UH 92/127

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

29. August 1978 Nr. 4857

Die Einwohnergemeinde Olten unterbreitet dem Regierungsrat den speziellen Bebauungsplan "Froburgstrasse-Amthausquai-Jurastrasse-Baslerstrasse, Abschnitt Ost" (Kantonalbank) und die zugehörigen speziellen Bauvorschriften zur Genehmigung.

Der vorliegende Plan regelt die Ueberbauung im Gebiet zwischen Froburgstrasse, Amthausquai und Jurastrasse, westlich begrenzt durch das bestehende EPA-Gebäude. Ueber dieses Quartier besteht bereits der spezielle Bebauungsplan "Froburgstrasse-Jurastrasse" (RRB Nr. 974 vom 27. Februar 1968). Mit dem neuen Plan wird dieser hinsichtlich Geschosszahl und Gebäudeflucht abgeändert, so dass eine durchgehende Fussgängerarkade geschaffen werden kann. Ferner ist vorgesehen, den Innenhof vollständig ein- und zweigeschossig zu überbauen.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 9. Juli bis 9. August 1976. Innerhalb der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein, die zum Teil durch Planänderung gütlich erledigt werden konnten. Die Zustimmung der durch die Planänderung betroffenen Grundeigentümer liegt vor. Eine Neuauflage erfolgte nicht. Der Stadtrat von Olten genehmigte den Plan am 23. März 1978.

Bei der Prüfung des speziellen Bebauungsplanes durch das Kant. Bau-Departement musste festgestellt werden, dass der Plan, teilweise als Folge der im Einspracheverfahren erfolgten Planänderungen, mit erheblichen Mängeln behaftet war. Diese betrafen u.a. unterschrittene Grenz- und Gebäudeabstände an der Froburgstrasse und an der Jurastrasse, die Parkierung sowie ästhetische Mängel im Bereich des Anschlusses an das bestehende Kantonalbankgebäude und des Attikageschosses.

25796 b - 100 000 - 1978

An der Jurastrasse konnte der gesetzliche Abstand durch Reduktion der Geschosszahl und geringfügiges Zurücksetzen der Fassade wieder erreicht werden. Gleichzeitig konnte der Anschluss des Gebäudes an den bestehenden Block in städtebaulicher und ästhetischer Hinsicht verbessert werden. Die gegenüberliegenden Parzellen werden durch diese Aenderung mit Ausnahme der Liegenschaft GB Olten Nr. 1071 nicht betroffen. Die Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers K. Furter liegt vor.

Hinsichtlich der Parkierung konnte zwischen Bauherrschaft und Stadt Olten eine Lösung gefunden werden, die die mehrfache und zum Teil öffentliche Nutzung der Parkplätze gestattet. Zudem wurde die Bruttogeschossfläche vermindert und sechs zusätzliche Parkplätze geschaffen.

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände an der Froburgstrasse hätte eine starke Reduktion der Geschosszahl und Gebäudehöhe oder ein Zurücksetzen des geplanten Neubaus um einige Meter zur Folge. Beides ist aus städtebaulichen und aus ästhetischen Gründen an dieser für das Stadtbild bedeutsamen Stelle nicht zu verantworten. Eine Unterschreitung der gesetzlichen Abstände ist deshalb unumgänglich, wobei zu bemerken ist, dass eine Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Liegenschaften nicht eintritt, weil die Lage des Neubaus nördlich davon eine Beschattung oder ungenügende Belichtung derselben ausschliesst. Auch ist festzustellen, dass gegen den Plan von dieser Seite keine Einsprache erfolgte.

Das Bau-Departement kann einer Unterschreitung der gesetzlichen Abstände in Anwendung von § 21 NBR zustimmen, wenn keine öffentlichen und beachtenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden und eine zweckmässige Ueberbauung des Grundstückes sonst nicht möglich wäre. Wie bereits dargelegt, ist beides hier der Fall. Allerdings lässt sich die Anwendung von § 21 NBR im vorliegenden Fall nur rechtfertigen, wenn dadurch eine städtebaulich und ästhetisch befriedigende Lösung ermöglicht wird. Im Einvernehmen mit den Vertretern der Stadt Olten sowie der Bauherrschaft wurden deshalb noch verschiedene Abänderungen des ursprünglichen Plans vereinbart.

Die nachfolgenden Aenderungen gelten als Bedingung der vorliegenden Genehmigung und sind bei der Detailprojektierung zu berücksichtigen:

a) Die Fassade des Neubaus an der Froburgstrasse ist geringfügig abzudrehen und beim Anschluss an die alte Kantonalbank soweit zurückzusetzen, dass der bestehende Pfeiler auf eine Breite von mindestens 70 cm sichtbar bleibt.

b) Im Anschlussbereich ist für den Neubau eine Stütze zu stellen.

c) Das Dach des alten Kantonalbankgebäudes ist an der Südfassade entweder symmetrisch zu ergänzen, wobei der Neubau nicht über die Traufe reichen darf, oder im Bereich des Walmes so abzuändern, dass der Schnittpunkt zwischen den Walmdachflächen und dem Mansardendach über der Brandmauer liegt. Anstelle des westlichen Mansardendaches tritt eine neue Brandmauer, die mit Kupfer verkleidet wird. Der Anschluss des Neubaus darf diese Brandmauer seitlich und in der Höhe nicht überragen.

d) Das Attikageschoss ist in seiner Höhe auf diejenige der bestehenden EPA-Attika zu beschränken. Im Anschlussbereich darf die Fassadenhöhe der EPA-Attika nicht überschritten werden.

Diese Aenderungen sind geringfügiger Art und berühren nicht die schützenswerten Interessen möglicher Einsprecher. Sie können deshalb im Einverständnis mit den betroffenen Grundeigentümern und ohne erneute Planauflage vorgenommen werden.

Die obgenannten Auflagen und Bedingungen sind bei der Projektierung zu berücksichtigen. Der Baudirektion Olten wird empfohlen, das Bauprojekt und insbesondere die Fassadengestaltung hinsichtlich Aesthetik und Einpassung ins Stadtbild durch ein Expertengremium überprüfen zu lassen.

Die speziellen Bauvorschriften regeln bauliche und nutzungsmässige Einzelheiten. Punkt 11 der Bestimmungen berechtigt private Grundeigentümer Perimeterbeiträge von neu anschliessenden Grundeigentümern zu erheben.

Diese Bestimmung ist dahingehend zu präzisieren, dass eine eigentliche Beitragspflicht nur gegenüber der Gemeinde besteht, die das Verfahren grundsätzlich auch durchführen muss. Dies schliesst eine freiwillige privatrechtliche Kostenverteilung nicht aus. Im übrigen können die speziellen Bauvorschriften genehmigt werden.

Es wird

beschlossen:

1. Der spezielle Bebauungsplan "Froburgstrasse-Amthausquai-Jurastrasse-Baslerstrasse, Abschnitt Ost" (Kantonalbank) der Einwohnergemeinde Olten und die zugehörigen speziellen Bauvorschriften werden genehmigt.

2. Das Bauprojekt der Kantonalbank ist nach den in den Erwägungen unter Punkt a) bis d) genannten Auflagen und Bedingungen auszuführen.

3. Die Stadt Olten wird verhalten, dem Kant. Amt für Raumplanung bis zum 1. Oktober 1978 noch mindestens fünf bereinigte und von der Gemeinde unterzeichnete Plansätze und Reglemente zuzustellen. Ein Exemplar ist reissfest auszufertigen.

4. Bestehende Pläne verlieren ihre Rechtskraft soweit sie mit den vorliegenden in Widerspruch stehen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 500.--
Publikationskosten: Fr. 18.-- (Staatskanzlei Nr. 1019) KK
Fr. 518.--
==========

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gerber

Ausfertigungen Seite 5

Bau-Departement (2) HS

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz und spez. Bauvorschriften

Hochbauamt (2), mit 1 gen. Plansatz und spez. Bauvorschriften (folgt später)

Tiefbauamt (2)

Amt für Wasserwirtschaft (2)

Rechtsdienst des Bau-Departementes

Kreisbauamt II, 4600 Olten, mit 1 gen. Plansatz und spez. Bauvorschriften (folgt später)

Amtschreiberei, 4600 Olten, mit 1 gen. Plansatz und spez. Bauvorschrften (folgt später)

Kant. Finanzverwaltung (2)

Sekretariat der Katasterschatzung

Baudirektion der Stadt Olten (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz (folgt später)

Ammannamt der EG, 4600 Olten

Architektengemeinschaft Zaugg, Schibli, Rhiner und Hochuli, 4657 Dulliken

Direktion Solothurner Kantonalbank, 4500 Solothurn

Finanz-Departement, Liegenschaftenverwaltung (2)

Amtsblatt Publikation:

Der spezielle Bebauungsplan Froburgstrasse-Amthausquai-Jurastrasse-Baslerstrasse, Abschnitt Ost der Einwohnergemeinde Olten wird genehmigt.