

EINWOHNERGEMEINDE OLTEN KANTON SOLOTHURN

GESTALTUNGSPLAN HAMMER

SOLOTHURNERSTRASSE - HAMMERALLEE

PLAN 0 SONDERBAUVORSCHRIFTEN

STADTRAT  
 BESCHLUSS ZUR PLANAUFLAGE 21. OKTOBER 1983  
 OEFFENTLICHE PLANAUFLAGE  
 VOM 4. NOV. 83 BIS 5. DEZ. 83  
 GENEHMIGUNG 12. APRIL 84

FUER DIE RICHTIGKEIT  
 OLTEN, DEN 4. Dez. 1984 DER STADTAMMANN



DER STADTSCHREIBER

DER REGIERUNGSRAT

Vom Regierungsrat durch heutigen Beschluss Nr. 2517 genehmigt.  
 Solothurn, den 10. SEPT. 1984  
 Der Staatsschreiber:



Dr. Max Gygis

Spezielle Bauvorschriften zum Gestaltungsplan "Hammer", GB Olten Nrn. 313, 314, 319, 1552, 1553, 312, 4449, 4450 und 1437

Aufgrund der Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und des Baureglementes der Stadt Olten erlässt die Einwohnergemeinde der Stadt Olten für die Parzellen GB Olten Nrn. 313, 314, 319, 1552, 1553, 312, 4449, 4450 und 1437 die nachfolgenden speziellen Bauvorschriften.

1. Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan rot umrandete Gebiet, wobei für die Grundstücke GB Olten Nrn. 312, 4449, 4450 und 1437 nur die Ziffern über die notwendige öffentliche Erschliessung aus der Solothurnerstrasse Anwendung finden.
2. Die anrechenbaren Bruttogeschossflächen betragen oberirdisch maximal 14'300 m<sup>2</sup> und unterirdisch maximal 1'600 m<sup>2</sup>.
3. Die im Plan festgehaltenen Geschosshöhen sowie die maximalen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Die im Plan gestrichelt eingezeichneten Umgrenzungslinien bezeichnen den Bereich, innerhalb dessen die Gebäude verschoben oder kubisch noch verändert werden können.
4. Die Terrainkoten können im Rahmen des Baugesuches geringfügig verändert werden.
5. Die durch die zurückspringenden Zwischenbaukörper erzeugte Gliederung ist grundsätzlich beizubehalten. Diese Zwischenbaukörper können aber in der Anzahl, Dimensionierung und Lage entsprechend der jeweiligen Bedürfnisse noch verändert werden.
6. Die Gebäude sind grundsätzlich mit Flachdächern zu versehen. Allfällige Aenderungen in der Dachausbildung sind innerhalb der im Plan (Schnitte) festgehaltenen Umgrenzungslinien im Rahmen des Baugesuches möglich, müssen sich aber gestalterisch gut in die Gesamtüberbauung einfügen.  
 Technisch notwendige Aufbauten wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftaufbauten usw. sind über die im Plan festgehaltenen Gebäudehöhen zulässig, müssen sich aber ästhetisch einfügen und sind auf die technisch absolut notwendigen Ausmasse zu beschränken.
7. Der minimale Wohnflächenanteil beträgt 30 %.
8. Mit Ausnahme des Gebäudes A dürfen im Erdgeschoss keine Wohnungen erstellt werden. In den Gebäuden B, C, D und E

ZIFFER 2 WURDE MIT ZUS. NR. 2689 V. G. 9. 80 ABGEÄNDERT !!  
 STADT RRB (ERGAENZUNG NR. 92 / 178)

sind im Erdgeschoss ebenfalls Wohnungen zulässig, wenn in diesen Bereichen auf die 1-geschossige Innenhofüberbauung in genügendem Ausmasse, mindestens aber unter Einhaltung der Abstandsvorschriften, verzichtet wird. Die bewohnten Räume dürfen dabei nur auf den Innenhof ausgerichtet werden und müssen durch ausreichende hofseitige Gärten abgeschirmt werden.

9. Ueber die Ausgestaltung oder eventuelle Weglassung der Arkaden - je nach Nutzung des Erdgeschossbereiches - entscheidet die Baukommission.
10. Die Fassadenpläne gelten als Richtlinien und können im Baugesuchsverfahren abgeändert werden. Die definitive Fassadengestaltung und die Materialwahl unterliegen der Genehmigung durch die Baukommission. Die Pläne sind rechtzeitig der Baudirektion einzureichen.
11. Die im Plan vorgesehene Anordnung der Verkehrs- und Fussgängerflächen ist grundsätzlich verbindlich, und die vorgeschriebenen Masse dürfen nicht unterschritten werden. Aenderungen können durch die Baukommission bewilligt werden, sofern eine genügende Erschliessung sichergestellt bleibt und eine Verbesserung des Verkehrsablaufes oder der Gestaltung erzielt wird.
12. Die erforderliche Anzahl Parkplätze richtet sich nach den Bestimmungen des Baureglementes.  
 Parkplätze dürfen fest vermietet oder verkauft werden; für Laden-, Büro- und Restaurantflächen ist ein Anteil von 50 % der erforderlichen Parkplätze der Öffentlichkeit frei zugänglich zu halten. Die Benützung kann frei oder gebührenpflichtig erklärt werden. Die Öffnungszeiten des Parkhauses werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.
13. Die Erweiterung der unterirdischen Parkieranlage ist zulässig, sofern ein öffentliches Interesse vorliegt und die notwendige Leistungsfähigkeit der Erschliessung nachgewiesen ist.
14. Soweit die für das baubewilligte Projekt Hammermätteli erforderlichen Parkplätze nicht auf dem Grundstück GB Olten Nr. 321 erstellt werden können, hat sie die Grundeigentümerin der Liegenschaften GB Olten Nrn. 313, 314 und 319 im vorliegenden Gestaltungsplan sicherzustellen. Die Baubewilligung für das "Hammer-Areal" kann erst erteilt werden, wenn die entsprechenden Dienstbarkeiten begründet und im Grundbuch eingetragen sind. Sie sind zu löschen, wenn die Baubewilligung für das bestehende Projekt Hammermätteli unbenützt verfällt.

15. Die für die Ueberbauung der Parzellen GB Olten Nrn. 1552 und 1553 erforderlichen Parkplätze und deren interne Erschliessung sind in der Einstellhalle auf den Grundstücken GB Olten Nrn. 313, 314 und 319 sicherzustellen. Baubewilligungen können erst erteilt werden, wenn die entsprechende Anzahl Parkplätze zusätzlich ausgewiesen ist.
16. Für die unterirdische Einstellhalle "Hammermätteli", GB Olten Nr. 321, sowie für eine eventuelle spätere unterirdische Parkierung der östlich gelegenen Liegenschaften GB Olten Nrn. 982, 322, 323, 324, 3311, 1781 und 4652 ist ein Anschluss über die Einfahrt Solothurnerstrasse und das 1. Untergeschoss des Grundstückes GB Olten Nr. 313 zu gewährleisten.
17. Die Ein- und Ausfahrt für Anlieferungs- und Parkierungsverkehr aus dem und auf das öffentliche Strassenareal hat die Bauherrschaft baulich sicherzustellen.
18. Ueber die neu zu erstellende öffentliche Erschliessung aus der Solothurnerstrasse wird für sämtliche betroffenen Grundstücke eine Zu- und Wegfahrt gewährleistet.
19. Zur Zeit ist die Frage des Baues einer Verbindungsstrasse in das Gebiet Schützenmatte in Prüfung. Die Realisierung dieser öffentlichen Sammelstrasse würde eine Aenderung der Ein- und Ausfahrt für den Anlieferungs- und Parkierungsverkehr nötig machen. In diesem Falle wäre die Erschliessung des Bauvorhabens gemäss einpunktierem Anschluss zu erstellen. Eine Aenderung des Gestaltungsplanes für diese neue Erschliessungsvariante ist nicht erforderlich.  
 Die Stadt Olten kann diese neue Erschliessung ab der öffentlichen Sammelstrasse nur verlangen, sofern diese Strasse bei Einreichung des Baugesuches frühestens aber am 30. Juni 1986 durch einen rechtskräftigen Erschliessungsplan festgelegt und die Ausführung finanziell sichergestellt ist.
20. Die Anlieferung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen. Für Notzufahrt und Güterumschlag sind entlang der Hammerallee entsprechende Halteflächen vorzusehen.
21. Sämtlichen Nachbargrundstücken ist auch während der Bauzeit eine genügende Erschliessung zu gewährleisten.
22. Die durch das Bauvorhaben bedingten Verkehrs- und Erschliessungsmassnahmen sowie die Aussengestaltung sind im Rahmen der Baubewilligung durch die Bauherrschaft vertraglich sicherzustellen.
23. Für Mopeds, Velos und Kinderwagen müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden, wobei die Anordnung den Verkehrsführungen anzupassen ist.

24. 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.
25. Die Dach- und Freiflächen sind entsprechend den im Plan angegebenen Richtlinien zu gestalten und zu begrünen. Entsprechend dem Plan sind die vorgesehenen Bäume zu pflanzen.  
 Der Innenhof ist grossflächig zu humusieren und zu begrünen.  
 Der Plan für die Umgebungsgestaltung und Begrünung ist detailliert der Baukommission zur Genehmigung zu unterbreiten.
26. Der bestehende Baumbestand entlang der Hammeralle muss grundsätzlich erhalten bleiben. Soweit zwingend notwendig unterliegt das Fällen von Bäumen der Genehmigung durch die Baukommission. Wegfallende Bäume sind durch die Bauherrschaft zu ersetzen.
27. Der genaue Terrainverlauf und die Gestaltung entlang der Dünnern ist im Rahmen des Baugesuches festzulegen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission sowie den zuständigen kantonalen Instanzen.
28. Eine Etappierung ist in dem Rahmen möglich, als sie städtebaulich und verkehrstechnisch befriedigend gelöst werden kann. Sie kann im Baugesuchsverfahren festgelegt werden.
29. Entsprechend der Anzahl Wohnungen ist ein Kinderspielplatz angemessener Grösse anzulegen. Standort und Grösse werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Im weiteren sind auch geeignete Aufenthaltsräume für Kinder zu schaffen.
30. Es sind möglichst immissionsarme und energiesparende Heizanlagen zu wählen.
31. Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Für die Container-Uebergabe sind geeignete Plätze vorzusehen.
32. Radio- und Fernsehantennen sind an die Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.
33. Der Gestaltungsplan und die vorstehenden speziellen Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
34. Als ergänzendes Recht gelten die Vorschriften des Baureglementes.

35. Der spezielle Teilbebauungsplan "Hammermätteli West" RRB 1126, ist im Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplanes, soweit er diesem widerspricht, aufgehoben.
36. Alle dem Plan und den vorstehenden Bestimmungen widersprechenden Gemeindevorschriften kommen im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung.

Genehmigt vom Stadtrat am 21. Oktober 1983/12. April 1984