Rechtliche Aspekte der Siedlungserneuerung

Ergänzungsband für den Kanton Solothurn

IP BAU

Impulsprogramm IP BAU
Bundesamt für Konjunkturfragen

Trägerschaft:

SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
VLP	Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
STV	Schweizerischer Technischer Verband
Pro Renova	Schweizerische Vereinigung für Bau-Renovation

Bearbeitung

Planteam S AG, Solothurn
H. Theus, Arch. ETH / SIA, Raumplaner NDS ETH

Baudepartement des Kanton Solothurn
A. Lack, Fürsprech, Chef Rechtsdienst

Projektbetreuung IP BAU

Hannes Wüest, dipl. Kult. Ing. ETH, Raumplaner ETH/NDS, Wüest & Partner, Zürich

Hansruedi Diggelmann, lic. iur., Raumplaner ETH/NDS, Zürich

Gestaltung

APUI, Hochfeldstrasse 113, 3012 Bern

Copyright © Bundesamt für Konjunkturfragen
3003 Bern, Juli 1994.
Auszugsweiser Nachdruck unter Quellenangabe erlaubt. Zu beziehen bei der Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale (Best.-Nr. 724.477.3d)

Form. 724.477.3d 7.94 1500 U19621

Vorwort

Siedlungserneuerung, Entwicklung nach innen und Erhöhung der Siedlungsqualität waren bei der Teilrevision des Baugesetzes (neu: Planungs- und Baugesetz) im Jahre 1992 und der kantonalen Bauverordnung im Jahre 1991 wesentliche Stossrichtungen. Diese Postulate stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Forderung nach der Begrenzung der Bauzonen. Die Bauzonen der solothurnischen Gemeinden sind (wie in vielen andern Kantonen) oft zu gross. Eine Begrenzung oder gar Verkleinerung dieser Bauzonen muss vielfach begleitet sein von einer besseren Nutzung der Bauzonen. Nebst der Realisierung neuer Wohnsiedlungen wird die Siedlungserneuerung in bestehenden Quartieren weiter an Bedeutung gewinnen.

Das solothurnische Bau- und Planungsrecht bietet für die angestrebte haushälterische Nutzung eine Vielzahl von Instrumenten an. Gleichzeitig wurden die baupolizeilichen Vorschriften (Grenz- und Gebäudeabstände, Definition von Ausnützungsziffer und Geschosszahl usw.) im Sinne des angestrebten Ziels gelockert. Damit und mit der Delegation einer Reihe von Entscheidkompetenzen an die Gemeinden ist nicht nur die Verantwortung der kommunalen Behörden, sondern auch jene der Planer und Architekten gewachsen. Mit der vorliegenden Publikation werden deshalb vorab Gemeinden und Planer angesprochen. Sie soll ihnen für die anlaufenden Ortsplanungs-Revisionen Denkanstösse vermitteln und ein Leitfaden für die Siedlungserneuerung sein. Aber auch Bauherren und Architekten werden nützliche Hinweise für eine optimale Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften finden. In diesem Sinne wünsche ich der vorliegenden Publikation des Impulsprogrammes Bau viel Erfolg.

Februar 1994

Cornelia Füeg-Hitz
Regierungsrätin
Vorsteherin des Bau-Departementes
des Kantons Solothurn

Inhaltsverzeichnis

Teil 1

1 Zur vorliegenden Publikation 7

2 Situation im Kanton Solothurn 9
2.1 Zeitgemässe Siedlungsentwicklung 9
2.2 Revision des Baugesetzes 9

3 Neue Aspekte der Ortsplanung 11
3.1 Einleitung 11
3.2 Kommunales Leitbild 11
3.3 Mitwirkung der Bevölkerung 11

4 Bau- und Zonenordnung 13
4.1 Einleitung 13
4.2 Neue Zonenbestimmungen im Dienste der Siedlungserneuerung 13
4.3 Bestimmungen zur Ausnützungsziffer 14

5 Baubewilligungsverfahren 15
5.1 Besitzstandsgarantie 15
5.2 Ausnahmebewilligung 15
5.3 Arealüberbauung 15
5.4 Näherbaurechte und Reduktion der Abstandsvorschriften 15
5.5 Transport der Ausnützungs-, resp. Überbauungsziffer 16
5.6 Abstellplätze für Motorfahrzeuge 16

6 Sondernutzungspläne 17
6.1 Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften 17
6.2 Baulinien 17
6.3 Baulandumlegung 18

7 Fazit 19

Teil 2 – Anhang 21

Anhang 1 – Grundlagen, Konzepte, Leitbilder 23
1.1 Obachquartier Solothurn – Grundlagen für ein städtebauliches Konzept 23
1.2 Stadt Grenchen – Leitbild Kernrandzone Süd 28

Anhang 2 – Sondernutzungspläne 35
2.1 Teilzonenplan und Gestaltungsplan Obachschlaufen, Solothurn 1993 35
2.2 Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Areal Coop «im Brüggli», Dornach 41
2.3 Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Siedlung «Aarepark» in Solothurn 45

Publikationen des Impulsprogrammes IP BAU 51

1 Zur vorliegenden Publikation

Die vorliegende Arbeit ist als Ergänzung zur Broschüre «Rechtliche Aspekte der Siedlungserneuerung» des Impulsprogrammes Bau (IP BAU) des Bundes konzipiert. Sie untersucht die spezifische Rechtslage im Kanton Solothurn bezüglich der «Umbautauglichkeit» des Baugesetzes, das überarbeitet wurde und am 1. Juli 1992 als Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft getreten ist.

In einem **ersten Teil** werden die Instrumente des Solothurner Planungs- und Baurechts beschrieben, die eine Siedlungsentwicklung nach innen zumindest nicht behindern oder gar fördern können. Da die Baugesetzrevision erst kürzlich erfolgte, bestehen noch einige Unsicherheiten wie sich einzelne Bestimmungen tatsächlich auswirken werden.

Ein **zweiter Teil** besteht in einem Anhang, der konkrete Beispiele von Verfahren aufführt, die sich besonders gut für eine Siedlungserneuerung eignen. Da die Gemeinden des Kantons Solothurn kurz vor einer Revision ihrer Nutzungspläne zur Anpassung an die neuen kantonalen Erlasse zum Bau- und Planungsrecht stehen, sind noch keine aktuellsten Beispiele greifbar. Dies gilt vor allem für konzeptionelle orts- und städtebauliche Festlegungen von generellen Baustrukturen. Jedoch können einige jüngere Arbeiten aufzeigen, wie bereits vor der Baugesetzrevision Instrumente im Sinne der Siedlungserneuerung eingesetzt wurden. Vor allem Gestaltungs- und Teilzonenpläne sind im Kanton Solothurn schon länger bekannt und haben sich als Instrument zur «Massschneiderung» von spezifischen Erneuerungsvorhaben bereits bewährt.

Abkürzungsverzeichnis

RPG Bundesgesetz über die Raumplanung

PBG Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurn

KBV Kantonale Bauverordnung

2 Situation im Kanton Solothurn

2.1 Zeitgemässe Siedlungsentwicklung

a) Ziel der Innenentwicklung

Angesichts eines ungebremsten Verbrauchs an Kulturland für Überbauungen, Verkehrs- und Infrastrukturanlagen, hielt der Bundesrat in seinem «Bericht über den Stand und die Entwicklung der Bodennutzung und Besiedlung in der Schweiz» (Raumplanungsbericht 1987) fest, dass das Ziel der haushälterischen Bodennutzung gemäss Art. 1 RPG noch bei weitem nicht erreicht sei. Insbesondere mit dem Leitsatz 4 fordert er deshalb eine tatsächliche Trendwende im Bodenverbrauch. Es wird auch der Weg gewiesen, wie dies zu geschehen hat: Innenentwicklung statt Aussenentwicklung, d.h. bessere Nutzung der Reserven innerhalb der vorhandenen rechtsgültigen Zonen, anstatt ständige Ausdehnung der Baugebiete an den Siedlungsrändern.

Diesem öffentlichen Interesse an einer verstärkten Innenentwicklung entsprechen aber auch private Interessen der Grundeigentümer, wie Maximierung der Nutzflächen auf einem Baugrundstück oder Werterhalt der vorhandenen Bausubstanz. Gerade letzteres lässt sich mit dem in den letzten 10 Jahren stetig steigenden Anteil an Erneuerungsinvestitionen gegenüber demjenigen an Neubauinvestitionen deutlich nachweisen. 1992 haben die baubewilligungspflichtigen Erneuerungsinvestitionen ihren Anteil am gesamten Hochbauinvestitionsvolumen auf 29 Prozent ausgedehnt, was einem neuen Höchststand entspricht (nach Wüest & Partner, Monitoring 1994). So bestehen für die Realisierung der Siedlungserneuerung grundsätzlich günstige Voraussetzungen.

Damit die ohnehin anfallenden Erneuerungsinvestitionen auch wirklich zur besseren Nutzung der Reserven innerhalb der weitgehend überbauten Gebiete beitragen können, müssen auch die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen entsprechend gestaltet werden. Einerseits müssen der jeweiligen Situation angepasste Erneuerungsvorhaben ermöglicht werden, anderseits soll eine hohe Siedlungsqualität, insbesondere auch im Nahbereich der Wohnungen, gewährleistet sein.

b) Strategie der Siedlungsbegrenzung

Während der Grundsatz der Innenentwicklung und Siedlungserneuerung in jeder Gemeinde gilt, ist bei der Aussenentwicklung und Siedlungsbegrenzung eine auf die «erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedelung» (Art. 1 Abs. 1 RPG) mit zu berücksichtigen, um dem Aspekt der haushälterischen Bodennutzung zu genügen. Vor allem in jüngster Zeit mit zunehmenden Lärm- und Luftbelastungen durch den motorisierten Verkehr, sowie aufgrund von entsprechenden Kapazitätsengpässen in den Städten und Agglomerationen, drängt sich eine auf die Angebote des öffentlichen Verkehrs abgestimmte Siedlungsentwicklung auf. Dazu erarbeitete das Bundesamt für Raumplanung zusammen mit dem Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung der ETH-Zürich «Grundzüge der Raumordnung Schweiz» zur grundsätzlichen Bestimmung der Siedlungsgebiete mit der höchsten Entwicklungspriorität. Angestrebt wird u.a. die Förderung der Entwicklung in den Mittelstädten eines über die Bahn 2000 vernetztes Städtesystems anstelle eines unbegrenzten Wachstums der Grossstadtagglomerationen.

Darauf abgestützt erarbeitete das Kant. Amt für Raumplanung die auf die Solothurnischen Verhältnisse ausgerichteten «Grundzüge über die anzustrebende räumliche Ordnung der Siedlungsräume» (Strukturkonzept) mit den gleichen Zielen und Grundsätzen. Dieses kantonale Konzept dient künftig der Beurteilung der kommunalen Zonenpläne und deren Fassungsvermögen. Während bisher die Bauzonen generell auf eine Verdoppelung der vorhandenen Einwohnerzahl in den nächsten 15 Jahren ausgelegt wurden, wird diese neue Praxis zu deutlich differenzierteren Baugebieten führen.

2.2 Revision des Baugesetzes

Im Jahre 1992 passte der Kanton Solothurn sein Baugesetz von 1978 an das jüngere Bundesgesetz über die Raumplanung zur Schaffung einer vollständigen Kongruenz an. Dabei wurde die Begrenzung der grosszügig bemessenen Bauzonen wie auch die Förderung der Siedlungserneuerung möglichst konsequent verfolgt. *

** Ausführungen dazu finden sich auch in der Loseblattsammlung «Arbeitshilfe für die Ortsplanung», welche 1993 vom Amt für Raumplanung erarbeitet und an die Gemeinden abgegeben wurde.*

a) Beitrag zur Siedlungsbegrenzung

In den Übergangs- und Schlussbestimmungen wurde mit § 155 PBG eine Übergangszone geschaffen, der sämtliche nach bisherigem Recht ausgeschiedenen, nicht erschlossenen Bauzonen 2. Etappe und die Reservezonen zugewiesen wurden. In dieser Zone gelten die Regeln des Bauens ausserhalb der Bauzone. Eine Neubeurteilung dieser Gebiete im Rahmen der Ortsplanungsrevision gibt den Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen des kantonalen Strukturkonzeptes Teile davon allenfalls wieder einer Bauzone zuzuweisen.

b) Differenzierung der Nutzungsordnung

Daneben brachte die PBG-Revision aber auch Änderungen, welche die Innenentwicklung begünstigen werden. Da die Siedlungserneuerung sich in vielen einzelnen, über das gesamte überbaute Gebiet verstreuten Vorhaben abspielt, ist eine flexible Nutzungsordnung besonders wichtig, um auf die unterschiedlichsten Rahmenbedingungen reagieren zu können. Bei der PBG-Revision wurden deshalb noch einige allzu starre Bestimmungen gelokkert. Kurz erwähnt seien die Öffnung der Industriezonen für Dienstleistungsbetriebe sowie die Einführung einer gemischten Wohn- und Gewerbezone in Ergänzung der «reinen» Gewerbezone nach bisherigem Recht. In Gebieten mit brachliegenden Gewerbebauten kann diese neue Bestimmung unter Umständen sinnvolle Umnutzungen erleichtern (siehe Kap. 4.2). Auch die Ausnahmemöglichkeiten bei den ohnehin verkleinerten Grenz- und Gebäudeabständen (Anhang II, KBV) dürften den Umbau und die Erneuerung von Gebäuden weniger hemmen. Daneben könnte die Möglichkeit, neben maximalen, neu auch minimale Ausnützungsvorschriften zu erlassen, den Ausbaugrad der Bauzonen verbessern, falls davon in den Gemeinden auch wirklich Gebrauch gemacht wird.

3 Neue Aspekte der Ortsplanung

3.1 Einleitung

Wie bereits erwähnt, setzt sich die Siedlungserneuerung aus vielen einzelnen, räumlich und zeitlich unabhängig voneinander ablaufenden Einzelvorhaben zusammen. Um trotzdem über längere Zeit eine zusammenhängende Entwicklung zu gewährleisten, braucht die Gemeinde ein zukunftstaugliches Raumkonzept. Darauf abgestützt können die einzelnen Gebäudeerneuerungsvorhaben sowie Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften und deren Abweichungen von der Zonenordnung bezüglich ihres Beitrages zur Siedlungserneuerung beurteilt werden.

3.2 Kommunales Leitbild

Das neue PBG verwendet den Begriff «Richtplan» nur noch für die Kantonsplanung. Für die kommunale Stufe wird in § 9 Abs. 3 PBG festgehalten, dass die Gemeinde ihrer Bevölkerung Gelegeneheit gibt, sich über die «Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde» zu äussern. Im folgenden werden diese grundsätzlichen Entwicklungsvorstellungen «Kommunales Leitbild» genannt.

In § 9 Abs. 3 PBG heisst es weiter: «Die Gemeindeversammlung, beziehungsweise das Gemeindeparlament, kann solche Grundsatzbeschlüsse als behördenverbindlich erklären». Insofern kann das Leitbild oder Teile davon «Richtplancharakter» erlangen.

Im kommunalen Leitbild sind die Ziele und Grundsätze der Entwicklung, die die Gemeinde in der kommenden Planungsperiode erreichen will, festzuhalten. Um zu den raumrelevanten Themenbereichen der Ortsplanung Aussagen machen zu können, sind allenfalls fehlende Grundlagen zu erarbeiten, wie z.B. Inventarisierungen in den Bereichen Natur und Landschaft, Ortsbild, Landwirtschaft usw. So sind auch Bevölkerungsentwicklung und Baulandverbrauch der letzten 15 Jahre sowie Erfolge und allfällige Mängel der vergangenen Ortsplanungsphase festzustellen. Dabei ist das kantonale Strukturkonzept «Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung über die Siedlungsräume» nebst anderen kantonalen und regionalen Grundlagen zu beachten.

Es ist auch möglich, qualitätssichernde ortsbauliche Vorgaben bezüglich Erneuerung, Dichte und Gestaltung von bestehenden Quartieren aufgrund einer spezifischen Inventarisierung im kommunalen Leitbild festzuhalten, um so den eingangs erwähnten konzeptionellen Zusammenhalt der einzelnen Erneuerungsvorhaben zu gewährleisten.

3.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Da die Innenentwicklung als Siedlungserneuerung einen wesentlichen Veränderungsprozess der Lebensräume auslösen kann, ist es besonders wichtig, die Bevölkerung schon bei der Erarbeitung der Ziele und Grundsätze der Ortsplanung zu beteiligen. Während § 3 PBG Information und «geeignete» Mitwirkung gemäss Art. 4 RPG fordert, ist in § 9 Abs. 3 PBG verlangt, dass die Bevölkerung sich bereits zu den «Grundzügen der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde» äussern kann.

Im Raumplanungsbericht zur Genehmigung der Nutzungspläne gemäss Art. 26 RPV hat die Gemeinde dann nachzuweisen, in welcher Form diese Äusserungen in die Planung eingeflossen sind.

Mit dem Einbezug der Bevölkerung bereits bei der Erarbeitung der Zielvorgaben für die Ortsplanung dürfte eher gewährleistet sein, dass daraus folgende Entscheide bei der Revision der Zonenpläne sowie bei der Realisierung von Bauvorhaben von einer Mehrheit getragen werden.

4 Bau- und Zonenordnung

4.1 Einleitung

Mit der Bau- und Zonenordnung regeln die Gemeinden im Rahmen der Ortsplanung die zulässige Nutzung des Bodens. Dabei werden sowohl bereits überbaute Gebiete als auch unbebautes Land, das sich für die Überbauung eignet, Zonen mit unterschiedlicher Bau- und Nutzungsweise zugeteilt. Mit generellen Bauvorschriften wird in den einzelnen Zonentypen eine Regelbauweise festgelegt. In noch nicht überbauten Baugebieten entstehen so Quartiere, die eine gewisse Regelmässigkeit nach den Vorgaben der Zonenbestimmungen erhalten. Die Parzelleneinteilung und die Parzellengrössen richten sich in den wesentlichen Massen nach diesen Bestimmungen.

In überbauten Gebieten jedoch können die generellen Vorschriften (z.B. über Abstände, Ausnützung, Gebäudelänge usw.) erwünschte spezielle Lösungen oder ortsbaulich sinnvolle Ergänzungen in Form von Neu-, Um- oder Ausbauten erschweren. Daher wurden in der Kantonalen Bauverordnung die Abstandsvorschriften gelockert und der Baubehörde die Kompetenz erteilt, Erleichterungen zu gestatten. Gemäss § 29 KBV sind Ausnahmen vom regulären Gebäudeabstand zulässig, «wenn keine erheblichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden und das Grundstück andernfalls nicht oder nicht zweckmässig überbaut werden könnte». Besonders bedeutend kann diese Regelung in Kernzonen, namentlich zur Erhaltung schützenswerter Gebäudegruppen werden. Dabei ist der betroffene Nachbar anzuhören. Unter den gleichen Voraussetzungen kann auch der Grenzabstand reduziert werden, wenn das Grundstück nicht durch Baulandumlegung oder Landabtausch überbaubar gemacht werden kann (§ 27 KBV).

Schliesslich können Gemeinden im Nutzungsplanverfahren auch die geschlossene Bauweise einführen (§ 33 KBV). Damit entsteht für den Grundeigentümer neben dem Recht auch die Pflicht, an die Grenze zu bauen, sofern keine gesundheitspolizeilich kritischen Verhältnisse entstehen. Besonders zur gestalterischen Aufwertung von Kern- und Kernrandgebieten, aber auch in Lärmsanierungsgebieten können Erneuerungsmassnahmen so in den Dienst einer Verbesserung der Siedlungsqualität gestellt werden.

4.2 Neue Zonenbestimmungen im Dienste der Siedlungserneuerung

Die bisherigen Bauernhofzonen sind im PBG nicht mehr vorgesehen. Bäuerliche Betriebsgebäude innerhalb des Siedlungsraumes, denen jedoch eine grössere Flexibilität bei der Umnutzung nicht mehr benutzter landwirtschaftlicher Gebäudeteile zugestanden werden soll, können nach § 37ter Abs. 3 PBG innerhalb der Bauzone einer «landwirtschaftlichen Kernzone» mit den Rechtswirkungen der Weilerzone zugeteilt werden. Weil im Kanton Solothurn über 60% der Gemeinden weniger als 1000 Einwohner haben, wird mit dieser Möglichkeit in vielen ländlichen Gemeinden eine Chance zur Siedlungserneuerung und Nutzungsdurchmischung, bei grundsätzlicher Erhaltung des vertrauten Erscheinungsbildes, geschaffen.

Eine weitere Lockerung der Nutzungsvorschriften, welche die Siedlungserneuerung fördern kann, erfuhr die Gewerbezone bei der Baugesetzrevision. Gemäss § 32 Abs. 1 PBG können nebst der reinen Gewerbezone auch gemischte Wohn-/Gewerbezonen geschaffen werden, in denen sowohl mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe als neu auch Wohnungen zulässig sind.

Diese neue Regelung gewinnt besondere Bedeutung angesichts aktueller Überkapazitäten an Büro- und Geschäftsbauten in der Schweiz von mehr als 4,5 Millionen Quadratmetern Nutzfläche und Leerstandsziffern von über 10 Prozent (nach Wüest & Partner, Monitoring 1994). Bevor jedoch dieser für den Kanton Solothurn neue Zonentyp in einer Gemeinde eingeführt wird, sollten die bestehenden Gewerbezonen im Rahmen entsprechender Quartieranalysen auf ihre Durchmischungstauglichkeit geprüft werden. Bei störenden Betrieben und in lärmexponierten Lagen soll die reine Gewerbezone nach § 32 Abs. 2 PBG mit ausschliesslich betriebsnotwendigen Wohnungen beibehalten werden. Bis zur Revision der Zonenpläne gelten deshalb die bisherigen Bestimmungen weiter (§ 155 Abs. 3 PBG).

In der Industriezone (§ 33 PBG) sind neben Industrie- und Gewerbebetrieben sowie betriebsnotwendigen Wohnungen neu auch Dienstleistungsbetriebe zulässig. Diese Öffnung kann die Erneuerung von Industriebranchen erleichtern,

soll jedoch nicht generell gehandhabt werden. Im Kommunalen Leitbild sind deshalb zu Beginn der Ortsplanungsrevision Aussagen über die spezifische Eignung der Arbeitsplatzgebiete festzuhalten. Angesichts grosser, leerstehender Bestände an Büroflächen ist eine ausreichende Umgebungsqualität für Dienstleistungsbetriebe in Zukunft ein wichtiges Standortkriterium.

Für Kernzonen (§ 31 PBG) wurden die bisherigen Bestimmungen im neuen PBG weitgehend beibehalten. Bereits im alten Baugesetz konnten die Gemeinden besondere Vorschriften zur Erhaltung des Bestandes wertvoller Bausubstanz und zur Sicherung einer angemessenen Durchmischung von Nutzungen erlassen. Die Lockerung der Abstandsvorschriften der Kantonalen Bauverordnung (§ 27, 29 KBV) ist insbesondere auch zum Schutz wertvoller Bausubstanz in den Kernzonen vorgenommen worden. Für noch weitergehende «massgeschneiderte» Regelungen in Kernzonen kann diese mit einer Ortsbildschutzzone überlagert und die Zonenvorschriften mit entsprechenden Sonderbauvorschriften, resp. einem Gestaltungsplan (siehe Kap. 6.1) ergänzt werden.

4.3 Bestimmungen zur Ausnützungsziffer

Eine zentrale Grösse bei der Überbauung von Bauzonen ist die zulässige Ausnützungsziffer (AZ). Vor allem in Wohnzonen eignet sich dieses Instrument zur Begrenzung der Dichte. Im Rahmen einer forcierten Innenentwicklung liegt deshalb der Gedanke nahe, diese generell zu erhöhen oder gar aufzuheben. Eine differenziertere Betrachtung ist jedoch unbedingt erforderlich.

a) Lockerungen bei der Anrechnung

Mit der Aufhebung der Anrechnung der Dachgeschosse an die Geschosszahl (und damit auch an die Anrechnung der Bruttogeschossfläche) unter der Bedingung, dass die Kniewandhöhe maximal 0.80 m beträgt und eine architektonisch und ästhetisch befriedigende Lösung möglich ist, wurde die zulässige Baudichte bei gleichbleibender AZ bereits generell erhöht. Bei eingeschossigen Bauten beträgt diese «indirekte» Erhöhung nahezu 100%, bei dreigeschossigen bis zu einem Drittel. In § 39 Abs. 2 KBV wird den Gemeinden zudem die Möglichkeit gegeben, einen auf 20% der regulären AZ limitierten Bonus für An- und Umbauten von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten einzuführen. Dies gilt für Gebäude, die nicht mehr als zwei Geschosse aufweisen und vor dem Inkrafttreten der neuen AZ-Bestimmung erstellt wurden.

Damit sind für sehr viele, an den Ausnützungsbestimmungen anstehende Erneuerungsbedürfnisse Spielräume eröffnet worden, die die Gemeinden direkt mit ihren Reglementsbestimmungen befriedigen können.

b) Minimale Nutzungsziffer

Um künftig eine unverhältnismässige Unternutzung von Bauland zu verhindern, kann gemäss § 29 Abs. 2 PBG neben der maximalen auch die minimale Ausnützung der einzelnen Zonen festgelegt werden. Eine weitere Möglichkeit zur Verhinderung von Unternutzungen ist gemäss § 19 KBV die Festlegung von minimalen Geschosszahlen.

c) Grundlage für weitere AZ-Erhöhungen

Bevor weitere Erhöhungen der AZ in Betracht gezogen werden, sollten Quartiere bezüglich ihrer Schutzwürdigkeit (Ortsbildschutz, Verdrängungsschutz, erhaltenswerte Bau- und Freiraumstruktur in Bezug auf Dichte und Gestaltung, usw.) sowie eines allfällig vorhandenen Verdichtungspotentials analysiert werden. In Quartieren mit gestalterischen Mängeln, brachliegender Bausubstanz oder verschwenderisch tiefer Ausnützung kann eine nachträgliche Verdichtung und damit eine Erhöhung der AZ durchaus sinnvoll sein. Jedoch sollte aufgrund von gebietsweise differenzierten Analysen vermieden werden, dass mit generellen AZ-Erhöhungen die Siedlungsqualität zerstört wird.

Bei nicht überbauten Gebieten mit einer hohen AZ sollte generell eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden, damit eine ausreichende Wohnqualität gewährleistet wird. Im Rahmen des Kommunalen Leitbildes können dabei Vorgaben für die Überbauung dieser Gebiete formuliert werden (siehe Kap. 3.2).

5 Baubewilligungsverfahren

5.1 Besitzstandsgarantie

Gemäss §34 bis PBG dürfen bestehende Bauten innerhalb der Bauzone, die durch nachträgliche Rechtsänderung nicht mehr zonenkonform sind, erneuert und teilweise geändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und insbesondere die Emissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen. Falls keine nachbarrechtlichen Bestimmungen verletzt werden, lässt diese Regelung neben dem zeitgemässen Unterhalt auch den Ausbau vorhandener Leerräume innerhalb der bestehenden Gebäudehülle zu, selbst wenn Ausnützungs- und Vollgeschossvorschriften weiterhin im bisherigen Ausmass überschritten werden. Sobald jedoch Anbauten oder sonstige bauliche Erweiterungen vorgenommen werden, sind auch die entsprechenden Zonenvorschriften einzuhalten.

5.2 Ausnahmebewilligung

Für Ausnahmetatbestände, wie sie mit verschiedenen unbestimmten Rechtsbegriffen umschrieben sind, können Ausnahmebewilligungen erteilt werden.

Gemäss § 138 PBG kann die Baubehörde mit Zustimmung des Bau-Departementes bei «ausserordentlichen Verhältnissen» Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn deren Einhaltung eine «unverhältnismässige Härte» bedeuten würde und die öffentlichen Interessen dabei gewahrt bleiben. Dieser allgemeine Ausnahmeartikel wird in der KBV in verschiedenen Bereichen präzisiert.

In § 20 KBV ist festgehalten, dass die Baubehörde im Interesse einer zweckmässigen Überbauung, insbesondere bei aussergewöhnlichen topografischen Verhältnissen, Ausnahmen bezüglich Geschosszahl, Untergeschosse, Dachausbauten sowie Gebäudehöhen gewähren kann.

Gemäss § 52 KBV können Abstände von öffentlichen Verkehrsanlagen unter Wahrung von Verkehrssicherheit und Begehbarkeit der Trottoirs «massgeschneidert» werden.

Ein wichtiger Paragraph für die Erneuerung der Gebäudehülle ist § 56bis: Bei Umbauten, mit denen eine verbesserte Energienutzung erreicht wird, können Ausnahmen von den Vorschriften dieser Verordnung gewährt werden, also z.B. bezüglich Ausnützungs- und Abstandsvorschriften zur Realisierung einer nachträglichen Aussenisolation.

§ 67 KBV nimmt wieder Bezug auf den § 138 PBG und die Bestimmung, wonach bei ausserordentlichen Verhältnissen Ausnahmen, eventuell verbunden mit Auflagen und Bedingungen, gewährt werden können.

5.3 Arealüberbauung

Auch der Kanton Solothurn kennt die Arealüberbauung als Baueingabe über eine von den Gemeinden festzusetzende Mindestarealfläche. Um auf ihre spezifischen Verhältnisse reagieren zu können, sind die Gemeinden frei in der Festsetzung der Mindestarealfläche und des zu gewährenden Ausnützungsbonus (§ 39 Abs. 1 KBV). Dabei ist die Überbauung jedoch gleichzeitig oder mindestens gruppenweise in Etappen auszuführen. Diese Bestimmungen gelten auch bei Quartiererneuerungen. Da die anstehenden Erneuerungsvorhaben der einzelnen Grundeigentümer jedoch meistens zu unterschiedlichen Zeitpunkten stattfinden, ist die Bedeutung dieses Instrumentes für die Siedlungserneuerung stark begrenzt.

Es eignet sich höchstens in Fällen, wo entsprechende Vorhaben durch die Investoren selbst in einem Konsortium genügend abgestimmt werden. Für Fälle, in denen die Gemeinde diese Moderatorenrolle übernehmen muss, ist das Instrument des Gestaltungsplanes besser geeignet (siehe Kap. 6.1).

5.4 Näherbaurechte und Reduktion der Abstandsvorschriften

Für die Auffüllung von Baulücken innerhalb der bereits weitgehend überbauten Gebiete kann die zweckmässige Situierung eines Gebäudes allenfalls von der Möglichkeit der Unterschreitung eines regulären Grenz- oder Gebäudeabstandes abhängen. Dazu können Nachbarn mit Genehmigung der Baubehörde sich darauf verständigen, Grenzabstände unter Einhaltung des Gebäudeabstandes ungleich zu verteilen. Eine entspre-

chende Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen (§ 26 KBV).

Unter der Voraussetzung, dass ein Grundstück nicht durch Baulandumlegung oder Landabtausch überbaubar gemacht werden kann, besteht die Möglichkeit einer Reduktion des Grenzabstandes (§ 27 KBV). Der betroffene Nachbar ist jedoch anzuhören. Dies gilt ebenso im Interesse der Erhaltung von «schützenswerten Gebäudegruppen». Es ist also denkbar, aufgrund einer entsprechenden Quartieranalyse einen anderen als den gesetzlichen Mindestabstand für die Erhaltung einer bestehenden, qualitätsvollen Quartierstruktur zu akzeptieren. Dabei dürfen gemäss § 29 KBV über die Reduktion des Gebäudeabstandes weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Dies gilt auch für sämtliche wohnhygienischen (Besonnung, Belichtung, Lärmeinwirkung usw.) als auch feuerpolizeilichen Anforderungen.

5.5 Transport der Ausnützungs-, resp. Überbauungsziffer

Innerhalb des gleichen Zonentypes kann die Überbauungs- oder Ausnützungsziffer unter Einbezug **benachbarter** Grundstücke aufgrund der Gesamtfläche berechnet werden (§ 38 KBV). Falls die Grundstücke verschiedenen Eigentümern gehören, ist der Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages erforderlich und im Grundbuch einzutragen, bevor die Baubehörde eine Baubewilligung erteilen darf. Gemäss § 38 Abs. 3 KBV darf jedoch auf keinem Grundstück die minimale Ausnützungs- oder Überbauungsziffer beim Transport unterschritten werden. So ist Gewähr gegeben, dass die Dichten innerhalb eines Quartiers nicht völlig nach dem Gutdünken der Eigentümer verschoben werden, sondern immer noch innerhalb des bei der Festsetzung der minimalen Ausnützung für richtig befundenen Rahmens bleibt. Damit wäre beispielsweise möglich, dass ein knapp bemittelter Eigentümer die allenfalls beträchtlichen Erneuerungskosten seines Gebäudes mittels Verkauf seiner Restausnützung an einen erweiterungswilligen Nachbarn finanziert.

5.6 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Bei der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten mittels Ausbau oder Erweiterung von bestehenden Gebäuden, sind auch die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf dem Grundstück auszuweisen. In weitgehend überbauten Gebieten mit stark genutzter, kleinteiliger Parzellenstruktur (vorab in Städten und Agglomerationsgemeinden), kann diese Regelung zu Platzproblemen auf den Grundstücken führen, insbesondere, weil auch Grünflächenziffern und Spielflächenanteile eingehalten werden müssen.

Aber auch übergeordnete öffentliche Interessen, wie der Schutz von Orts- und Quartierbildern, die Erhaltung von Vorgärten oder die Immissions-Entlastung von Wohngebieten, können bewirken, dass das Erstellen von Abstellplätzen in bestimmten Gebieten eingeschränkt oder gar ausgeschlossen werden sollte.

Deshalb werden Gemeinden mit derartigen Problemen angehalten, in ihren Reglementen und Nutzungsplänen Regelungen über die Anzahl, Art und Lage der Abstellplätze, die Parkraumbewirtschaftung, die Anwohnerprivilegierung auf öffentlichem Grund oder die Schaffung von Gemeinschaftsanlagen (§ 42 Abs. 2 KBV) zu treffen.

Dies ermöglicht dann erneuerungswilligen Grundeigentümern mit Platzmangel für Abstellplätze auf ihren Grundstücken, sich entweder bei einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen, oder nach § 43 der Grundeigentümerbeitragsverordnung eine Ersatzabgabe zu entrichten, welche von der Gemeinde für öffentliche Abstellflächen und Ausgaben für den öffentlichen Verkehr zu verwenden ist. Diesen Regelungen muss ein Parkierungskonzept zugrunde liegen, das gemäss § 42 Abs. 1 KBV die Belastbarkeit des Strassennetzes, die ortsbild- und städtebauliche Situation sowie das Angebot des öffentlichen Verkehrs und die öffentlichen Abstellplätze zu berücksichtigen hat.

Gerade für eine Siedlungserneuerung mit einer Zunahme an Bruttogeschossflächen und Bewohnern im Sinne der Innenentwicklung ist eine zweckmässige Regelung des Verkehrsaufkommens eine wichtige Voraussetzung zur Wahrung der Wohnqualität.

6 Sondernutzungspläne

6.1 Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Gestaltungspläne dienen nach Solothurner Recht sowohl der Gesamtüberbauung als auch der «Durchbrechung» von Zonenvorschriften in speziellen Situationen. Als Nutzungsplan enthält er mehr Einzelheiten als der Zonenplan und regelt die Bebauung mit Sonderbauvorschriften detaillierter. So können u. a. auch in weitgehend überbauten Gebieten massgeschneiderte Lösungen für zusammenhängende Flächen gefunden werden. Der Gestaltungsplan ist somit das eigentliche Instrument der **Quartierplanung.** Zusätzlich zur Detailerschliessung kann er auch die Bebauung und Freiflächengestaltung regeln, Sonderbauvorschriften festlegen sowie vom Zonenplan abweichende Bestimmungen enthalten. Es ist auch möglich, die Erarbeitung solcher Pläne durch eine Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan zu verlangen. Für die Siedlungserneuerung sind folgende Situationen für Gestaltungsplanbearbeitung von besonderem Interesse:

– Gebiete mit dichter Bebauung (Zentren)

– Typisch strukturierte Gebiete (z.B. mit geschlossener Bauweise)

– Gebiete, die sich für die Erstellung einer Gesamtüberbauung oder einer verdichteten Überbauung besonders eignen

– Gebiete mit erforderlichen Lärmschutzmassnahmen

– Bauzonen in der Umgebung geschützter Objekte

– Geschützte und schützenswerte Ortsbilder.

Innerhalb bereits überbauter Gebiete mit mehreren Grundeigentümern erweist sich das Verfahren für dieses Planungsinstrument als eher schwerfällig, vor allem, wenn noch Baulandumlegungen oder allfällige Transporte von Ausnützungs- oder Überbauungsziffern, notwendig sind. Falls jedoch mit Festlegungen im Kommunalen Leitbild (siehe Kap. 3) bereits grundsätzliche Gestaltungsvorstellungen über Sanierungs- und Verdichtungsgebiete vorliegen, können mit geschickter Koordinationstätigkeit der Baubehörden, sowohl das öffentliche Interesse nach einer bestmöglichen ortsbaulichen Qualität, als auch die privaten Interessen nach Nutzflächenmaximierung und Werterhalt der Gebäudeinvestitionen mit angemessenem Aufwand erfüllt werden. Da der Gestaltungsplan etappenweise realisiert werden kann, ist einerseits für die Baubehörde eine längerfristige Entwicklung abschätzbar und für den Eigentümer die Möglichkeit gegeben, seine Erneuerungstätigkeit dann vorzunehmen, wenn ihm der Zeitpunkt günstig erscheint.

Im Rahmen von Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften kann der Gemeinderat gemäss § 45 Abs. 2 PBG Abweichungen von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen beschliessen. Diese bedürfen jedoch der Genehmigung durch den Regierungsrat, der sie auf Recht- und Zweckmässigkeit überprüft (§ 133 Abs. 2, 3 PBG). Abweichungen von Zonenbestimmungen , z. B. von der Ausnützungsziffer, der Geschosszahl, von Gebäudeabmessungen oder -abständen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, sind also möglich, soweit sie nicht grundsätzlich in Widerspruch mit der in der Nutzungsplanung für zweckmässig befundenen Zonenordnung kommen.

Wie bei Arealüberbauungen (siehe Kap. 5.3), können die Gemeinden für zusammenhängende Gebiete in ihren Reglementen festlegen, in welchem Masse von der zonengemässen AZ abgewichen werden darf. Auch die Mindestfläche des «zusammenhängenden Gebietes» kann in den Reglementen definiert werden.

Gemeinden können aber auch generell auf Bestimmungen, die Bedingungen für Gestaltungspläne enthalten, in ihren Reglementen verzichten. In diesem Falle wird das Mass der Abweichungen zu den Zonenvorschriften im Einzelfall direkt bei der Beurteilung der Gestaltungspläne festgelegt.

Mit dieser Formulierung wird den Gemeinden für qualitätsvolle Bauvorhaben ein sehr grosser Ermessensspielraum zugestanden, dessen Eignung für die Siedlungserneuerung sich in Zukunft erweisen muss. Das Instrument des Gestaltungsplans nach Solothurner Recht ist somit eines der grosszügig formulierten Sondernutzungsrechte.

6.2 Baulinien

Die Gemeinden sind für die Gestaltung der Erschliessungsräume zuständig, die mittels Baulinien in den Erschliessungsplänen freigehalten

werden. Während traditionellerweise die Trassen mit gleichmässigen Abständen beidseits der Fahrbahnen gesichert wurden, kommt der Führung der Baulinien zunehmend auch gestalterischer Charakter zu. Zur Schaffung von «Torsituationen» und «Kammerungen der Strassenräume» können dabei Bauten, die in diese eher monotonen Abstandsräume hineinragen, mit differenzierten Baulinien «umfahren» werden, soweit die Verkehrssicherheit dies zulässt. So entstehen einerseits abwechslungsreiche Strassenräume und zudem werden derart durch Baulinien gesicherte Gebäude reglementskonform. Bei allfälligen Umbau- und Erweiterungsvorhaben können diese ohne Revers entsprechend grosszügiger umgestaltet werden.

Auch die Gestaltungspläne können Baubereiche mit Baulinien festlegen, um einerseits Strassenräume, andererseits mit rückwärtigen Baulinien auch Hofräume oder sonstige Freiräume, insbesondere auch die Umgebung schützenswerter Gebäude, freizuhalten oder zu gestalten.

6.3 Baulandumlegung

Sind Grundstücke in ihrer Form oder Grösse so beschaffen, dass eine zonenkonforme Überbauung auch mit einfachen Grenzbereinigungen verunmöglicht ist, kann eine Baulandumlegung durchgeführt werden. Sie besteht in der amtlichen Zusammenlegung und Neuverteilung von Grundstücken in der Bauzone (§ 83 PBG). Gemäss § 84 PBG muss sie sich auf einen Erschliessungs- oder Gestaltungsplan stützen, der rechtskräftig ist oder gleichzeitig aufgelegt wird. Weitere Zwecke, die mit einer Baulandumlegung erreicht werden sollen, sind die Zuteilung von Land und Rechten, die gemeinschaftlichen Bedürfnissen dienen oder für die das Enteignungsrecht erteilt wird (§ 83 Abs. 2 lit. c PBG) sowie zum Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen (§ 83 Abs. 2 lit. d PBG).

Der Erneuerung und Sanierung überbauter Gebiete dient die Umlegung nach § 84 Abs. 3 PBG, welche in Verbindung mit § 89 Abs. 4 PBG durchaus auch in den wenigen städtischen Verhältnissen im Kanton Solothurn ihre Bedeutung haben kann. Allerdings fehlt hier die kantonsrätliche Vollzugsverordnung.

Das revidierte PBG sieht mit §§ 83 Abs. 3, 83 bis und 84 Abs. 3 Instrumente der Umlegung vor, welche geeignet sind, den Postulaten der haushälterischen Bodennutzung Nachdruck zu verschaffen. Zunächst ermöglicht das Gesetz neu den Einbezug von Land der Landwirtschaftszone in die Baulandumlegung und damit eine Entflechtung der Nutzungszonen nach planerischen Kriterien und Bedürfnissen. In Kombination mit der sogenannten Ausgleichsumlegung (§ 83 bis PBG) kann sie durch Herstellung einer Opfersymmetrie unter den von Planung und Umlegung betroffenen Eigentümern der Verkleinerung der Bauzone dienlich sein. Grundgedanke ist, dass durch die zeitkongruente Kombination von Zonenplanung und Landumlegung dafür gesorgt wird, dass es bei der Verkleinerung der Bauzone nicht nur Gewinner (jene, die in der Bauzone verbleiben) und Verlierer (jene, die ausgezont werden) gibt, sondern dass alle Beteiligten von der Zonenplanung profitieren. In der gleichen «juristischen Sekunde» sollen Zonenplanung und Umlegung Rechtskraft erlangen und dafür sorgen, dass jeder der beteiligten Grundeigentümer sowohl Land innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone erhält (§ 83 bis Abs. 3 PBG). Der Regierungsrat soll die Einzelheiten der Umlegung in einer Verordnung regeln.

7 Fazit

Für die Siedlungserneuerung stehen im Kanton Solothurn zwei planungsrechtliche Instrumente im Vordergrund, nämlich das Kommunale Leitbild und der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften.

Im **Kommunalen Leitbild** legt die Gemeinde vor Inangriffnahme der Ortsplanungsrevision die grundsätzlichen Entwicklungen ihrer räumlichen Strukturen fest. Dabei kann sie im bereits überbauten Siedlungsgebiet Areale bezeichnen, in denen die Nutzung intensiviert, durchmischt oder neu festgelegt werden soll. Mit Richtprojekten und Bebauungsstudien kann sie räumliche Vorgaben festhalten, die bei der Beurteilung von Gestaltungsplänen und künftigen Bauvorhaben als minimale Qualitätsnachweise beachtet werden müssen.

Damit sind die Behörden in der Lage, bei Verhandlungen mit Bauinteressenten politisch abgestützte städtebauliche Rahmenbedingungen offen zu legen, die Entwicklung und Gestaltung aktiv mitzubestimmen und nicht erst bei «missglückten» Bauprojekten die Notbremse der Baubewilligungsverweigerung ergreifen zu müssen. Auch die Würdigung allfälliger Ausnahmetatbestände soll sich auf die Zielvorstellungen im Kommunalen Leitbild als Entscheidungshilfen abstützen können.

Gleichzeitig dienen diese strukturellen Vorgaben auch als Grundlage für die Überarbeitung der **Zonenpläne,** insbesondere Bauzonenplan sowie Bau- und Zonenreglement. Wo die generellen Bestimmungen im Zonenplan zu wenig detailliert für eine Vielzahl von einzelnen Erneuerungsvorhaben festgesetzt werden können, muss die Gemeinde mit Sondernutzungsplänen der spezifischen Situation angepasste Lösungen erarbeiten. Sie kann diese Gebiete im Zonenplan mit der Gestaltungsplanpflicht überlagern.

Der **Gestaltungsplan** nach solothurnischem Recht bietet die Möglichkeit, in räumlich und nutzungsmässig komplexen Zentrumsgebieten sowie in bereits überbauten, für die Nachverdichtung geeigneten Arealen Bebauungslösungen zur Realisierung zu verhelfen, die allenfalls unter Abweichung von einzelnen Vorschriften der Regelbauweise, den Anforderungen an Wohn- und Aussenraumqualität zu entsprechen vermögen. Das gleiche gilt für topografisch schwierige Gelände oder exponierte Lagen, wo landschafts- und ortsbildschützerische Aspekte besonders beachtet werden müssen.

Für die Siedlungserneuerung kann zusammenfassend festgehalten werden, dass verständliche Entwicklungskonzepte in behördenverbindlichen Leitbildern es den Gemeindebehörden erleichtert:

- das Erneuerungspotential im weitgehend überbauten Gebiet einzuschätzen
- Gestaltungsplanpflichtgebiete im Bauzonenplan einzuführen und darauf aufbauende massgeschneiderte Lösungen zu sichern
- die Dichte der Zonenbestimmungen für die Steuerung der Bautätigkeit zu reduzieren, um damit auch einen Beitrag zur «Deregulierung» im Bereiche des Baurechts zu leisten.

Teil 2 – Anhang

Anhang 1 – Grundlagen, Konzepte, Leitbilder **23**

1.1 Obachquartier Solothurn – Grundlagen für ein städtebauliches Konzept 23

1.2 Stadt Grenchen – Leitbild Kernrandzone Süd 28

Anhang 2 – Sondernutzungspläne **35**

2.1 Teilzonenplan und Gestaltungsplan Obachschlaufen, Solothurn 1993 35

2.2 Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Areal Coop «im Brüggli», Dornach 41

2.3 Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Siedlung «Aarepark» in Solothurn 45

Anhang 1
Grundlagen, Konzepte, Leitbilder

1.1 Obachquartier Solothurn Grundlagen für ein städtebauliches Konzept

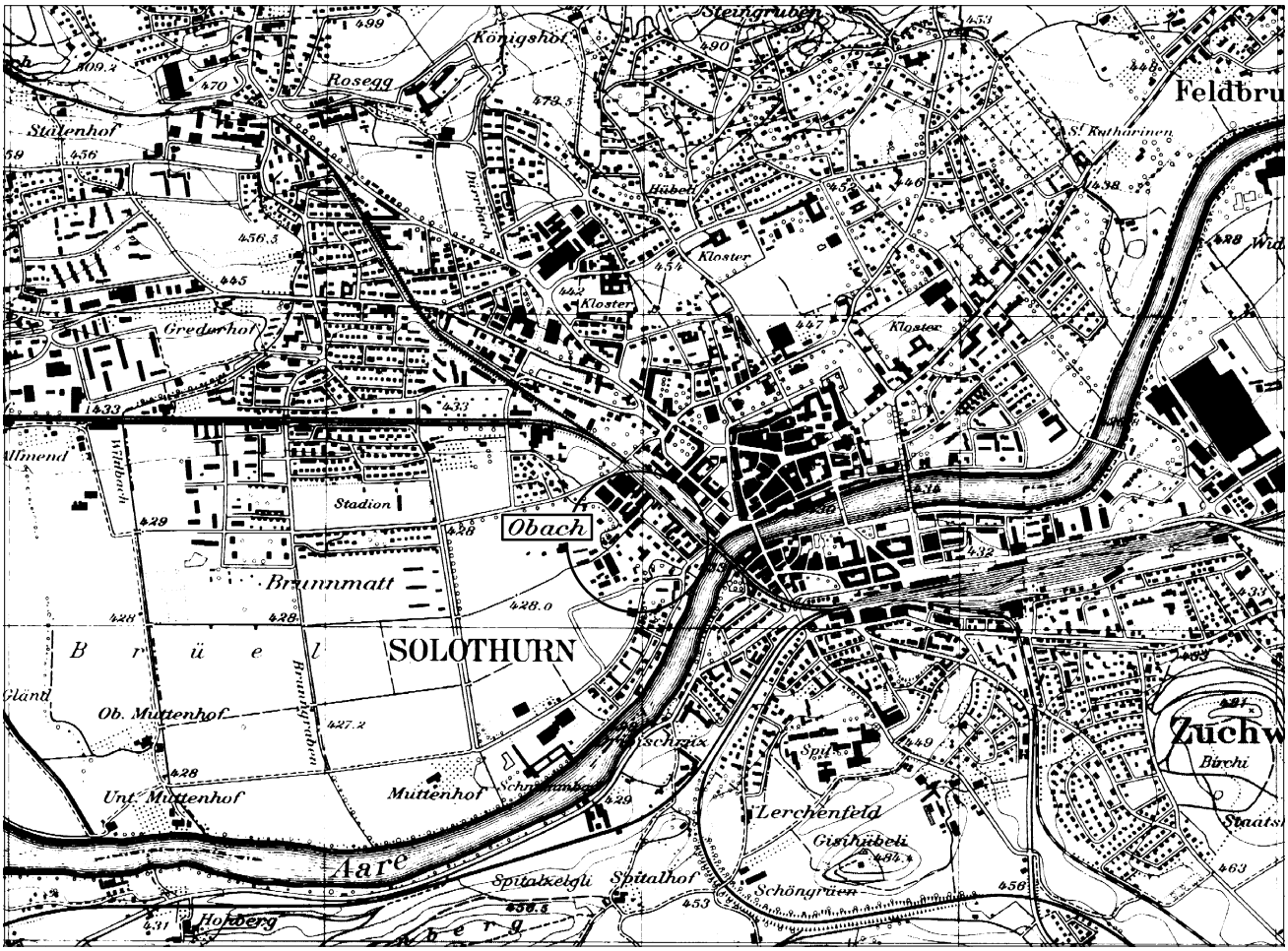
Quelle:
Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn
Stadtbauamt, Stadtplanerin Karin Lischner, dipl. Arch. ETH/SIA, Planerin BSP

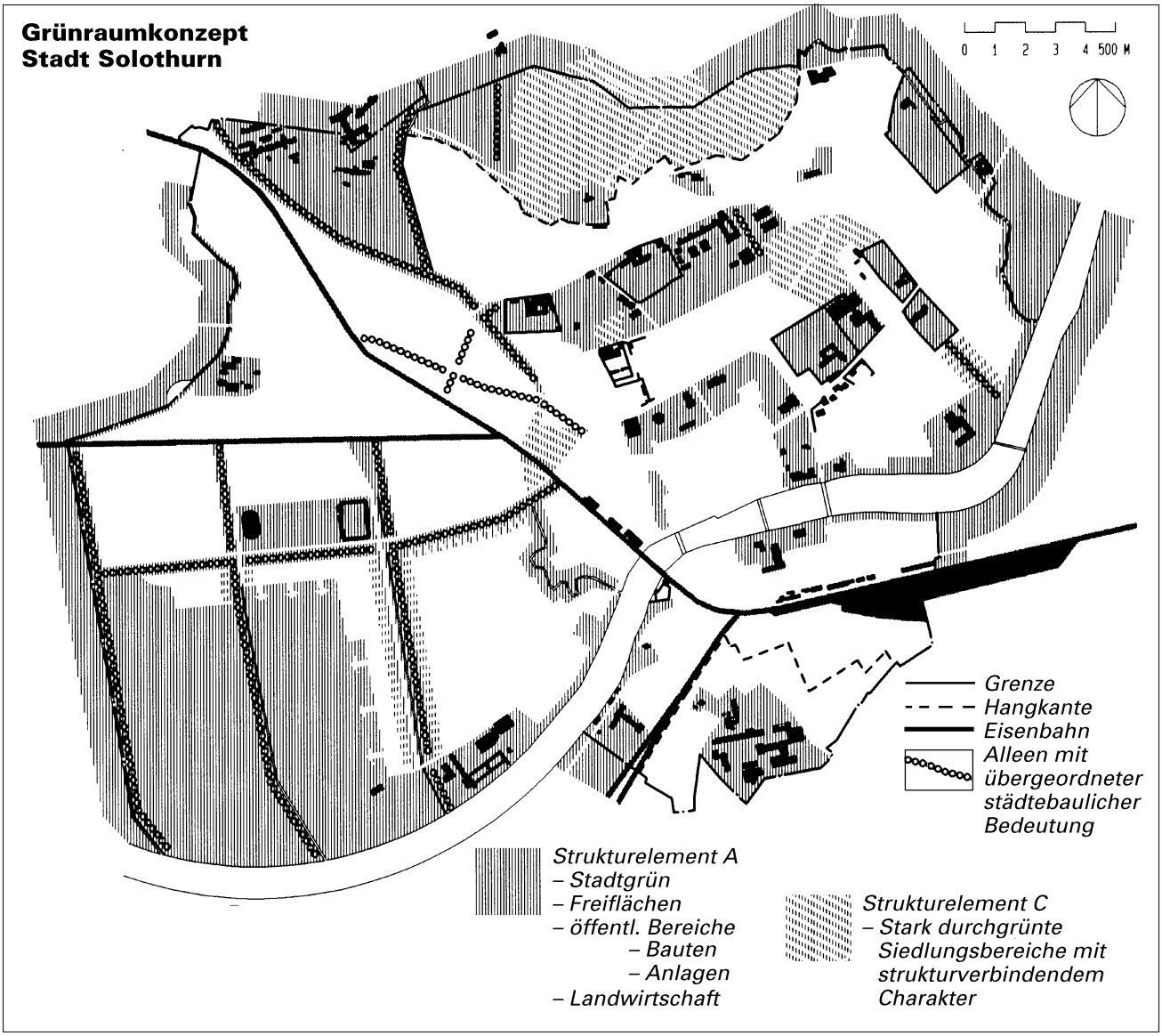
Ausgangslage

Das Obachquartier in Solothurn liegt hinter dem Westbahnhof und wirkt heute sehr heterogen mit seinen ständig erweiterten Fabrikanlagen, teilweise wertvoller Bausubstanz aus dem 19. Jahrhundert, verwilderten Gärten und leerem Baugelände, durchsetzt mit neueren Fabrik- und Lagerbauten. Der dominierende Bahndamm begrenzt das Quartier im Nordosten.

Im Zusammenhang mit dem Bau der Autobahn N5 und der Westumfahrung der Stadt Solothurn, wird sich die Erreichbarkeit des bereits heute unter erheblichem Entwicklungsdruck stehenden Quartiers zusätzlich verbessern.

Die Stadtplanung machte es sich deshalb zur Aufgabe, die unterschiedlichen Interessen der Grundeigentümer sowie der Öffentlichkeit zu optimieren und auf die Raumverträglichkeit zu prüfen. Dazu suchte sie ein städtebauliches Konzept.





Vorgehen

Akteure

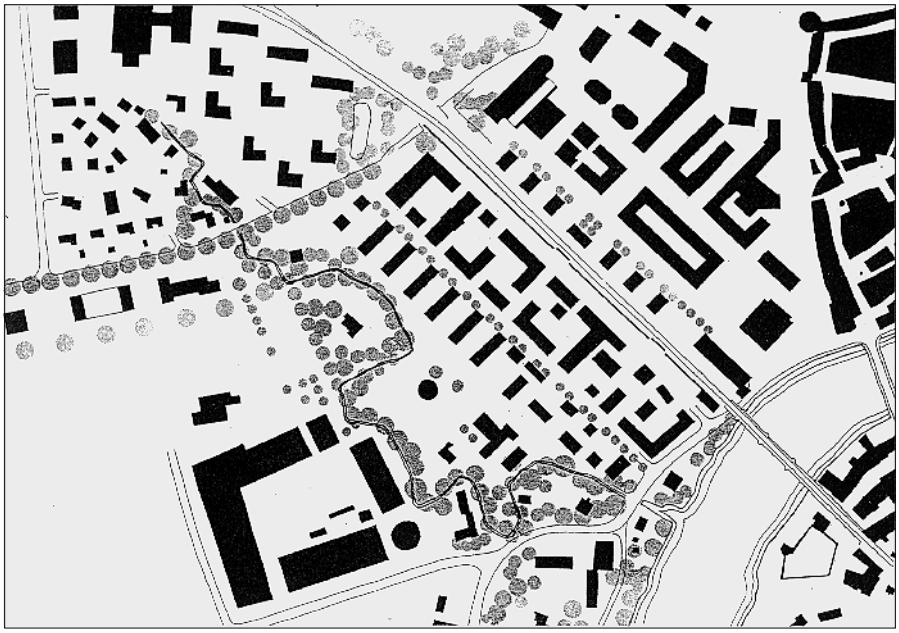
Zur Erarbeitung von Konzeptentwürfen wurde ein neues Verfahren gewählt. 5 private Architekten- und Planungsteams erarbeiten Vorschläge in Zusammenarbeit und im Dialog mit einem Expertengremium, in dem neben auswärtigen Gutachtern auch die städtischen und kantonalen Planungsbehörden beteiligt sind. Aus einer Paralellprojektierung wurde ein offener Planungsprozess. Das Ergebnis ist das Resultat aller an dieser Planung Beteiligten.

Arbeitsphasen

Der Weg zum städtebaulichen Konzept gliederte sich drei Arbeitsphasen.
Zuerst (1. Phase) wurden im Plenum Grundlagen und Vorstellungen für die Entwicklungsmöglichkeiten des Quartiers ermittelt.
Anschliessend (2. Phase) erarbeitete jedes Team eine Konzeptidee.
In einer 3. Phase überarbeiteten die beiden Teams, deren Ergebnisse am meisten überzeugten, gemeinsam zwei grundsätzliche Entwicklungskonzepte.

Entwicklungskonzept 1

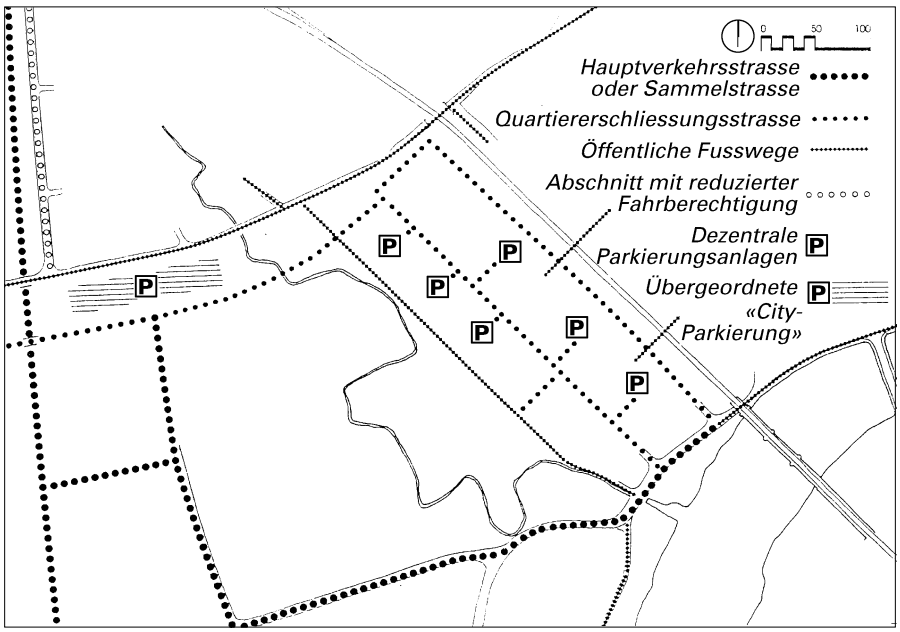
Städtebauliches Potential



Quartiercharakter
Das Obachquartier erscheint als eigenständiges Wohnquartier mit angrenzendem Quartier- und Stadtpark. Die innere Struktur ist aus der Anforderung des Abschirmens vom Bahnlärm einerseits, und dem Bedürfnis der räumlichen Ausrichtung zum Obachpark andererseits, abgeleitet.

Innere Gliederung
Es kommen zwei unterschiedliche, in Schichten angeordnete Überbauungsmuster zur Anwendung, die bezüglich Nutzungsdichte und der Gebäudehöhen ein Gefälle von Bahn zu Park bilden: Die Schicht entlang der Bahn soll blockrandartig überbaut werden, entlang der Bahn eher geschlossen, 4–5geschossig, so als Lärmriegel wirkend. Der Rand entlang der Obachstrasse und ihrer zukünftigen Verlängerung ist lockerer, bloss 3–4geschossig überbaut. Damit ergibt sich eine räumliche Ausrichtung dieser Blöcke gegen die Obachstrasse.
Die Schicht zwischen der Obachstrasse und dem Park soll durchlässig filterartig ausgebildet werden, damit die Parkanlage möglichst tief in die Überbauung wirken kann.
Im Park können Gebäude für öffentliche Zwecke des Quartiers vorgesehen werden, solange dadurch der Charakter und die Gestalt als öffentlicher Freiraum nicht verletzt werden.

Erschliessung



Periphere Erschliessung
Basiserschliessung West
Der heutige Zustand wird wie folgt ergänzt:
Die Anknüpfung erfolgt einseitig über die neue Hochleistungsstrasse Basiserschliessung West und den vorgesehenen Knoten «Oberhof».
Die «Klammerfunktion» wird von der neuen Verlängerung der Glutz-Blotzheim-Strasse übernommen, als Süd-Klammer funktioniert somit die Muttenstrasse, als Nord-Klammer wird die Option des Segetz-Weststadt-Gürtels eingesetzt, das heisst der Fahrverkehr wird von der bestehenden Segetzstrasse an den Südrand des Gürtels verlagert.
Zu den dezentralen Parkierungsanlagen im Quartierinneren kann, im Rahmen der öffentlichen Einrichtungen des Segetz-Weststadt-Gürtels, eine grössere öffentliche City-Parkierung vorgesehen werden.

Die Massnahmen
Im Quartierinneren
Fussgängerverbindungen sind wie in der Null-Lösung vorzusehen.

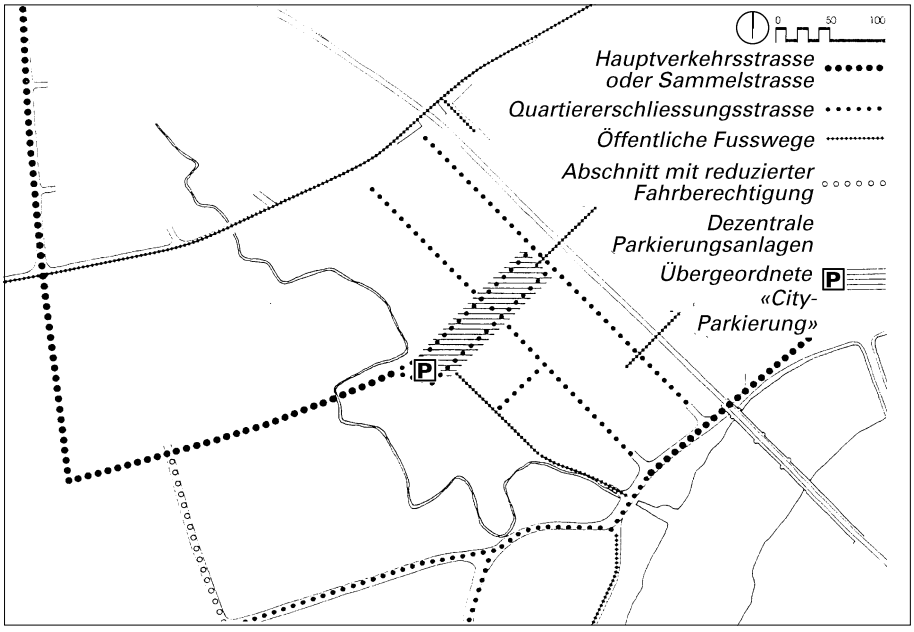
Entwicklungskonzept 2

Städtebauliches Potential

Quartiercharakter
Das Obachquartier erscheint als City-erweiterung-Westbahnhof mit mehrheitlich Dienstleistungs- und Gewerbenutzung. Die innere Struktur ist aus den Anforderungen der Quartier-Verknüpfung und -Erschliessung abgeleitet.

Innere Gliederung
Primäres Element der neuen Quartierstruktur bildet der langgestreckte Stadtplatz in der Fortsetzung der Westbahnhofstrasse; diese räumliche Setzung unterteilt das Quartier in eine Nord- und Südhälfte.
Beidseitig dieses Platzes und entlang der Bahn sind eher geschlossene, 5geschossige Bauten vorgesehen, die einerseits als winkelförmige Lärmriegel zwei ruhige, zum Obach orientierte Bereiche ausscheiden, andererseits soll über diese hohen und dichten Überbauungswinkel an die städtebauliche Struktur des Westbahnhofviertels angeknüpft werden. Die Dominanz dieser hohen Ränder ermöglicht ein späteres Weiterführen der Westbahnhofachse über den Obach hinaus. Der Obach bleibt als grünes Band erhalten, er wird zum öffentlichen erlebbaren, linearen Ereignis innerhalb einer dichten städtischen Struktur.

Erschliessung



Mittige Erschliessung
Null-Lösung
Eine eigentliche Null-Lösung (analog Entwicklungskonzept 1) ist nur mit dem baulichen Status Quo denkbar, sobald aber publikumsintenisve Kernnutzungen erstellt werden, würde die schon heute bestehende Verkehrsproblematik derart verschärft, dass die Erschliessungsvariante Nord gebaut werden müsste.

Beurteilung

Das Gutachtergremium beurteilte die beiden Entwicklungsvarianten aufgrund folgender Kriterien:

- Angemessenheit des städtebaulichen Verhaltens
- Veränderungspotential der Stadt
- Abhängigkeit von Grossinvestoren
- Ökonomische Auswirkungen
- Komplexität der notwendigen Planungsmittel
- Neue Arbeitsplätze
- Verkehr: Übereinstimmung mit gesamtstädtischen Zielsetzungen

Empfehlung

Das Gutachtergremium empfiehlt:

- Durch die Planungskommision ist die zu verfolgende Entwicklungsvariante grundsätzlich festzulegen.
- Die Grundeigentümer sind zu informieren, ihre Anliegen und Vorstellungen zu diskutieren.
- Die Öffentlichkeit ist zu orientieren und die Reaktion der Quartierbewohner zu berücksichtigen.
- Das gewählte Entwicklungskonzept ist in die notwendigen Planungsinstrumente umzusetzen (Quartierkonzeptplanung, Nutzungsplanung, zuhanden der Zonenplanrevision, Gestaltungsrichtlinien, behördenverbindliche Aufnahme in die «Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung» gemäss § 9 Abs. 3 PBG).
- Vorprüfung durch die kantonalen Instanzen.
- Verabschiedung der Planungsinstrumente durch die politischen Behörden (evtl. Teilzonenplan für das Gebiet).

Allein schon diese intensive Arbeit am Obachquartier wird den Behörden bei der Beurteilung allfälliger Bauvorhaben in diesem Gebiet sehr behilflich sein, wurde doch der Blick auf das übergeordnete Ganze geschärft. So konnten städtebaulich widersprüchliche Baugesuche zurückgewiesen und ein Gestaltungsplan am Obach (siehe Anhang, 2.1) fundiert beurteilt werden.

1.2 Stadt Grenchen Leitbild Kernrandzone Süd

Quelle:
P. Feddersen, dipl. Arch. ETH/SIA,
Planer BSP, SRL
R. Klostermann, dipl. Arch. ETH/SIA,
Planer BSP, SRL
F. Argast, Siedlungsplaner HTL

Einleitung

Das Leitbild formuliert Grundzüge für die städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes zwischen Solothurnstrasse und Bahnhof Grenchen Süd. Es schafft den Rahmen für die von der Stadt verfasste Absicht, das Gebiet in seiner Attraktivität zu steigern und damit das bestehende Zentrum nördlich der Solothurnstrasse städtebaulich und nutzungsmässig besser mit dem Bahnhof zu verbinden.

Aufgrund der Resultate des «Studienauftrags Kernrandzone Süd» wurde das Büro Feddersen & Klostermann mit der Formulierung des richtplanmässigen Gesamtkonzeptes beauftragt. Die Vorschläge für die Fussgängerachse und den Busbahnhof waren aus der Arbeit des Büros M.+Y. Hausammann zu übernehmen. Das vorliegende Leitbild geht aus der Überarbeitung durch die Arbeitsgemeinschaft Feddersen & Klostermann – M.+Y. Hausammann hervor (gemäss «Auftragsformulierung für die Weiterbearbeitung» vom 13. April 1993).

Das Leitbild dient als Grundlage für die weitere planerische Bearbeitung des Gebietes «Kernrandzone Süd». Als nächster Schritt könnte die Ausarbeitung eines Teilnutzungsplanes erfolgen. Aussagen des Leitbildes, die nicht in die Nutzungsplanung einbezogen werden können, sollen zu verwaltungsanweisenden Vorgaben für die Bau- und Planungsbehörde zur Beurteilung von Bauprojekten und zur Ausarbeitung von Gestaltungsplänen erklärt werden.

Mit dem Leitbild wird die Beschleunigung der baulichen Entwicklung in der «Kernrandzone Süd» und deren Steuerung in die gewünschte nutzungsmässige und städtebauliche Richtung ermöglicht. Zur Weiterbearbeitung bedarf es der Absicherung durch die politische Behörde.

Konzept des Leitbildes

Zwei Feststellungen haben die Arbeit im wesentlichen bestimmt.

1. Das Gebiet besteht aus Fragmenten unterschiedlichster Bebauungs- und Nutzungsstrukturen, mit deren Charakteristiken und Potentialen umgegangen werden muss. Eine Unterteilung in einzelne Baufelder erscheint als Voraussetzung für eine entsprechende Entwicklung am sinnvollsten.

2. Nur eine einheitlich gestaltete Freiraumstruktur (Strassen, Plätze, Grünräume) vermag das Gebiet und seine unterschiedlichsten Teile zusammenzuhalten und zu gliedern. Die Bearbeitung des öffentlichen Freiraumes spielt deshalb eine wesentliche Rolle.

Im vorliegenden Leitbild werden die in den Grundgedanken gemachten Aussagen in Form einer Synthese für jedes Baufeld und für den gesamten öffentlichen Freiraum zusammengefasst. Damit wird zudem den unterschiedlichen Zuständigkeiten für die künftige bauliche Entwicklung Rechnung getragen und für eine bessere Handhabung durch Private und Behörden gesorgt.

Städtebauliches Konzept

Ein Stück Stadt

In der heute nur teilweise bebauten Kernrandzone Süd befinden sich Fragmente verschiedenster Baustrukturen.

Das zufällige Nebeneinander unterschiedlicher Massstäbe, Nutzungen, Bebauungsformen und Parzellenstrukturen ist ein Charakteristikum dieses Quartiers.

Diese scheinbar störende Heterogenität ist jedoch ein Potential für die Entwicklung eines vielfältigen Stadtraumes.

Das Betonen der Eigenheiten und das räumliche Zusammenspiel dieser unterschiedlichen Baustrukturen ist Kern des städtebaulichen Konzeptes.

Dieses Zusammenspiel kann nur durch eine präzise Freiraumstruktur ermöglicht werden.

Städtebauliche Identität und Akzente

Die räumliche Komposition des Quartiers richtet sich nach charakteristischen Bauten und Aussenräume.

Fassaden und Baukörper als Fluchtpunkte der Achsen werden zu städtebaulichen Akzenten.

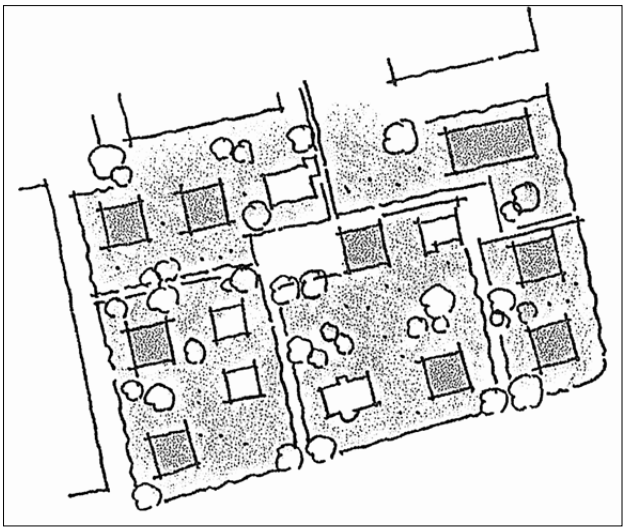
Es entsteht ein Netz von Bezugs- und Sichtachsen und verschafft dem Quartier eine neue Orientierung und Identität.

Städtebauliche Fixpunkte, architektonische Freiheiten

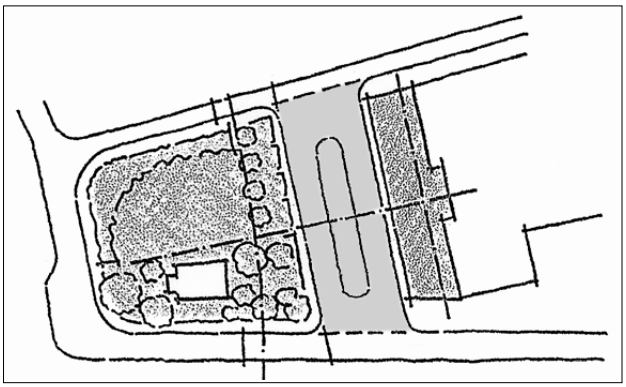
Neue präzis gestellte Bauten, Plätze und einige Zeugen der Baugeschichte, die als Merkmale erhalten bleiben, bestimmen Orte in der Quartierstruktur.

Die Regeldichte dieser städtebaulichen Rahmenbedingungen wird durch eine Charakterisierung von erwünschten Nutzungen und Baustrukturen ergänzt, lässt grössere architektonische Freiheiten zu und gibt Spielraum für sozioökonomische Entwicklungen.

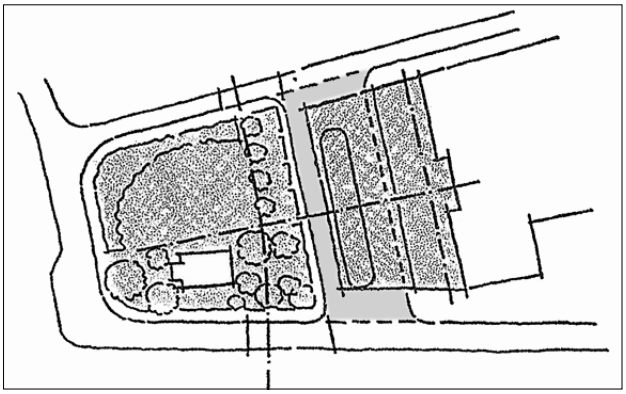
Beispiel für das Baufeld 9 mit Einzelbebauung: parzellenweise Ergänzung mit Stadtvillen

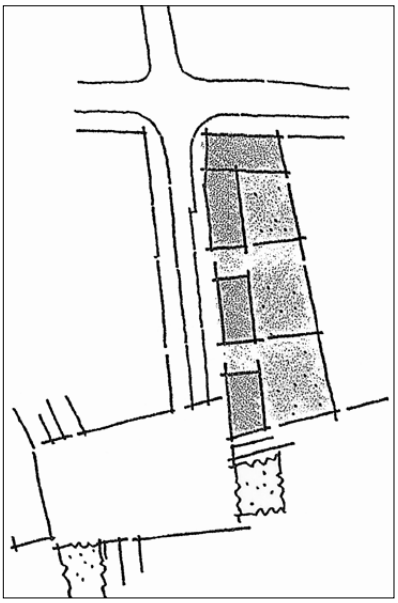


Varianten für das Baufeld 13 mit Zentrumsfunktionen: Anbau an die Migros und unterirdische Erweiterung



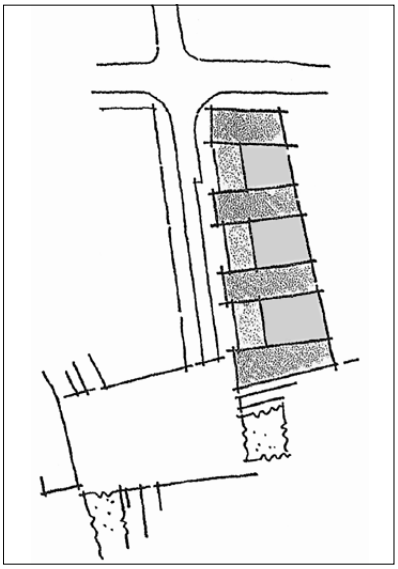
Anbau an die Migros mit Überdeckung der Bushaltestelle





Beispiel für das Baufeld 5 mit Neuüberbauung:

Blockrandbebauung



Zeilen mit Innenhöfen

Legende

Abgrenzung der Baufelder

charakteristische Bauten

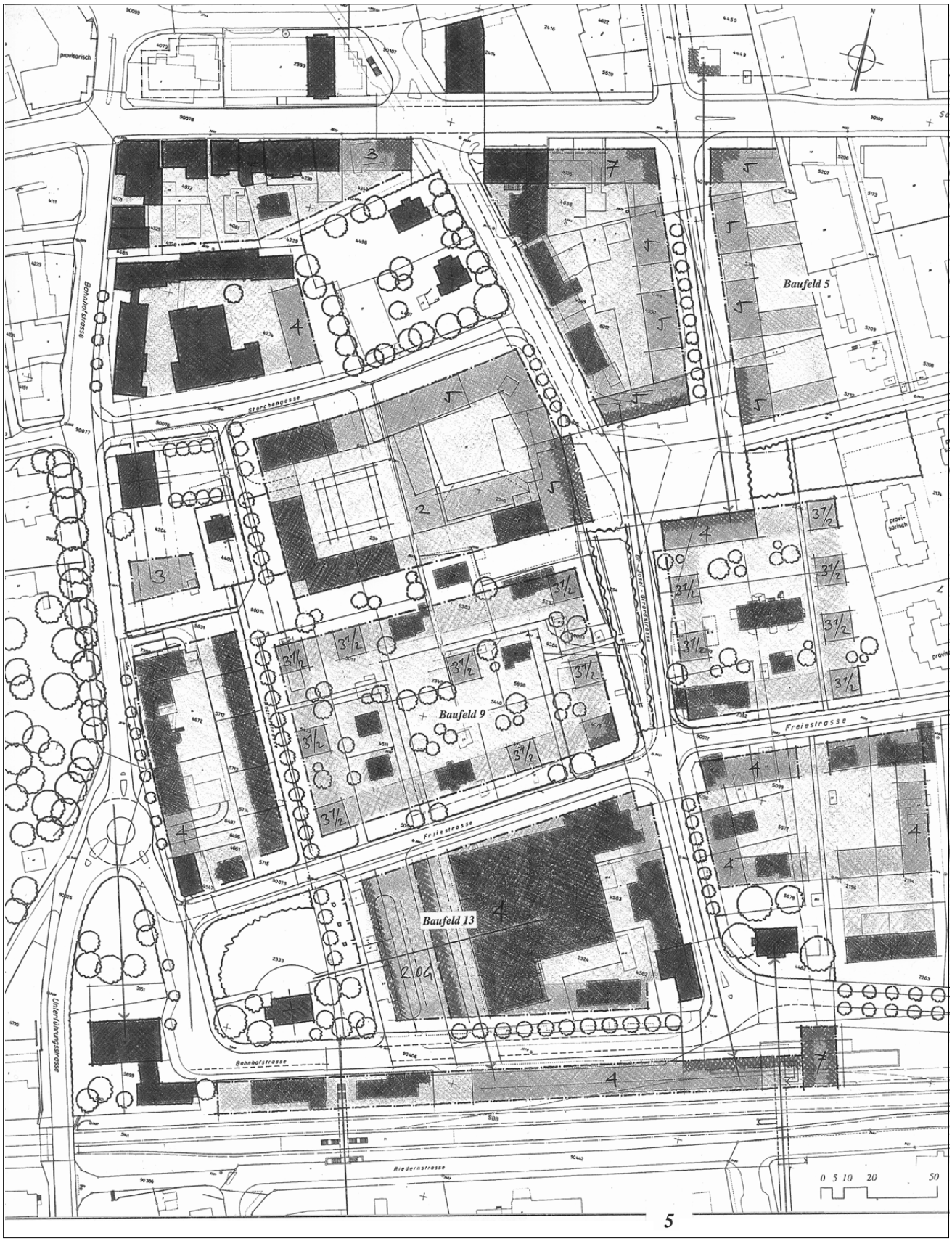
bestehende Baustruktur

vorgeschlagene Baustruktur

mögliche Geschosszahl

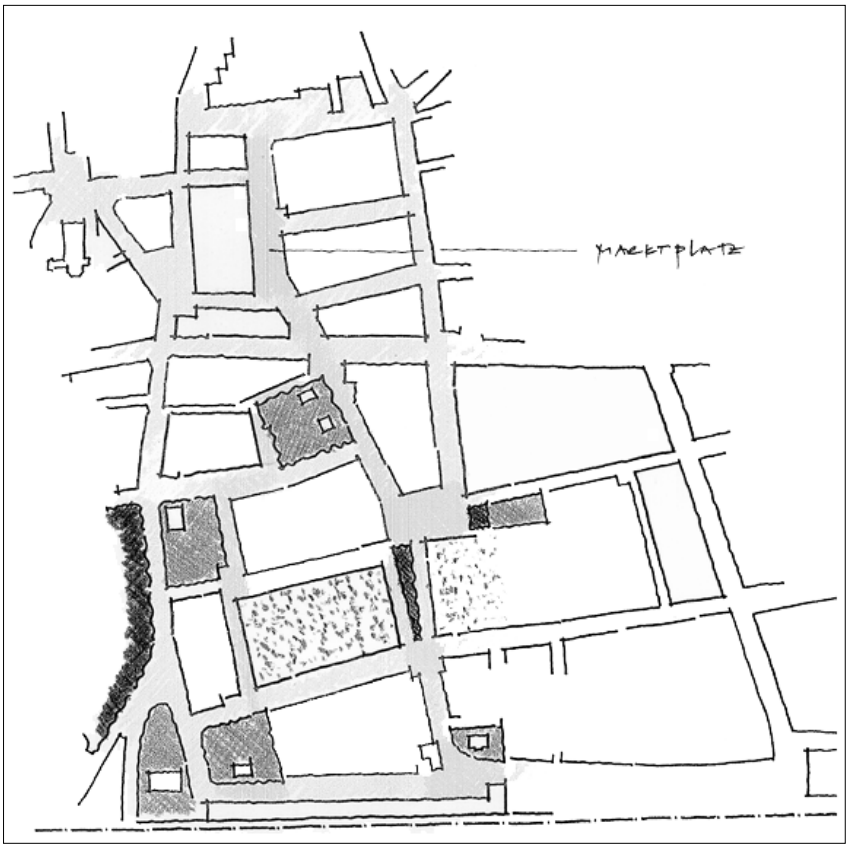
Bezugs-, Sichtachsen

städtebauliche Akzente


Baufeld 5
Baufeld 9
Baufeld 13
Bahnhofstrasse
Storchengasse
Freiestrasse
Riedernstrasse
Unterführungsstrasse
provisorisch
0 5 10 20 50

5

Freiraum



Freiraumnetz, Verknüpfung mit dem Stadtkern

Legende

Grünflächen

minerale Flächen

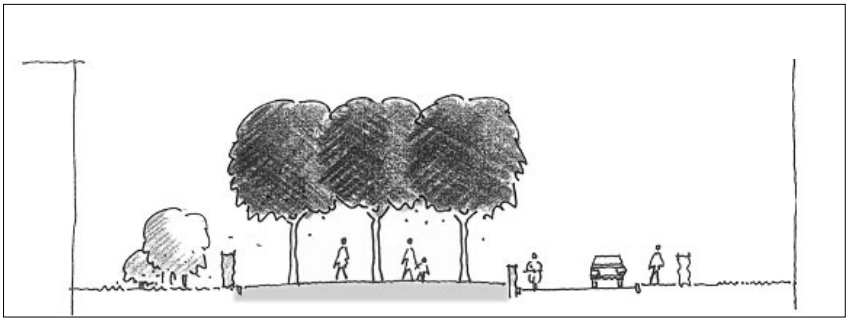
neue Plätze

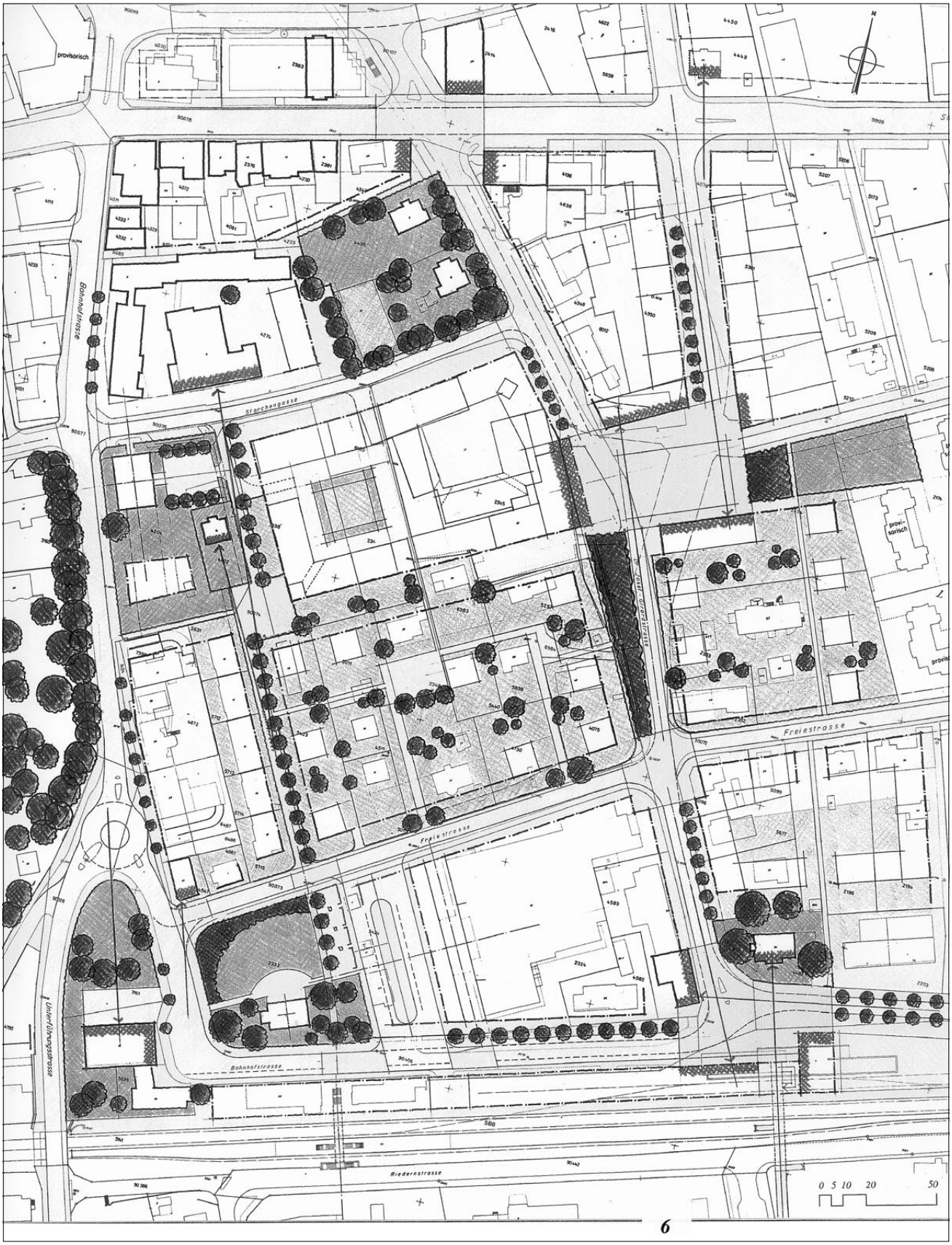
Bäume

Sichtbeziehungen

markante Fassaden, Freiraum charakterisierend

Der mittlere Abschnitt der «Dr. Josef-Girard-Strasse» wird zur Promenade mit Baumdach




provisorisch
Bahnhofstrasse
Storchengasse
Freiestrasse
Bahnhofstrasse
Riederenstrasse
0 5 10 20 50

6

Netzwerk

Die Freiraumstruktur ist das räumliche Gerüst des städtebaulichen Konzeptes.
Strassen, Plätze, Wege, Pärke und Gärten sind zu einem Netzwerk zusammengesetzt und bestimmen die Baustruktur der einzelnen Baufelder.
Das Netzwerk stützt sich auf die Achse Marktplatz – Bahnhof und auf fünf Gartenanlagen.
Im Inneren der Kernrandzone Süd hat die lockere Bebauuung einen wervollen offenen Grünraum bewahrt. Diese Gärten mit ihrem Baumbestand sichern einen ökologisch interessanten Raum.

Der Grünraum, ein Existenzwert

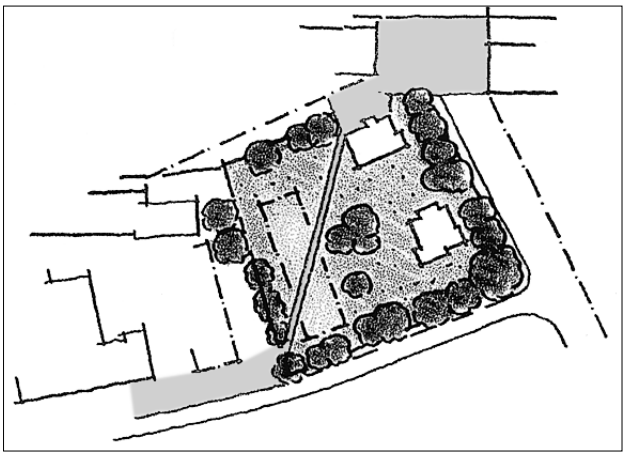
Die bestehenden Bäume werden im architektonischen Entwurf der Baufelder integriert und mit neuen Pflanzungen ergänzt.
Bauliche Verdichtung darf nicht nur zum Verlust von Grünräumen führen, sondern soll zum Anlass für eine werterhaltende Freiraumgestaltung genommen werden.

Beispielhafte Platzgestaltung in Monthey, VS

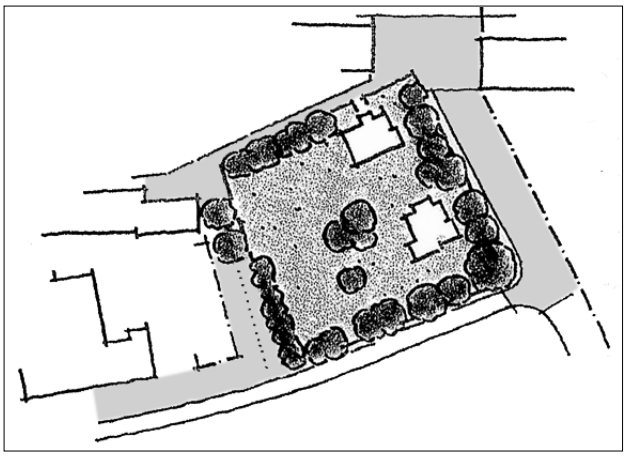
Markante Gebäude, visuelle Beziehungen im Aussenraum

Für den «Girard-Park» bieten sich je nach zukünftigen Eigentumsverhältnissen 2 Gestaltungsmöglichkeiten:

Als öffentlicher Park mit Durchgang für Fussgänger.



Als privater Garten, eingefasst mit Fussgängerwegen.



Anhang 2
Sondernutzungspläne

2.1 Teilzonenplan und Gestaltungsplan Obachschlaufen, Solothurn 1993

Quelle:
Stadtbauamt Solothurn, Stadtplanerin
Karin Lischner, dipl. Arch. ETH/SIA, Planerin BSP
Verfasser:
Pius Flury, dipl. Arch. ETH/SIA, Solothurn

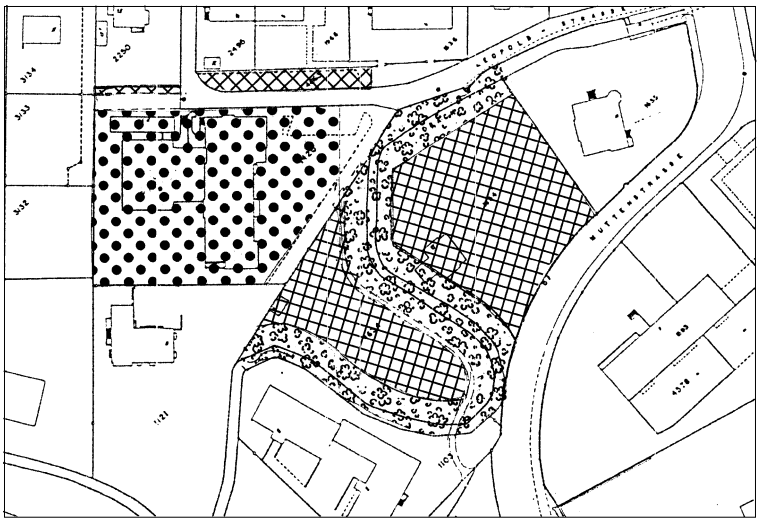
Das Quartier um den Obachlauf in der Stadt Solothurn ist ein sehr charmantes Quartier. Früher siedelten sich dort Fabrikantenvillen mit grossen Gärten an. Der Zonenplan der Stadt wies allerdings grosse Teile, so auch die Obachschlaufe, der Bauzone zu. Die an den Obachlauf grenzenden Grundeigentümer planten Erweiterungen bzw. eine Überbauung der noch freien Parzellen. Aus verschiedenen Gründen konnte eine koordinierte Überbauung erst ausgelöst werden, als die Bausowie die Planungkommission erste Baueingaben, die weder der Quartierstruktur noch der Gebäudetypologie der umgebenden Bebauung entsprachen, ablehnten.

Durch geschickte Verhandlungsführung der Stadtplanung konnte mit dem Architekt Pius Flury und den Grundeigentümern eine Bebauungslösung gefunden werden, die sowohl den städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch dem Freiraumkonzept der Stadt Solothurn entspricht. Die Gebäudevolumen wurden in städtebaulich logischen Baubereichen dicht angeordnet, dafür konnte die Schlaufe des Obaches freigehalten werden (Freihaltezone).

Das planungsrechtliche Instrument zur Festlegung der neuen Verteilung von Bauzonen und Freihaltezone war ein Gestaltungsplan nach Solothurnischem Recht. Mit Sonderbauvorschriften wurde zudem das kubische Erscheinungsbild der Gebäude in den Baubereichen festgelegt.

In diesem Prozess halfen die übergeordneten städtebaulichen Vorstellungen (siehe Anhang, 1.1) sowohl zur Beurteilung der mangelhaften ersten Baueingaben, als auch zur Erarbeitung einerbefriedigenden, in die übergeordneten Konzepte eingebetteten, massgeschneiderten Lösung, welche einen Beitrag zur Quartiererneuerung und Nutzungsintensivierung darstellt.

Teilzonenplan Obachschlaufen

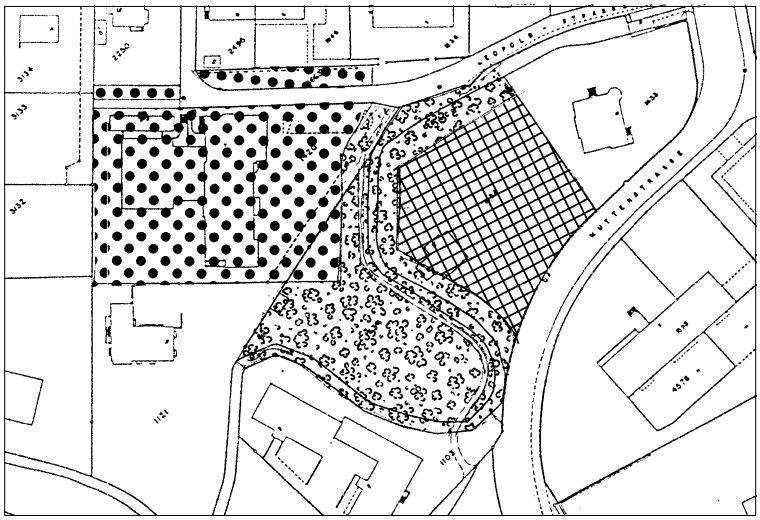


Zonen bestehend

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Freihaltezone Fh

Wohnzone W3



Zonen neu

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Freihaltezone Fh

Wohnzone W3

Sonderbauvorschriften

§ 01 **Zweck**
Der vorliegende Gestaltungsplan «Obachschlaufen» bezweckt eine städtebaulich und architektonisch gute Bebauung, die Festlegung der Nutzung und der kubischen Erscheinungsbilder, sowie die Freihaltung der Obachschlaufe GBNR 5259.
Der «Bebauungsplan Obachgebiet» vom 13.1.1978 wird im Bereich des Gestaltungsplanes aufgehoben.

§ 02 **Areal**
Geltungsbereich
Die Grundstückverhältnisse zwischen den Eigentümern, der Parzellen GBNR 1420 und GBNR 5259 sind gemäss Kauf-Vorvertrag vom 22. Januar 1993 geregelt.

§ 03 **Nutzungsintensität**
Die maximal zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche gemäss der kantonalen Bauverordnung (KBV) beträgt auf
GBNR 4663 und GBNR 1420
5'500 m^2 (inkl. Sockelgeschoss)
GBNR 1634
2'600 m^2 (inkl. Gartenhaus und Sockel)

§ 04 **Baubereich Klinik**

Villa Die «Gründer-Villa» ist in ihrem kubischen Erscheinungsbild und ihrer Gestaltung zu erhalten

Liftanbau Villa

Operationsstrakt bestehend

Ergänzungsbauten:

max. Kote 440.0 m.ü.M.

max. Kote 437.0 m.ü.M.

durchgehende Verglasung max. Kote 437.0 m.ü.M.

max. Kote 434.0 m.ü.M.

§ 05 **Baubereich Wohnbebauung**

bestehendes Gartenhaus ist zu erhalten

Neubau:
max. Kote 440.0 m.ü.M. oberstes Geschoss: Attika

Sockel: max. Kote 429.2 m.ü.M.

§ 06 **Nebenbauten,** ohne anrechenbare Nutzung an die AZ
Kleinere An- und Nebenbauten, wie Fahrradunterstände etc. sind ausserhalb der Baubereiche im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens möglich.

§ 07 **Fussweg**

Öffentlich-rechtliche Fusswegverbindung von der Leopoldstrasse durch die Obachschlaufe GBNR 5259 zur Muttenstrassen, Breite 2 m. Die genaue Lage des Weges wird im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung von der Baubehörde festgelegt. Die Zufahrt zur Parzelle GBNR 1121 ist auf diesem Weg gestattet, solange die Nutzungsart und Nutzungsintensität des Wohnhauses nicht verändert wird.

Öffentlich-rechtlicher Fussweg ins nordwestliche Obachquartier. Lage gemäss Bauprojekt.

§ 08 **Erschliessung und Parkierung**

Vorfahrt- und Parkierungsbereich
Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach Paragraph 42 KBV.

Für Mopeds und Velos müssen genügende - der Grösse und Nutzung der Bauten angepasste - Abstellflächen erstellt werde.

Bereich für durchgrünte Parkierungsanlagen

Zufahrt von der Leopoldstrasse auf GBNR 1634. Es ist nur eine Zufahrt möglich. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt.

§ 09 **Umgebung**
Mit dem Bauprojekt ist in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt ein Umgebungsplan zu erstellen, der die Gestaltung der öffentlichen und privaten Aussenräume aufweist. Die Aussenraumgestaltung ist Teil des Baubewilligungsverfahrens.

Grünbereich mit bestehender Bachuferbepflanzung: Der bestehende Baumbestand innerhalb der Abstandslinie Ufergehölz ist zu erhalten.
Das gewachsene Terrain darf nur geringfügig verändert werden.

..... Stockmitte Ufergehölz

– – – – Ufergehölzgrenzen

–·–·–·– Abstandslinie Ufergehölz

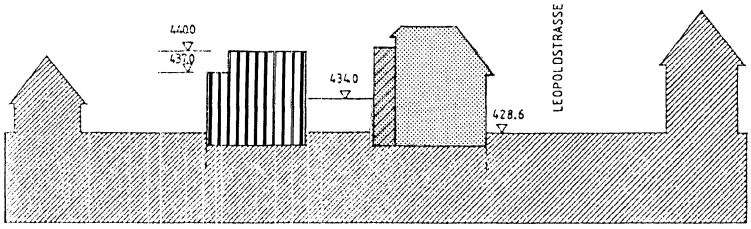
§ 10 **Massvorschriften**
Das maximale Ausmass der ober- und unterirdischen Bauten wird definiert durch die Baubereiche und die schematischen Schnitte mit max. Höhenkoten.
Eine Unterschreitung ist zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan nicht in den Grundzügen verletzt wird.

§ 11 **Gestaltung**
Der gesamte Baubereich Wohnbebauung muss als 3-geschossiger Baukörper erscheinen. Attika und Sockel sind dementsprechend architektonisch zu gestalten.
Die Dächer der Neubaubereiche sind flach auszubilden.

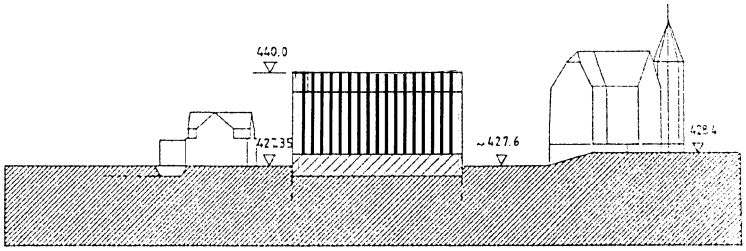
§ 12 **Lärmschutz**
Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss LSV Art. 43. Die entsprechenden Immissionsgrenzwerte sind einzuhalten. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis über die Einhaltung der Lärmgrenzwerte zu erbringen.

§ 13 **Ausnahmen**
Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften zulassen, wenn der Charakter der Bebauung verstärkt wird und keine öffentlichen und/oder schützenswerten privaten Interessen verletzt werden.

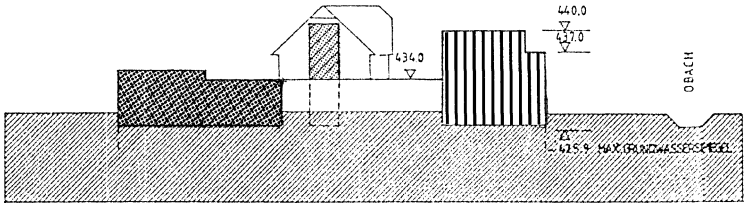
Gestaltungsplan Obachschlaufen



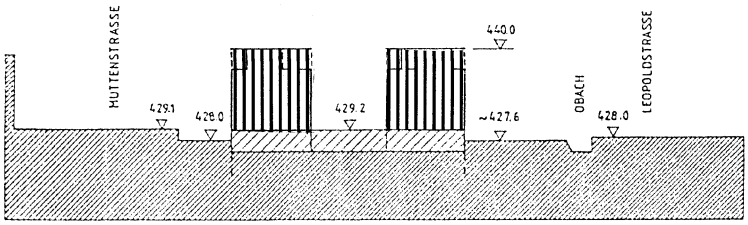
Schnitt U



Schnitt Y



Schnitt V



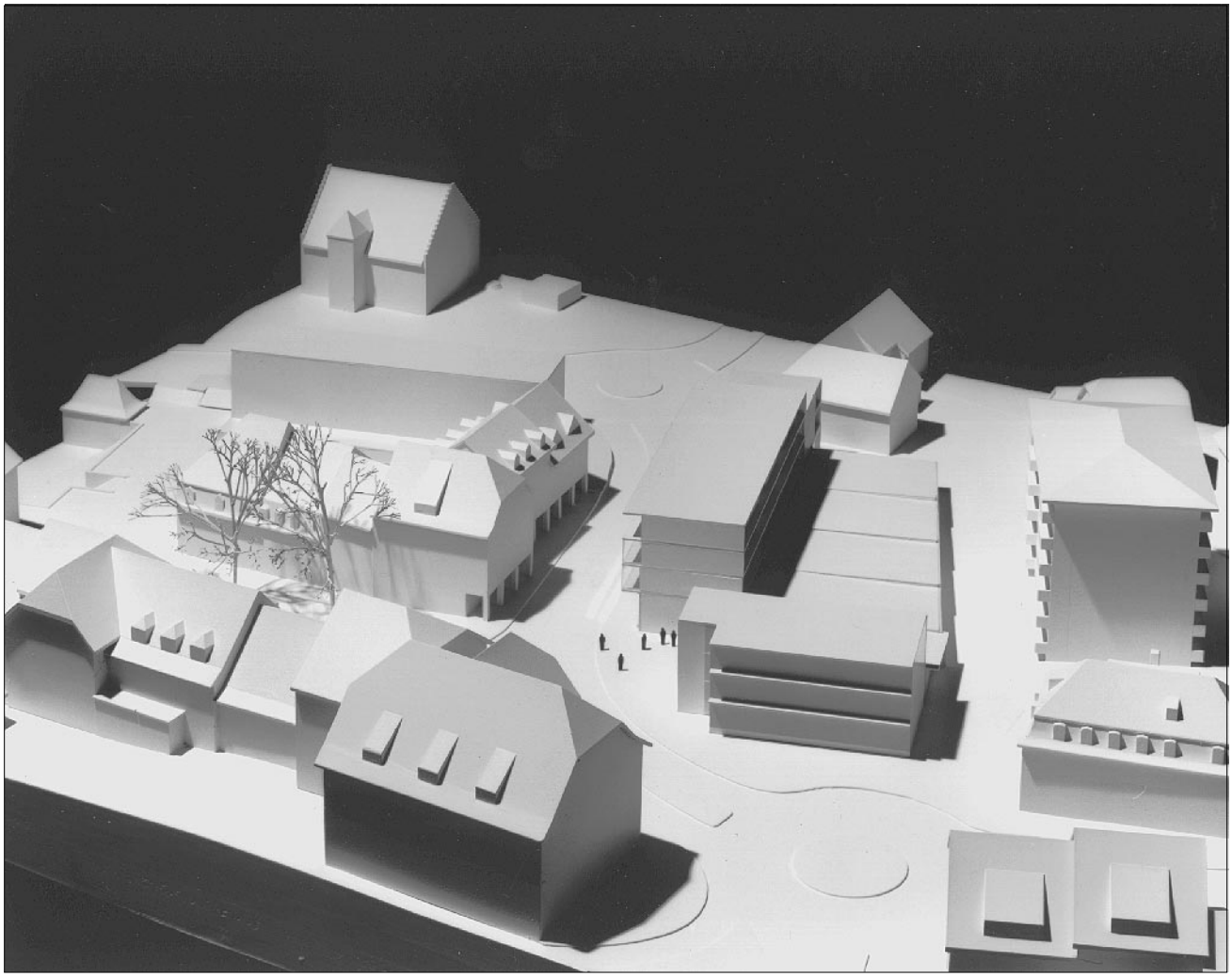
Schnitt X

2.2 Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Areal Coop «im Brüggli», Dornach

Quelle:
Coop Basel ACU
Verfasser:
Burkard, Meyer, Steiger und Partner, Baden

Bei diesem Gestaltungsplan musste die städtebauliche Situation am Rande der Kernzone mit historischer Bausubstand geklärt werden. Dabei ging es um die Gestaltung des Dorfeingangs und die Vermittlung zwischen alter 2geschossiger Bausubstanz und einem neueren 7geschossigen Punkthaus. Auch die Nutzungsverteilung von Wohnungen, Verkaufsfläche für einen neuen Coop-Laden und sonstige Büronutzung wurde im Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften geregelt. Daneben mussten die Anforderungen an Zufahrt und Parkierung ebenfalls erfüllt werden.

Um eine möglichst hohe Qualität zu erreichen, wurde zuerst ein Wettbewerb unter drei eingeladenen Architekturbüros durchgeführt. Der Sieger, Burkard, Meyer, Steiger und Partner, erarbeitete anschliessend den vorliegenden Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften. Auf diese Weise wurde eine Lösung gefunden, die einerseits eine hohe städtebauliche Qualität und andererseits die Anforderungen an eine zeitgemässe Nutzung in diesem empfindlichen Gebiet erfüllte.



- Geltungsbereich
- Baubereich UG max. Ausdehnung
- Baubereich A viergeschossig
- Baubereich B dreigeschossig
- Baubereich C dreigeschossig
- Baubereich D eingeschossig
- Vordächer
- öffentliche und öffentlich zugängliche Fussgängerfläche
- öffentliche Erschliessungsfläche
- Verkaufsfläche
- Grünfläche, privat
- Hartbelag, privat

Sonderbauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine strichpunktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt

- Eine ortskerngerechte Bebauung bezüglich Bauvolumen und Bautengliederung
- Eine gemischte Nutzung (Detailhandel, Dienstleistung, Wohnen) im festgelegten Gebiet
- Die Definierung von Erschliessung, Zu- und Anlieferungsbereichen
- Die Festlegung der unterirdischen Parkierung mit Sicherstellung der unterirdischen Gebietserschliessung zum Areal West.

§ 3 Bestandteile des Gestaltungsplanes

1. Basis des Gestaltungsplans bildet das Ergebnis des Studienauftrages, verfasst vom Büro Burkard Meyer Steiger und Partner, beurteilt am 30./31. März 1993.
2. Der Gestaltungsplan umfasst:

- Gestaltungsplan 1 : 200, verbindlich
- Sonderbauvorschriften, verbindlich
- Modell und Pläne des Studienauftrags orientierend

§ 4 Stellung zum Bau- und Zonenreglement

Soweit Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und die Zonenordnung der Einwohnergemeinde Dornach sowie die relevanten kantonalen Vorschriften.

§ 5 Nutzung

Die Hochbauten sind in folgende Baubereiche gegliedert:

A: EG Dienstleistungen (Coop-Laden)
1.OG Wohnen
2.OG Wohnen
3.OG Wohnen

B: EG Dienstleistungen (Coop-Laden)
1.OG Nebenräume für Dienstleistungen / oder Wohnen
2.OG Wohnen

C: 1.UG Dienstleistungen (Laden)
EG Dienstleistungen (Laden)
1.OG Dienstleistungen und Büro
2.OG Dienstleistungen und Büro

D: EG Dienstleistungen (Coop-Laden)

§ 6 Massvorschriften

Von den vorgegebenen Begrenzungslinien der einzelnen Baubereiche darf max. ± 1.00 m abgewichen werden. Die im Gestaltungsplan eingetragenen Abstände zu den Nachbarparzellen 2703/3217/2346 sind verbindlich.

Gegenüber der Kantonsstrasse muss mindestens ein Abstand von 2.5 m eingehalten werden.

§ 7 Gestaltung

1. Die Hauptdächer sind als Flachdächer mit oder ohne leichte Neigung auszuführen.
2. Das Dach (des Baukörpers D) muss mit geeigneten architektonischen Mitteln gegliedert oder extensiv begrünt werden.
3. Attikageschossse sind nicht erlaubt, Liftaufbauten sind zulässig.
4. Die laubengangähnliche Erschliessung im Bereich Neuarlesheimerstrasse ist mindestens im 1. und 2. Obergeschoss zu verglasen.

5. Die Baukörper müssen als horizontal geschichtete Baukörper architektonisch ausformuliert sein.

§ 8 Lärmschutz

1. Das Gebiet des Gestaltungsplanes ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis der Grenzwerteinhaltung zu erbringen.

2. Ein- und Ausfahrt Tiefgarage:
   Zum Immissionsschutz der angrenzenden Liegenschaften auf Parz. 2703 und Parz. 3217 kann eine angemessene Lärmschutzvorrichtung errichtet werden, deren Dachkote die Strassenkote nicht mehr als 2.20 m überschreitet.

§ 9 Erschliessung

1. Die Erschliessung ist im Gestaltungsplan dargestellt und verbindlich. Abänderungen und Anpassungen im Bereich des Kreisels im Rahmen des kant. Erschliessungsplanes bleiben vorbehalten.

2. Im öffentlichen Fussgängerbereich dürfen keine Parkplätze angeordnet werden.

§10 Tiefgarage / Untergeschoss

1. Die nötige Anzahl Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 / KBV.
   Von der Zielvorgabe des Studienauftrages (140 Parkplätze) sollte nicht wesentlich abgewichen werden.

2. Die Parkierung ist im 1. und 2. Untergeschoss vorgesehen.

3. Die Lage der Zu- und Ausfahrt ist im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.

4. Eine spätere Parkingsverbindung unter Kantonsstrasse ins Areal West wird im Gestaltungsplan sichergestellt. Diese ist vor der Erstellung des Hauptbaus A zu realisieren.

   Abmessungen Tunnel:
   Breite im Licht 6.00 m
   Höhe im Licht 2.40 m
   OK Tunnel 290.30 m.ü.M.

§11 Umgebungsgestaltung

Begrünung und Möblierung sowie eine allfällige Verschiebung des best. Brunnens werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§12 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung oder aufgrund von Anpassungen im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung, Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmung zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§13 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2.3 Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Siedlung «Aarepark» in Solothurn

Quelle:
Heinz Kurth, dipl. Arch. ETH/SIA, Burgdorf
Bericht des Architekten

Vorgeschichte

Die Firma Eternit schreibt im Sommer 1987 einen gesamtschweiz. Ideenwettbewerb aus. Das Programm fragt nach Ideen für die Erneuerung von Wohnsiedlungen aus den 60er und 70er Jahren. Man geht gemäss einer ETH-Studie davon aus, dass in den 90er Jahren jährlich 60 000–70 000 Wohnungen aus den Höchstkonjunkturjahren haus- und gebäudetechnisch saniert werden müssen.

Am Studienobjekt «Aarepark» werden im speziellen folgende Verbesserungsvorschläge erwartet:

– Anpassung der Wohnungsgrundrisse an die erhöhten Komfortansprüche, im speziellen im Bereich der Küchen und Sanitärräume .

– Attraktivere Gestaltung der Aussenräume.

– Verdichtung mittels Zusatznutzungen, u.a. mit Kleingewerbenutzungen.

– Behebung der bautechnischen Mängel und energiebewusste Gestaltung der Aussenhülle.

– Lösungen für die siedlungseigene Parkierung.

– Verkehrsberuhigung der Erschliessungsstrasse (Hans-Huber-Strasse).

Die baulichen Eingriffe sollen das Bewohnen der Wohnungen während dem Umbau ermöglichen.

Es werden 58 Arbeiten eingereicht. Die Palette der Vorschläge reicht von Gross- bis Kleineingriffen. Dr. R. Schilling hat sie in der Eternit-Broschüre «Neues Leben, alte Häuser» dokumentiert. Das Projekt «Casanova» wird zur Ausführung empfohlen.

Die Weiterbearbeitung verläuft in 3 Arbeitsphasen:

1988 Erarbeitung des Vorprojektes, des Gestaltungsplanes, der detaillierten Kostenschätzung.

1989 Erarbeitung des Projektes, der Baueingabe und des detaillierten Kostenvoranschlages. Sowohl gegen den Überbauungsplan wie gegen die Baubewilligung werden z.T. vehemente Einsprachen erhoben, u.a. auch von den Bewohnern.

1990 Im Frühling kann mit dem Umbau begonnen werden. Man rechnet mit dem Abschluss der Arbeiten im Sommer 1992.

Die bestehende Siedlung

Die Siedlung «Aarepark» ist gut gelegen in der Nähe des Aareufers westlich der Altstadt in der Nähe von Sportanlagen. Sie wird auf der Grundlage eines Überbauungsplanes der 50iger Jahre ab 1960 realisiert. Sie umfasst 9 typisierte Gebäude mit total 108 1- bis 5-Zimmerwohnungen. Hier die Detaildaten:

– Parzellenfläche total 13'832 m^2

– Bruttogeschossfläche vorhanden total 9663 m^2

– Dichte vorhanden (Ausnützung) 0.698

– Anzahl Wohnungstypen: 7 (ohne separate Einzelzimmer), einheitlich standartisiert.

Als besondere Qualitäten der Siedlung nebst der Lage sind die schönen Gartenhöfe, die gute Wohnungsgrössendurchmischung und der vorteilhafte Mietzins zu erwähnen. Der Grad der Mieterzufriedenheit ist hoch. Dies belegt die durchschnittliche Wohndauer von 10.6 Jahren über alle Wohnungstypen. Die Mieter sind mehrheitlich bereit, für eine angepasste Sanierung eine Mietzinserhöhung zu akzeptieren.

Das Sanierungsprojekt

Während den 2 Jahren Überarbeitungsphase wird das Projekt mehrmals verändert, d.h. unter dem Druck der Kosten die vorgesehenen baulichen Massnahmen reduziert. Das nun in Ausführung

begriffene Projekt sieht die folgenden Massnahmen vor:

Wohnanlage:

– In einem Hof wird eine unterirdische Einstellhalle mit ca. 50 Parkplätzen gebaut.

– Alle Gartenhöfe werden umgestaltet und z.T. mit individuellen Gartenplätzen versehen.

– Längs der Hans-Huber-Strasse entstehen 3 Kopfgebäude mit ca. 450 m^2 Kleingewerbefläche. In einem dieser Kopfgebäude ist der Gemeinschaftsraum für die ganze Siedlung vorgesehen.

– Die Umgestaltung der Hans-Huber-Strasse ist geplant aber noch nicht bewilligt.

Verdichtung:

Insgesamt mit den Kopfbauten, Erkeranbauten und vereinzelten inneren Umdispositionen wird die Siedlung um ca. 10% verdichtet, d.h., es werden ca. 1000 m^2 neue Wohn- und Kleingewerbefläche geschaffen.

Erfahrung mit Projektierung und Planung

Rückblickend, soweit dies schon möglich ist, können aus den Erfahrungen am Objekt Aarepark folgende Schlüsse gezogen werden:

– Die breite Auseinandersetzung mit dem Thema Erneuerung und die relativ hohe Zielsetzungsvorgabe sind vermutlich nur mit einem Wettbewerbsverfahren zu erreichen. Bei der renditegeprägten Auseinandersetzung um das Ausführungsprogramm ist eine Wettbewerbsvorgabe eine für alle Beteiligten hilfreiche ideelle Grundlage.

– Die Mitsprache und Integration der Mieter ist problemreich, aber anzustreben. Die Siedlungserneuerung sollte als Gesamtoptimierung für alle Betroffenen verstanden werden.

– Der Erneuerungs- resp. Investitionsgrad muss flexibel bleiben. Das Angebot von verschiedenen baukastenartigen Interventionsstufen bewährt sich, sollte aber nach unter bis zu einer absoluten Minimalstufe erweitert werden. Die Erfahrungen sollen die Kosten-Nutzen-Relationen besser in den Griff bekommen.

– Eine mögliche Verdichtung sollte grosszügig sein. Der Aarepark könnte eine doppelte Verdichtung bei höherer Qualität vertragen. Bei Erneuerungsprojekten dieser Art sollte die Ausnützungsziffer abgeschafft werden. Die gesetzlichen Grundlagen dazu fehlen.

– Die Parkierungsvorschriften müssen sinnvoll und angepasst angewendet werden.

– Konzept und Bautechnik sollten so verbessert werden, dass die baulichen Eingriffe in bewohnte Wohnungen minimalisiert werden können.

– Der Aufwand für die Realisierungsbetreuung ist unverhältnismässig gross und übersteigt die Möglichkeiten einer «normalen» Bauführung.

Begrenzung

Geltungsbereich Gestaltungsplan

Erschliessung

Verkehrsberuhigte Erschliessungs-strasse

Ein- und Ausfahrt Parking

Unterirdisches Parking

Besucherparkplätze

Interne Fussgängererschliessung

Baufelder

Bestehend 3 Geschosse

Anbau 3 Geschosse

Anbau 3 Geschosse

Anbau 3 Geschosse

Balkone u. Wintergärten 3 Geschosse

Atelierbauten 2 Geschosse

Nebenbauten 1 Geschoss

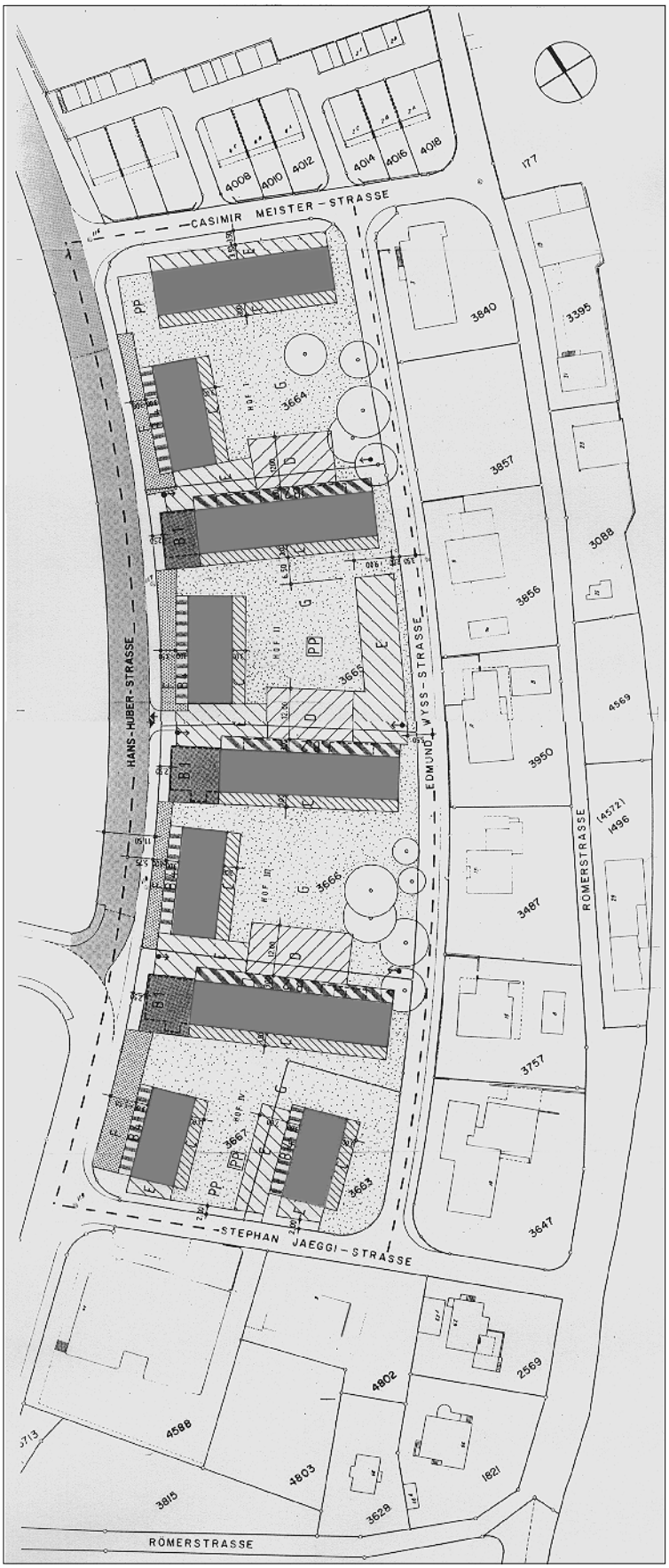
Mögliche Baukörper

Aussenräume

Vorgärten

Höfe / Grünbereiche

Bestehende Bäume zu erhalten



Sonderbauvorschriften

Allgemein

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes der Stadt Solothurn.

Erschliessung, Fahrverkehr und Parkierung

§ 1
Die Zufahrten zu den neuen Parkierungsanlagen müssen von der Hans-Huber Strasse und der Stephan-Jäggi Strasse erfolgen.

§ 2
Es sind inklusive Besucherparkplätze total 70 überbauungseigene Parkplätze auszuweisen, davon mindestens 80% in Garagen.

Erschliessung Fussgänger

§ 3
In den Höfen I bis III sind mindestens je eine Fussgängerquerverbindung Hans-Huber-Strasse bis Edmund-Wyss Strasse sicherzustellen. Deren Lage hat zwischen den Baufeldern B und D zu sein. Die Minimalbreite beträgt 2.00 m.

Baufelder

§ 4
Die ausgeschiedenen Baufelder werden wie folgt definiert:

Baufeld	Geschoss-zahl	Gebäude-höhe
A bestehend	3	gemäss Art. 18 KBR
B Anbau (B1-4)	3	gemäss Art. 18 KBR
C Balkone / WG	3	gemäss Art. 18 KBR
D Atelierbauten	2	gemäss Art. 18 KBR
E Nebenbauten	1	gemäss Art. 18 KBR

Baufelder

§ 5
Der Grad der Flächenbelegung der Baufelder wird folgendermassen geregelt:

Baufeld	5 Flächenbelegung (maximal)
B1	100%
B2	60%
B3	45%
B4	25%
C	100%
D	66%
E	45%

Gebäudeabstände

§ 6
Für Gebäude höher als ein Geschoss gilt ein minimaler Gebäudeabstand von 5.00 m.

Bei Reduktion des Gebäudeabstandes bis auf minimal 2.50 m muss eine der betroffenen Fassaden als Brandmauer ausgebildet werden.

(Ausgenommen sind Nebenbauten im Baufeld B2).

Durch die Reduktion der Gebäudeabstände dürfen keine wohnhygienisch zu beanstandende Beschattungen und Einblicke entstehen.

Nutzung

§ 7
Für den Gestaltungsplanbereich gilt die Wohnzone gemäss § 40 des Bau- und Zonenplanreglementes der Stadt Solothurn.

Ausnützung

Die Ausnützung (AZ) beträgt maximal 0.77. Sie wird als Durchschnitt über alle Parzellen gerechnet (Parzelle 3664, 3665, 36663 3667, 3663).

Für eine energietechnische Sanierung der bestehenden Bauten wird ein Ausnützungs-Bonus gewährt, der der zusätzlichen Konstruktionsstärke der Aussenwände entspricht (bis zu maximal einer zusätzlichen Konstruktionsstärke von 20 cm)

Gestaltung

§ 9
Die Siedlung ist als Einheit zu erhalten und zu gestalten.

Die Hofgruppen und Einzelhäuser können voneinander differenziert gestaltet werden.

Umgebungsgestaltung

§ 10
Die Gartenhöfe mit ihrer hochstämmigen Bepflanzung sind im Rahmen des Gestaltungsplanes zu erhalten.

Mit der Baueingabe ist die Umgebungsgestaltung detailliert auszuweisen, insbesondere:

– Fussgängerbereiche, Hartplätze

– die Grünbereiche, Hecken, Einfriedungen

– Spielplätze

– Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern

Vorgärten

§ 11
Vorgärten können Garten-, Stützmauern, Einfriedungen und Bepflanzungen aufweisen.

Garten- und Stützmauern können mit Kronen bis 1.20 m über die Kote des Trottoirs an die Grenze angebaut werden. Darüber hinaus sind aufgesetzt, durchbrochene Einfriedungen und Lebhäge von maximal 1.80 m gestattet.

Kleine Gartenhäuser

§ 12
Das Aufstellen von kleinen Gartenhäusern und ähnliches ist in den Baufeldern E ohne Baubewilligung erlaubt.

Ausnahmen

§ 13
Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen von einzelnen Bestimmung dieser Vorschriften sowie vom Gestaltungsplan bewilligen, wenn dadurch der Charakter der Überbauung nicht beeinträchtigt wird und keine öffentlichen und schützenswerten privaten Interessen verletzt werden.