

92/163

Kantonales Amt für a, b, c, d, e
E 13. SEP. 1984



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

10. September 1984

Nr. 2517

OLTEN: Gestaltungsplan Hammer

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Hammer und die zugehörigen Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Der vorliegende Plan regelt die Bebauung, Zufahrt, Parkierung und Freiflächengestaltung im Gebiet zwischen Solothurnerstrasse, Hammerallee und Dünnern. In Weiterführung und Ergänzung der bestehenden Bebauung an der Solothurnerstrasse ist eine vier- bis fünfgeschossige Randbebauung mit sechsgeschossem Eckbaukörper vorgesehen. Die vorgeschlagene Bebauung fügt sich volumenmässig gut in die bestehende Ueberbauung ein. Richtpläne der Fassadengestaltung zeigen auf, dass auch eine vorteilhafte architektonische Gestaltung möglich ist. Der Gestaltungsplan entspricht in dieser Form im wesentlichen dem vor der Genehmigung stehenden Zonenplan, der in diesem Bereich eine fünfgeschossige Kernrandzone mit AZ von 1,8 bis 2,0 vorsieht.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 4. November bis 5. Dezember 1983. Es gingen zwei Einsprachen ein, wovon eine zurückgezogen wurde. Auf die andere trat der Stadtrat wegen fehlender Legitimation des Beschwerdeführers nicht ein. Er genehmigte den Plan und die Sonderbauvorschriften am 12. April 1984. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen anzubringen:

1. Längs der Solothurnerstrasse sind die externen Grenzabstände, gemessen bis zur Mitte des öffentlichen Areals, wie auch die Gebäudeabstände zu den gegenüberliegenden Liegenschaften unterschritten. Wegen der bestehenden Ueberbauung beidseits der Solothurnerstrasse ist diese Unterschreitung aus städtebaulichen Gründen unerlässlich. Ein Zurückweichen oder eine Reduktion der Geschosszahl wäre städtebaulich störend. Nach erfolgter Anhörung der von der Unterschreitung betroffenen Grundeigentümer im Auflageverfahren kann der Unterschreitung des Grenz- und Gebäudeabstandes längs der Solothurnerstrasse in Anwendung von § 29 KBR zugestimmt werden.

2. Geringfügig unterschritten ist auch der interne Gebäudeabstand zwischen den beiden spitzwinklig aufeinanderlaufenden Gebäudezeilen im Bereich des Kopfbauwerkes. Diese Unterschreitung ist indessen feuerpolizeilich und wohngygienisch unbedenklich und im übrigen unausweichlich, so dass ihr ebenfalls zugestimmt werden kann.

3. Der dem Regierungsrat unterbreitete Plan enthielt im Zentrum des durch die Randbebauung abgeschirmten Innenhofes ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus. Auch dieses unterschritt den Gebäudeabstand zur Gebäudezeile an der Hammerallee wesentlich, allerdings in einer Lage, die eine relativ starke Beschattung zur Folge hätte. Eine Ueberbauung des Innenhofes mit mehrgeschossigen Bauten ist auch aus wohngygienischer Sicht bedenklich, weil bei einer solchen Anordnung neue Immissionen durch Lärm und Einsicht im Innenhof entstehen und dadurch die bereits auf der Strassenseite relativ stark exponierten Wohnungen zusätzlich belastet werden. Zudem wäre das viergeschossige Gebäude direkt auf eine mögliche innerstädtische Entlastungsstrasse gerichtet. Im weiteren wird damit eine der dichten Ueberbauung gerecht

werdende Nutzung des Innenhofes, z.B. durch Gemeinschaftsanlage, Kinderspielplätze etc. verunmöglicht oder erschwert.

Aus diesen Gründen konnte eine Genehmigung des Gestaltungsplanes mit Innenhofüberbauung nicht in Aussicht gestellt werden. In Verhandlungen mit der Stadt Olten und der Bauherrschaft zeigte sich indessen, dass das Raumprogramm der Ueberbauung auch ohne Innenhofüberbauung, lediglich durch Ausschöpfen der gemäss Gestaltungsplan maximal zulässigen Ueberbauung des Attikageschosses erfüllt werden kann. Im ergänzenden Plan 7 betreffend Schnitte und Fassaden wird nachgewiesen, dass eine den ursprünglichen Gestaltungsplan (Auf-lageplan) respektierende und architektonisch sowie städtebaulich überzeugende Lösung ohne viergeschossigen Baukörper im Innenhof möglich ist. Dieser wird durch einen maximal zweigeschossigen, gegen den Innenhof sogar nur eingeschossig in Erscheinung tretenden kleineren Rundbau mit hauptsächlich gemeinschaftlicher Nutzung ersetzt.

Die erwähnten Aenderungen bedeuten keine Ausdehnung des ursprünglich aufgelegten Gestaltungsplanes. Ausser dass der viergeschossige Block im Innenhof durch einen wesentlich kleineren und niedrigeren Rundbau ersetzt wurde, hätten die Aenderungen auch nach dem ursprünglichen Plan realisiert werden können. Die Aenderung im Innenhof ist wohngygienisch und städtebaulich nötig und ohne nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung. Berechtigte Einwände von Seiten Dritter sind praktisch nicht denkbar. Es erscheint deshalb als gerechtfertigt, anstelle einer Zurückweisung des Gestaltungsplanes, die erwähnte geringfügige Planänderung im laufenden Verfahren als weniger einschneidende Massnahme zuzulassen. Sowohl die Bauherrschaft und die Grundeigentümer, wie auch der Stadtrat haben der Planänderung mit Beschluss Nr. 360 vom 16.8.1984 zugestimmt.

Es wird

beschlossen:

1. Der Gestaltungsplan Hammer und die zugehörigen Sonderbauvorschriften der Stadt Olten werden genehmigt.
2. Die in den materiellen Erwägungen beschriebenen Aenderungen, dargestellt in den Zusatzplänen 6 und 7, gelten als integrierender Bestandteil der Genehmigung.
3. Die Stadt Olten wird eingeladen, dem kant. Amt für Raumplanung bis zum 1. November 1984 noch zwei bereinigte Plansätze inkl. Zusatzplänen zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
4. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 400.-- Kto. 2000-431.00

Publikationskosten: Fr. 18.-- Kto. 2020-435.00

Fr. 418.-- (Staatskanzlei Nr. 225)KK

=====

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Geyer

Ausfertigungen nächste Seite

Bau-Departement (2) HS/uh

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

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Sekretariat der Katasterschätzung

Ammannamt der EG, 4600 Olten

Baudirektion der Stadt Olten, 4600 Olten, mit 1 gen. Plansatz
(folgt später)

mit Belastung im KK / EINSCHREIBEN

Architekturbüro Max Hauswirth, Wangener Vorstadt, 4600 Olten

(z.Hd. Hammer Immobilien AG)

Amtsblatt Publikation:

Es wird genehmigt:

Der Gestaltungsplan Hammer der Einwohnergemeinde der Stadt
Olten.

1948

1949

1950

1951

1952

1953

1954

1955

1956

1957

1958

1959

1960

1961

1962

1963

1964

1965

1966

1967

1968

1969

1970

(

(