

Regierungsratsbeschluss

vom 3. April 2012

Nr. 2012/689

Olten / Boningen: Teilzonenplan „Restaurant Aareblick“ mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan „Restaurant Aareblick“ mit Sonderbauvorschriften**1. Ausgangslage**

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten und die Einwohnergemeinde Boningen unterbreiten dem Regierungsrat den Teilzonenplan „Restaurant Aareblick“ mit Zonenvorschriften und den Gestaltungsplan „Restaurant Aareblick“ mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die beiden Grundstücke GB Nr. 5916 (kommunale Uferschutzzone) auf dem Stadtgebiet von Olten und GB Nr. 573 (Landwirtschaftszone) auf dem Gemeindegebiet von Boningen mit einer Fläche von insgesamt 4'901 m² liegen gemäss dem kantonalen Richtplan und den kommunalen Gesamtplänen ausserhalb der Bauzone. Auf dem Areal befinden sich das Restaurant „Aareblick“ mit Parkierungsanlagen sowie zwei landwirtschaftliche Ökonomiegebäude. Das Restaurant wurde bereits mehrmals unter den gesetzlichen Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone um- und ausgebaut. Neue, zusätzliche Nutzungen sind rechtlich nicht möglich. Da das Restaurant längerfristig als Ausflugsrestaurant erhalten und angemessen erweitert werden soll, wird das Areal einer Spezialzone im Sinne einer Bauzone zugeteilt. Zugelassen sind lediglich dem Restaurationsbetrieb nahe Nutzungen.

Der Gestaltungsplan „Restaurant Aareblick“ mit Sonderbauvorschriften regelt die baulichen und gestalterischen Massnahmen, die für eine zeitgemässe Nutzung des Areals mit einem Restaurant inkl. einer Wohnung und Gästezimmern an diesem Ort nötig sind. Zu diesem Zweck werden Baubereiche unterschiedlicher Nutzungen ausgeschieden. Zudem regelt der Gestaltungsplan die Zufahrt und Parkierung sowie die Aussenraumgestaltung. Die Erschliessung erfolgt wie bisher ab der Hauptstrasse Boningen - Aarburg über die Zufahrtsstrasse zum Kraftwerk. Bei der Einfahrt zum Areal ist eine Absperrvorrichtung vorgesehen, um Fremdparkierer fern zu halten.

Im Zufahrtsbereich befindet sich heute ein Lager- und Abstellplatz eines Gartenbaubetriebes. Für diese Nutzung liegt keine Baubewilligung vor. Sie ist weder bisher unter den gesetzlichen Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone noch mit der Aufnahme in die Spezialzone zonenkonform. An dessen Stelle sieht der Gestaltungsplan neu eine Parkierungsfläche für ca. 18 Parkplätze vor. Diese sollen den Saison bedingten Bedarf an Besucherparkplätzen für das Naherholungsgebiet an der Aare decken.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 24. Juni 2011 bis 25. Juli 2011. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Stadtrat Olten hat den Teilzonenplan „Restaurant Aareblick“ mit Zonenvorschriften sowie den Gestaltungsplan „Restaurant Aareblick“ mit Sonderbauvorschriften am 19. September 2011 beschlossen. Der Gemeinderat Boningen hat die Planung am 18. August 2011 beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Die Einwohnergemeinde Boningen, bzw. deren Baubewilligungsbehörde, hat dafür zu sorgen, dass die auf ihrem Gemeindegebiet liegende zonenwidrige Nutzung des Gartenbaubetriebes beseitigt wird. An dessen Stelle sind möglichst rasch die im Gestaltungsplan vorgesehenen Parkierungsflächen zu erstellen. Die Einwohnergemeinde Boningen wird eingeladen, sich der Sache anzunehmen, d. h. für den Bau, den Unterhalt und den Betrieb (Bewirtschaftung) die Initiative zu ergreifen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonenplan „Restaurant Aareblick“ mit Zonenvorschriften und der Gestaltungsplan „Restaurant Aareblick“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Olten und der Einwohnergemeinde Boningen werden mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit den genehmigten Plänen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Der kantonale Richtplan 2000 wird fortgeschrieben.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten und die Einwohnergemeinde Boningen haben eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'223.00, zu bezahlen. Die Gebühren und Kosten werden den Einwohnergemeinden zu gleichen Teilen verrechnet.
- 3.5 Der Gestaltungsplan „Restaurant Aareblick“ mit Sonderbauvorschriften liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten und die Einwohnergemeinde Boningen haben deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten teilweise auf die interessierte Grundeigentümerin zu übertragen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Dornacherstrasse 1,
4603 Olten**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 1'100.00	(KA 4210000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 11.50	(KA 4250015/A 45820)
	<u>Fr. 1'111.50</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011126

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde Boningen, Dorfstrasse 52,
4618 Boningen**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 1'100.00	(KA 4210000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 11.50	(KA 4250015/A 45820)
	<u>Fr. 1'111.50</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (Bi/Jb) (3), mit Akten und je 1 gen. Plan mit Zonenvorschriften und SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Finanzen

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

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Teilzonenplan

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Teilzonenplan mit Zonenvorschriften (später)

Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Dornacherstrasse 1, 4603 Olten, mit je 1 gen. Plan mit Zonenvorschriften und SBV (später) (Belastung im Kontokorrent) **(Einschreiben)**

Baudirektion der Stadt Olten, Dornacherstrasse 1, 4603 Olten

Einwohnergemeinde Boningen, Dorfstrasse 52, 4618 Boningen, mit je 1 gen. Plan mit Zonenvorschriften und SBV (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

A. Anker, Dipl. Arch. ETH SIA, Jurastrasse 2, 4603 Olten

Luong Thi Thuy Phuong, Boningerstrasse 57, 4663 Aarburg

Alpiq Hydro Aare AG, Aarburgerstrasse 264, 4618 Boningen

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde der Stadt Olten und Einwohnergemeinde Boningen: Genehmigung Teilzonenplan „Restaurant Aareblick“ mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan „Restaurant Aareblick“ mit Sonderbauvorschriften)

1

C

C

**Gestaltungsplan
Restaurant Aareblick**



Sonderbauvorschriften

Stand 02. März 2011

Öffentliche Auflage vom 24.6.2011 bis: 25.7.2011

Genehmigt vom Stadtrat Olten am: 19. Sep. 2011

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Genehmigt vom Gemeinderat Boningen

August 2011

Der Gemeindepräsident

Der/Die Gemeindeschreiber(in)



[Handwritten signature: R. Boller]



Genehmigung Nr. 685 vom: 3.4.2012

14 vom: 7.4.12

Staatsschreiber

[Handwritten signature: A.F.]

24.11

Auftrag Gestaltungsplan Restaurant Aareblick;
Sonderbauvorschriften

Auftraggeber Luong Thi Thuy Phong, Restaurant Aareblick, Ruppoldingen

Auftragnehmer Alfred Anker // Dipl. Arch. ETH SIA
Jurastrasse 2 // 4603 Olten // T 062.212 00 11 // F 062.213 54 90
info@aanker.ch // www.aanker.ch

Inkrafttreten

§ 15 Inkrafttreten

Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Einleitende Bestimmungen

§ 1 Zweck

Zweck des Gestaltungsplanes „Restaurant Aareblick“ ist es, die baulichen und gestalterischen Massnahmen aufzuzeigen, die für eine zeitgemässe Nutzung des Areals für ein Restaurant mit Wohnung und Gästezimmer an diesem Ort nötig sind.

Weiter soll zusätzlich die Fläche mit neu zu schaffenden, ergänzenden, öffentlichen Parkplätzen aufgezeigt werden.

§ 2 Zuständigkeiten

Für Baugesuche innerhalb der Spezialzone ist die jeweilige Standortgemeinde erstinstanzlich zuständig.

§ 3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften umfasst den Perimeter gemäss Situationsplan.

§ 4 Bestandteile und Grundlagen

Bestandteile des Gestaltungsplanes sind der Situationsplan 1:500 und die Sonderbauvorschriften.

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der jeweiligen Standortgemeinde und die einschlägigen übergeordneten Bauvorschriften.

Bauvorschriften

§ 5 Nutzung

Zugelassen ist die Umnutzung des bestehenden Gebäudes Nr. 118 bzw. dessen Ersatz zum Zweck der Restauration nahen Nutzung.
Nicht zugelassen sind reine Wohnbauten.
Das Gebäude Nr. 165 kann unter Beachtung der Bauvorschriften um oder ausgebaut werden.

§ 6 Baubereich B & C (Gebäude Nr. 165 und Nr. 118)

Baubereich B: Gebäude Nr. 118:
Zugelassen ist eine Umnutzung/Neubau, max. 2-Vollgeschosse, max. Gebäudehöhe 7.5m

Baubereich C: Gebäude Nr. 165:
Zugelassen ist ein Um/Ausbau unter Beachtung der Bauvorschriften.

§ 7 Kleinbauten und bauliche Anlagen

Ausserhalb der im GP ausgeschiedenen Baubereichen und dargestellten Aussenanlagen sind keine weiteren Bauten und Anlagen zugelassen.

§ 8 Befestigte Aussenplätze / Grünfläche / Spielplatz

Zugelassen ist die Erstellung von Terrassen oder Sitzplätzen.
Zugelassen ist die Nutzung als Kinderspielplatz.
Für die Bepflanzung sollen ausschliesslich standortheimische Arten verwendet werden.
Es dürfen keine neuen Flächen mit Hartbelägen erstellt werden.

§ 9 Abstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Situationsplan geregelt. Neubauten dürfen nur innerhalb des bestehenden Baubereiches erstellt werden.

§ 10 Gewässerschutz

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist das Meteorwasser nach Möglichkeit versickern zu lassen.

§ 11 Gestaltung

Bauliche Veränderungen müssen sich in Volumetrie, Erscheinungsbild und Farbgebung gut in das Landschaftsbild einfügen, die Umgebung ist mit Rücksicht auf die bestehende Topografie zu gestalten.

§ 12 Lärmschutz

Für wesentliche Um- bzw. Ersatzbauten ist im Baugesuchsverfahren ein Lärmgutachten einzureichen.

Erschliessung und Parkierung

§ 13 Interne Erschliessung und Parkierung

Die in den Plänen eingetragene interne Erschliessung und Parkierung zeigt den Ist-Zustand und wird durch öffentlich zugänglich Parkplätze ergänzt.

§ 14 Parkplätze

Die bestehenden Parkplätze Restaurant Aareblick bleiben wie vorhanden bestehend (PP 1- 45). Mit einer Absperreinrichtung ist das Parkieren von Unberechtigten zu verhindern.

Neu werden vor dem Gebäude Nr. 116 18 öffentlich zugängliche Parkplätze erstellt (PP 46 - 63). Sie sind mit einem sickerungsfähigen Belag zu versehen.

Deren Erstellung, Bewirtschaftung und Unterhalt wird seperat geregelt.