92/102 a, b, c, d, e, f

AUFHEBUNG
RRB NR. 278 V. 14.2.1995

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM
6. April 1971

Nr. 1681

Die Stadtgemeinde Olten un~~terbreitet~~ dem Regierungsrat den speziellen Teilbebauungsplan Martin-Disteli-Strasse - Neuhardstrasse - Rosengasse - Tannwaldstrasse umfassend die Pläne 1-6 mit den dazugehörenden Bauvorschriften zur Genehmigung.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches, welches rot umrandet ist, bilden die eingangs erwähnten Strassen. Der Plan umfasst ein Hochhaus, welches von 14 auf 10 Geschosse abfällt sowie diverse weitere Bauten, welche 1 bezw. 2, 3, 4 und 5 Geschosse aufweisen. Die 2 5-geschossigen Bauten an der Rosengasse erhalten noch zusätzlich ein Attikageschoss. Das erste Untergeschoss ist für die Parkierung vorgesehen, es enthält ca. 400 Abstellplätze. Diese werden durch eine zweispurige Rampe erschlossen. Im Erdgeschoss dürfen nur Geschäftsräume, Gemeinschaftsräume oder Autoabstellplätze erstellt werden, wobei eine genügende Belichtung und Belüftung sicherzustellen ist. Die im Plan für die Erdgeschossbauten festgehaltenen Grundrisse und Höhen (Koten) sind grundsätzlich verbindlich. Die ausserhalb der Fassaden der Hauptbaukörper liegenden Terrassenflächen müssen als Grünanlage angelegt werden. Sie sind nach einem von der Baukommission zu genehmigenden Plan zu gestalten und zu bepflanzen. Die im Plan durch Hausbaulinien festgehaltenen Grundrisse sind, soweit nicht ausdrücklich Ausnahmen vorgesehen sind, verbindlich und die Geschosszahlen dürfen nicht überschritten werden. Im 1. Obergeschoss (Terrassengeschoss) müssen die Fassaden, soweit im Plan nicht ausdrücklich Ausnahmen vorgesehen sind, um mindestens 2 m gegenüber der Fassade des Hauptbaukörpers zurückgesetzt werden. Abstützungen des Hauptbaukörpers in der Fassadenfläche sind zulässig. Alle Gebäude sind mit Flachdächern zu versehen.

20875 - 150 000 - 1970

1/1

Zurückgesetzte Dachgeschosse (Attika) sind nur zulässig, wenn sie im Plan ausdrücklich vorgesehen sind. Diese dürfen die Höchstmasse nach Plan nicht überschreiten.
Technisch notwendige Aufbauten, wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftaufbauten usw. sind über die im Plan festgehaltenen Gebäudehöhen hinaus zulässig, müssen sich aber auf die technisch absolut notwendigen Ausmasse beschränken.
Radio- und Fernsehantennen sind als Gemeinschaftsanlagen auszuführen.

Die öffentliche Planauflage erfolgte in der Zeit vom 13. Oktober-11. November 1969.

Es wurden folgende Einsprachen eingereicht:

1. Fabrik für Zentralheizungen AG, vertreten durch Herrn Dr. W. Hagmann, Fürsprech und Notar, Olten
2. G. von Arx Söhne, vertreten durch lic. jur. H. Sesseli, Fürsprech und Notar, Solothurn
3. Anton Stoll, Martin-Distelistrasse 3, Olten, vertreten durch Herrn Bruno Moll-Stoll, Olten
4. Bertha Gisiger, Martin-Distelistrasse 4, Olten, vertreten durch Herrn Dr. Max Studer, Fürsprech und Notar, Olten

Die Verhandlungen vom 1. Dezember 1969 mit den Einsprechern bezw. deren Vertreter ergaben, dass eine Einigung möglich sein dürfte, sofern die hängigen Landerwerbsfragen, insbesondere seitens der PTT, geklärt werden können. In der Folge stellte die am Bebauungsplan hauptsächlich interessierte Kreistelefondirektion Olten aus verfahrensökonomischen Gründen das Gesuch um Sistierung des Planverfahrens bis zur Abklärung der noch hängigen Fragen. Auf verschiedene Gesuche hin wurde die Sistierung jeweils verlängert und lief am 31. Juli 1970 letztmals ab.

In der Zwischenzeit hat Herr Dr. Max Studer namens seiner Klientin, Frau Bertha Gisiger mit Schreiben vom 17. März 1970 seine Einsprache zurückgezogen. Seitens der Fabrik für Zentralheizungen AG wurde die Einsprache mit Schreiben vom 30. Juli 1970 und seitens der Herren G. von Arx Söhne mit Schreiben vom 30. Juli 1970 bedingt zurückgezogen. Schliesslich hat Herr Anton Stoll nach erfolgter Vereinbarung mit der PTT seine Einsprache mit Schreiben vom 14. August 1970 zurückgezogen. Die in gewissen Punkten aufrecht erhaltene Einsprache der Herren G. von Arx Söhne wird als unbegründet abgewiesen. Ein Weiterzug der Beschwerde hinsichtlich der abgewiesenen Punkte an die Gemeindeversammlung erfolgte nicht.

An der Sitzung des Gemeinderates vom 28. August 1970 wurde dieser spezielle Teilbebauungsplan mit speziellen Bauvorschriften genehmigt.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen anzubringen.

Es wird

<u>beschlossen:</u>

1. Der spezielle Teilbebauungsplan Martin-Distelistrasse - Neuhardstrasse - Rosengasse - Tannwaldstrasse umfassend die Pläne 1-6 mit den dazugehörenden speziellen Bauvorschriften wird genehmigt.

2. Bereits bestehende Pläne verlieren ihre Rechtskraft soweit sie mit dem vorstehenden im Widerspruch stehen.

Genehmigungsgebühr	Fr. 24.--
Publikationskosten	Fr. 14.--
	Fr. 38.-- (Staatskanzlei Nr.305) KK

Der Staatsschreiber

Bau-Departement (3)
Kant. Hochbauamt (2)
Kant. Tiefbauamt (2)
Jur. Sekretär des Bau-Departementes
Kant. Planungsstelle (2) mit Akten und 1 Satz gen. Plänen
Kant. Finanzverwaltung (2)
Kreisbauamt II Olten mit 1 Satz gen. Plänen
Ammannamt der Einwohnergemeinde Olten
Bauverwaltung der Einwohnergemeinde Olten mit 1 Satz gen. Plänen
Stadtbauamt Olten mit 1 Satz gen. Plänen
Amtschreiberei Olten mit 1 Satz gen. Plänen
Amtsblatt (Publikation Ziff. 1 des Dispositivs)

1681 6. April

Auflageplan

Spezielle Bauvorschriften

zum speziellen Teilbebauungsplan "Martin Disteli-Strasse - Neuhardstrasse - Rosengasse - Tannwaldstrasse"

Gestützt auf Art. 19 des Baureglementes erlässt die Einwohnergemeinde der Stadt Olten für die Grundstücke GB Olten Nrn. 3025, 3024, 1894, 808, 1006, 1334, 990, 972, 4149, 2821, 2201, 1088, 1089, 1136, 1137, 2339, 814, 2349, 3101, 4173, 3090, 4157, 4156, 984, 2951, 3492, 3491, 3490, 3290, 804 und 803 die nachfolgenden speziellen Bauvorschriften:

1. Diese Vorschriften gelten für das im speziellen Teilbebauungsplan "Martin Disteli-Strasse - Neuhardstrasse - Rosengasse - Tannwaldstrasse" rot umrandete Gebiet.

2. Die im Plan für die Erdgeschossbauten festgehaltenen Grundrisse dürfen nicht überschritten werden.

   Im Erdgeschoss dürfen nur Geschäftsräume, Gemeinschaftsräume oder Autoabstellplätze erstellt werden, wobei eine genügende Belichtung und Belüftung sicherzustellen ist.

3. Die im Plan für die Ueberdeckung des Erdgeschosses (Terrassenfläche) festgehaltenen Grundrisse und Höhen sind grundsätzlich verbindlich. Die Baukommission kann Aenderungen des Grundrisses durch Vor- oder Rücksprünge der Ueberdachung des Erdgeschosses bewilligen, sofern diese architektonisch eine gute Lösung darstellen und sich in die Gesamtkonzeption gut einfügen.

   Technisch notwendige Aufbauten, wie Licht-, Lüftungsschächte usw., sind auf der Terrassenfläche über dem Erdgeschoss zulässig, müssen sich aber auf die technisch notwendigen Ausmasse beschränken.

   Die ausserhalb der Fassaden der Hauptbaukörper liegenden Terrassenflächen müssen als Grünanlage ausgestaltet werden und sind nach einem von der Baukommission zu genehmigenden Plan zu gestalten und zu bepflanzen.

4. Die Grundeigentümer haben gegenseitig unentgeltlich Grenz- und Näherbauten, soweit sie sich aus dem Plan für das Erdgeschoss und dessen Ueberdeckung mit einer einheitlichen Terrassenfläche ergeben, zu dulden.

5. Die im Plan für die Hauptbaukörper durch Hausbaulinien festgehaltenen Grundrisse sind, soweit nicht ausdrücklich Ausnahmen vorgesehen sind, verbindlich und die Geschosszahlen und Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Balkone sind im Rahmen der Bestimmungen des Baureglementes zulässig. Im 1. Obergeschoss (Terrassengeschoss) müssen die Fassaden, soweit im Plan nicht ausdrücklich Ausnahmen vorgesehen sind, um mindestens 2 m gegenüber der Fassade des Hauptbaukörpers zurückgesetzt werden. Abstützungen des Hauptbaukörpers in der Fassadenfläche sind zulässig.

   Alle Gebäude sind mit Flachdächern zu versehen. Zurückgesetzte Dachgeschosse (Attika) sind nur zulässig, wenn sie im Plan ausdrücklich vorgesehen sind und dürfen die Höchstmasse nach Plan nicht übersteigen. Technisch notwendige Aufbauten, wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftaufbauten usw., sind über die im Plan festgehaltenen Gebäudehöhen hinaus zulässig, müssen sich aber auf die technisch absolut notwendigen Ausmasse beschränken.

Sofern im 1. Obergeschoss Geschäftsräume eingebaut werden, ist eine genügende Belichtung und Belüftung sicherzustellen. Der Einbau von Wohnungen ist soweit erlaubt, als eine genügende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet ist.

6. Das bestehende Gebäude auf Parzelle Nr. 4149 muss auf die neue Baulinie zurückverlegt werden, wenn es durch einen Neubau ersetzt wird oder in einem Katastrophenfall 75 % der Gebäudeversicherungssumme zur Auszahlung kommen. In diesen Fällen muss es bezüglich Gebäudehöhe und Geschosszahl nach dem Plan dem übrigen 5-geschossigen Hauptbaukörper auf dieser Parzelle angepasst werden.

7. Die Grundeigentümer haben grundsätzlich Grenz- und Näherbauten, soweit sie sich aus dem Plan für die Hauptbaukörper ergeben, unentgeltlich zu dulden; vorbehalten bleiben die in Abs. 2 umschriebenen Ausnahmen.

   Folgende Grundeigentümer haben sich für die Erstellung der Hauptbaukörper nach dem Plan bezüglich der Grenzabstände gegenseitig zu verständigen:

   GB Nr. 984 und GB Nr. 2339;
   GB Nrn. 4173, 3090 und GB Nr. 3101;
   GB Nrn. 2349, 814 und GB Nr. 3101;
   GB Nr. 1137 und GB Nr. 2821;
   GB Nr. 1136 und GB Nr. 1137;
   GB Nr. 1088 und GB Nr. 2201;
   GB Nr. 4149 und GB Nr. 2821;
   GB Nr. 972 und GB Nr. 2821.

   Soweit die im Plan vorgesehenen Hauptbaukörper die Grundstücke mehrerer Eigentümer beanspruchen, setzt die Erstellung dieser Hauptbaukörper eine Verständigung unter den betroffenen Eigentümern voraus.

8. Die im Plan für das Erdgeschoss vorgesehene Anordnung der Verkehrsflächen ist, soweit nicht Abweichungen im Plan zugelassen werden, verbindlich und die vorgeschriebenen Ausmasse dürfen nicht unterschritten werden.

   Die im Richtplan für das 1. Untergeschoss vorgesehenen Verkehrsflächen dürfen mit Zustimmung der Baukommission abgeändert werden, wobei aber die Zufahrt zu allen Abstellplätzen sichergestellt sein muss.

   Für die überdeckten Verkehrsflächen muss eine genügende Belichtung und Belüftung sichergestellt werden.

   Bei einer etappenweisen Ueberbauung müssen die Zufahrten zu den im Plan vorgesehenen unterirdischen Abstellplätzen und die Errichtung der gemeinsamen Durchgänge durch entsprechende bauliche Vorkehren sichergestellt werden.

9. Die Gemeinde erstellt und unterhält die im Plan vorgesehenen nicht überdeckten öffentlichen Verkehrsflächen, welche nicht im Untergeschoss durch Abstellplätze genutzt werden dürfen und mit Ausnahme der Abfahrtsrampe zu den Einstellhallen. Bei den überdeckten und den im Kellergeschoss genutzten öffentlichen Verkehrsflächen erstellt und unterhält die Gemeinde eventuelle Kofferungen sowie Fertigbeläge und Beleuchtung. Die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen nach den einschlägigen Reglementen bleibt vorbehalten.

   Die im Plan vorgesehenen privaten Verkehrsflächen sind von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

Die aus der Errichtung der gemeinsamen privaten Verkehrsflächen entstehenden Bau- und Unterhaltskosten sind von den Grundeigentümern nach Massgabe ihres Interesses zu tragen. An den gemeinsamen privaten Verkehrsflächen ist den Grundeigentümern ein Mitbenützungsrecht im Rahmen der von ihnen zu bezahlenden Kostenanteile einzuräumen.

10. Die Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn für das Bauobjekt die in den jeweils gültigen allgemeinen Vorschriften vorgeschriebenen Anzahl von Abstellplätzen erstellt oder im Planungsgebiet dinglich sichergestellt werden kann.

11. Das bestehende Teilstück der Hardfeldstrasse im Gültigkeitsbereich des Planes wird aufgehoben, sobald die Erschliessung der einzelnen Liegenschaften durch die Erstellung der im Plan vorgesehenen Erschliessungswege sichergestellt ist.

12. Die Kehrichtbeseitigung hat für die einzelnen Geschäfts- und Wohnblöcke nach Möglichkeit zentralisiert zu erfolgen.

    Radio- und Fernsehantennen sind als Gemeinschaftsanlagen auszuführen.

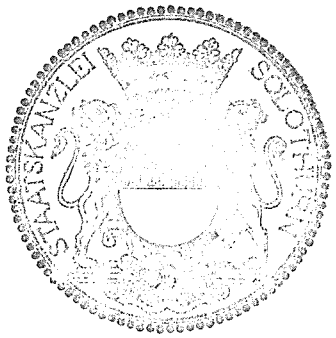
13. Der spezielle Teilbebauungsplan und die vorstehenden speziellen Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

14. Der Gemeinderat kann geringfügige Abweichungen vom Plan und diesen Vorschriften bewilligen, wenn die Gesamtüberbauung nicht beeinträchtigt und die gegebene Ausnützung eingehalten wird.

15. Als ergänzendes Recht gelten die Vorschriften des Baureglementes.

16. Alle dem Plan und den vorstehenden Bestimmungen widersprechenden Gemeindevorschriften gelten als aufgehoben.

Olten, 29.9.1969
PS/me



Vom Regierungsrat durch heutigen Beschluss Nr. 1681 genehmigt.
Solothurn, den 6. April 1971
Der Staatsschreiber:

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 14. Februar 1995 NR. 278

OLTEN: Aufhebung Teilbebauungsplan Martin-Disteli-Strasse-Neuhardstrasse-Rosengasse-Tannwaldstrasse (RRB Nr. 1681 / 6.4.1971) / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde **der Stadt Olten** unterbreitet dem Regierungsrat **die Aufhebung des Speziellen Teilbebauungsplan Martin-Disteli-Strasse-Neuhardstrasse-Rosengasse-Tannwaldstrasse (RRB Nr. 1681 / 6.4.1971)** zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der aufzuhebende Plan ist seit der Inkraftsetzung mit RRB Nr. 1681 vom 6. April 1971 nicht realisiert worden. Mit der Genehmigung der Ortsplanung der Stadt Olten (RRB Nr. 3531 / 18. November 1985) wurde das betreffende Gebiet der Kernrandzone zugewiesen, wo die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans obligatorisch ist. Somit können die städtebaulichen Ueberlegungen wie die Wahrung des gewachsenen Bebauungsmusters und die Möglichkeit einer etappenweisen Realisierung neu geprüft werden.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 11. November bis zum 12. Dezember 1994. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Stadtrat genehmigte die Aufhebung des Speziellen Teilbebauungsplanes mit den Sonderbauvorschriften am 4. Januar 1995.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.
Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

3.1. Die Aufhebung des Speziellen Teilbebauungsplanes Martin-Disteli-Strasse-Neuhardstrasse-Rosengasse-Tannwaldstrasse mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Olten wird genehmigt.

3.2. Mit der Aufhebung des Speziellen Teilbebauungsplanes gelten für dieses Gebiet aufgrund der Nutzungsordnung des gültigen Zonenplans die Bestimmungen der Kernrandzone.

Kostenrechnung der EG der Stadt Olten:

Genehmigungsgebühr:	**Fr.**	**300.--**	(Kto. 2005-431.00)
Publikationskosten:	**Fr.**	**23.--**	(Kto. 2020-435.00)
	Fr.	**323.--**	

Zahlungsart: Verrechnung im Kontokorrent Nr. 111.29

Staatsschreiber
Dr. K. Fluri

31551

Bau-Departement (2) TS/Ci
Amt für Raumplanung (3), mit Akten [92GPAUFH]
Amtschreiberei Olten, Amthaus, 4600 Olten
Finanzkontrolle
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat der Katasterschatzung
Solothurnische Gebäudeversicherung
Stadtpräsidium der EG der Stadt Olten, 4600 Olten, (mit Rechnung, Belastung im KK), (einschreiben)
Stadtbauamt Olten, 4600 Olten
Staatskanzlei **(Amtsblatt; Einwohnergemeinde Olten: Genehmigung Aufhebung Teilbebauungsplan Martin-Disteli-Strasse-Neuhardstrasse-Rosengasse-Tannwaldstrasse (RRB Nr. 1681/6.4.1971)**