

Spezielle Bauvorschriften zum speziellen Teilbebauungsplan
"Hammermätteli" (Solothurnerstrasse - Hammerallee - Schürmattweg)

Gestützt auf Art. 19 des Baureglementes erlässt die Einwohnergemeinde der Stadt Olten für die Grundstücke GB Olten Nrn. 313, 314, 319, 1290, 320 und 321 und Teile der Strassenparzellen Schürmattweg und Hammerallee die nachfolgenden Bauvorschriften:

1. Die Vorschriften gelten für das im obengenannten speziellen Teilbebauungsplan rot umrandete Gebiet.
2. Die im Plan für die Untergeschosse, das Erdgeschoss und die Obergeschosse durch Hausbaulinien festgehaltenen Grundrisse sind verbindlich und die Geschosshöhe und die Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

Für die Parzellen GB Olten Nrn. 320 und 321 darf eine Ausnützungsziffer von 2,40 nicht überschritten werden. Die Berechnung der Ausnützungsziffer erfolgt gemäss den Richtlinien des Institutes für Orts-, Regional- und Landesplanung der ETH Zürich; die maximale Ausnützungsziffer für die Parzelle GB Olten Nr. 1290 beträgt 1,90. Der Bruttogeschossflächenanteil letzterer Parzelle ist im Hauptbaukörper im Untergeschoss zu kompensieren.

Die Gebäude sind im allgemeinen mit Flachdach zu versehen. Technisch notwendige Aufbauten, wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftaufbauten usw. sind über die im Plan festgehaltenen Gebäudehöhen hinaus zulässig, müssen sich jedoch auf die technisch absolut notwendigen Ausmasse beschränken und dürfen das architektonische Gesamtbild nicht beeinträchtigen.

3. Die Hammerallee kann in dem in den Plänen festgehaltenen Masse unterbaut werden.

Die Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn sich der Grundeigentümer über die Einräumung der erforderlichen dringlichen Rechte seitens der Nachbarn und der Stadt Olten ausweisen kann.

4. Im Erdgeschoss dürfen keine Wohnungen erstellt werden. In den übrigen Geschossen können Wohnungen erstellt werden, wenn sie eine genügende Belüftung, Belichtung und Besonnung sowie einen genügenden Schutz gegen Lärmimmissionen aufweisen.
5. Die Fassadengestaltung und die Materialwahl unterliegt der Genehmigung der Baukommission. Die Pläne sind rechtzeitig der Baudirektion einzureichen.
6. Die im Plan vorgesehene Anordnung der Verkehrs- und Fussgängerflächen ist verbindlich und die vorgeschriebene Masse dürfen nicht unterschritten werden. Geringfügige

Aenderungen können durch die Baukommission bewilligt werden, sofern eine genügende Erschliessung sichergestellt bleibt und eine Verbesserung des Verkehrsablaufes erzielt wird.

7. Das westliche Teilstück des Schürmattweges wird in dem im Erdgeschossplan angegebenen Masse nach Süden verlegt. Der hierzu erforderliche Landabtausch zwischen der Stadt und dem Grundeigentümer erfolgt für beide Teile entschädigungslos.
8. Die Haltefläche bei der Einmündung der Hammerallee in die Solothurnerstrasse ist ausschliesslich für Taxis und diejenige entlang der Solothurnerstrasse für den Bus reserviert.
9. Die erforderliche Anzahl Parkplätze richtet sich nach den Bestimmungen des Baureglementes.

Für Wohnungen und das Hotel dürfen Parkplätze fest vermietet oder verkauft werden; für Laden-, Büro- und Restaurantflächen ist ein Anteil von 50% der erforderlichen Parkplätze nicht vermietet oder verkaufbar und bleibt der Öffentlichkeit frei zugänglich, wobei die Benützung frei oder gebührenpflichtig erklärt werden kann. Während der Schliessungszeit der Läden und Büros müssen Zu- und Weggang für Fussgänger und Fahrzeuge sichergestellt bleiben.

Grundsätzlich sollen die Parkplätze im Parkhaus in ein städtisches Verbundsystem eingegliedert werden können. In der Einstellhalle sind Fussgängerbereiche zu bezeichnen und die Fahrzeuglenker anzuweisen, auf die Fussgänger Rücksicht zu nehmen.

10. Für Mopeds, Velos und Kinderwagen müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden, wobei die Anordnung den Verkehrsführungen anzupassen ist.
11. Für die überdeckten Verkehrsflächen muss eine genügende Belichtung und Belüftung sichergestellt werden. Abluftschächte sind über Dach zu führen und so anzuordnen, dass ein immissionsfreier Betrieb gewährleistet ist.
12. Für eine zukünftige Erschliessung nach Ausbau des gesamten Areals mit Einschluss der Ueberbauung westlich der Hammerallee und östlich des Hammermättelis hat die Bauherrschaft auf Grund der heute nicht voraussehbaren Entwicklung des städtischen Strassennetzes folgende Anschlussmöglichkeiten offenzuhalten:
 1. Eine Ausfahrt für Anliefer- und Parkierungsverkehr in den Schürmattweg.
 2. Eine Einfahrt für Anliefer- und Parkierungsverkehr von einer Dünnerstrasse.

3. Eine Ein- und Ausfahrt für Anliefer- und Parkierungsverkehr von einer Dünnerstrasse und zwar einmal für den Fall des Zweirichtungsverkehrs und für den Fall des Einrichtungsverkehrs auf dieser Strasse.

Allfällige bauliche Aenderungen der Anschlüsse und der internen Rampen gehen voll zu Lasten der Bauherrschaft.

13. Den östlich des Planes liegenden Grundeigentümern GB Olten Nrn. 987, 322, 323, 324, 325, 3312, 3311, 3257, 1781 sowie 4562 ist ein Anschluss aus allen unterirdischen Geschossen für örtlich angrenzende, weitere Parkgeschossflächen zu gewährleisten. Die Grundeigentümer des Teilbebauungsplanes sind berechtigt, bei den neu anschliessenden Grundeigentümern Perimeterbeiträge entsprechend den baureglementarischen Vorschriften zu erheben. Die Einwohnergemeinde Olten kann bei Streitigkeiten die notwendigen Verfahren für die Perimetererhebung durchführen.
14. Den Eigentümern der Parzellen GB Olten Nrn. 312, 4449, 4450, 1553, 1552 ist auf dem neu zu erstellenden Zufahrtsweg aus der Solothurnerstrasse in der nord-westlichen Arealecke ein Wegrecht einzuräumen.
15. Die im Plan vorgesehenen privaten Verkehrs- und Fussgängerflächen sind vom Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten. Auf dem Zu- und Wegfahrtareal westlich der Hammerallee sind die Fahrbereiche mit staubfreien Belägen zu versehen.
16. Die Verlegung des Schürmattweges, die Wiederherstellung der Hammerallee sowie sämtliche Anpassungen und Erweiterungen der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Teilbebauungsplanes sind nach den Normen und Vorschriften des städtischen Tiefbauamtes auszuführen und gehen vollständig zu Lasten der Hammer-Immobilien AG oder deren Rechtsnachfolger. Ebenso hat die genannte Bauherrschaft sämtliche Leitungsverlegungen und Mehrkosten für einen späteren Leitungsbau zu übernehmen.

Die im Plan vorgesehenen öffentlichen und unüberdeckten Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen gehen nach Fertigstellung unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde über.
17. Die Signalisierung der Einfahrt in die Ueberbauung aus der Solothurnerstrasse ist vom Grundeigentümer auf dessen Kosten zu erstellen.
18. Zu den nachbarlichen Anliegern und dem Hammerbahnhof ist auch während der Bauzeit eine genügende Zu- und Wegfahrt über die Hammerallee und den Schürmattweg aufrechtzuerhalten.
19. Die Dach- und die Freiflächen sind entsprechend den im Plan angegebenen Richtlinien zu begrünen. Entsprechend dem Plan sind die vorgesehenen hochstämmigen Bäume zu pflanzen.

Insbesondere sind die an der Hammerallee gefälltten Bäume in der Hammerallee selbst zu ersetzen.

Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der gesamten Begrünung nach Plan hat die Bauherrschaft zu übernehmen. Der Öffentlichkeit ist Zugang zu den begrünten Freiflächen zu gewähren.

Der Plan für die Begrünung ist detailliert der Baukommission vor der Erstellung zur Genehmigung zu unterbreiten.

20. Die Terrassenflächen sollen mindestens teilweise als begeh-
bare Grünflächen ausgestaltet werden. Im Falle der Realisie-
rung von Wohnungen ist ein Kinderspielplatz angemessener
Grösse anzulegen. Ueber dessen Standort und Grösse entschei-
det die Baukommission.
21. Der bestehende Baumbestand auf öffentlichem Grund darf nur
soweit als unbedingt erforderlich reduziert werden. Das
Fällen von Bäumen unterliegt der Genehmigung der Bau-
kommission. Die Baukommission bezeichnet auch diejenigen
bestehenden Bäume, welche von der Bauherrschaft zu ver-
pflanzen sind. Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass
im Minimum die im Plan angegebene Zahl Bäume vorhanden sind.
22. Die Kehrlichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen.
Containerstandplätze sind im Teilbebauungsplan vorzusehen.
23. Radio- und Fernsehanlagen sind an die Gemeinschaftsantenne
anzuschliessen.
24. Der spezielle Teilbebauungsplan und die vorstehenden speziel-
len Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbe-
schränkungen.
25. Der Stadtrat kann geringfügige Abweichungen vom Plan und
diesen Vorschriften bewilligen, wenn die Gesamtüberbauung
nicht beeinträchtigt und die gegebene Ausnützung eingehalten
wird.
26. Als ergänzendes Recht gelten die Vorschriften des Bauregle-
mentes.
27. Alle dem Plan und den vorstehenden Bestimmungen widersprechen-
den Gemeindevorschriften gelten als aufgehoben.

Olten, 14. Juli 1976
MG/mk