

GESTALTUNGSPLAN
SOLOTHURNERSTR. - GRUNDSTRASSE
ECKE SÜD - OST

AUFLAGEBESCHLUSS DURCH DEN STADTRAT
OLTEN, DEN 6. MÄRZ 1980

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM 14. MÄRZ - 14 APRIL 1980

GENEHMIGT DURCH DEN STADTRAT
OLTEN, DEN 13. NOVEMBER 1980



DER STADTAMMANN
[Signature]
DER STADTSCHREIBER
[Signature]

GENEHMIGT DURCH DEN REGIERUNGSRAT
SOLOTHURN, DEN 10. FEBRUAR 1981

RRB NR. 828



DER STAATSSCHREIBER
Dr. Max Gygis

Spezielle Bauvorschriften zum Gestaltungsplan "Solothurnerstrasse - Grundstrasse", Ecke Süd-Ost

Aufgrund der Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und des Baureglementes der Stadt Olten erlässt die Einwohnergemeinde der Stadt Olten für die Grundstücke GB Olten Nrn. 3516 + 3517 die nachfolgenden Bauvorschriften:

1. Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan rot umrandete Gebiet.
2. Die im Plan für die Untergeschosse, das Erdgeschoss und die Obergeschosse durch Baulinien festgehaltenen Grundrisse sind verbindlich und die Geschosshöhe sowie die Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.
Die Ausnützungsziffer beträgt 2,0.
3. Das Gebäude ist mit Flachdach zu versehen. Das Attikageschoss kann innerhalb der Umgrenzungslinie verschoben werden. Im übrigen gelten die §§ 17 und 18 des kantonalen Baureglementes.
Grössere technische Aufbauten, wie Liftaufbauten etc. sind nicht zulässig.
4. Die Dachfläche über dem Erdgeschoss muss begehbar ausgebildet und zu mindestens 60% begrünt werden.
Die Grünflächenziffer beträgt 30%.
5. Im Erdgeschoss dürfen nur Geschäftsräume und Büros erstellt werden. Der Anlieferungsbereich sowie die Einfahrtsrampe sind zu überdecken und seitlich zu schliessen. Im Anlieferungsbereich sind die Wände mit schallschluckendem Material zu verkleiden.
Wohnungen in den Obergeschossen müssen eine genügende Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie ausreichenden Schutz gegen Lärmimmissionen aufweisen.
6. Die Westfassade des geplanten Gebäudes ist so zu gestalten, dass ein zukünftiges Anbauen möglich ist. Es dürfen keine Öffnungen für Fenster und Lüftungen vorgesehen werden.
7. Die im Plan vorgesehene Anordnung der Verkehrs-, Fussgänger- und Grünflächen ist verbindlich, und die vorgeschriebenen Masse dürfen nicht unterschritten werden. Geringfügige Änderungen können durch die Baukommission bewilligt werden, sofern die Erschliessung der einzelnen Grundstücke sichergestellt bleibt und eine Verbesserung im Verkehrsablauf erzielt wird.

8. Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Baureglementes. Die Parkplätze im 1. Untergeschoss müssen den Ladenkunden reserviert bleiben.
Die Entlüftung der Einstellhalle hat über das Dach des Hochbaukörpers zu erfolgen. Lärm- und Abgasimmissionen der Entlüftungsanlage sind mit baulichen Massnahmen zu vermeiden.
Die Decke über dem 1. Untergeschoss muss mit schweren Lastwagen befahrbar sein.
9. Eine Erweiterung der unterirdischen Einstellhalle auf die Nachbarparzellen ist durch bauliche Vorkehrungen auf den Parzellen des Gestaltungsplanes sicherzustellen. Den benachbarten Grundeigentümern ist ein Mitbenützungsrecht der Rampen und der Hallendurchfahrt einzuräumen, wobei sich die Entschädigung unter Berücksichtigung einer angemessenen Amortisation nach der Anzahl der angeschlossenen Parkplätze zu richten hat. Die Berechnung der Rampenerstellungskosten und der Kosten für den Durchfahrtsweg in der Einstellhalle ist nach vorliegender Schlussabrechnung der Baudirektion einzureichen.
10. Ausserhalb der Ladenöffnungszeiten sind die für die Ladenkunden reservierten Parkplätze der Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Die Benützungsziffern für die Öffentlichkeit sowie andere Einzelheiten sind in einem Vertrag zu regeln. Für die öffentliche Benützung ist für Fussgänger ein separater öffentlicher Zugang in die Einstellhalle zu erstellen. Für diesen Zugang ist der Öffentlichkeit ein ~~Wegrecht~~ Wegrecht einzuräumen.
11. Die Beanspruchung des öffentlichen Areals sowie notwendig werdende Leitungsverlegungen sind in einem besonderen Vertrag zu regeln.
Die durch das Bauvorhaben verursachten Änderungen am öffentlichen Strassen- und Trottoirareal sowie die zu treffenden Sicherheitsmassnahmen sind durch die Bauherrschaft zu tragen.
12. Es ist vorgesehen, die Grundstrasse nach der Einfahrt in die Einstellhalle mit einem Fahrverbot für Motorfahrzeuge unter Zulassung des entsprechenden Zubringerverkehrs zu belegen.
13. Bei der Einfahrt von der Solothurnerstrasse in die Grundstrasse ist auf Kosten der Bauherrschaft eine gut sichtbare Anzeigetafel über die Belegung der Einstellhalle anzubringen.

14. Die im Plan vorgesehene öffentliche Fussgängerfläche auf privatem Grund wird vom Grundeigentümer erstellt. Der Gemeinde ist auf dieser Fläche ein Wegrecht einzuräumen.
Die als öffentliches Grün bezeichneten Flächen des Fussgängerbereiches sind von der Bauherrschaft mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen und zu begrünen.
Der im Plan speziell bezeichnete Baum muss erhalten bleiben. Alle baulichen Massnahmen haben sich danach auszurichten.
15. Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen.
16. Radio- und Fernsehantennen sind nicht zulässig.
17. Sämtliche Fassaden sowie die Ueberdeckung der Anlieferung und der Einfahrtsrampe sind sorgfältig zu gestalten und haben sich gut in die Umgebung einzupassen. Die entsprechenden Pläne sind rechtzeitig der Baukommission zur Genehmigung einzureichen.
18. Die Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn der Nachweis über die erforderlichen dinglichen Rechte seitens der Nachbarn erbracht werden kann.
19. Der Gestaltungsplan und die vorstehenden speziellen Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
20. Der Stadtrat kann geringfügige Abweichungen vom Plan und diesen Vorschriften bewilligen, wenn die Ueberbauung dadurch nicht beeinträchtigt und die gegebene Ausnützungsziffer eingehalten wird.
21. Als ergänzendes Recht gelten die entsprechenden kantonalen Bestimmungen und, soweit sie dazu nicht im Widerspruch stehen, die Vorschriften des Baureglementes der Stadt Olten.

Vom Stadtrat genehmigt am 6. März 1980 / 13. November 1980 / 15. Januar 1981