

92 / 113a

EINWOHNERGEMEINDE OLTEN

SPEZIELLER TEILBEBAUUNGSPLAN MST. 1:200

SOLOTHURNERSTR.-BANNSTR.-ZIEGELFELDSTR.

MIT SPEZIELLEN BAUVORSCHRIFTEN

PLAN 1: SONDERBAUVORSCHRIFTEN

GEMEINDERAT: 18.8.72 / 10.11.72 / 23.3.73/

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE

VOM. 25.8.72..... BIS. 23.9.72.....

GEMEINDEVERSAMMLUNG

FÜR DIE RICHTIGKEIT:

OLTEN, DEN 11. APR. 1973
17. SEP. 1973

DER STADTAMMANN

DER STADTSCHREIBER

DER REGIERUNGSRAT:

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 5827 genehmigt.Solothurn, den 26. 10. 1973
Der Staatssekretär:

Dr. Max Gygis



Amt für Raumpianung

Spezielle Bauvorschriften zum speziellen Teilbebauungsplan "Ziegel-
feldstrasse - Bahnstrasse - Solothurnerstrasse"Gestützt auf Art. 18 des Baureglementes erlässt die Einwoh-
nergemeinde der Stadt Olten für die Grundstücke GB Olten Nrn. 277,
278, 284, 285, 286, 287, 3159, 2449 und 3194 die nachfolgenden
speziellen Bauvorschriften:1. Diese Vorschriften gelten für das im speziellen Teilbebauungs-
plan "Ziegelfeldstrasse - Bahnstrasse - Solothurnerstrasse"
rot umrandete Gebiet.2. Die im Plan für die Untergeschosse, die Oberbauten und die
Hauptbaukörper vorgesehenen Baulinien sowie die Geschosshöhen
und Gebäuhöhen dürfen nicht überschritten werden.
Auf den Grundstücken GB Nrn. 3159, 2449 und 3194 gilt der
Plan als Richtplan. Die Überbauung hat nach einem besonderen
speziellen Teilbebauungsplan zu erfolgen, wobei sich die
Ausnutzung nach dem Bauzonennichtplan bestimmt. Die Bauherr-
schaft für das geplante Warenhaus und gleichzeitig Grundeigen-
tümerin wird zu Landumlegungen verpflichtet, um eine Über-
bauung der Grundstücke Nrn. 3159, 2449 und 3194 im Sinne des
Richtplanes sicherzustellen.3. Die Gebäude sind mit Flachdächern zu versehen. Soweit zurück-
gesetzte Dachgeschosse zulässig sind, dürfen sie die im Plan
festgelegten Höchstmassen nicht überschreiten. Technisch notwen-
dige Aufbauten, wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftaufbauten usw.,
sind über die im Plan festgehaltenen Gebäuhöhen hinaus
zulässig, müssen sich aber architektonisch gut in die Umgebung
einfügen und sind in der Regel auf die technisch absolut not-
wendigen Ausmassen zu beschränken.
Für Wohnräume ist neben einer genügenden Belüftung auch eine
genügende Besonnung sicherzustellen.4. Die Grundeigentümer haben innerhalb des vom Plan erfassten
Gebietes Grenz- und Mauerbauten, soweit sie sich aus dem Plan
ergeben, gegenseitig unentgeltlich zu dulden.Diese Bestimmung gilt nicht für die Grundstücke GB Olten Nrn.
3159, 2449 und 3194 untereinander.5. Die Gebäude und die Freiflächen sind entsprechend den im Plan
angegebenen Richtlinien zu begrünen. Entsprechend dem Plan
sind die vorgesehenen hochstämmigen Bäume zu pflanzen. Dabei
ist auf eine gute Abschirmung der Fussgänger gegenüber dem
Fahrverkehr durch die Begrünung zu achten.
Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der gesamten
Begrünung nach Plan hat die jeweilige Bauherrschaft zu über-
nehmen. Der Öffentlichkeit ist Zugang zu den begrüneten Frei-
flächen zu gewähren.Der Plan für die Begrünung ist detailliert der Baukommission
vor der Erstellung zur Genehmigung zu unterbreiten.6. Die Gestaltung der Fassaden aller Baukörper unterliegt der
Genehmigung durch die Baukommission. Die Pläne sind rechtzeitig
vor Baubeginn dem Stadtbauamt einzureichen.Als Richtlinie ist zu beachten, dass für Fassadenkonstruktion
und Fassadenverkleidung natürliche Materialien, konstruktions-
gerecht anzuwenden und möglichst bündig zu durchgrünen sind.
Zu vermeiden sind unnatürliche Fassadenstrukturen und gesuchte
Dekore, welche die Architektur verunklären und den Massstab
der Kuben verzerrten. Originelle Leuchtschriften sind zu-
lässig, wobei eine Störung der Nachbarschaft möglichst zu
vermeiden ist.7. Die im Plan für die Erschliessung durch den Fahrverkehr vorge-
sehenen Strassen und Zugänge sind verbindlich. Ebenso ist
die im Plan eingetragene Querspanne zwischen der Ziegelfeld-
und der Solothurnerstrasse verbindlich. Kleinere Abweichungen
sind während der Projektierungs- und Realisierungsphase mit
Genehmigung der Baukommission zulässig. Die Pläne sind recht-
zeitig vor der Ausführung dem Stadtbauamt einzureichen.Für die 1. Etappe ist der Verkehrsplan 1. Etappe verbindlich.
Auf den Zeitpunkt der Realisierung der sog. Bühnenstrasse und
der Einführung des Einbahnverkehrs ist die Bauherrschaft ver-
pflichtet, die Erschliessung nach dem Plan für die Endphase
anzupassen. Dies hat so rechtzeitig zu erfolgen, dass mit der
Einführung des Einbahnverkehrs auch die entsprechenden zusätz-
lichen Bauwerke betriebsbereit sind. Die Baukommission ist
berechtigt, im Falle einer Weigerung der Bauherrschaft auf dem
Exekutionswege die Erstellung dieser Bauten zu erzwingen.8. Die im Parkhaus vorgesehenen Abstellplätze müssen öffentlich
zugänglich sein, wobei die Benützung frei oder gebührenpflichtig
erklärt werden kann. Während der Schliessungszeit des Waren-
hauses müssen externe Zu- und Weggänge für Fussgänger und
Fahrzeuge sichergestellt werden.Die Bauherrschaft ist berechtigt, bei der Inbetriebnahme des
Parkhauses 1/3 der Parkplätze fest zu vermieten. Auf begründetes
Gesuch hin kann die Baukommission den Anteil von 1/3 angemessen
erhöhen. Auf erstes Begehren der Baukommission ist die Anzahl
der fest vermieteten Parkplätze auf minimal 1/6 der Parkplätze zu
reduzieren. Aussserhalb der Öffnungszeiten des Warenhauses
können sämtliche Abstellplätze frei vermietet werden.Grundsätzlich sollen die Parkplätze im Parkhaus in ein städti-
sches Verbundsystem eingegliedert werden können.
In der Einstellhalle sind Fussgängerbereiche zu bezeichnen
und die Fahrzeuglenker anzuweisen, auf die Fussgänger Rücksicht
zu nehmen.9. Für Mopeds, Velos und Kinderwagen müssen der Grösse des
Warenhauses angepasste Abstellflächen sichergestellt werden,
wobei die Anordnung den Verkehrsführungen anzupassen ist.10. Der Plan über die Fussgängerflächen gilt als Richtplan und
kann mit Zustimmung der Baukommission während der Projektie-
rung und der Realisierung der einzelnen Etappen angepasst
oder abgeändert werden. Sicherzustellen ist mit dem Plan des
Warenhauses müssen die Unterführung unter der Querspanne
Ziegelfeldstrasse - Solothurnerstrasse mit dem Aufgang
West und die Unterführung unter den Zufahrten auf der
Westseite des Waren- und Parkhauses. *werden11. Die Bauherrschaft hat im Sinne einer Perimeterpflicht folgende
Anlagen in eigenen Kosten zu erstellen:- Querspanne im vollen Umfang, wobei die minimale lichte
Höhe der Parkhausunterführung 4.50 m zu betragen hat und der
Fahrverkehr nicht durch Tragstützen oder Mauern in der
Sicht behindert werden darf. Sofern die Belichtung nicht
genügen sollte bei der Parkhausunterführung hat die Bau-
herrschaft eine solche zu erstellen und zu betreiben.- Fussgängerunterführung unter der Querspanne mit Aufgang
West im Rohbau. Die Kosten für den Fertigausbau und der
Rampe Ost werden durch die Einwohnergemeinde getragen.- Fussgängerunterführung unter den Zufahrtsstrassen westlich
des Parkhauses im Fertigausbau.- Fussgängerwege gemäss Richtplan, soweit sie auf dem Areal
der Bauherrschaft liegen.Die Querspanne, die Unterführungen und die Hauptfussgänger-
achsen sind nach ihrer Erstellung in das Eigentum der Öffent-
lichkeit überzuführen, ev. sind entsprechende dingliche Rechte
daran einzuräumen. Damit gehen Unterhalt und Betrieb dieser
Verkehrswege an die öffentliche Hand über.An die Verkehrsregelungsanlagen usw. hat die Bauherrschaft
in ihrem Einflussbereich einen Betrag bemessen nach ihrem
Interesse zu bezahlen. Für diesen Beitrag ist der Rechts-
weg des Perimeterverfahrens im Falle von Streitigkeiten
gewährleistet.Für alle übrigen Anlagen wie Kanalisationen, Erschliessung
durch Werkleitungen usw. gelten die einschlägigen Reglemente
der Stadt Olten.12. Die Kehrichtbeseitigung hat für die gesamte Warenhausüber-
bauung zentralisiert und auf Kosten der Bauherrschaft zu
erfolgen.13. Radio- und Fernsehantennen müssen an die Gemeinschaftsantennen-
anlage angeschlossen werden.14. Der spez. Teilbebauungsplan und die vorstehenden speziellen
Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbe-
schränkungen.15. Die Baukommission kann geringfügige Abweichungen vom
Plan und diesen Vorschriften bewilligen, wenn die Gesamt-
überbauung nicht beeinträchtigt und gegebene Ausnutzung
eingehalten wird.16. Als ergänzendes Recht gelten die Vorschriften des
Baureglementes.17. Alle dem Plan und den vorstehenden Bestimmungen wider-
sprechenden Gemeindevorschriften gelten als aufgehoben.