

92 / 127aa
EINWOHNERGEMEINDE OLTEN KANTON SOLOTHURN

SPEZIELLER TEILBEBAUUNGSPLAN

FROBURGSTRASSE - AMTHAUSQUAI - JURASTRASSE - BASLERSTRASSE

ABSCHNITT OST (KANTONALBANK)

FÜR DIE GRUNDSTÜCKE GRUNDBUCH OLTEN
NR. 1318, 1321, 1811, 3284

PLAN: 1 SONDERBAUVORSCHRIFTEN

AUFLAGEBESCHLUSS DURCH DEN STADTRAT AM
1. JULI 1976

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE
9. JULI BIS UND MIT 9. AUGUST 1976

GENEHMIGT DURCH DEN STADTRAT AM
23. MÄRZ 1978

GENEHMIGT DURCH DEN REGIERUNGSRAT AM
29. AUGUST 1978

RRB Nr. 4257

Dr. Max G.

DER REGIERUNGSRAT
DES KANTONS SOLOTHURN



FÜR DIE RICHTIGKEIT
OLTEN, DEN 19. Jan. 1979

DER STADTAMMANN

Handwritten signature of the City Mayor

DER STADTSCHREIBER

Handwritten signature of the City Secretary

DIE NACHSTEHEND AUFGEFÜHRTEN PLÄNE BILDEN EINEN INTEGRIERENDEN BESTANDTEIL DES SPEZIELLEN TEILBEBAUUNGSPLANES

PLAN 1 SONDERBAUVORSCHRIFTEN

PLAN 2 OBERGESCHOSS

PLAN 3 ERDGESCHOSS

PLAN 4 SCHNITTE

PLAN 5 1. UNTERGESCHOSS

PLAN 6 2. UNTERGESCHOSS

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

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

- Die Vorschriften gelten für das im oben genannten speziellen Teilbebauungsplan rot umrandete Gebiet.
- 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.
- Die Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn sich der Grundeigentümer über die Einräumung der erforderlichen dinglichen Rechte seitens der Nachbarn ausweisen kann.
- 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 Lärminmissionen aufweisen.
- 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.
- 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.

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

Ein möglichst grosser Anteil der auf GB Nr. 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 Öffnungszeit ausserhalb der üblichen Arbeitszeit die unentgeltliche Überwachung der öffentlich zur Verfügung gestellten Parkhallen.

- Für Mopeds, Velos und Kinderwagen müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden, wobei die Anordnung den Verkehrsführungen anzupassen ist.

- 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.

- 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 Änderung 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 Abrundung 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- Die Dachflächen der Nebenbauten 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.

- Die Dachflächen der Nebenbauten sollen mindestens teilweise als begehbbare Grünflächen ausgestaltet werden. Im Falle der Realisierung von sechs und mehr Wohnungen ist ein Kinderspielplatz angemessener Grösse anzulegen. Über dessen Standort und Grösse entscheidet die Baukommission.

- Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Containerstandplätze und Uebergabepunkte sind in den Baugesuchen auszuweisen.

- Radio- und Fernsehantennen sind an die Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.

- Der spezielle Teilbebauungsplan und die vorstehenden speziellen Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

- Der Stadtrat kann geringfügige Abweichungen vom Plan und diesen Vorschriften bewilligen, wenn die Gesamtüberbauung nicht beeinträchtigt und die gegebene Ausnützung eingehalten wird.

- Als ergänzendes Recht gelten die Vorschriften des Baureglementes.

- 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.

