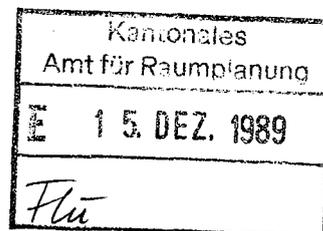




**AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES  
DES KANTONS SOLOTHURN**

VOM 12. Dezember 1989

NR. 4053



**OLTEN: Gestaltungsplan Solothurnerstrasse - Leberngasse -  
Schürmattweg / Genehmigung und Behandlung der Beschwerde**

---

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Der **Stadtrat von Olten** unterbreitet dem Regierungsrat den **Gestaltungsplan Solothurnerstrasse - Leberngasse - Schürmattweg**, bestehend aus

- Situationsplan, Mst. 1 : 200
- Plan unterirdische Einstellhalle, Mst. 1: 200
- Sonderbauvorschriften (SBV)

zur Genehmigung. Der Plan war vom 5. April bis am 4. Mai 1988 öffentlich aufgelegt und vom Stadtrat am 22. März 1989 genehmigt worden. Die vom Stadtrat abgewiesene Einsprecherin

- Colo Olten AG, v.d. Urs Fähndrich, dipl.Ing. ETH/SIA,  
Ingenieurbüro, 4622 Egerkingen

führt mit Schreiben vom 29. Mai 1989 Beschwerde beim Regierungsrat.

2. Sie verlangt, es seien die Parkierungsflächen unterirdisch anzulegen, und es sei die Geschosshöhe auf 2 Voll- und 1 Attikageschoss zu beschränken, max. Firsthöhe: Kote 408.50.

Mit Schreiben vom 25. Juni 1989 beantragt die Baudirektion der Stadt Olten im Auftrag des Stadtrates die Abweisung der Beschwerde.

3. Am 29. September 1989 führte das Bau-Departement in Anwesenheit der Parteien einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch.

4. Der Regierungsrat entscheidet im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens über die Beschwerde (§ 18 BauG).

## II.

1. Im Anschluss an den Augenschein hielt das Bau-Departement mit Schreiben vom 9. Oktober 1989 das Ergebnis desselben wie folgt fest:

"1. Die in der Legende des Planes in Verbindung mit Ziffer 5 der Sonderbauvorschriften als unklar erscheinende Geschosszahl des Baukörpers mit einer max. Firsthöhe von 409.00 wird vom Vertreter der Stadt wie folgt präzisiert: 2 Geschosse und vollausgebautes Dachgeschoss.

2. Die Beschwerdeführer akzeptieren die im Plan enthaltene "Firsthöhe max. 409.00" und ziehen zu diesem Punkt ihre Beschwerde zurück."

Damit ist im vorliegenden Verfahren nur noch über die Zweckmässigkeit der Parkplätze im Innenhof zu entscheiden.

2. Die Beschwerdeführerin wendet sich mit der Begründung gegen die Parkplätze im Innenhof, es seien nicht gerade dort Lärmquellen zu schaffen, wohin die lärmempfindlichen Räume orientiert werden müssten. Die Parkierung habe in genügender Zahl unterirdisch zu erfolgen.

Demgegenüber verweist die Stadt auf den hohen Anteil gewerblicher Nutzung, woraus ein Bedürfnis nach einer minimalen Anzahl oberirdischer Abstellflächen entstehe. Die Stadt habe in den Verhandlungen mit den Grundeigentümern auf eine starke Reduktion hingewirkt.

Neben der unterirdischen Einstellhalle sieht der Gestaltungsplan im Innenhof eine Private Zufahrt mit 4 X 3 oberirdischen Abstellplätzen vor. Angesichts der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung des Gestaltungsplangebietes ist die Anzahl oberirdischer Abstellplätze in der Tat gering. Sie sind ausserdem so angeordnet worden, dass für alle Grundeigentümer für den Warenumschlag etwa die gleichen Distanzen zu ihren Liegenschaften resultieren. Damit sieht der Plan einen akzeptablen Kompromiss zwischen dem Interesse an möglichst viel Ruhe und Grünfläche und dem Bedürfnis nach oberirdischen Abstellmöglichkeiten dar. Von einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung, was gemäss § 18 Abs. 2 BauG Voraussetzung für das regierungsrätliche Eingreifen wäre, kann nicht gesprochen werden.

3. Die Beschwerde ist zusammenfassend abzuweisen, soweit sie nicht als gegenstandslos geworden abgeschrieben werden kann. Die Beschwerdeführerin hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 500.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen; der Kostenvorschuss wird verrechnet.

### III.

Der vorliegende Gestaltungsplan erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG, weshalb er zu genehmigen ist.

Es wird

**beschlossen:**

1. Der Gestaltungsplan Solothurnerstrasse - Leberngasse - Schürmattweg der Einwohnergemeinde der Stadt Olten wird genehmigt.
2. Die Beschwerde Colo Olten AG wird abgewiesen, soweit sie nicht als gegenstandslos geworden abgeschrieben werden kann.
3. Die Beschwerdeführerin hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 500.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.
4. Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. März 1990 noch 2 Pläne mit Sonderbauvorschriften (SBV) zuzustellen. Diese sind mit den Genehmigungsvermerken der Stadt Olten zu versehen.
5. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf dem Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

**Kostenrechnung EG der Stadt Olten**

Genehmigungsgebühr: Fr. 300.-- (Kto. 2000-431.00)

Publikationskosten: Fr. 23.-- (Kto. 2020-435.00)

Fr. 323.-- zahlbar innert 30 Tagen  
=====

(Staatskanzlei Nr. 410 ) ES

**Kostenrechnung Colo Olten AG:**

Kostenvorschuss	Fr. 500.--	
./.. Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr)	Fr. 500.--	von Kto. 119.57 auf Kto. 2000-431.00 umbuchen
	<u>Fr. ---.--</u>	
	<u>=====</u>	

Der Staatsschreiber:

*Dr. K. Fehrschke*

Bau-Departement (2), MK/Ci, (Beschwerde Nr. 89/82)  
Departementssekretär  
Rechtsdienst Bau-Departement (MK)  
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan/SBV  
(folgen später)  
Amt für Wasserwirtschaft (2)  
Tiefbauamt (2)  
Kreisbauamt II, Amthaus, 4600 Olten  
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)  
Finanzverwaltung (2) zum Umbuchen  
Sekretariat der Katasterschätzung (2)  
Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten  
Ammannamt der EG der Stadt Olten, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan/  
SBV (folgen später), Einzahlungsschein, (einschreiben)  
Baudirektion der Stadt Olten, 4600 Olten  
Urs Fährdrich, dipl. Ing. ETH/SIA, Ingenieurbüro,  
4622 Egerkingen

**Amtsblatt Publikation:**

Genehmigung: Olten: Gestaltungsplan Solothurnerstrasse-Lebern-  
gasse-Schürmattweg bestehend aus  
- Situationsplan 1 : 200  
- Plan unterirdische Einstellhalle 1: 200  
- Sonderbauvorschriften (SBV)



EINWOHNERGEMEINDE OLTEN

KANTON SOLOTHURN

# GESTALTUNGSPLAN SOLOTHURNERSTRASSE-LEBERNGASSE- SCHUERMATTWEG

GB OLTEN NRN. 982, 322, 323, 324, 325, 3312, 3311, 3257, 1781, 4562, UND TEILE VON  
GB OLTEN NRN. 1246, 3541, 3733, 3244, 3151

## SONDERBAUVORSCHRIFTEN

STADTRAT:

BESCHLUSS ZUR PLANAUFLAGE AM : 24. 3. 1988

OEFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM : 5. 4. 1988 BIS 4. 5. 1988

GENEHMIGUNG : 22. 3. 1989

FUER DIE RICHTIGKEIT

OLTEN, DEN -5. April 1990



DER STADTAMMANN:

DER STADTSCHREIBER:

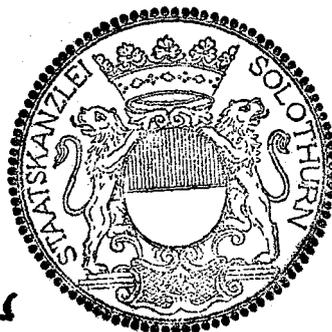
DER REGIERUNGSRAT:

Vom Regierungsrat durch heutigen  
Beschluss Nr. **4053** genehmigt.

Solothurn, den **12. DEZ. 1989**

Der Staatsschreiber:

*Dr. K. Fuchs*



88 2000.01

# Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Solothurnerstrasse-Leberngasse-Schürmattweg

GB Olten Nrn. 982, 322, 323, 324, 325, 3312, 3311, 3257, 1781, 4562 und Teile von GB Olten Nrn. 1246, 3541, 3733, 3244, 3151

## 1. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan Nr. 1 schwarz punktiert gekennzeichnete Gebiet.

## 2. Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

## 3. Nutzung

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist eine Kernrandzone, gemäss kantonalem Recht eine Kernzone. Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäftsbauten- und Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.

## 4. Ausnützung

Die oberirdische Ausnützung ergibt sich aus den zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosshöhen. Unterirdisch kann eine Ausnützungsziffer von 0,2 angeordnet werden.

## 5. Massvorschriften

Die im Plan festgehaltenen Geschosshöhen sowie die entsprechenden baureglementarischen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Der Ausbau der Dachgeschosse ist grundsätzlich nicht beschränkt, und darf unter Wahrung der Aesthetik zu mehr als 2/3 genutzt werden.

Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von Ziffer 6 - nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch nicht in den Grundzügen verändert wird.

Die Untergeschosse werden unter Einhaltung von Ziffer 4 im Baubewilligungsverfahren festgelegt.



Die im Plan strich-punktierte eingezeichnete Vorbaulinie bezeichnet den Bereich, innerhalb dessen Balkone und Erker angeordnet werden können.

Technisch notwendige Aufbauten sind unter Wahrung der Aesthetik über die im Plan festgehaltenen Gebäudehöhen hinaus zulässig und sind auf die technisch absolut notwendigen Ausmasse zu beschränken.

## **6. Kleinbauten**

Die Baubehörde kann Kleinbauten bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 62 des städtischen Baureglementes errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgehaltenen Baubereiche zulassen.

## **7. Lärmschutz**

Das Gebiet des vorliegenden Gestaltungsplanes ist der Lärmimmission der Solothurnerstrasse bzw. der Leberngasse ausgesetzt. Es wird der Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV zugeteilt.

Die Belastungswerte betragen in der Empfindlichkeitsstufe III:  
Immissionsgrenzwerte: tags 65 dB (A); nachts 55 dB (A)

- Lärmempfindliche Räume mit Wohnnutzung müssen auf die strassenabgewandte Seite orientiert sein. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind die Gebäude am Schürmattweg.
- Die Fenster lärmempfindlicher Räume mit gewerblicher Nutzung sind durch die Gestaltung der Fassaden bestmöglich abzuschirmen.

## **8. Aesthetik**

Die Dachlandschaft ist unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes ästhetisch ansprechend zu gestalten. Flachdächer sind dabei grundsätzlich nicht zulässig.

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



## 9. Baubereiche

Für die einzelnen Baubereiche gelten die nachfolgenden Vorschriften:

GB Olten Nrn. 982, 322, 323, 324, 325, 3312, 3311 und 3257:

Entlang der Solothurnerstrasse dürfen im Erdgeschoss keine Wohnungen erstellt werden. Es ist ein Wohnflächenanteil von minimal 30 % vorgeschrieben.

GB Olten Nr. 324:

Bei einem Abbruch bzw. Neubau des Hauptgebäudes (exkl. Aufstockung) muss die Baulinie entlang der Solothurnerstrasse überprüft werden und kann entsprechend im Baugesuchsverfahren festgelegt werden.

GB Olten Nr. 1781:

Die Bewilligung eines Abbruches bzw. Neubaus der Hauptgebäude kann nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes erteilt werden.

## 10. Grenzabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitungen gesetzlicher Abstände - keiner dinglicher Rechte.

## 11. Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Diese Flächen sind im Rahmen einer Umliegung als gemeinschaftliches Eigentum auszuscheiden oder die Grundeigentümer haben allen daran anschliessenden Parzellen die erforderlichen dinglichen Rechte für ihre uneingeschränkte Benützung einzuräumen. Innerhalb des Gestaltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Uebergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

## 12. Gemeinschaftsanlagen

Die Bauherrschaft und ihre Rechtsnachfolger haben dafür zu sorgen, dass die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen und dergleichen dauernd gewährleistet bleibt. Wird das Gebiet des Gestaltungsplanes eigentümlich unterteilt, so sind bei der Abparzellierung die nötigen dinglichen Rechte, die die Erhaltung, den Unterhalt und die Benützung der Gemeinschaftsanlagen gewährleisten, grundbuchlich sicherzustellen.



### **13. Abstellplätze**

Die erforderliche bzw. zulässige Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt.

Die erforderlichen Abstellplätze für die Parzellen entlang der Solothurnerstrasse können im Sinne eines Provisoriums bis zur Fertigstellung der Einstellhalle ausgekauft werden. Die Realisierung der Einstellhalle hat spätestens mit der Inangriffnahme des 3-geschossigen Neubaus am Schürmattweg zu erfolgen.

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

### **14. Umgebungsgestaltung**

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.

### **15. Ausnahmen**

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren, ästhetischen, städtebaulichen oder wohngyienischen 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.

✓

✓

