

# Bau- und Zonenreglement der Stadt Solothurn

---

Entwurf vom 5. Juni 2018

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) und § 1 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61) erlässt die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn folgende Bestimmungen:

## ERSTER TEIL: ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### § 1

Zweck und Geltung  
(§ 1 KBV)

<sup>1</sup>Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.

<sup>2</sup>Die Bestimmungen dieses Reglements bezwecken eine aktive Gestaltung und die wirtschaftliche, gesunde und harmonische Entwicklung der Stadt als regionales Zentrum und Ort der Begegnung. Sie fördern die Wohnqualität und die Durchgrünung der Stadt, pflegen die Landschaft und das Stadtbild und schützen deren wertvollen Teile.

<sup>3</sup>Die Erschliessungsanlagen, die Erschliessungsbeiträge und -gebühren und die Parkierung sind in besonderen Reglementen geregelt.

<sup>4</sup>Die Öffnungszeiten für gastwirtschaftliche Betriebe und Take-away/Imbissbetriebe werden als ergänzende Zonenvorschriften für die jeweiligen Nutzungszonen in einem besonderen Reglement geregelt.

§ 2

Planungsgrundsätze Ergänzend zu den übergeordneten eidgenössischen und kantonalen planungsrechtlichen Vorgaben gelten folgende Planungsgrundsätze:

- a) Die identitätsbildenden Eigenschaften der Stadt und ihrer Quartiere sind zu wahren und stärken.
- b) Historische und kulturelle Bauten und Anlagen sind zu sichern und in der räumlichen Stadtentwicklung miteinander zu verbinden und für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen.
- c) Die Quartiere werden zu einem Gesamtbild aus verschiedenartigen, eigenständigen und gut vernetzten Nachbarschaften entwickelt.
- d) Das Nutzungsangebot, der Städtebau und die Architektur leisten insbesondere in den Bahnarealen, den neuen Quartieren und den Wachstumsprojekten einen Beitrag sowohl zur spezifischen Baukultur von Solothurn als auch zur zukunftsgerichteten Siedlungsentwicklung nach innen.
- e) In der Altstadt, an der Aare und in den Grün- und Naturräumen wird eine Vielfalt von Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten angestrebt. Dazu werden die wichtigsten Strassen- und Freiräume mit der Altstadt verbunden. Diese sollen auch der Natur und der Vernetzung dienen.
- f) Region und die Stadt Solothurn werden als Gebiet der kurzen Wege weiter gefördert. Das Mobilitätsangebot wird den jeweiligen Lagevorteilen von Arealen, Stadt- und Quartierstrassen angepasst. Speziell wird Gewicht auf die Förderung des Fuss- und Veloverkehrs sowie des öffentlichen Verkehrs gelegt. Die Parkierung hat dem Standort und den

Verkehrskapazitäten zu entsprechen.

### § 3

Zuständige Behörde,  
Beschwerde (§ 2 KBV)

<sup>1</sup>Baubehörde ist die Baukommission. Für Bauvorhaben, gegen die keine Einsprache vorliegt und die weder grössere städtebauliche Bedeutung haben, noch einer Ausnahmegewilligung bedürfen, wird das Stadtbauamt als Baubehörde bezeichnet.

<sup>2</sup>Gegen Verfügungen und Entscheide der Baubehörde kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement Beschwerde geführt werden.

### § 4

Fachkommission/  
Fachstellen

<sup>1</sup>Für Änderungen von Bauten, die nicht als Einzelobjekte, sondern bloss als Teile der Altstadt unter Schutz der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung stehen, ist vor Erteilung der Baubewilligung durch die Baubehörde die Zustimmung der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen einzuholen.

<sup>2</sup>Die Baubehörde kann bei Bauvorhaben mit wesentlicher städtebaulicher oder architektonischer Bedeutung Stellungnahmen von Fachkommissionen / Fachstellen einholen.

### § 5

Voranfrage

<sup>1</sup>Die Bauherrschaft kann mit Zustimmung der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers die Baubehörde durch Voranfrage um Stellungnahme ersuchen:

1. Zu einem Bauvorhaben:

a) dessen Ausführung den Erlass eines Gestaltungspla-

nes zur Voraussetzung hätte;

b) dessen Ausführung die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Voraussetzung hätte;

c) hinsichtlich Fragen der architektonischen Gestaltung.

2. zu einem Erschliessungsvorhaben.

<sup>2</sup>Die Baubehörde ist zur Stellungnahme verpflichtet, sofern ihr alle erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden und ein rechtliches Interesse an der Beantwortung der Voranfrage besteht.

<sup>3</sup>Die Stellungnahme bindet die Baubehörde nur in Bezug auf die beurteilten Aspekte und unter Vorbehalt der Rechte Dritter im Einspracheverfahren sowie des Erlasses eines Gestaltungsplanes. Die Verbindlichkeit der Stellungnahme erlischt nach Ablauf eines Jahres.

Fachgutachten

#### § 6

Auf Kosten der Bauherrschaft können Fachgutachten einer externen, sachverständigen Stelle eingeholt werden, wenn es für die Beurteilung eines Gesuchs notwendig ist.

#### § 7

Qualitätssicherung

<sup>1</sup>Bei grösseren oder räumlich und gestalterisch anspruchsvollen Bauvorhaben kann die Baubehörde zur Erreichung eines städtebaulich oder architektonisch optimalen Projekts die Durchführung eines Wettbewerbs oder eines Studienauftrags verlangen.

<sup>2</sup>Die öffentliche Hand hat sich nach Massgabe ihres Interesses an den Kosten eines derartigen Wettbewerbs oder Studienauftrags zu beteiligen.

§ 8

Gestaltungsplanpflicht <sup>1</sup>Zusätzlich zu den in § 46 PBG genannten Fällen kann in planerisch besonders empfindlichen Gebieten und Lagen der Erlass eines Gestaltungsplanes verlangt werden, insbesondere für:

- a) Gebiete mit sehr dichter Bebauung;
- b) Gebiete, in denen die Festlegung der Detailerschliessung zusammen mit der Bebauung und abgestimmt auf dieselbe erfolgen sollte;
- c) Gebiete, die eine sensible Integration der Bauten und Anlagen in die Umgebung verlangen, insbesondere für Strukturgebiete;
- d) Gebiete, die sich für die Erstellung einer Gesamtüberbauung oder einer verdichteten Überbauung besonders eignen.

<sup>2</sup>Wird im Rahmen eines Gestaltungsplanes die Nutzung einer Überbauung gegenüber der Grundnutzung um mehr als 10 % erhöht sowie bei der Festlegung der Nutzung in der Mischzone Bahnhof im Rahmen eines Gestaltungsplanes, ist in die Sonderbauvorschriften die Verpflichtung aufzunehmen, dass mit der Baueingabe ein Energiekonzept einzureichen ist. Dieses stellt sicher, dass die Überbauung SIA-Effizienzpfadkompatibel ist (gemäss SIA - Merkblatt 2040 Effizienzpfad Energie) und durch eine ökologische Bauweise die Umwelt- und Gesundheitsaspekte berücksichtigt werden.

§ 9

Gebühren (§ 13 KBV) <sup>1</sup>Die Beurteilung der Baugesuche, die Baukontrolle und die Überwachung der Bauten sind gebührenpflichtig. Die Gebühren werden nach dem städtischen Gebührentarif von der Baubehörde erhoben.

<sup>2</sup>Die Baubehörde kann Kostenvorschüsse verlangen.

§ 10

Inanspruchnahme von öffentlichem Grund Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung des Stadtbauamtes.

ENTWURF

## ZWEITER TEIL: BAUVORSCHRIFTEN

### 1.1 Verkehrsraum

#### § 11

Einfriedigungen und Stützmauern (§ 49 KBV)

<sup>1</sup> Einfriedigungen längs Gemeindestrassen dürfen folgende Höhen nicht übersteigen:

- a) Als durchbrochene Einfriedigung oder Lebhag: 1.8 m  
Ein Lebhag darf nicht näher als 40 cm vom Fahrbahn- beziehungsweise Trottoirrand entfernt angepflanzt werden;
- b) als undurchbrochene Einfriedigung: 1.2 m

<sup>2</sup> Als durchbrochen gilt eine Einfriedigung, wenn der Anteil der Öffnungen mindestens 15 % beträgt.

<sup>3</sup> Stützmauern längs Gemeindestrassen dürfen die Höhe von 1.2 m, zusätzlich mit Lebhag oder aufgesetzter durchbrochener Einfriedigung 1.8 m, nicht überschreiten.

<sup>4</sup> Im Interesse des Ortsbildes, aus Gründen des Immissions-schutzes, der Verkehrssicherheit oder bei ausserordentlichen topografischen Verhältnissen kann die Baubehörde Auflagen bezüglich Gestaltung und Lage sowie eine andere Maximalhöhe festlegen.

<sup>5</sup> Die Verkehrssicherheit ist zu beachten.

#### § 12

Anforderungen an Garagenvorplätze (§§ 42 + 53 KBV)

<sup>1</sup> Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst und dass ein Fahrzeug darauf abgestellt werden kann, ohne Strassen- oder Trottoirareal in Anspruch zu nehmen.

<sup>2</sup> Weiter gelten die Normen der Schweizerischen Normenver-

einigung (SN 640 603).

### § 13

Vorgärten, Vorplätze

<sup>1</sup>Der Bereich zwischen Gebäude und Strasse oder Trottoir ist entsprechend dem Quartier- und Strassenbild als Vorgarten oder Vorzone zu gestalten und abzugrenzen.

<sup>2</sup>Im Raum zwischen Strasse und Gebäude dürfen Zugänge, Zufahrten und Hartbeläge höchstens einen Drittel der gemeinsamen Grenze mit der Strasse in Anspruch nehmen.

<sup>3</sup>Höhenunterschiede gegenüber den Strassen sind mit Stützmauern auszugleichen, welche an die Grundstücksgrenze zu stellen sind.

<sup>4</sup>Soweit die übrige Abgrenzung gegenüber den Strassen nicht mit einer Mauer oder einem Zaun vorgenommen wird, ist sie mit einer Hecke herzustellen.

<sup>5</sup>Einfriedigungen sind strassen- und quartiertypisch zu erstellen.

## **1.2 Abwasserbeseitigung**

### § 14

Entwässerungsanlagen

<sup>1</sup>Entwässerungsanlagen müssen den gesetzlichen Bestimmungen und den Normen und Richtlinien anerkannter Verbände entsprechen.

<sup>2</sup>Private Entwässerungsanlagen und der Anschluss an die öffentliche Kanalisation sind bewilligungspflichtig.

### § 15

Anzahl der Anschlüsse

Pro Grundstück wird nur ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation bewilligt. Für grössere Liegenschaften oder



Überbauungen können mehrere Anschlüsse bewilligt werden.

### § 16

Versickerung von Regenwasser

<sup>1</sup>Die Bauherrschaft ist verpflichtet, das Sauberwasser ordnungsgemäss nach den Grundsätzen der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und des generellen Entwässerungsprojektes (GEP) versickern zu lassen, sofern die geologischen Verhältnisse dies erlauben.

<sup>2</sup>Versickerungsanlagen dienen der Einleitung von unverschmutztem Abwasser oder Regenwasser in den Untergrund (Versickerungsschacht, Versickerungsgraben). Sie bedürfen der Zustimmung der kantonalen Instanz.

## **1.3 Sicherheit und Gesundheit**

### § 17

Geländer und Brüstungen (§ 54 KBV)

Für die Gestaltung und Dimensionierung von Geländern und Brüstungen gelten die Normen und Empfehlungen des SIA.

### § 18

Abstellräume in Mehrfamilienhäusern (§ 57 KBV)

<sup>1</sup>Bei Mehrfamilienhäusern mit 3 oder mehr Wohnungen sind zu jeder Wohnung trockene Abstellräume von mindestens 10 % der Bruttogeschossfläche zu erstellen.

<sup>2</sup>Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohnungen haben zusätzlich ebenerdig oder mittels Rampe zu erreichende, ausreichende Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen.

### § 19

Baustellen (§§ 65 + 66 KBV)

Die Baubehörde kann jederzeit die Beseitigung von Ablagerungen, Gerüsten und Bauplatzinstallationen

verlangen und nötigenfalls die Bauarbeiten einstellen lassen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

#### 1.4 Gemeinschaftliche Anlagen

##### § 20

Spielflächen (§ 41 KBV)

Die Spielflächen sind sachgemäss und ihrer Zweckbestimmung entsprechend auszurüsten und dauernd zu unterhalten.

#### 1.5 Wintergärten

##### § 21

Wintergärten

<sup>1</sup>Wintergärten sind ausserhalb der isolierten Fassade angebaute und voll verglaste Gebäudeteile, die weder ganzjährig bewohnbar noch heizbar sind.

<sup>2</sup>Sie sind in Grösse und Proportion auf das Gebäude abzustimmen und so zu gestalten, dass sie mit dem Gebäude zusammen als Einheit wirken.

#### 1.6 Nebenbauten, Nebengebäude

##### § 22

Nebengebäude und Nebenbauten (§ 19 und § 28 KBV)

Nebengebäude und Nebenbauten im Sinne § 19 und 28 KBV sind freistehende Kleinbauten, welche:

- a) unbewohnt sind;
- b) nicht gewerblich genutzt werden;
- c) eingeschossig sind;
- d) eine Grundfläche von maximal 40 m<sup>2</sup> aufweisen;
- e) eine Fassadenhöhe von maximal 3 m aufweisen und

zum Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten.

## 1.7 Ästhetik

### § 23

Beschädigte Gebäude und Bauteile (§§ 54, 60 + 63 KBV)

<sup>1</sup>Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude und Bauteile sind innert einer von der Behörde festgesetzten Frist auf Kosten der Eigentümerschaft zu entfernen oder wiederherzustellen.

<sup>2</sup>Die Baubehörde kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild stören, Gestaltungsvorschriften erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.

### § 24

Terrainveränderungen (§§ 20, 62, 63 + 63<sup>bis</sup> KBV)

<sup>1</sup>Terrainveränderungen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup>Die Baubehörde kann in begründeten Einzelfällen:

- einen geringeren maximalen Böschungswinkel vorschreiben;
- die Aufschüttung bis auf die Ebene verlangen, welche die angrenzenden Strassen verbindet und diese als massgebendes Terrain bezeichnen.

<sup>3</sup>Terrainveränderungen zwischen der Baulinie und dem öffentlichen Strassenareal sind nicht gestattet. Ausnahmen können von der Baubehörde bewilligt werden.

## 1.8 Schutz der Umwelt und der Natur

§ 25

Flachdächer, Begrü-  
nung

Flachdächer, die keiner weiteren Nutzung als Terrasse, Verkehrsfläche, Fotovoltaik etc. dienen, sind zu begrünen.

§ 26

Gartengestaltung und -  
pflege

<sup>1</sup> Die Aussenräume sind so zu gestalten und zu pflegen, dass in einem angemessenen Teil Grünflächen von ökologischer Qualität, insbesondere auch mit hochstämmigen Bäumen, entstehen. Es sind vorzugsweise einheimische Pflanzen zu verwenden. Das Anpflanzen von invasiven Pflanzen ist nicht zulässig.

<sup>2</sup> Bestehende Gärten, Grünanlagen und Baumbestände, die für das Orts-, Landschafts- und Strassenbild oder biologisch sehr wertvoll sind, sind soweit möglich zu erhalten und zu pflegen.

**1.9 Ausnahmen**§ 27

Ausnahmen (§ 138  
PBG)

<sup>1</sup> Abgesehen von den in diesem Reglement besonders genannten Ausnahmegewilligungen kann die Baubehörde bei ausserordentlichen Verhältnissen Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften dieses Reglementes gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutet und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

<sup>2</sup> Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf Anmeldung der Baubehörde im Grundbuch angemerkt werden können (§ 138 PBG).

## DRITTER TEIL: ZONENVORSCHRIFTEN

### § 28

Unterteilung des Gemeindegebietes Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in Bauzone, Schutzzonen und Nichtbauzonen.

### 1.1 Bauzone

### § 29

Unterteilung der Bauzone Die Bauzone wird in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

- |   |        |
|---|--------|
| - Altstadtzone                              | A      |
| - 2-geschossige Wohnzonen                   | W2     |
| - 3-geschossige Wohnzonen a                 | W3a    |
| - 3-geschossige Wohnzonen b                 | W3b    |
| - 3-5-geschossige Wohnzonen a               | W3-5a  |
| - 3-5-geschossige Wohnzonen b               | W3-5b  |
| - 4-geschossige Wohnzone a                  | W4a    |
| - 4-geschossige Wohnzone b                  | W4b    |
| - 3-5-geschossige Mischzone                 | M3-5   |
| - 4-geschossige Mischzone                   | M4     |
| - 5-geschossige Mischzone                   | M5     |
| - Mischzone Bahnhof                         | MB     |
| - Arbeitszone Gesamthöhe 16.5m              | AZ-a   |
| - Arbeitszone Gesamthöhe 20m                | AZ-b   |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen A | OeBA-A |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen B | OeBA-B |
| - Bestandeszone (Ankerpunkt)                | BEZ    |
| - Grünzone                                  | GZ     |
| - Uferschutzzone                            | USZ    |

### § 30

Bauvorschriften in den einzelnen Zonen In den einzelnen Bauzonen gelten folgende Bauvorschriften:

## Bauvorschriften in den einzelnen Zonen

Zone (3)	Kürzel	Geschossflächenziffer		Zulässige Anzahl VG min. max. (4) (inkl. § 19 KBV)	Gesamthöhe für Flachdächer so- wie Fassadenhö- he gemäss § 18 Abs. 1 und 18 <sup>bis</sup> KBV	Gesamt- höhe für Firstdä- cher	Grün- flä- chen- ziffer GZ (1)	Bauweise	§ im PBG	§ im BZRn
		oberirdisch GFZo, Maximum	unterir- disch GFZu							
<b>Bauzonen</b>										
Altstadtzone	A	-	frei	-	-	-	-	geschlossen	§ 31	§ 31-40
2-geschossige Wohnzone	W2	0.4	frei	Min. 2 Max. 2	7.5 m	9.5 m	50 %	offen	§ 30	§ 44,45
3-geschossige Wohnzone a	W3a	0.5 (2)	frei	Min. 2 Max. 3	10.5 m	12.5 m	50 %	offen	§ 30	§ 44,45
3-geschossige Wohnzone b	W3b	0.6	frei	Min. 2 Max. 3	10.5 m	12.5 m	50 %	offen	§ 30	§ 44,45
3-5-geschossige Wohnzone a	W3-5a	1.0	frei	Min. 3 Max. 5	16.5 m	18.5 m	40 %	offen	§ 30	§ 44,45
3-5-geschossige Wohnzone b	W3-5b	1.3	frei	Min. 3 Max. 5	16.5 m	18.5 m	40 %	offen	§ 30	§ 44,45
4-geschossige Wohnzone a	W4a	0.8	frei	Min. 3 Max. 4	13.5 m	15.5 m	40 %	offen	§ 30	§ 44,45
4-geschossige Wohnzone b	W4b	1.2	frei	Min. 3 Max. 4	13.5 m	15.5 m	30 %	offen / ge- schlossen siehe Zonenplan	§ 30	§ 44,45
3-5-geschossige Mischzone	M3-5	1.5	frei	Min. 3 Max. 5	16.5 m	18.5 m	30%	offen	§ 31	§ 41-43
4-geschossige Mischzone	M4	Quartiermassstäblich Max. 1.6	frei	Min. 3 Max. 4	13.5 m	15.5 m	frei	offen	§ 31	§ 41-43
5-geschossige Mischzone	M5	Quartiermassstäblich Offene Bauweise max. 2.0 Geschlossene Bauweise frei	frei	Min. 4 Max. 5	16.5 m	18.5 m	frei	offen / ge- schlossen siehe Zonenplan	§ 31	§ 41-43
Mischzone Bahnhof	MB	Quartiermassstäblich, max. 6.0  Die Nutzungsdichte ergibt sich aus dem Qualitätsver- fahren  Die Zonenfläche kann voll- flächig überbaut werden	frei	Quartiermassstäblich Die Höhe ergibt sich aus dem Qualitätsver- fahren Min. 1 Max. 7	22.5 m	22.5 m	frei	geschlossen	§ 31	§ 41-43

Zone (3)	Kürzel	Geschossflächenziffer		Zulässige Anzahl VG min. max. (4) (inkl. § 19 KBV)	Gesamthöhe für Flachdächer so- wie Fassadenhö- he gemäss § 18 Abs. 1 und 18 <sup>bis</sup> KBV	Gesamt- höhe für Firstdä- cher	Grün- flä- chen- ziffer GZ (1)	Bauweise	§ im PBG	§ im BZRn
		oberirdisch GFZo, Maximum	unterir- disch GFZu							
Arbeitszone Gesamthöhe 16.5m	AZ-a	1.5	frei	frei	Min. 10.5 m Max. 16.5 m	16.5 m	20 %	offen	§ 31 bis	§ 46,47
Arbeitszone Gesamthöhe 20.0m	AZ-b	frei	frei	frei	Min. 13.5 m Max. 20.0 m	20.0 m	20 %	offen	§ 31 bis	§ 46,47
Zone für öffentliche Bauten und Anla- gen A	öBAa	Quartiermassstäblich	frei	Max. 3	10.5 m	-	frei	offen	§ 34	§ 48,49
Zone für öffentliche Bauten und Anla- gen B	öBAb	Quartiermassstäblich	frei	frei Gestaltungsplan ab 4 VG	Gestaltungsplan ab 13.5 m	-	frei	offen	§ 34	§ 48,49
Bestandeszone (Ankerpunkt)	BEZ	-	-	-	-	-	-	-	§ 36	§ 50- 53
Grünzone	GR	-	-	-	-	-	-	-	-	§ 54- 56
Uferschutzzone	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	§ 57- 59

- (1) Hochstämmige Bäume können mit je 30 m<sup>2</sup> Grünfläche angerechnet werden; in der Arbeitszone gilt dies für die gesamte geforderte Grünfläche, in den übrigen Zonen nur für maximal 10 % der Grünfläche.
- (2) Für Arealüberbauungen und bei Quartiererneuerungen im Sinn von § 39 Abs. 1 KBV, die ein zusammenhängendes Gebiet von mindestens 3'500 m<sup>2</sup> umfassen, mit einem Qualitätsverfahren entwickelt und mit einem Gestaltungsplan gesichert werden, kann die Baubehörde eine GFZ bis 0.7 zulassen. Dabei ist die Mehrnutzung aus dem Gestaltungsplan bereits eingerechnet.
- (3) Lärmempfindlichkeitsstufe siehe Zonenplan 3.
- (4) Über den obersten zulässigen Vollgeschossen sind Attikageschosse im Sinn von § 17ter KBV nicht gestattet.

### 1.1.1 Altstadtzone

#### § 31

Nutzung

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

#### § 32

Gestaltung

<sup>1</sup>Die historische Eigenart und die bauliche Einheit der Altstadt sind im Sinne von Natur-, Heimat- und Denkmalschutz und der Richtlinien der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen zu erhalten, zu verbessern und bei Umbauten nach Möglichkeit wieder herzustellen. Die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup>Die bestehenden Ausmasse und die äussere Erscheinung der einzelnen Bauten sind grundsätzlich beizubehalten. Wertvolle Gebäudeteile, insbesondere Fassaden, Dächer und das Brandmauersystem sind in ihrer Substanz zu erhalten.

<sup>3</sup>Veränderungen irgendwelcher Art müssen sich in Massstab, Rhythmus, Material und Farbgebung dem historischen Bild der Stadt, ihrer Strassen und Innenhöfe harmonisch einfügen. Bei Umbauten und Restaurierungen kann die Baubehörde die Entfernung störender Bauteile verlangen.

<sup>4</sup>Das Reklamewesen richtet sich nach den im Anhang 1 aufgeführten Reklamevorschriften für die Altstadtzone.



- § 33
- Brandmauern Bei Um- und Neubauten sind Brandmauern in ihrer Lage zu erhalten oder wieder herzustellen. Durchbrüche durch Brandmauern können nur ausnahmsweise gestattet werden. Charakter und Verlauf der Brandmauern müssen ablesbar bleiben.
- § 34
- Innenhöfe Innenhöfe dürfen nicht überbaut werden.
- § 35
- Dachgestaltung <sup>1</sup>Dächer sind bezüglich Neigung, Bedachungsart und Farbgebung dem Altstadtbild anzupassen.
- <sup>2</sup>Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und technische Dachaufbauten sind nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen Strassenraum innerhalb und ausserhalb der Altstadt aus gesehen nicht stören und die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.
- § 36
- Abbruch von Bauten <sup>1</sup>Der Abbruch von Bauten und Bauteilen wird bewilligt:
- wenn diese baufällig sind und nicht mehr mit vertretbarem technischem und finanziellem Aufwand erneuert werden können;
  - wenn der Abbruch städtebauliche Vorteile bietet.
- <sup>2</sup>Der Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig die Baubewilligung für einen Neubau erteilt werden kann, es sei denn, die Nichtüberbauung liege im öffentlichen Interesse. Es kann ein Finanzierungsnachweis verlangt werden.

§ 37

Unterhalts- und Renovationsarbeiten    Äussere Unterhalts- und Renovationsarbeiten sowie Änderungen an Material, Struktur oder Farbgebung sind bewilligungspflichtig.

§ 38

Bauuntersuchung    Die Bauherrschaft kann verpflichtet werden, vor Baubeginn eine Bauuntersuchung und archäologische Grabungen zu ermöglichen.

§ 39

Subventionen    <sup>1</sup>Die Gemeinde fördert im Rahmen der dafür bewilligten Kredite:

- die Erhaltung und Restaurierung von Gebäuden, welche als Teile der Altstadt oder als Einzelbauten unter Denkmalschutz stehen;
- die Sanierung der Altstadt.

<sup>2</sup>Über diese Kredite verfügt die Baubehörde auf Antrag der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen.

§ 40

Ausnahmen    Die Baubehörde kann Ausnahmen von den §§ 31 - 37 gestatten, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigen und die Ausnahme dem Sinn und Zweck der Vorschriften nicht widerspricht.

### 1.1.2 Mischzonen

#### § 41

Nutzung

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

<sup>2</sup>In der 5-geschossigen Mischzone mit geschlossener Bauweise darf das Erdgeschoss strassenseitig nicht mit Wohnnutzung belegt werden.

#### § 42

Gebäudetiefe

Bei bestehenden Blockrandüberbauungen ist eine maximale Gebäudetiefe von 15 m zulässig.

#### § 43

Innenhöfe

<sup>1</sup>In den Mischzonen mit geschlossener Bauweise dürfen Innenhöfe nicht überbaut werden.

<sup>2</sup>Ausnahmen sind im Rahmen eines Gestaltungsplanes möglich.

### 1.1.3 Wohnzonen

#### § 44

Nutzung

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

#### § 45

Eingliederung in die Umgebung

<sup>1</sup>In den Wohnzonen ist der Eingliederung in das Quartier, insbesondere der vorhandenen Struktur und Durchgrünung,

in erhöhtem Mass Beachtung zu schenken.

<sup>2</sup>Wo in der Wohnzone W3a die Bauweise in Zeilen im Zonenplan festgelegt ist, müssen allfällige Erweiterungsbauten als eingeschossige Bauten zwischen den Hauptbauten erstellt werden.

#### 1.1.4 Arbeitszonen

##### § 46

Nutzung

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

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

##### § 47

Gestaltung

In den Arbeitszonen ist die Umgebungsgestaltung städtebaulich und ökologisch wertvoll umzusetzen. Innerhalb des Areals sind Freiräume als Pausenplätze etc. zu errichten. Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Wege und Parkierungsflächen sind nach Möglichkeit sickerfähig zu gestalten.

#### 1.1.5 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

##### § 48

Nutzung

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

##### § 49

Abtretungspflicht / Erwerb

<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.

### 1.1.6 Bestandeszone (Ankerpunktzone)

#### § 50

Zweck

<sup>1</sup>Die Bestandeszonen definieren bedeutsame Orte mit ausserordentlichen räumlichen Qualitäten. Diese strukturbildenden Räume mit ihren geschützten Bauten und ihren kulturgeschichtlichen bedeutsamen Parkanlagen sind für das historische und kulturelle Erbe der Stadt Solothurn prägend.

<sup>2</sup>Die Bestandeszonen zeichnen sich durch wenig dichte Bebauungsmuster aus. Eine aktive Verdichtungsstrategie wird nicht verfolgt. Die vorherrschende Struktur der Bauten, umgeben von Gärten, Grünräumen und der gegenseitigen Wechselwirkung mit ihren Elementen und Merkmalen, darf nicht beeinträchtigt werden.

#### § 51

Bauverbot für Neubauten

<sup>1</sup>In den Bestandeszonen besteht grundsätzlich ein Bauverbot für oberirdische Neubauten und Anlagen.

<sup>2</sup>Im Rahmen eines Gestaltungsplanes sind Ausnahmen möglich, wenn sie:

- a) mit dem Schutzzweck vereinbar sind,
- b) das Ensemble der geschützten Bauten (inkl. unterirdische Bauwerke) und den Frei- und Grünraum nicht beeinträchtigen,
- c) deutlich untergeordnet sind und
- d) sich sehr gut in das bestehende Gefüge eingliedern.

§ 52

Besitzstand für beste- Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise  
 hende Bauten und An- geändert, angemessen erweitert und wieder aufgebaut  
 lagen werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt  
 wird.

§ 53

Nutzung <sup>1</sup>Die jeweils zulässige Nutzung bestehender Bauwerke richtet  
 sich nach den Bestimmungen der Wohnzone.

<sup>2</sup>Sofern im Rahmen eines Qualitätsverfahrens oder mittels  
 eines Lärm- und Betriebskonzepts der Nachweis erbracht  
 werden kann, dass die Auswirkungen der Immissionen aus  
 einer gewerblichen Nutzung für die umliegenden Wohnzonen  
 zumutbar sind, sind auch mässig störende Gewerbe- oder  
 Dienstleistungsbetriebe zulässig.

<sup>3</sup>Bestehende landwirtschaftliche Nutzungen sind zulässig.

**1.1.7 Grünzone**§ 54

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

§ 55

Bauverbot <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.

#### § 56

Besitzstand

<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.

#### **1.1.8 Uferschutzzone**

#### § 57

Zweck

<sup>1</sup>Die Uferschutzzone bezweckt das Erhalten, das Fördern, das Schaffen von naturnahen Ufern mit standortgerechter, einheimischer Ufervegetation, das Freihalten von Bauten und Anlagen und das Gewährleisten des Hochwasserschutzes.

<sup>2</sup>Es gelten die entsprechenden Schutzbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) bzw. der Chemikalienrisikoreduktionsverordnung (CHemRRV).

#### § 58

Nutzung

<sup>1</sup>Die Uferschutzzone ist gemäss Art. 41c GSchV zu nutzen. Im Gewässerraum sind nur im öffentlichen Interesse liegende, standortgebundene Anlagen zulässig.

<sup>2</sup>Nicht zulässig sind insbesondere das Lagern von Material, Silageballen und Abfälle aller Art, das Errichten von

Holzlagern, das Lagern von Kompost, das Errichten von Zäunen und Gartenanlagen.

### § 59

Pflege und Unterhalt

<sup>1</sup>Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist im Bereich der Uferschutzzonen nicht gestattet.

<sup>2</sup>Unterhaltmassnahmen sind zulässig, Verjüngung und Durchforstung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster anzuzeichnen.

## **1.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

### **1.2.1 Strukturgebiete**

### § 60

Strukturgebiete

<sup>1</sup>Die Strukturgebiete umfassen Areale und Gebiete von hoher stadträumlicher, baugeschichtlicher und/oder landschaftsarchitektonischer Qualität ausserhalb der Altstadt.

<sup>2</sup>Ihre das Ortsbild prägende bauliche und aussenräumliche Struktur ist zu erhalten, beziehungsweise sinngemäss und behutsam anzupassen, zu erneuern und weiter zu entwickeln. Den alten und grossen Bäumen ist besondere Beachtung zu schenken, ebenso den quartierprägenden und Strassenraum bildenden Bäumen, Mauern, Hecken und Zäunen.

<sup>3</sup>Massgebend für die Beurteilung sind die Würdigungen und die Erhaltungs- und Entwicklungsziele für die einzelnen Strukturgebiete im Anhang 2.

<sup>4</sup>Die in § 30 festgelegten Baumasse für diese Gebiete sind nur insoweit massgebend, als der Schutzzweck und allfällige Schutzverfügungen und –bestimmungen nicht eine



abweichende Mehr- oder Mindernutzung erfordern.

## 1.2.2 Historische Kulturdenkmäler

### § 61

Historische  
denkmäler

Kultur- <sup>1</sup>Als historische Kulturdenkmäler nach § 2 Absatz 1 der Kulturdenkmäler-Verordnung gelten Werke und Bauten früherer menschlicher Tätigkeit sowie Zeugnisse der Vergangenheit, die eine besondere archäologische, geschichtliche, soziale, künstlerische, städtebauliche, technische, wissenschaftliche oder heimatkundliche Bedeutung haben.

<sup>2</sup>Die historischen Kulturdenkmäler umfassen die schützenswerten und erhaltenswerten Kulturdenkmäler. Sie sind im kommunalen Bauinventarumschrieben und im Zonenplan dargestellt. Die Schutzziele sind in den Empfehlungen der jeweiligen Inventarblätter enthalten.

<sup>3</sup>Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der kommunalen Baubehörde abzusprechen.

<sup>4</sup>Die für diese Objekte in § 30 jeweils festgelegten Baumasse sind nur insoweit massgebend, als der Schutzzweck und allfällige Schutzverfügungen und –bestimmungen nicht eine abweichende Mehr- oder Mindernutzung oder Geschosszahl erfordern.

### § 62

Schützenswerte histo-  
rische Kulturdenkmä-  
ler

<sup>1</sup>Als schützenswerte historische Kulturdenkmäler gelten Objekte, die eine bedeutende architektonische und städtebauhistorische Qualität, einen hohen typologischen Stellenwert und/oder eine hohe kulturhistorische Relevanz aufweisen und deshalb möglichst ungeschmälert bewahrt

werden sollen.

<sup>2</sup>Bei der Gestaltung der Umgebung von schützenswerten historischen Kulturdenkmälern ist der Qualität des Objekts Beachtung zu schenken.

<sup>3</sup>Schützenswerte historische Kulturdenkmäler sind zu unterhalten und dürfen nur abgebrochen werden, wenn keine Unterschutzstellung erfolgt und ihre Erhaltung für den Eigentümer unverhältnismässig ist.

<sup>4</sup>Vor Erteilung einer Baubewilligung ist die Unterschutzstellung nach der Kulturdenkmäler-Verordnung zu prüfen.

<sup>5</sup>Bei einer allfälligen Schutzverfügung ist das Objekt ergänzend gemäss diesen Bestimmungen zu schützen und zu erhalten. Bei Widersprüchen hat die Schutzverfügung Vorrang.

<sup>6</sup>Der Abbruch darf erst erfolgen, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für einen Neubau vorliegt, welcher hinsichtlich seiner architektonischen und städtebaulichen Qualitäten dem Bestand mindestens ebenbürtig ist. Die Baubehörde kann mit der Abbruchbewilligung eine finanzielle Sicherstellung für den Neubau verlangen.

### § 63

Erhaltenswerte historische Kulturdenkmäler

<sup>1</sup>Als erhaltenswerte historische Kulturdenkmäler gelten Objekte, die eine nennenswerte architektonische und/oder städtebauliche Qualität, kulturhistorische Relevanz aufweisen und/oder für die Umgebung bzw. das Ortsbild bedeutend sind.

<sup>2</sup>Ihre Stellung, Volumen und die charakteristischen Elemente und Merkmale sind als Ganzes oder in Teilen möglichst zu erhalten und/oder behutsam zu erneuern. Veränderungen und Erweiterungen haben sich einzuordnen und auf den

bestehenden Bau Rücksicht zu nehmen. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben.

<sup>3</sup>Bei der Gestaltung der Umgebung von erhaltenswerten historischen Kulturdenkmälern und Bauten ist der Qualität des Objekts Beachtung zu schenken.

<sup>4</sup>Erhaltenswerte historische Kulturdenkmäler sind zu unterhalten und dürfen nur abgebrochen werden, wenn ihre Erhaltung für den Eigentümer unverhältnismässig oder ein Neubau städtebaulich ebenbürtig ist.

<sup>5</sup>Der Abbruch darf erst erfolgen, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für einen Neubau vorliegt, welcher hinsichtlich seinen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten dem Bestand mindestens ebenbürtig ist. Die Baubehörde kann mit der Abbruchbewilligung eine finanzielle Sicherstellung für den Neubau verlangen.

#### § 64

Beiträge an Bauvorhaben für kommunal geschützte, schützens- und erhaltenswerte historische Kulturdenkmäler

<sup>1</sup>Die Baubehörde kann Beiträge leisten für die Erhaltung und Pflege kommunal geschützter, schützenswerter und erhaltenswerter historischer Kulturdenkmäler nach Massgabe der bewilligten Kredite.

<sup>2</sup>Für die Ausrichtung von Beiträgen an die Erhaltung und Pflege geschützter, schützenswerter und erhaltenswerter historischer Kulturdenkmäler erlässt die Gemeinderatskommission Richtlinien.

### **1.2.3 Naturobjekte**

#### § 65

Naturinventar

<sup>1</sup>Das Naturinventar enthält die wertvollen und besondes

wertvollen Naturobjekte. Diesen werden Lebensraumtypen mit untergeordneten Objekttypen zugeordnet. Definiert werden darin die Qualifikationskriterien für die Aufnahme ins Naturinventar, deren Wert als Naturobjekt und die Schutzziele.

<sup>2</sup>Das Naturinventar bezweckt den Erhalt und die Förderung der Biodiversität auf dem Stadtgebiet.

<sup>3</sup>Der Inhalt des Naturinventars ist grundsätzlich orientierender Natur, soweit die darin enthaltenen Objekte nicht bereits durch bestehendes übergeordnetes Recht geschützt sind. Das Naturinventar dient ergänzend zum übergeordneten Recht als Arbeitshilfsmittel und Grundlage bei Nutzungsplanungen und für das Baugesuchsverfahren, insbesondere bei der Festlegung und Begründung von angemessenen Schutzmassnahmen.

#### § 66

Schützenswerte Naturobjekte

<sup>1</sup>Als schützenswerte Naturobjekte gelten besonders wertvolle Objekte, welche möglichst ungeschmälert erhalten werden sollten. Sie sind fachgerecht zu unterhalten und zu pflegen.

<sup>2</sup>Die Qualifikationskriterien für die Aufnahme ins Naturinventar und die Schutzziele für die neun unterschiedlichen Lebensraumtypen sind im Naturinventar definiert. Die schützenswerten Naturobjekte sind im Zonenplan dargestellt.

<sup>3</sup>Vor Erteilung einer Baubewilligung oder bei anderweitig festgestellter Gefährdung der Naturobjekte ist deren Unterschützstellung zu prüfen.

#### § 67

Beiträge für schützenswerte und ge-

<sup>1</sup>Die Baubehörde kann Beiträge leisten für die Erhaltung, Pflege und Erneuerung schützenswerter oder geschützter

geschützte Naturobjekte Naturobjekte nach Massgabe der bewilligten Kredite.

<sup>2</sup>Die Gemeinderatskommission erlässt Richtlinien über die Ausrichtung von Beiträgen für die Erhaltung, Pflege und Erneuerung schützenswerter oder geschützter Naturobjekte.

#### 1.2.4 Gefahrengelände

##### § 68

Gefahrenzone Wasser <sup>1</sup>Gefahrengelände mit geringer und mittlerer Gefährdung dienen dem Schutz von Sachwerten bei Gefährdung durch Wasser.

<sup>2</sup>Gefahrengelände mit erheblicher Gefährdung dienen dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten. Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind in diesem Gebiet verboten.

<sup>3</sup>Liegen mittlere und erhebliche Wassergefahren (Stufen blau und rot) vor, sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:

- Lichtschächte sind über die massgebenden Einwirkhöhen zu ziehen.
- Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
- Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
- Wo im Gefahrenfall das Wasser auf Strassen und Wegen fliesst, ist mit entsprechender Gestaltung des

angrenzenden Geländes zu verhindern, dass Wasser in zu schützende Bereiche fließen kann.

- Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfließen kann.
- Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

Wenn bauliche Massnahmen gemäss Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ ergriffen worden sind, entfallen die oben genannten Auflagen ganz oder teilweise. Die verbleibenden Auflagen sind mit dem Amt für Umwelt festzulegen.

<sup>4</sup> Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

<sup>5</sup> Die Baubehörde legt die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen fest-

#### § 69

Hinweisbereich Was- Im Bereich geringer Gefährdung (Hinweisbereich) gelten sergefahren folgende Auflagen:

- Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen.
- Bei sensiblen Objekten sind Schutzmassnahmen vorzusehen. Die Baukommission informiert die Bauherrschaft entsprechend.

### 1.3 Nichtbauzonen

#### § 70

Landwirtschaftszone

<sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone sichert Kulturlandflächen für die Landwirtschaft, den Acker- und Futterbau, die Tierhaltung, den Gemüse- und Obstbau und den überwiegend bodenabhängig produzierenden Gartenbau. Die Landwirtschaftszone dient dem Schutz von Natur und Landschaft.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen haben sich hinsichtlich Bauart, Volumen, Dachform, Materialien und Farbgebung sowie in der Umgebungsgestaltung in vorhandene Gebäudegruppen einzuordnen.

#### § 71

Reservezone

Der Reservezone wird Land zugewiesen, das aus siedlungspolitischen Gründen für eine spätere Überbauung in Frage kommt.

**VIERTER TEIL:****SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**§ 72

Verfahren

<sup>1</sup>Die allgemeinen Bestimmungen dieses Reglementes (1. Teil), die Bauvorschriften (2. Teil) und die Schluss- und Übergangsbestimmungen (4. Teil) werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 16.02.1992 erlassen.

<sup>2</sup>Die Zonenvorschriften (3. Teil) unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes.

§ 73

Inkrafttreten

<sup>1</sup>Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt am .....in Kraft.

<sup>2</sup>Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 74

Aufhebung des alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 13. März / 26. Juni 1984.

§ 75

Aufhebung und Weiterbestand von Gestaltungsplänen

Im Anhang 3 sind in Ziffer 1.1 die weiterhin geltenden, in Ziffer 1.2 die noch zu überprüfenden und in Ziffer 1.3 diejenigen kommunalen Gestaltungspläne dargestellt, die



aufgehoben werden.

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Kurt Fluri

Hansjörg Boll

ENTWURF

## **ANHANG 1: REKLAMEVORSCHRIFTEN FÜR DIE ALT-STADTZONE**

### **1. Grundsatz**

Reklamen dürften weder durch Grösse, Anzahl noch Farbgebung das geschützte Ortsbild beeinträchtigen. Sie haben sich der Architektur des Gebäudes unterzuordnen und sind grundsätzlich auf den Erdgeschossbereich zu begrenzen. Reklamen mit Markenbezeichnungen und Wiederholen von Reklamen sind verboten.

### **2. Anzahl Reklamen**

Pro Brandmauerabschnitt und Fassade sind grundsätzlich nur eine flach an der Fassade angebrachte und quergestellte Reklame zulässig. Ausnahmen sind möglich bei grösseren Häusern.

### **3. Lichtreklamen**

<sup>1</sup> Lichtreklamen sind nur in diskreter Farbgebung und Ausleuchtung erlaubt.

<sup>2</sup> Auf dem Klosterplatz, Kronenplatz, Pisoniplatz, Zeughausplatz, Riedholzplatz, Franziskanerplatz bis Franziskanertor, Rathausplatz, Friedhofplatz inkl. Platz beim Simsonbrunnen sowie Nikturgasse, Hauptgasse vom Kronenplatz bis Baseltor, Rathausgasse vom Rathausplatz bis Zeughausplatz, Zeughausgasse, St. Urbangasse und Schmiedengasse sind Lichtreklamen untersagt.

<sup>3</sup> Diese Vorschrift gilt auch für die Aussenseite der alten

Ringmauer sowie für sämtliche in der Altstadt aarewärts gerichteten Reklamen, welche innerhalb einer beidseitigen Uferzone von 100 m Breite stehen und vom Aareufer aus sichtbar sind.

#### **4. Quergestellte Reklamen**

Quergestellte Reklamen sind in zurückhaltender Farbgebung bis zu einer max. Grösse von 70 x 40 cm resp. 0,28 m<sup>2</sup> zulässig. Für Notfalldienste sind Ausnahmen möglich. Ausnahmen von der Grössenbeschränkung sind auch möglich für kunsthandwerkliche Schilder.

#### **5. Ersatz von bestehenden Reklamen**

Diese Vorschriften gelten auch für den Ersatz von bestehenden Reklamen.

## ANHANG 2: STRUKTURGEBIETE

### 1

#### Westbahnhofquartier

##### Baujahr / Planer / Architekten

Bebauungsplan von 1862 durch Alfred Zschokke. Realisierung 1864-1900, Städtebaulich besonders prägende Bauten: Westbahnhof und blockrandartige Zeilenbauten an der Westbahnhofstrasse (1860-70), Mehrfamilienhaus Wengistrasse (1865), Amtshaus I (1870), Solothurner Bank (1867, Ersatzneubau 1954) und Wirzsche Häuser (1870, Ersatzneubau Amtshaus II 1929). Diverse Architekten.

##### Würdigung

Auf der Grundlage des Bebauungsplans von 1862, wurde bis zur Jahrhundertwende das erste Stadterweiterungsgebiet erstellt, aufgespannt zwischen dem Bieltor, dem Postplatz und dem Bahntrasse mit dem Westbahnhof. Zentrales Element des an der Bahnlinie orientierten orthogonalen Strassenrasters bildet die räumlich leicht abfallende Achse zwischen dem um 45 Grad verdrehten Amtshausplatz und dem Westbahnhof. Platanen- und Lindenreihen entlang der Westbahnhofstrasse, dem Westring und der Wengistrasse gliedern die Strassenräume.

Massiv gebaute Blockrandbebauungen mit klar definierten Bau- und Trauflinien sowie Einzelbauten im Stil des Klassizismus und der Neorenaissance definieren wohl proportionierte Strassenräume, Höfe oder rückseitigen Gärten, tlw. mit Platanen. Die frei stehenden Einzelbauten beim Auftakt der Bielstrasse weisen traditionell eingefriedete Vorgärten auf. Die Ersatzbauten im Stil der Moderne fügen sich als Solitäre gut in die Quartierstruktur ein, während durch die Ersatzbauten entlang der Wengistrasse nach 1970 ein grosser Massstabsbruch vorgenommen wurde. Der Bezug der neueren Bauten entlang der Westringstrasse zur gegenüber liegenden Altstadtzeile ist zu wenig stark.

Die Blockrandbebauung entlang der Südseite der Bielstrasse weist heute einige empfindliche Lücken auf, die ursprüngliche städtebauliche Absicht ist jedoch noch immer gut zu erkennen.

##### Erhaltungs- und Entwicklungsziele

Erhalten und Stärken des homogenen Charakters der Blockrandbebauungen mit dreiteiligem Fassadenaufbau und Sichtachsen, u.a. durch Schliessen von Baulücken; Stärkung der Aufenthaltsqualität in den Strassen und auf den Plätzen; Stärkung der räumlichen Bezüge und Übergänge zur Altstadt; Erhalten der Alleen und der begrünten Vorgärten mitsamt Einfriedung. Stärkung des Platanenhains City-Parkplatz und der rückseitig liegenden Gärten zur Schanzenstrasse.

## 2

**Hermesbühl****Baujahr / Planer / Architekten**

Seit dem 17. und 18. Jh. erbaute, frei stehende Wohn- und Manufakturbauten. Kantonal geschützte Bauten Hermesbühlstrasse 1-3, 11 und 33 (17./18. Jh.) Kantonal geschützter Barockgarten Hermesbühlstrasse 1-3.

**Würdigung**

Die im 17. und 18. Jh. ausserhalb des Westschanzenwerks erbauten Sommersitze / Landsitze entlang der Hermesbühlstrasse wurden im barocken und klassizistischen Stil erbaut, ergänzt durch Erweiterungen und Anbauten Ende 19. / Anfang 20. Jahrhundert. Naturnahe, gepflegte historische Park- bzw. Gartenanlagen mit Grossbäumen umgeben die Gebäude. Der Baumbestand und die Gehölzstrukturen sind gestalterisch und ökologisch von hohem Wert. Nach Westen, bis zur Westtangente bzw. dem früheren oberirdischen Verlauf des Obachs, schliessen vorindustrielle Manufakturgebäude an die Landsitze an. Bruchsteinmauern begrenzen die Liegenschaften zur Hermesbühlstrasse und zur Segetzstrasse im Osten, tlw. mit dahinter liegenden Platanenreihen. Östlich der Segetzstrasse wurde um 1880 die Fabrikantenvilla Segetz mit Gartenanlage erbaut. Nach Süden ist das Strukturgebiet durch die auf einer Böschung angehobenen Bahngleise begrenzt.

**Erhaltungs- und Entwicklungsziele**

Beibehaltung der historischen Bebauungsstruktur und der historischen Gartenanlagen mit dem Grossbaumbestand, sowie der Setzung der vorindustriellen Manufakturgebäude zur Strasse. Schutz und Stärkung der Einfriedungen um die Landsitze zur Hermesbühl- und zur Segetzstrasse (keine Verbreiterung). Erhalt der ökologisch wertvollen Grünräume entlang der Bahnlinie.

## 3

**Loreto****Baujahr / Planer / Architekten****Würdigung****Erhaltungs- und Entwicklungsziele**

Hermesbühlschulhaus (1907-1909). Wohnbauten (1890-1910), verschiedene Architekten und Baumeister.

Das Loreto ist ein qualitätvolles Wohnquartier auf einem orthogonalen Netz von schmalen Strassen, mit dem Schulhaus Hermesbühl als Akzentbau, sowie Mehrfamilien-, Reihen- und Einfamilienhäusern. Entsprechend dem Gefälle des Terrains sind die Bauten in den tieferen Lagen des Quartiersteils um einen Stock höher als jene in den höheren Lagen. Die teilweise stattlichen Massivbauten illustrieren den Eklektizismus der Gründerzeit, bzw. eine Vielfalt der Stilformen (Neurenaissance, Neubarock, Jugendstil, Heimatstil). Die Häuser liegen weit von der Strasse zurück, hinter durchgehenden Einfriedungen aus Mauern, Hecken oder schmiedeeisernen Zäunen, welche den Strassenräumen eine hochwertige Qualität verleihen. Die grossen Villengärten sind stark durchgrünt, ökologisch vielfältig und weisen einen teilweise überaus hohen und alten Baumbestand auf.

Erhalt der historischen Bebauungsstruktur von frei stehenden Villen in Massivbauweise mit klassischem, dreiteiligem Fassadenaufbau. Erhalt der Einfriedungen, Vorgärten und der grossen historischen Gärten. Sorgfältiger Umgang mit dem Gelände. Aufwertung der Umgebung des Akzentbaus Schulhaus Hermesbühl. Aufwertung der Flora- und Loretostrasse, insbesondere entlang der Blockrandbebauung.

## 4

**Greiben**

<b>Baujahr / Planer / Architekten</b>	Wegenetz angelegt um 1700; Vorwiegend Wohnbauten ab dem späten 18. Jh. und 19. Jh. Anfang 19. Jh. Umnutzung der Bürgergärten in ein Quartier mit Kleingewerbe. Diverse Architekten.
<b>Würdigung</b>	Das Kleingewerbequartier aus dem 19. Jahrhundert nördlich der Altstadt baut auf einem Netz von schmalen Wegen und Gassen auf. Charakteristische Ummauerungen / Barocke Gartenmauern, hohen Einzäunungen sowie Gartenhäuschen schliessen bemerkenswert durchgrünten Gartenanlagen mit alten Baumbeständen und offenen Rasenflächen ein. Das Erscheinungsbild wird einerseits charakterisiert durch die von Gebäuden und geschlossenen Mauern eng begrenzten Gassenräume und andererseits durch die bauliche Heterogenität, insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Massstäblichkeit der Bauten im Gebiet Greiben.
<b>Erhaltungs- und Entwicklungsziele</b>	Beibehaltung der historischen Bebauungsstruktur und der barocken Gartenmauern. Schutz der historisch bedeutenden und ökologisch wertvollen Grünräume und Gartenanlagen. Stärkung der Übergänge zur Werkhofstrasse in den Bereichen Untere Greibengasse und Obere Greibengasse. Klare räumliche Abschlüsse zur Gärtnerstrasse. Sorgfältige Gestaltung der Übergänge zu den Bestandeszonen Loretomatten und Kapuzinerkloster.

## 5

**Baselstrasse St. Josef\_Schützenmatt****Baujahr / Planer / Architekten**

Erstmalige Nennung „in der Forst“ im 14. Jahrhundert. Ehemaligen Sommerhäuser des Patriziats (17. und 18. Jahrhundert), nennenswert: Sommerhaus Besenval (1651), Wohnhaus vom Typus einer «Maison entre cour et jardin» (1786–88), Kloster St. Joseph (Neubau 1962-64). Südlicher Teil anfänglich dünn besiedelt. Ab 1920 Planung von Häusern mit grosszügigen Gartenflächen auf der Schützenmatt durch die Architektengemeinschaft Eugen Studer und Paul Amstein, nur teilweise realisiert. Im weiteren Verlauf des 20. Jahrhunderts starke Verdichtung mit unterschiedlichen Bautypologien.

**Würdigung**

Die westliche Bebauungsgruppe um das ehemalige Sommerhaus Besenval, dem ehemaligen Schützenmatthof und das Kloster St. Joseph vor dem Schanzenwerk des Baseltors ist heute - trotz der massgeblichen Verbreiterung der Baselstrasse - noch gut ablesbar. Prägend für das Erscheinungsbild sind der grosse und alte Baumbestand, ein hoher Grünflächenanteil und historische Gartenelemente. Die teilweise hohen Einfriedungen und Mauern innerhalb des Quartiers und zur Baselstrasse erzeugen ein hohes Mass an Privatheit der Gartenräume und definieren hochwertige Strassenräume. Die der Topografie angepasste historische Bebauung aus frei stehenden Häusern und ökologisch vielseitigen Gärten leitet räumlich subtil zur tiefer gelegten Besiedlung und dem Uferraum entlang der Aare über.

**Erhaltungs- und Entwicklungsziele**

Beibehaltung der räumlichen Qualitäten der Baselstrasse mit der strassenbegleitenden Baumbepflanzung und den charakteristischen Einfriedungen (keine Verbreiterung), ebenso entlang der quartierinternen Wege. Beibehaltung (und teilweise Wiederherstellung) der lockeren Bauungsstruktur als Solitäre mit grosszügigen Gartenanlagen. Schutz des alten Grossbaumbestands und der teilweise bedrohten Pflanzenarten. Erhalt und Stärkung der begrünten Vorgärten entlang des Rosenwegs.



## 6

**Baselstrasse Landhaus Gütli**

<b>Baujahr / Planer / Architekten</b>	Gärten und Gartenhäuser aus dem frühen 18. Jahrhundert. Kantonal geschützte Bauten Landhaus Gütli (1809-1814, unter Verwendung von Teilen eines Vorgängerbaus) und Landhaus Baselstrasse 48 (ca. 1710, Architekt Gaetano Pisoni)
<b>Würdigung</b>	Die mittlere Bebauungsgruppe entlang der Baselstrasse, unmittelbar angrenzend an das Schloss Steinbrugg und den Bischofspalais, besteht aus vorindustriellen Wohn- und Gewerbebauten und dem heutigen Gasthaus Sternen. Das Gebiet wurde durch das vom Strassenraum zurück versetzte Landhaus Gütli ergänzt, dessen Garten mit axialer Zugangsallee entlang der Ränder durch Wohnbauten Anfang des 21. Jahrhunderts empfindlich geschwächt wurde. Die historische Setzung direkt an der Strasse definiert einen geschlossenen Strassenraum. Dieser schliesst unmittelbar an die Mauern des Bischofsitzes an und bildet einen weiteren räumlichen Akzent entlang der qualitätvollen Ausfallsstrasse vom Baseltor in Richtung St. Katharinen.
<b>Erhaltungs- und Entwicklungsziele</b>	Verzicht auf Verbreiterung der Baselstrasse und Erhaltung der Setzung der Bauten. Stärkung der Grünanlagen um das Landhaus Gütli. Deutliche räumliche Begrenzung entlang der Oberen und Unteren Sternengasse, sowie zu den benachbarten Grundstücken.

## 7

**Baselstrasse St. Katharinen**

<b>Baujahr / Planer / Architekten</b>	Drei ehemalige Landgüter mit Nebengebäuden. Diverse Um- und Anbauten (ab 17. Jahrhundert). Auf der gegenüber liegenden Strassenseite kantonal geschützte Kapelle St. Katharinen (1768-71), zeitgleich ergänzt mit Pfrundhaus und um 1870 mit Wasch- und Badhaus.
<b>Würdigung</b>	Die Gruppe von Villen und Landhäusern führt die Tradition der historischen Villenensembles am Beginn der Baselstrasse in eindrücklicher Weise fort und bildet zusammen mit dem Alterspflegeheim St. Katharinen auf der gegenüber liegenden Strassenseite den dritten und letzten geschlossenen Strassenabschnitt der Baselstrasse auf dem Stadtgebiet von Solothurn. Durch die Stellung der Gebäudegruppen, teilweise mit Vorgärten und Umfriedungen vom Strassenraum getrennt, ist der ursprünglich ländliche Charakter noch gut erfahrbar, landschaftlich gestärkt durch Hochstamm-Obstbäume und die Glatthaferwiesen im Süd-Osten sowie die Begrünung um den St. Katharinenbach.
<b>Erhaltungs- und Entwicklungsziele</b>	Beibehaltung der historischen Bebauungsstruktur inklusive Gartenanlagen, Vorgärten und lichten Umfriedungen. Verzicht auf Verbreiterung der Baselstrasse bis über den Bereich des Alterspflegeheims St. Katharinen hinaus. Aufwertung des nördlichen Strassenrandes und der Übergänge ins Innere des Hubelmattquartiers. Beibehaltung des Siedlungsrandes im Süd-Osten, am Übergang zum landwirtschaftlichen Grünraum und entlang des St. Katharinenbachs.

## 8

**Ensemble Lindenweg/ St. Niklausstrasse**

<b>Baujahr / Planer / Architekten</b>	Überbauungskonzept Lindenweg 1877 durch Jakob Kälin; Lindenweg 2-6, charakteristische Villenbauten des Spätklassizismus (1878); Lindenweg 8 (1878); St. Niklausstrasse 8 (1893-94); St. Niklausstrasse 12; St. Niklausstrasse 15 (1840); St. Niklausstrasse 21+23 (1912-13); St. Niklausstrasse 22 (1899); St. Niklausstrasse 24 (Mitte 18. Jh.); St. Niklausstrasse 25 (1907). Diverse Architekten und Baumeister, darunter Ernst und Karl Fröhlicher.
<b>Würdigung</b>	Die Liegenschaften entlang des Lindenwegs und der St. Niklausstrasse (bis Haus Nr. 34) bestehen durch eine integral erhaltene, historische Bau- und Gartensubstanz. Zahlreiche grosse und alte Bäume, sowie durch Hecken, Sockelmauern und historische Zäune begrenzte Gärten und Vorgärten prägen den Strassenraum. Die gemäss dem Überbauungskonzept von Jakob Kälin platzierten Wohnhäuser am Lindenweg bilden in sich ein homogenes Ensemble, während die von der St. Niklausstrasse zurück versetzten Villen als qualitätvolle Solitäre in grosszügigen Gartenanlagen bestehen. Nach Süden ist das Strukturgebiet durch Abschnitte der Bruchsteinmauer des Klosters St. Josef begrenzt.
<b>Erhaltungs- und Entwicklungsziele</b>	Erhalt der historischen Bebauungsstruktur von frei stehenden Villen mit strassenseitigen Gärten entlang der St. Niklausstrasse. Schutz, Pflege und Fortführung der Strassenraum bildenden Grünstrukturen und Einfriedungen. Erhalt der städtebaulichen Struktur und des homogenen Erscheinungsbildes von Bauten und Vorgärten entlang des Lindenwegs. Sichtbarmachen der Strukturen der Klostermauer unter Beibehaltung ihrer ökologischen Qualitäten.

**9 Herrenweg / Nelkenweg**

<b>Baujahr / Planer / Architekten</b>	Doppelreihe von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit gepflegten Gärten, erbaut um 1920
<b>Würdigung</b>	Am Fuss des Südhangs des Steingrubenquartiers reihen sich zweigeschossige Wohnhäuser und wenige markante Mehrfamilienhäuser entlang hangparallel verlaufender Strassen. Auffällig ist die Abstufung von den qualitativ volleren Bauten entlang des Herrenweges zu den einfacheren Wohnhäusern der hinteren Reihen. Die gleichmässig vom Herrenweg zurück versetzten Solitäre mit Gärten und Einfriedungen verleihen dem Gebiet, zusammen mit der gegenüber liegenden Laubbaumreihe vor der Kantonschule, einen grünstädtischen Charakter.
<b>Erhaltungs- und Entwicklungsziele</b>	Erhalt der zurück versetzten Lage, Körnung und Typologie der Bauten entlang des Herrenwegs, sowie der weitgehend unbebauten Vorgärten mit Einfriedungen durch Minimierung der Zufahrtsbreiten. Schutz und Aufwertung der Vorgärten entlang des Nelkenwegs.

## 10

**Kreuzacker****Baujahr / Planer / Architekten**

Rollhafen und Stützmauern entlang der Aare (1697), Kreuzackerpark (1740-50), Schulzimmertrakte der Gewerblich-industriellen Berufsschule (1955, Architekten Karl Müller-Wipf und Oskar Sattler). Im östlichen Teil Pavillon der gewerblich-industriellen Berufsfachschule (1978) und Hotelneubau (2006, Architektengemeinschaft Flury Rudolf Graf Stampfli Jenni)

**Würdigung**

Der Rollhafen zum Heraufholen der Schiffe und Stützmauer gegen die Aare wurde ab 1697 im Zusammenhang mit den Vorstadtschanzen erstellt. 1740-50 erfolgte der Bau der öffentlichen Parkanlage in der Art eines französischen Bosketts mit Alleen. Ende des 19. Jahrhunderts erfolgte der Ausbau einer vom Kopf der Kreuzackerbrücke diagonal ausgehenden Allee als Achse zum Hauptbahnhof. Ab Mitte des Zwanzigsten Jahrhunderts Setzung von zwei zeittypischen, laubenverbundenen Schulbauten in die bis dahin unverbauten Parkanlage, sowie eines Pavillons aus Metallskeletts und eines sechsgeschossigen Hotelkubus im Bereich der ehemaligen Turnschanze. Die erhaltenen Teile des Kreuzackerparks mit altem Grossbaumbestand und die Promenade bestechen als grüner, gepflegter Übergang aus dem Neu-Solothurn Quartier zum befestigten Aare-Ufer und zur Altstadt. Im westlichen Teil besticht die Parkanlage durch einen vielseitigen, auf einer Wiese stehenden, alten und dichten Baumbestand. Die Grünanlage im östlichen Teil wurde durch die Parkierungsanlagen in ihrer Qualität und Ausdehnung stark reduziert.

**Erhaltungs- und Entwicklungsziele**

Erhaltung und Stärkung der barocken Uferstützmauern und der darauf zuführenden Achsen. Stärkung der diagonalen Achse zum Hauptbahnhof. Beibehaltung des alten Grossbaumbestands und Stärkung des Grünraums, u.a. durch Rückgewinnung von versiegelten Oberflächen. Aufwertung des lichten Kleinbewuchses im Westen. Räumliche Aufwertung der Übergänge zur Vorstadtbebauung aus dem 18. Jahrhundert zwischen der Kreuzackergasse und dem Patriotenweg. Räumliche Aufwertung der Grünanlage im Osten, insbesondere im Umfeld des Hotelneubaus.

11

## Neu-Solothurn (Hauptbahnhofstrasse, Dornacherstrasse, Rötistrasse)

**Baujahr / Planer / Architekten**

Bebauungsplan von 1889 durch Emil Bodenehr. Realisierung 1886-1904, Städtebaulich besonders prägende Bauten: Hauptbahnhof (1886, Architekt Friedrich Keck, renoviert 1980), Blockrandbebauungen und Zeilenbauten, erbaut durch Leopold Fein und andere Architekten (1898-1925); teilweise störende Ersatzbauten aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts.

**Würdigung**

Die zweite moderne Stadterweiterung in der Stadt Solothurn basiert auf einem Bebauungsplan eines orthogonalen, von der Hauptbahnhofstrasse diagonal durchschnittenen Strassenrasters, welches gesäumt wird durch gestalterisch und ökologisch wertvolle Baumreihen. Die geschlossenen, abwechslungsweise vier- bis fünfgeschossigen Blockrandbebauungen und frühmodernen Zeilenbauten entlang der grosszügig dimensionierten Achsen verleihen dem Gebiet einen repräsentativen städtischen Charakter. Die in Blockrandbebauung ausgeführten Häuserzeilen wurden in den Formensprachen Neugotik, Neurenaissance, Neubarock und Jugendstil ausgeführt. Diese Heterogenität wiederholt sich in den mannigfachen Gebäudetypen und Zeilenbauten östlich der Rötistrasse, wobei die Dreiteiligkeit im Fassadenaufbau vorherrscht. Der Bahnhofplatz sowie die Rötistrasse wirken heute aufgrund der zurück gesetzten Zeilenbebauungen auf den ersten beiden Baufeldern vis-à-vis des Hauptbahnhofgebäudes und des Verlusts ihrer Vor- bzw. Seitengärten überproportioniert.

**Erhaltungs- und Entwicklungsziele**

Erhalt und Stärkung der Strassenraum definierenden Blockrandbebauungen und Zeilenbauten mit dreiteiligem Fassadenaufbau und mit Kontext bezogenen Bauhöhen und Gebäudetiefen. Sicherstellen einer kontextbezogenen, qualitätvollen Fassadengestaltung und -materialisierung. Erhalten und Stärkung der Sichtachsen, der Baumreihen und Vorgärten nach historischem Plangrundlagen. Stärkung und Aufwertung der Eigenständigkeit des Quartiers mit einer qualitativen Mischnutzung an Wohnen, Arbeiten und Kleinhandel. Stadträumliche und architektonische Aufwertung der Rötistrasse und der Übergänge zum Dornacherplatz im Westen.

12

**Obach****Baujahr / Planer / Architekten**

Entlang der Leopold- und Obachstrasse ab Ende 19. Jahrhundert erbaute Wohnhäuser mit Werkstätten und tlw. grosszügigen Gärten. Diverse Architekten und Baumeister.

**Würdigung**

Zwischen dem natürlich mäandrierenden Dürrbach und der ersten Bahnlinie beim 1859 erbauten Westbahnhof entstanden ab 1895 bis 1929 einige dekorative Villen und Gartenpavillons im Stil des Historismus. Die qualitativsten erhaltenen Bauten und mit Mauern und Zäunen begrenzten, dicht begrüntem Gärten im Bereich zwischen Mutten-, Leopold- und Obachstrasse bilden ein homogenes Gesamtbild. Einige Nachverdichtungen aus dem frühen 21. Jahrhundert stören die ursprüngliche Geschlossenheit der Bebauung.

**Erhaltungs- und Entwicklungsziele**

Erhalt des homogenen Gesamtbilds von Bebauung und Freiräumen. Stärkung der Strassenräume und Übergänge entlang der Mutten- und Obachstrasse, u.a. durch sorgfältigere Parzellenanschlüsse der heute offenen Parkflächen und bestehenden Neubauten.

13

**Industriequartier, Heidenhubelstrasse****Baujahr / Planer / Architekten**

Ersten Bauten kurz vor 1880 im Spickel zwischen Biel- und Grenchenstrasse. Bauliche Verdichtung ab 1890, nach der Anlage des Strassenkreuzes der Heidenhubel- und der Industriestrasse. Herrschaftliche Uhrenfabrikantenvillen und Wohnhäuser mit Uhrmacherateliers sowie einfachere Ein- und Zweifamilienhäuser, z.B. für die Baugesellschaft Vogelherd (1897-1909).

**Würdigung**

Das Heidenhubelquartier, welches das Zentrum der Uhrenindustrie in der Stadt Solothurn bildete, ist in erster Linie siedlungshistorisch von Bedeutung. Die hangparallelen, relativ dichten Reihen von Kleinvillen und Wohnhäusern, z. T. mit integrierten Uhrenateliers, weisen historisierende Stilmerkmale auf. Viele der noch heute bestehenden Bauten sind im Verlauf der Zeit baulich stark verändert worden. Die räumliche Qualität der Strassenzüge ist durch die einheitliche Durchgrünung der Gärten und die Einfriedungen der Grundstücke in einigen Abschnitten gut erhalten, in anderen jedoch empfindlich gestört. Einige Privatgärten weisen einen alten und hohen Baumbestand auf.

**Erhaltungs- und Entwicklungsziele**

Sorgfältige Weiterentwicklung der baulichen Dichte des Quartiers. Beibehaltung und wo notwendig Aufwertung des Strassenraums und der Vorgartenbereiche. Beibehaltung des Baumbestandes.



## 14 Mühlegut, Dilitsch

**Baujahr / Planer / Architekten** Arbeitersiedlung Dilitsch (1918/19, Arch. Emil Altenburger)

**Würdigung**

Auf dem ehemaligen Landwirtschaftsland des Surbeckhofs entstanden zu Beginn des 20. Jahrhunderts entlang der Vogelherdstrasse erste Wohnhäuser. 1918/19 erbaute die Einwohnergemeinde als Bauherrin die Arbeiterwohnsiedlung Dilitsch, deren offenen Freiräume bis heute teilweise als Nutzgärten angelegt sind. Die kontinuierliche Überbauung des Gebiets startete ab 1920 südlich der Vogelherd- und entlang der Dilitschstrasse, durch Ein- und Zweifamilienhäuser entlang des der Topografie angepassten Strassennetzes. Diese bestehen durch ihre klare, zeilenartige Setzung mit den nach Süden vorgelagerten Gärten, welche bis heute umfassend mit Mauern, Zäunen und / oder Hecken eingefriedet sind. Die Vorgärten nach Norden sind teilweise für Zufahrten stark durchbrochen. Im nördlichen Bereich orientieren sich die Bauten auf die öffentlichen Räume um den von Lindenbäumen umfassten Spielplatz bei der Arbeitersiedlung Dilitsch. In den durchgrünter Gärten ist der Baumbestand eher jung, dazwischen stehen einzelne hohe, alte Bäume.

**Erhaltungs- und Entwicklungsziele**

Erhalt der zeilenartigen Platzierung von der Punktbauten (keine geschlossene Bauweise), inklusive Schutz der Vorgärten; Erhalt der durchgängigen Einfriedungen der Gärten nach Süden; Erhalt der öffentlichen Freiräume mit Bepflanzung und Spielplatz im Norden, insbesondere auch zur städtebaulichen Stärkung der Arbeitersiedlung Dilitsch.

15

**Touring****Baujahr / Planer / Architekten**

Bebauungsplan 1928 durch Architekt Walter Adam. Schrittweise Überbauung zwischen 1930 und 1944. Diverse Architekten. Wohn- und Geschäftshaus Touring (1931-1933, Architekt Walter Adam)

**Würdigung**

Obwohl erst zwischen 1930 und 1944 entstanden, entspricht die auf dem Gebiet des Käppelihofs bzw. Surbeckhofs entstandene Quartierüberbauung mit rund 80 Einheiten den 1918 verfassten Richtlinien für den kommunalen Wohnungsbau in der Stadt Solothurn. Das gartenstadtähnliche Erscheinungsbild der Quartierbebauung ist charakterisiert durch die einheitliche, Zurückversetzung der Gebäude von der Strasse und die Vorgärten mit Einfriedungen aus Mauern, Hecken und Zäunen. Die vorwiegend zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäuser haben steile Schrägdächer, weisen aber auch zurückhaltende Elementen des Neuen Bauens auf. Ihr äusseres Erscheinungsbild wurde teilweise stark verändert.

**Erhaltungs- und Entwicklungsziele**

Beibehaltung der Setzung und Körnung der Bauten, sowie der Typologie von Massivbauten. Erhalt und Aufwertung der Strassenräume mit Einfriedungen, schmalen Hauszufahrten und Begrünung. Erhalt der rückseitigen Gärten mit Hofcharakter.

## ANHANG 3: AUFHEBUNG UND WEITERBESTAND VON GESTALTUNGSPLÄNEN

### 1.1 Weiterhin rechtsgültige Gestaltungspläne

Plan Nr.	Nr. SBA	Planart und Planbezeichnung	RRB Nr.	Datum
1 / 295	75	Gestaltungsplan mit SBV, "Mühlegut I Ersatzneubauten"	1944/16	15.11.16
1 / 294	76	Änderung Bauzonenplan sowie Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsbericht, Kofmehlareal Gibelinstrasse	25/16	12.01.16
1 / 291	74	Gestaltungsplan mit SBV, Schulhaus Hermesbühl	296/15	03.03.15
1 / 290	73	Gestaltungsplan mit SBV, Hofmatt Süd	700/14	22.04.14
1 / 288	71	Änderung Gestaltungsplan, Westring	559/14	24.03.14
1 / 287	68	Teilzonen- und Gestaltungsplan mit SBV, Berufsbildungszentrum (BBZ) Solothurn	2272/13	09.12.13
1 / 286	72	Gestaltungsplan mit SBV, Sauserareal (GB Nr. 1340)	1143/13	24.06.13
1 / 277	70	Gestaltungsplan mit SBV, Hofmatt West	1309/10	06.07.10
1 / 275	66	Gestaltungsplan, Gewerbestrasse-Obach	514/07	27.03.07
1 / 270/ 271/ 272	64	Teilzonen- und Gestaltungsplan (Schnitte), Bahnhofgebiet	1533/05	12.07.05
1 / 269	61	Gestaltungsplan, von Roll-Areal	1428/05	04.07.05
1 / 258	58	Teilzonen- und Gestaltungsplan, Seminarhotel / Kreuzackerpark Ost	1698/04	17.08.04
1 / 257	62	Gestaltungsplan, Sphinxmatte	847/05	19.04.05
1 / 248	60	Teilzonen- und Gestaltungsplan Areal HB West	2051/04	25.10.04
1 / 244	55	Gestaltungsplan Lischerhof	550/03	01.04.03
1 / 234	56	Gestaltungsplan Parkhaus Berntor	1460/01	03.07.01
1 / 228	50	Teilzonen- und Gestaltungsplan Campingplatz Bootshafen	1716/00	29.08.00
1 / 217	43	Gestaltungsplan am Dornacherplatz mit Sonderbauvorschriften	2912/95	21.11.95
1 / 216	42	Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Überbauung Drosselweg	2784/95	07.11.95
1 / 215	41	Teilzonen- und Gestaltungsplan Gibelinstrasse - Heilbronnerstrasse - SBB	2629/95	23.10.95
1 / 214	40	Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Untere Sternengasse	595/95	20.02.95
1 / 212	39	Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften im Alleebereich Steinbrugg	2166/94	08.07.94
1 / 211	38	Gestaltungsplan Lerchenfeld	1698/94	06.06.94
1 / 190	36	Gestaltungsplan Aarenpark	3877/89	05.12.89
1 / 208	34	Teilerschliessungs- und Gestaltungsplan Weststadtzentrum	902/94	22.03.94
1 / 207	33	Gestaltungsplan Areal Lerchenweg / Bären	564/94	22.02.94
1 / 205	32	Gestaltungsplan Areal „Gärtli“	378/93	02.02.93
1 / 203	31	Gestaltungsplan Obere Hofmatt	3629/91	03.12.91
1 / 198	29	Gestaltungsplan Fischerareal	1307/91	23.04.91
1 / 196	28	Gestaltungsplan Hofmatte	300/91	28.01.91
1 / 194	27	Gestaltungsplan Areal Kantonsschule	3312/90	16.10.90
1 / 186	25	Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Siedlung Steinbrugg	3186/88	24.10.88
1 / 184	24	Gestaltungsplan Gewerbezentrum Obach	1963/87	30.06.87
1 / 183	23	Gestaltungsplan Areal Gasapparatefabrik, GB Nr. 1342	932/87	23.03.87
1 / 139	15	Spezieller Bebauungsplan Wengistrasse / Poststrasse	1297/72	14.03.72
1 / 134	14	Spezieller Bebauungsplan Brühlmatt	4129/71	30.07.71

1 / 130	11	Spezieller Bebauungsplan Allmendstrasse (Strassenteil aufgehoben)	760/71	14.02.71
1 / 128	10	Spezieller Bebauungsplan Brunnmatten Ost (Strassenteil aufgehoben)	143/71	12.01.71
1 / 108	9	Spezieller Bebauungsplan Wengistein	5685/66	25.11.66
1 / 105	7	Spezieller Bebauungsplan Zuchwilerstrasse - Biberiststrasse (Wyss-Areal), Solothurn GB Nr. 351, 352 und 2519, Zuchwil GB Nr. 714 und 788	1545/66	22.03.66
1 / 95	4	Spezieller Bebauungsplan Schützenmatt Teil Atrium-Siedlung	3584/64	17.07.64
1 / 94	3	Spezieller Bebauungsplan Muttenstrasse - Römerstrasse	3238/64	30.06.64
1 / 68	2	Bebauungsplan GB Nr. 210 Kantonalbank und GB Nr. 217	3774/51	07.09.51

## 1.2 Zu überprüfende Gestaltungspläne

Plan Nr.	Nr. SBA	Planart und Planbezeichnung	RRB Nr.	Datum
1 / 273	65	Teilzonen- und Gestaltungsplan, Fegetzhof	683/06	04.05.06
1 / 245	59	Gestaltungsplan Holunderweg Ost	1420/04	06.07.04
1 / 236	53	Teilzonen- und Gestaltungsplan Familiensiedlung Brunnmatten	1831/01	11.09.01
1 / 224	48	Gestaltungsplan Areal Rust	82/00	18.01.00
1 / 223	49	Teilzonen- und Gestaltungsplan Wohnpark Wildbach	80/00	18.01.00
1 / 220	46	Gestaltungsplan Küngoltstrasse West	2516/97	20.10.97
1 / 219	45	Gestaltungsplan Hermesbühlstrasse	1694/97	30.06.97
1 / 210	37	Teilzonen- und Gestaltungsplan Obachschlaufen	1507/94	17.05.94
1 / 209	35	Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Westbahnhofquartier	1155/94	12.04.94
1 / 192	26	Gestaltungsplan Primarschule Brühl, Nutzungsplan	1158/90	03.04.90
1 / 177	22	Gestaltungsplan Parkgarage Baseltor	3657/85	26.11.85
1 / 174	21	Gestaltungsplan Röti- / Schänzli- / Waffenplatz- / Niklaus-Konradstrasse, GB Nr. 1125	3580/84	18.12.84
1 / 172	20	Gestaltungsplan Baselstrasse / Untere Sternengasse	1691/84	12.06.84
1 / 171	19	Gestaltungsplan AEK, GB Nr. 853, 854, 855, 856, 869, 870	1271/84	01.05.84
1 / 170a	18	Gestaltungsplan, Überbauung Fichtenweg	71/84	10.01.84
1 / 167	17	Gestaltungsplan Florastrasse	109/83	11.01.83
1 / 133	13	Abgeänderter spezieller Bebauungsplan Zurmattenstrasse / Bielstrasse (Strassenteil aufgehoben)	3652/71	05.07.71
1 / 132	12	Abgeänderter spezieller Bebauungsplan Gartendörfli	3614/71	02.07.71
1 / 106	8	Spezieller Bebauungsplan Loretostrasse - Weissensteinstrasse	2370/66	13.05.66
1 / 102	6	Spezieller Bebauungsplan Schützenmatt von Sury-Weg, GB Nr. 1343	4517/65	03.09.65
1 / 99	5	Spezieller Bebauungsplan „Falkensamer“, GB Nr. 1904, 1905 und 2112 an der Zuchwilerstrasse	1768/65	30.03.65
1 / 61	1	Bebauungsplan Steinbrugg-Quartier	3035/48	21.06.48

## 1.3 Aufzuhebende Gestaltungspläne

Plan Nr.	Nr. SBA	Planart und Planbezeichnung	RRB Nr.	Datum
1 / 259	63	Gestaltungsplan, Südpark Zuchwilerstrasse	1260/05	14.06.05