausgangslage und Konzeptansatz

Im Juli 2021 fand eine weitere Bereinigungsbesprechung mit den Vertretern des Kantonalen Hochbauamts statt. Das vorhandene Konzept (Verdichtung) wurde besprochen und Wünsche für eine weitere Variante erfasst, die wie folgt dargestellt werden können:

- Berücksichtigung des Entwurfs zu einem Rahmengestaltungsplan Weitblick.
- Das Gebiet südlich des Perimeters Weitblick (Parzelle Nr. 5125) darf vollumfänglich in die Überlegungen einbezogen werden.
- Die bestehende Parkierungsanlage wird mit einer oberirdischen Anlage kompensiert.
- Der nördliche Teilbereich soll nach Möglichkeit nicht beansprucht werden.
- Gewünscht wird eine dichte, urbane Bebauung.

Mit der neuen Disposition ergibt sich eine Verlagerung der Nutzungsschwergewichte. In diesem Zusammenhang zeigt sich, dass die verschiedenen Bereiche für die Kantonsschule durch den untergeordneten Strassenverlauf getrennt werden. Es entstehen Nutzungsreserven. In diesem Zusammenhang wird ein Ansatz des Nutzungstransfers zu Lasten Baufeld 10 vorgeschlagen. Der Bereich Staatsarchiv und Zentralbibliothek werden zusammengefasst (berücksichtigt wird auch eine Flächenreduktion infolge Synergie) und im Baufeld 11 konzentriert

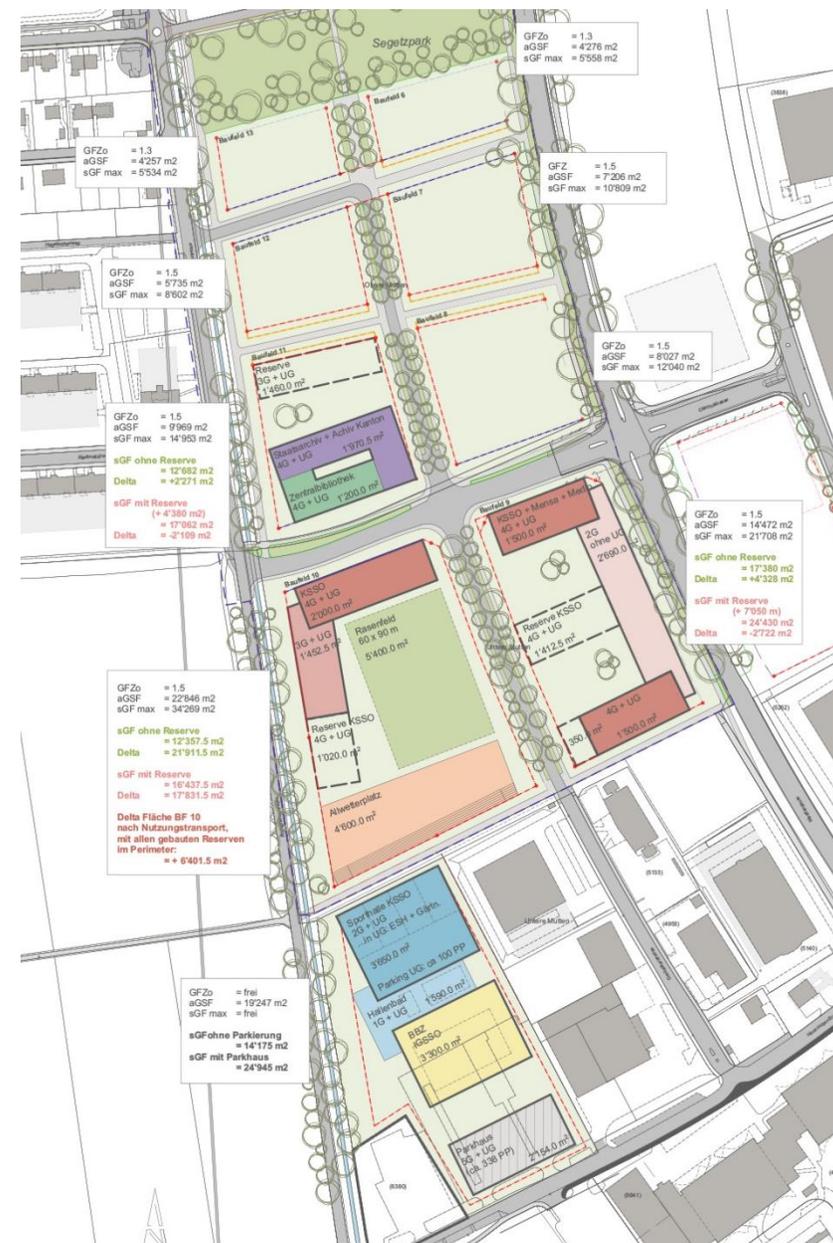
Bei der Bearbeitung und insbesondere bei der Kostenermittlung wurden für den südlichen Teil gleiche Voraussetzungen (Baugrund) angenommen.

Nicht berücksichtigt in neuen Konzept sind die zeitlichen Vorstellungen (Etappierung Strassenbau, Sanierung Untergrund).

## 9.2 Lösungskonzept

Entsprechend dem Konzeptansatz werden die erforderlichen Raumprogramme umgesetzt. Dabei werden folgende Grundsätze und Rahmenbedingungen definiert:

- Die vorgesehenen Gebäudestrukturen respektieren mehrheitlich die bekannten bau- und planungsrechtlichen Gegebenheiten (Gestaltungsbaulinie, Geschossflächenziffer)
- Zu Lasten des Baufeldes 10 werden unter Aufzeigen der Reservemöglichkeiten der andern Baufelder Nutzungstransfers vorgeschlagen.
- Die Gebäude werden mit maximal einem Untergeschoss ausgebildet.
- Die Belange IGSSO und Schulsport BBZ werden in einem eigenständigen, mehrgeschossigen Baukörper im südlichen Teil untergebracht. Der Bau wird die Gebäudehöhe überschreiten.
- Der Bereich wird zudem mit einer konzentriert Parkierungsanlage ergänzt.
- Staatsarchiv und Zentralbibliothek beanspruchen ein eigenes Baufeld, welches aber zudem noch eine Nutzungsreserve aufweist. Beim Baufeld werden für die Kostenermittlung nur 65% als Erwerb ausgewiesen.
- Die vorgegebenen Parzellenstrukturen werden gemäss Erschliessungsplan berücksichtigt.



### 9.3 Kostenberechnung Gesamt

Für die Realisierung der Machbarkeitsstudie Areal Weitblick Solothurn wird mit nachfolgenden Investitionskosten gerechnet:

0	Grundstück	(57'974 m2 à ca. Fr. 500.-/m2)	ca. Fr.	29'000'000.-
1	Vorbereitungsarbeiten		ca. Fr.	18'500'000.-
	Vorbereitungsarbeiten	ca. Fr.	3'300'000.-	
	Baugrundmassnahmen	ca. Fr.	15'200'000.-	
2	Gebäudekosten		ca. Fr.	215'500'000.-
	Neubauten Bildung / Verwaltung	ca. Fr.	112'400'000.-	
	Neubauten Turnhallen Kantonsschule	ca. Fr.	16'000'000.-	
	Neubau Hallenbad	ca. Fr.	13'000'000.-	
	Neubau Zentralbibliothek	ca. Fr.	14'000'000.-	
	Neubau Staatsarchiv	ca. Fr.	24'500'000.-	
	Neubauten Turnhalle BBZ / IGSSO	ca. Fr.	28'600'000.-	
	Neubau Einstellhalle	ca. Fr.	7'000'000.-	
3	Betriebseinrichtungen		ca. Fr.	15'000'000.-
4	Umgebung		ca. Fr.	14'600'000.-
	Umgebungsarbeiten	ca. Fr.	6'600'000.-	
	Aussensportflächen	ca. Fr.	3'200'000.-	
	Parkierungsanlage	ca. Fr.	2'600'000.-	
	Velounterstände	ca. Fr.	2'200'000.-	
5	Baunebenkosten		ca. Fr.	10'500'000.-
6	Reserve		ca. Fr.	27'900'000.-
9	Ausstattung		ca. Fr.	6'000'000.-
	Schulzimmer	ca. Fr.	3'500'000.-	
	Vergrösserung Mensa	ca. Fr.	276'000.-	
	Erstausstattung Sporthallen	ca. Fr.	522'000.-	
	Ausstattung Zentralbibliothek/Staatsarchiv	ca. Fr.	1'700'000.-	

---

<b>Total Investitionskosten (inkl. MwSt.)</b>			<b>ca. Fr.</b>	<b>337'000'000.-</b>
---	--	--	----------------	----------------------

---

\*) exkl. Grundstück, Altlasten, weitergehende Baugrunderschwernisse, Umzugskosten, Finanzierungskosten, Bauteuerung, etc.

Basis Kosten Netto inkl. MwSt. 7.7%

Teuerungsindex Bausubventionen vom Bundesamt für Statistik "Schweizerischer Baupreisindex, Teilindex Hochbau, Wert für die Schweiz insgesamt" Basis Oktober 2010, 100.0 Punkte, Stand April 2020 = 101.8 Punkte

Kostengenauigkeit: Grobkostenschätzung ± 25%

## 9.4 Kostenberechnungen pro Nutzung

Für die Realisierung der Machbarkeitsstudie Areal Weitblick Solothurn wird mit nachfolgenden Investitionskosten gerechnet (Kostengenauigkeit  $\pm 25\%$ ):

• Erwerb Bauland	ca. Fr. 29'000'000.-
• Kantonsschule Solothurn (Bildung und Verwaltung / Sport)	ca. Fr. 191'500'000.-
• Hallenbad	ca. Fr. 19'500'000.-
• Zentralbibliothek	ca. Fr. 20'500'000.-
• Staatsarchiv	ca. Fr. 33'500'000.-
• BBZ / IGSSO	ca. Fr. 43'000'000.-

---

**Total Investitionskosten (inkl. MwSt.)** **ca. Fr. 337'000'000.-**

---

\*) exkl. Grundstück, Altlasten, weitergehende Baugrunderschwerisse, Umzugskosten, Finanzierungskosten, Bauteuerung, etc.

## 9.5 Kostenberechnungen pro Flächen ohne Landanteil

	<b>Kantonsschule</b>	<b>Hallenbad</b>	<b>Zentralbibliothek</b>	<b>Staatsarchiv</b>	<b>BBZ / IGSSO</b>
Landfläche	41'571 m <sup>2</sup>	2'835 m <sup>2</sup>	2'592 m <sup>2</sup>	3'888 m <sup>2</sup>	7'088 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	40'630 m <sup>2</sup>	2'740 m <sup>2</sup>	5'565 m <sup>2</sup>	8'885 m <sup>2</sup>	10'800 m <sup>2</sup>
Kosten BKP 2	3'249.- / m <sup>2</sup> GF	4'745.- / m <sup>2</sup> GF	2'516.- / m <sup>2</sup> GF	2'757.- / m <sup>2</sup> GF	2'963.- / m <sup>2</sup> GF
Kosten Gesamt Fr. / m <sup>2</sup> GF	4'713.- / m <sup>2</sup> GF	7'190.- / m <sup>2</sup> GF	3'684.- / m <sup>2</sup> GF	3'770.- / m <sup>2</sup> GF	3'981.- / m <sup>2</sup> GF

## 10 Zusammenfassung und Kommentar

### 10.1 Grundlagen und Randbedingungen

Das für die vorliegende Machbarkeitsstudie relevante Teilgebiet des Areals Weitblick umfasst im Wesentlichen die Grundstücke GB Solothurn Nr. 2046 (57'559 m<sup>2</sup>) und GB Solothurn Nr. 2048 (46'021 m<sup>2</sup>) sowie im Süden die Parzelle GB Solothurn Nr. 5125 (3'3345 m<sup>2</sup>). Diese Grundstücke befinden sich im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn.

Die Analyse der heute vorhandenen Grundlagen und Randbedingungen sowie der heutigen Situation zeigt folgendes Bild:

- Aufgrund des aktuellen Planungsstandes der Ortsplanungsrevision müssen zurzeit bei der baulichen Umsetzung sowohl der alte wie auch der neue Zonenplan beachtet werden. Der neue Zonenplan weist im Gebiet Weitblick zum Teil eine veränderte Zonierung (Wohn- und Mischzonen statt Arbeitszonen) und eine relevant höhere Dichte auf. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die vorgesehenen Nutzungen der Machbarkeitsstudie sowohl nach altem wie auch nach neuem Zonenplan zonenkonform sind.
- Eine Genehmigung der neuen bau- und planungsrechtlichen Grundordnung wird im Jahr 2022 erwartet. Für die vorliegende Machbarkeitsstudie kann - aufgrund der längeren Umsetzungsdauer - davon ausgegangen werden, dass der neue Zonenplan rechtsgültig sein wird.
- Die aktuell geplante Nutzung des Gebiets Weitblick ist auf die Bedürfnisse der Stadt und der Bevölkerung abgestimmt. So sollen bedarfsgerechte Wohnungen für Familien, Singles und Junge sowie fortschrittliche Wohnformen fürs Alter die Anforderungen unterschiedlicher Generationen erfüllen. Zudem bieten gut erschlossene Gewerbeflächen Raum für neue Arbeitsplätze auf Stadtgebiet. Als Orte der Begegnung, zum Flanieren und Geniessen sind attraktive Naherholungsgebiete vorgesehen. Plätze für sportliche Aktivitäten und Freizeitanlagen erweitern das Angebot der Stadt Solothurn.  
Die Stadt Solothurn erarbeitet zurzeit einen Rahmengestaltungsplan zum Entwicklungsgebiet Weitblick, in dem die Umsetzung der angestrebten Neubebauung weiter präzisiert wird. Es sind im Zuge der Bearbeitung erst erste Entwürfe bekannt worden.
- Das Planungsgebiet ist entsprechend den aktuellen Entwicklungsabsichten der Stadt Solothurn in 6 unterschiedliche Baufelder unterteilt (Baufelder 6 - 13). Diese 6 Baufelder umfassen gesamthaft eine Grundstücksfläche von 76'788 m<sup>2</sup> mit einer zulässigen oberirdischen Geschossfläche von 113'473 m<sup>2</sup>. Im Zuge der Bearbeitung wurde auch das südliche Gebiet (Parzelle Nr. 5125) einbezogen.
- Das gesamte Planungsgebiet ist heute - bis auf die bestehende Parkieranlage im südlichen Teil des Grundstückes GB Solothurn Nr. 5125 (Parkplatz Badi / Campingplatz) - nicht bebaut und wird noch weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Das Planungsgebiet weist schwierige Baugrundverhältnisse auf, die in der Planung der Neubauten und insbesondere bei der Kostenermittlung berücksichtigt werden müssen.
- In einem Teilbereich des Gebietes Weitblick muss vorgängig eine Altlastensanierung durchgeführt werden. Für die beiden betroffenen Baufelder 9 und 10 erarbeiten die kantonalen Behörden zurzeit einen kantonalen Nutzungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Aushub- und Entsorgungsarbeiten des Altlastengebietes im Detail regelt. Gemäss heutigem Zeitplan können die Sanierungsarbeiten im Jahr 2022 in Angriff genommen werden. Der Abschluss ist im Jahr 2028 resp.

2030 (inkl. Reserven) vorgesehen.

Die Varianten der Überarbeitung berücksichtigen diesen Tatbestand nicht mehr.

- Entsprechend der aktuellen Gebietsentwicklung des Gesamtareals Weitblick sind die Baufelder verschiedenen Realisierungs-etappen zugeteilt. Dabei ist das Baufeld 8 der ersten Bauetappe (2021 - 2023), die Baufelder 6, 7, 12, 13 der zweiten Bauetappe (2024 - 2030) und die Baufelder 9, 10, 11 der 3. Bauetappe (2031 - 2036) zugeteilt. Die zeitliche Realisierung der Erschliessungsanlagen (Strassenbau / Werkleitungen) erfolgt - entsprechend den Baufeld-etappen - ebenfalls in 3 Realisierungsetappen (2020 - 2028; 2026 - 2032 und 2030 - 2035). Die Varianten der Überarbeitung berücksichtigen diesen Tatbestand nicht mehr.

## 10.2 Zusammenfassung Machbarkeitsstudie

Die vorliegende Machbarkeitsstudie basiert auf dem heutigen Planungsstand zum Gesamtentwicklungsgebiet Weitblick und respektiert damit die bestehenden resp. die heute rechtsgültig definierten Baufelder und Erschliessungsachsen. Dabei wurden folgende Konzeptansätze verfolgt:

- Die Schulnutzungen der Kantonsschule Solothurn (Bereich Bildung und Verwaltung) entwickeln sich von Norden nach Süden und werden im Nordbereich in die heutige und zukünftige Stadtstruktur mit möglichst kurzen Distanzen zu Segetzstrasse (Ost-West-Verbindung), Bahnhof Allmend und Segetzpark (Freiraum) eingebunden.
- Der gesamte Sportbereich der Kantonsschule (Turnhallen, Hallenbad, Aussensportanlagen) wird anschliessend an den Bildungsbereich umgesetzt und konzentriert.
- Die übrigen Sportnutzungen (BBZ, IGSSO) werden ebenfalls im südlichen Bereich angeordnet, sind jedoch mehr zur Westtangente und zum Freibad Solothurn orientiert. Sie können damit zusammen mit der Sportinfrastruktur der Kantonsschule Solothurn ein lokal und regional bedeutendes Leistungszentrum bilden.
- Die Zentralbibliothek als wichtiger lokaler und regionaler Anziehungspunkt wird in den Bildungsbereich der Kantonsschule integriert, während das Staatsarchiv weitgehend unabhängig der übergeordneten Gesamtstruktur nach Massgabe der Nutzungsbedürfnisse in das Gesamtgefüge eingebunden werden kann. In den Varianten der Überarbeitung werden diese Bereiche konzentriert und zusammengelegt. Dies auf im Hinblick einer Synergie (auswirkung auf Kosten).

Entsprechend dem vorgesehenen Konzeptansatz sind bei der vorliegenden Machbarkeitsstudie die erforderlichen Raumprogramme der Zukunft vollumfänglich umgesetzt. Dabei sind folgende Grundsätze und Rahmenbedingungen definiert:

- Die vorgesehenen Gebäudestrukturen orientieren sich an den neuen bau- und planungsrechtlichen Gegebenheiten (OPR, Stand Auflageverfahren).
- Die Gebäude werden aus baugrundtechnischen Gründen mit maximal einem Untergeschoss ausgebildet und das Untergeschoss entspricht der oberirdischen Gebäudegrundfläche.

### 10.3 Fazit

Die vorliegende Machbarkeitsstudie zeigt, dass die vorgesehenen Nutzungen auf dem zur Verfügung stehenden Areal des Gebietes Weitblick (Baufelder 6 - 13, Parzelle Nr. 5125) aus planerischer und baurechtlicher Sicht problemlos machbar sind. Damit kann ein moderner und zukunftsfähiger Bildungscampus für die Kantonsschule Solothurn an einem ausgezeichneten und gut erschlossenen Standort in der Stadt Solothurn realisiert werden. Zusammen mit den weiteren Nutzungen ergibt sich gesamthaft eine attraktive sehr Anlage für Bildung, Information und Sport.

In der bau- und planungsrechtlichen Beurteilung sind minimale Abweichungen zur Grundnutzung vorhanden (Geschosszahl Hallenbad / Sportgallen, Gebäudelänge), die jedoch in der Weiterbearbeitung angepasst werden können.

In der weiteren Bearbeitung ist allenfalls auch möglich, die heute vorgesehenen Erschliessungsachsen in der Detailausgestaltung in das gesamte Neubebauungskonzept zu integrieren und so die verschiedenen Nutzungsbereiche gestalterisch noch besser zusammen zu fassen.

Voraussetzung ist, dass die Stadt Solothurn - als Grundeigentümerin des Gesamtareals - die laufende Gebietsentwicklung Weitblick zu einem grossen Teil aufgibt und das Areal dieser Alternativnutzung zur Verfügung stellt.