Spezielle Bauvorschriften zum Gestaltungsplan Bahnhofquai - Bahnhofstrasse - Postgasse - Unterführungsstrasse

Aufgrund der Bestimmungen des Kantonalen Baugesetzes und des Baureglementes der Stadt Olten erlässt die Einwohnergemeinde der Stadt Olten für die Parzellen GB Olten Nrn. 1528, 1705, 4286, 657, 656, 3894 und Teile von 1505 die nachfolgenden speziellen Bauvorschriften:

1. Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan schwarz punktiert umrandete Gebiet.

2. Die im Plan festgehaltenen oberirdischen Geschosszahlen sowie die maximalen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Die im Plan eingezeichneten Umgrenzungslinien bezeichnen den Bereich, innerhalb dessen die Gebäude kubisch noch verändert werden können.

   Die Untergeschosse werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

   Geringfügige örtliche Erhöhungen der Gebäude können im Baugesuch bewilligt werden, sofern sie städtebaulich begründet sind und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft beinhalten.

3. Die Dachlandschaft ist unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes ästhetisch ansprechend zu gestalten. Dabei sind den Uebergängen zu den bestehenden Gebäuden am Bahnhofquai besondere Beachtung zu schenken.

   Technisch notwendige Aufbauten wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftaufbauten, etc. sind über die im Plan festgehaltenen Gebäudehöhen hinaus zulässig, müssen sich aber architektonisch gut in die Umgebung einfügen und sind auf die technisch absolut notwendigen Ausmasse zu beschränken.

4. Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. In Anbetracht der äusserst prominenten Lage im Oltner Stadtbild ist dabei eine entsprechende gestalterische Qualität zu erreichen.

   Die bereinigten Fassadenpläne, welche auch Aufschluss über die verwendeten Materialien geben müssen, sind der Baukommission rechtzeitig zur Genehmigung zu unterbreiten.

5. Die Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission. Der genaue Standort und die Anzahl der Bäume wird im Umgebungsplan festgelegt. Die Innenhöfe sind grossflächig zu humusieren und zu begrünen.

   Die Gestaltung des Haupteingangsbereiches ist mit der Neugestaltung des Bahnhofplatzes zu koordinieren.

6. Die im Plan vorgesehene Anordnung der Verkehrs-, Fussgänger- und Grünflächen sind verbindlich und die vorgeschriebenen Masse dürfen nicht unterschritten werden.

   Aenderungen sind im Rahmen des Baugesuches möglich, sofern sie eine Verbesserung der Gestaltung und des Verkehrsablaufes beinhalten.

7. Die erforderliche bzw. zulässige Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt. Die im öffentlichen Interesse stehende Mitbenützung und -beteiligung der durch den Gestaltungsplan betroffenen Grundeigentümer an der unterirdischen Parkierungsanlage muss im Rahmen des Baugesuchsverfahrens durch entsprechende Dienstbarkeitsverträge geregelt werden.

8. Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet wird aufgrund der bestehenden Situation der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt. Die Anordnung der Gebäudevolumen kann aufgrund der vorgegebenen städtebaulichen Situation - im Sinne eines übergeordneten öffentlichen Interessens - nicht anders gewählt werden. Für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind insbesondere zweckmässige Grundrissorganisationen sowie Schallschutzmassnahmen am Objekt selber (z.B. Belüftung auf Innenhofseite) zu wählen. Die vorgeschlagenen Innenhof-Ueberbauungen dürfen im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nur soweit bewilligt werden, als eine zweckmässige Grundrisskonzeption bezüglich der innenhofseitigen Belüftung der Hauptbaukörper nachgewiesen werden kann.

   Eine allfällige Ausnahmeregelung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung kann im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nur erteilt werden, wenn durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass keine zweckmässigen und verantwortbaren Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte möglich sind.

9. Für Mopeds, Velos und Kinderwagen müssen der Grösse und der Nutzung des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden.

10. Es ist ein immissionsarmes und umweltfreundliches Heizungssystem zu wählen.

11. Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende Abstellplätze für die Kehrichtbehälter innerhalb der Gebäude vorzusehen. Für die Container-Uebergabe sind geeignete Plätze vorzusehen.

12. Radio- und Fernsehanlagen sind an die Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.

13. Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen, städtebaulichen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

14. Der Gestaltungsplan und die vorstehenden speziellen Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

15. Als ergänzendes Recht gelten die Vorschriften des Baureglementes.

16. Alle dem Plan und den vorstehenden Bestimmungen widersprechenden Gemeindevorschriften kommen im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung.

27.09.1988
PP/bs