



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 Geschosshöhe 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.

An der Jurastrasse konnte der gesetzliche Abstand durch Reduktion der Geschosshöhe 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 Änderung 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 Froborgstrasse hätte eine starke Reduktion der Geschosshöhe 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 Frobürgstrasse ist geringfügig abzdrehen 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 Planaufgabe 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 Geyer

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. Bauvorschriften (folgt später)

Kant. Finanzverwaltung (2)

Sekretariat der Katasterschätzung

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.

(a) General

The first part of the report deals with the general situation in the country.

It is a very interesting study.

The second part of the report deals with the economic situation in the country.

It is a very interesting study.

It is a very interesting study.

It is a very interesting study.

The third part of the report deals with the social situation in the country.

It is a very interesting study.

The fourth part of the report deals with the political situation in the country.

It is a very interesting study.

It is a very interesting study.

It is a very interesting study.

The fifth part of the report deals with the cultural situation in the country.

It is a very interesting study.

The sixth part of the report deals with the international situation in the country.

It is a very interesting study.

The seventh part of the report deals with the future of the country.

It is a very interesting study.

The eighth part of the report deals with the conclusion.

It is a very interesting study.

The ninth part of the report deals with the appendix.

It is a very interesting study.

Spezielle Bauvorschriften zum speziellen Teilbebauungsplan
"Froburgstrasse - Amthausquai - Jurastrasse - Baslerstrasse /
Abschnitt Ost (Kantonalbank)"

Gestützt auf Art. 19 des Baureglémentes erlässt die Einwohnergemeinde der Stadt Olten für die Grundstücke GB Olten Nrn. 3284, 1100, 1811 und 1318 sowie einen kleinen Teil der Parzelle GB Olten Nr. 4533 die nachfolgenden Bauvorschriften:

1. Die Vorschriften gelten für das im oben genannten 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 Geschossezahlen und die Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

Für das Gebiet des Teilbebauungsplanes inkl. bestehende Kantonalbank darf eine Ausnützungsziffer von 2.90 nicht überschritten werden. Die Berechnung der Ausnützungsziffer erfolgt gemäss den Richtlinien des Instituts für Orts-, Regional- und Landesplanung der ETH Zürich.

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 Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn sich der Grundeigentümer über die Einräumung der erforderlichen dinglichen Rechte seitens der Nachbarn ausweisen kann.
4. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss 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 unterliegen der Genehmigung der Baukommission. Die Pläne sind rechtzeitig der Baudirektion einzureichen. Die Baudirektion ist berechtigt, im Zweifelsfalle Experten beizuziehen.
6. Die im Plan vorgesehene Anordnung der Verkehrs- und Fussgängerflächen ist verbindlich und die vorgeschriebenen Masse dürfen nicht unterschritten werden. Geringfügige Änderungen können durch die Baukommission bewilligt werden, sofern eine genügende Erschliessung sichergestellt bleibt und eine Verbesserung des Verkehrsablaufes erzielt wird.

7. Die erforderliche Anzahl Parkplätze richtet sich nach den Bestimmungen des Baureglementes.

Ein möglichst grosser Anteil der auf GB Nrn. 1318, 1811 und 3284 zu erstellenden Einstellplätze und der bestehenden Einstellplätze auf GB Olten Nr. 1100, mindestens aber 50%, sind ausserhalb der üblichen Arbeitszeit als öffentliche Parkierungsfläche zur Verfügung zu stellen, 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.

Die Einwohnergemeinde Olten übernimmt für die Oeffnungszeit ausserhalb der üblichen Arbeitszeit die unentgeltliche Ueberwachung der öffentlich zur Verfügung gestellten Parkhallen.

8. Für Mopeds, Velos und Kinderwagen müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden, wobei die Anordnung den Verkehrsführungen anzupassen ist.
9. 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.
10. Die zukünftige Erschliessung der Untergeschosse erfolgt nach Plan. Es dürfen keine baulichen Vorkehren getroffen werden, die eine spätere unterirdische Erschliessung der Nachbargrundstücke verunmöglicht.

Die heute bestehende Abfahrtsrampe zur EPA dient später auch als Zufahrt für das westlich dieser Rampe liegende Parkuntergeschoss; die Ausfahrt aus diesem Geschoss erfolgt über die im speziellen Teilbebauungsplan "Baslerstrasse - Jurastrasse / Abschnitt West" vorgesehene einspurige Rampe auf der Parzelle GB Olten Nr. 1212.

Diese Aenderung der Fahrtrichtung und damit ein kreuzungsfreier Rechtsverkehr im Parkierungssystem wird ermöglicht durch die im Plan und den Sonderbauvorschriften (Art. 10, Abs. 1) des speziellen Teilbebauungsplanes "Froburgstrasse - Amthausquai - Jurastrasse - Baslerstrasse / Abschnitt Ost (Kantonalbank)" vorgesehene Ausrundung des westlichen Rampenansatzes im bestehenden 1. Untergeschoss des EPA-Warenhauses.

Für die Anlieferung des gesamten Komplexes des Teilbebauungsplanes sind ausserhalb der Fahrflächen die notwendigen Abstellflächen sicherzustellen.

11. Die Grundeigentümer im Gebiet 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.

12. Die im Plan vorgesehenen öffentlichen und privaten Verkehrs- und Fussgängerflächen sind von den Grundeigentümern zu erstellen. Der Unterhalt der privaten Flächen ist Sache des Grundeigentümers. Die Öffentlichkeit unterhält die öffentlichen Verkehrsflächen.
13. 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 privaten Grundeigentümer. Ebenso haben diese sämtliche Leitungsverlegungen und Mehrkosten für einen späteren Leitungsbau zu übernehmen.

Auf den im Plan vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen auf privatem Grund sind unentgeltliche öffentliche Fahr- und Gehwegrechte einzuräumen.
14. Die Dachflächen der Nebengebäude und die Freiflächen sind zu begrünen.

Die Freifläche an der Ecke Amthausquai - Jurastrasse ist nach Möglichkeit mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen und zugänglich zu halten.

Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der gesamten Begrünung hat die Bauherrschaft zu übernehmen.

Der Plan für die Begrünung und Organisation der Freiflächen ist detailliert der Baukommission vor der Erstellung zur Genehmigung zu unterbreiten.
15. Die Dachflächen der Nebengebäude sollen mindestens teilweise als begehbare Grünflächen ausgestaltet werden. Im Falle der Realisierung von sechs und mehr Wohnungen ist ein Kinderspielfeld angemessener Grösse anzulegen. Ueber dessen Standort und Grösse entscheidet die Baukommission.
16. Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Containerstandplätze und Uebergabepunkte sind in den Baugesuchen auszuweisen.
17. Radio- und Fernsehantennen sind an die Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.
18. Der spezielle Teilbebauungsplan und die vorstehenden speziellen Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
19. Der Stadtrat kann geringfügige Abweichungen vom Plan und diesen Vorschriften bewilligen, wenn die Gesamtüberbauung nicht beeinträchtigt und die gegebene Ausnützung eingehalten wird.
20. Als ergänzendes Recht gelten die Vorschriften des Baureglementes.

21. Der östliche Teil des Teilbebauungsplanes Froburgstrasse - Jurastrasse vom 27.2.1968 sowie alle dem Plan und den vorstehenden Bestimmungen widersprechenden Gemeindevorschriften gelten als aufgehoben.

Vom Stadtrat genehmigt am 23. März 1978.

NEUE WARENHAUS AG.

NOUVEAUX GRANDS MAGASINS SA.

Amtliche Raumplanung

Direction

1 1. DEZ. 1978

1 FK. 2. H. - NW
2. H. - H

8027 ZÜRICH, BEDERSTRASSE 49.

6. Dez. 1978

Sch/Sk

Abt. Olten

zu RRB 4157

vom 29.8.78

An das
Baudepartement des Kantons Solothurn
Rechtsdienst
Rötihof, Werkhofstrasse
3500 S o l o t h u r n

Bebauungsplan "Froburgstrasse-Amtshausquai-Jurastrasse-Baslerstrasse, Abschnitt Ost" (Kantonalbank) und die zugehörigen speziellen Bauvorschriften, Einwohnergemeinde Olten

Sehr geehrte Herren,

wir sind Ende letzter Woche in den Besitz einer Kopie des Protokolles des Regierungsrates des Kantons Solothurn vom 29.8.78 (Nr. 4857) gelangt.

Diesem Protokoll gemäss hat der Regierungsrat den obgenannten Bebauungsplan Ost mit Auflagen und Bedingungen, welche das Bauvolumen des projektierten Neubaus der Solothurner Kantonalbank betreffen, genehmigt.

Nach Auffassung des Regierungsrates sind diese Aenderungen geringfügiger Art und können deshalb im Einverständnis mit den (direkt) betroffenen Grundeigentümern ohne erneute Planauflage vorgenommen werden.

Auf Seite 3, letzter Absatz des Auszuges aus dem Protokoll des Regierungsrates wird auf den Punkt 11 der speziellen Bauvorschriften Bezug genommen, welcher die Grundeigentümer berechtigt, bei neu an die unterirdische private Garage, die Zu- und Wegfahrtsrampe und die privaten Wege anschliessenden Grundeigentümern Anschlussbeiträge zu verlangen. Der entsprechende, vom Stadtrat genehmigte Passus lautet:

"11. Die Grundeigentümer im Gebiet 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."

Auf Seite 4, erster Absatz des Protokollauszuges verändert der Regierungsrat diesen Artikel 11 mit folgendem Kommentar:

"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."

Als Eigentümer des Grundstückes GB Olten Nr. 1100, welches in den Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Ost (teilweise Mitte und West) einbezogen ist, müssen wir hiermit festhalten, dass wir weder über die beabsichtigten Aenderungen am Bauvolumen noch über die uns direkt tangierende Präzisierung des Art. 11 orientiert worden sind. Auch wurde uns keine Kopie des Auszuges aus dem Protokoll vom 29.8.78 zugestellt. Zuzufolge dieser Unterlassung war es uns nicht möglich, die vom Regierungsrat verfügten Aenderungen am speziellen Teilbebauungsplan innert Rekursfrist zu prüfen.

Gegen die in den Erwägungen des Regierungsrates unter Punkt a) bis d) genannten Auflagen und Bedingungen haben wir nichts einzuwenden.

Dagegen sind wir mit der Präzisierung zu Punkt 11, wonach wir nur berechtigt sein sollen, auf freiwilliger Basis privatrechtliche Kostenverteilungen abzusprechen, nicht einverstanden.

Bevor wir jedoch allenfalls notwendige Schritte unternehmen, möchten wir Sie ersuchen, uns die juristische Auslegung der regierungsrätlichen Präzisierungen in verbindlicher und schriftlicher Form bekannt zu geben.

Mit freundlichen Grüßen

NEUE WARENHAUS AG

