



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

26. Oktober 1973

Nr. 5827

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den speziellen Teilbebauungsplan, umfassend das Gebiet Ziegelfeldstrasse-Bannstrasse-Solothurnerstrasse (ehemaliges Areal C. von Arx) und die zugehörigen speziellen Bauvorschriften zur Genehmigung. Dieser Teilbebauungsplan umfasst die GB Olten Nrn. 277, 278, 284, 285, 286, 287, 3159, 2449 und 3194.

Auf dem erwähnten Areal hat die Firma Maus Frères SA, Genève, die Erstellung eines Warenhauses und einer Parkgarage vorgesehen. Diese Ueberbauung kommt in die westliche Ecke des geplanten Basis-Dreieckes zu stehen.

Die öffentliche Auflage der erwähnten Akten erfolgte vom 25. August bis 23. September 1972. Innerhalb der gesetzlichen Frist gingen verschiedene Einsprachen ein, die vom Gemeinderat teilweise gutgeheissen, zum grössten Teil aber abgewiesen wurden. Aufgrund dieses Entscheides wurden folgende Einsprachen an die Gemeindeversammlung weitergezogen:

1. Josef Glutz und Alfred Scherer, beide in Olten
2. Dr. med. vet. Richard Büttiker, Olten
3. Röm.-kath. Kirchgemeinde, Olten
4. Paul Büttiker, Olten, vertreten durch Herrn Dr. St. Müller, Fürsprecher und Notar, Olten
5. Palma Bottelli, Olten, vertreten durch Herrn Dr. W. Haggmann, Fürsprecher und Notar, Olten

Die Gemeinde Olten und die Bauinteressentin führten darauf mit diesen Einsprechern weitere Verhandlungen durch, die zu folgendem Ergebnis führten:

Die Einsprachen 2 und 4 konnten zufolge Rückzug abgeschrieben werden. Die Einsprachen 1 und 3 konnten durch Streichung von Ziff. 10, Abs. 2 der speziellen Bauvorschriften ebenfalls als

zurückgezogen abgeschrieben werden. Durch eine spezielle Vereinbarung konnte schliesslich ebenfalls die Einsprache 5 als erledigt abgeschrieben werden.

Der Gemeinderat genehmigte in seiner Sitzung vom 23. März 1973 den speziellen Teilbebauungsplan sowie die zugehörigen speziellen Bauvorschriften, wozu er gemäss § 15 des Baugesetzes zuständig war.

Infolge des Wechsels des projektierenden Architektenteams und der Prüfung des Projektes, das dem speziellen Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde durch die kantonalen Instanzen das ursprüngliche Konzept überarbeitet. Diese Ueberarbeitung ergab verschiedene Verbesserungen, insbesondere eine Reduktion des Baukubus. Der Stadtrat von Olten genehmigte den abgeänderten speziellen Teilbebauungsplan in seiner Sitzung vom 27. September 1973.

Formell ist zu bemerken, dass das Planauflageverfahren richtig durchgeführt wurde. Zum Genehmigungsverfahren ist festzuhalten, dass die Planänderung ohne erneute Auflage erfolgte. Dieses Vorgehen ist zulässig, da die vorgenommenen Aenderungen nur Vorteile bringen und sie sich auf die Nachbarschaft nicht nachteilig auswirken werden.

Materiell sind folgende Bemerkungen anzubringen:

Das Bauvorhaben sieht eine Verkaufsfläche von 18'000 m² und ca. 850 Abstellplätze im Parkhaus vor. Die kubische Ausdehnung und die Lage der einzelnen Baukörper sind im speziellen Bebauungsplan vermassst. Ebenso ist in den Plänen die Verkehrserschliessung für die 1. Etappe und den Endausbau Ost und West geregelt.

a) Ein Bauvorhaben solchen Ausmasses wird in der 1. Etappe der Verkehrserschliessung unweigerlich im Verkehrsablauf Engpässe verursachen, was der Stadt Olten bewusst ist, wie aus dem Bericht vom 4. August 1972 zum speziellen Bebauungsplan hervorgeht. Deshalb ist die Stadt Olten der Auffassung, dass der Bau dieses Warenhauses die Realisierung des Basis-Dreiecks voraussetzt. Dieses Basis-Dreieck ist im übrigen auch für weitere ähnliche Bauvorhaben, die gegenwärtig in Diskussion stehen, von

grosser Wichtigkeit. Allerdings ist von Seite des Staates und der Stadt Olten der Zeitpunkt der Realisierung des Basis-Dreieckes noch offen. Die rechtliche Sicherstellung durch Strassen- und Baulinienpläne ist noch nicht erfolgt. Die entsprechenden Projektierungsarbeiten sind erst im Gange. In Olten ist im übrigen noch eine spürbare Opposition gegen das Basis-Dreieck festzustellen. Ueber die Finanzierung müssen nach Vorliegen eines Kostenvoranschlages noch Verhandlungen zwischen der Stadt Olten und dem Kanton durchgeführt und die nötigen Kredite auf beiden Seiten sichergestellt werden.

- b) Aus all diesen Gründen ist für den Fall, dass das Basis-Dreieck nicht verwirklicht werden könnte, noch eine Verkehrslösung zum speziellen Teilbebauungsplan aufzuzeigen.

Es wird

beschlossen:

1. Dem speziellen Teilbebauungsplan Ziegelfeldstrasse-Bannstrasse-Solothurnerstrasse und den zugehörigen speziellen Bauvorschriften werden unter folgenden Auflagen die Genehmigung erteilt:

Mit Bauarbeiten innerhalb dieses speziellen Bebauungsplanes darf erst begonnen werden, wenn auch für den Fall, dass das Basis-Dreieck nicht verwirklicht werden kann, von der Gemeinde Olten ein Vorschlag für eine Verkehrslösung aufgezeigt und sichergestellt ist. Dieser Vorschlag mit Zeitprogramm ist rechtzeitig vor dem Baubeginn dem Regierungsrat zur Genehmigung im Sinne der Strassenschutzverordnung vom 31. Januar 1958 zu unterbreiten.

2. Die Stadt Olten wird verhalten, dem kantonalen Amt für Raumplanung bis zum 15. November 1973 den bereinigten, im Sinne der obenstehenden Erwägungen abgeänderten Teilbebauungsplan in 5 Exemplaren, wovon mindestens 1 Exemplar auf Leinwand, versehen mit dem Genehmigungsvermerk der Stadt, einzureichen. Der Plan hat eine vermasste Situation des Bauvorhabens sowie das Verkehrskonzept zu enthalten.

Genehmigungsgebühr: Fr. 300.--

Publikationskosten: Fr. 16.--

Fr. 316.--

(Staatskanzlei Nr.1006) KK

Der Staatsschreiber:

Dr. Max G...
(Handwritten signature)

Bau-Departement (2) Be/Li

Kant. Hochbauamt (2)

Kant. Tiefbauamt (2)

Kant. Amt für Wasserwirtschaft

Rechtsdienst des Bau-Departementes

✓ Kant. Amt für Raumplanung (2), mit Akten und 1 Satz gen. Plänen mit Bauvorschriften

Kant. Finanzverwaltung (2)

✓ Kreisbauamt II, Olten, mit 1 Satz gen. Plänen und Bauvorschriften

✓ Ammannamt der Einwohnergemeinde der Stadt Olten

✓ Bauverwaltung Olten, mit 2 Sätzen gen. Plänen und Bauvorschriften

✓ Stadtbauamt Olten, mit 1 Satz gen. Plänen und Bauvorschriften

Amtschreiberei Olten

Amtsblatt Publikation: "Dem speziellen Teilbebauungsplan Ziegelfeldstrasse-Bannstrasse-Solothurnerstrasse und den zugehörigen Bauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Olten werden unter gewissen Auflagen die Genehmigung erteilt".

NB: Die genehmigten Pläne und die Bauvorschriften folgen später.