

EINWOHNERGEMEINDE OLTEN

KANTON SOLOTHURN

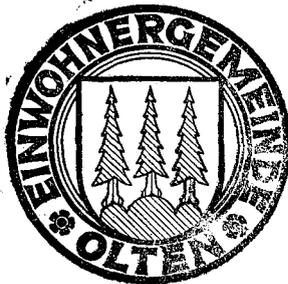
**GESTALTUNGSPLAN****Jurastrasse - Spitalstrasse - Belchenstrasse - Amthausquai**

GB OLTEN NRN. 1076, 1065, 1064, 1071, 1082, 1115, 1116, 1117, 1616, 1613  
 UND TEILE VON GB OLTEN NRN. 1321, 2575, 1100, 4175

**SONDERBAUVORSCHRIFTEN****STADTRAT:**

BESCHLUSS ZUR PLANAUFLAGE AM : 16.3.1989  
 OEFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM : 28.3.1989 BIS 26.4.1989  
 GENEHMIGUNG : 8.2.1990

FUER DIE RICHTIGKEIT  
 OLTEN, DEN 19. Feb. 1990



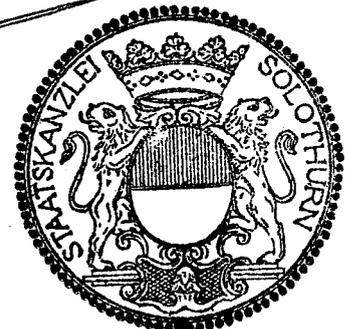
DER STADTAMMANN:

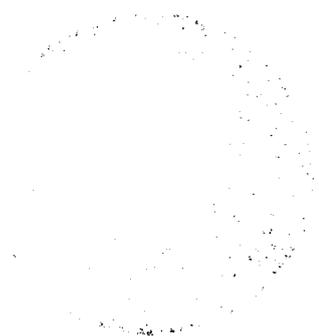
DER STADTSCHREIBER:

DER REGIERUNGSRAT:

Vom Regierungsrat durch heutigen  
 Beschluss Nr. 1574 genehmigt.  
 Solothurn, den 15. MAI 1990  
 Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fuchs





08

1914

## **Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Jurastrasse - Spitalstrasse - Belchenstrasse - Amthausquai**

GB OLTEN NRN. 1076, 1065, 1064, 1071, 1082, 1115, 1116, 1117, 1616, 1613  
UND TEILE VON GB OLTEN NRN. 1321, 2575, 1100, 4175

"Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten erlässt, gestützt auf die §§ 14, 44, 45 und 133 des Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 9. Juli 1978 (BauG) sowie § 1 Abs. 3 des Kantonalen Baureglementes vom 3. Juli 1978 (KBR) und der Art. 5 Lit. c), 14 und 23 des Baureglementes der Stadt Olten die nachstehenden Sonderbauvorschriften".

### **1. Geltungsbereich**

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind gültig für den im Plan bezeichneten Geltungsbereich.

### **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, Geschäfts- und Wohnbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.

Für das gesamte Gebiet des Gestaltungsplanes wird ein Wohnanteil von 20% vorgeschrieben.

Die Baukommission kann Beschränkungen bezüglich der Nutzungsart erlassen, wenn die für eine bestimmte Nutzung erforderliche Anzahl Parkplätze nicht erstellt und in unmittelbarer Umgebung kein entsprechender Ersatz geschaffen werden kann.

### **4. Ausnützung**

Die oberirdische Ausnützung ergibt sich aus den zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosshöhen. Die Ausnützungsziffer für unterirdische Bauten beträgt maximal 0,2.

### **5. Massvorschriften**

Die im Plan festgehaltenen Geschosshöhen sowie die entsprechenden baureglementarischen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von Ziff. 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.



Für die Bewilligung eines Abbruches bzw. Neubaues der im Plan als "bestehend" bezeichneten Gebäude ist der Erlass eines Gestaltungsplanes erforderlich. Davon ausgenommen sind Umbauten, sowie kleinere Aus-, An- und Nebenbauten.

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

## **6. Kleinbauten**

Die Baubehörde kann Kleinbauten bis zu 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**

Aufgrund der vorgegebenen Kernrandzone sowie der örtlichen Verhältnisse wird das Gebiet des vorliegenden Gestaltungsplanes der Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV zugeteilt (Belastungsgrenzwerte gemäss Art. 40, Abs. 1, Anhang VI LSV).

Die Emissionen der Betriebe im Gestaltungsbereich müssen so eingeschränkt werden, dass die Immissionen auf die benachbarte Wohnzone W3 entlang der Belchenstrasse sowie auf den Innenhof nicht grösser sind, als der Immissionsgrenzwert für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.

Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen zu ergreifen.

## **8. Ästhetik**

Die Baukuben sind entsprechend dem städtebaulichen Kontext zu gestalten.

Die 5-geschossige Gebäudezeile entlang der Jurastrasse ist, entsprechend der heutigen Massstäblichkeit, vertikal und horizontal zu gliedern; dies gilt insbesondere auch für die Ausprägung des 5. Geschosses als Dachlandschaft.

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.

Der Ausbildung der Ecksituationen ist besondere Beachtung zu schenken; in diesem Sinn sind geringfügige Abweichungen vom festgelegten Gebäudevolumen möglich, sofern eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung erzielt wird und keine schützenswerte nachbarliche Interessen tangiert werden.



## 9. Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Diese Flächen sind im Rahmen einer Umlegung als gemeinschaftliches Eigentum auszuscheiden oder die Grundeigentümer haben allen daran anschliessenden Parzellen die erforderlichen dinglichen Rechte für ihre uneingeschränkte Benützung einzuräumen. Innerhalb des Geltungsbereiches 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.

## 10. Gemeinschaftsanlagen

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

## 11. Abstellplätze

Die erforderliche bzw. zulässige Anzahl Parkplätze (z.B. Reduktion der Pendlerparkplätze) wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt.

Bei Neubauvorhaben bzw. Aufstockungen müssen die dafür erforderlichen Abstellplätze grundsätzlich erstellt werden. Die Baukommission kann davon Ausnahmen erteilen, sofern das übergangsweise Fehlen der Parkplätze verantwortbar ist und im weiteren dadurch die spätere Verwirklichung der Einstellhalle nicht erschwert wird. Zu diesem Zweck hat die Baukommission die finanzielle Sicherstellung der später zu erstellenden Parkplätze zu verlangen (z.B. Bankgarantie).

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

## 12. Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission. Die unterirdische Einstellhalle ist zu humusieren und zu begrünen.

## 13. Entsorgung

Die Kehrlichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende Abstellplätze für die Kehrlichtbehälter innerhalb der Gebäude oder ansprechend gestaltete Unterstände vorzusehen.



**14. Etappierung**

Eine Etappierung ist in dem Rahmen möglich, als sie städtebaulich und erschliessungsmässig befriedigend gelöst werden kann. Sie kann im Baugesuchsverfahren festgelegt werden.

**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.

Olten, 16. März 1989/8. Februar 1990

