

92/283

Einwohnergemeinde Olten

Kanton Solothurn

**Teilzonenplan, Gestaltungs - und Erschliessungsplan
von Roll Strasse - Aarauerstrasse - Tannwaldstrasse**

GB Olten Nr. 3027, 5051, 3528, 6040

Sonderbauvorschriften

ergänzte Version auf Grund des Stadtratbeschlusses vom 21. Januar 2008

Stadtrat:

Beschluss zur Planaufgabe am 5. November 2007

Öffentliche Planaufgabe vom 9. November bis 10. Dezember 2007

Genehmigung am 21. Januar 2008

Für die Richtigkeit

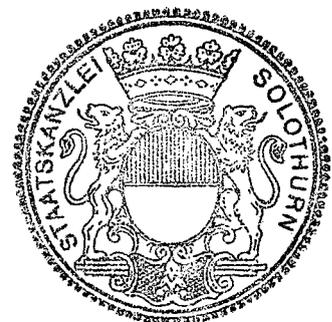
Olten, den

26. FEB. 2008



Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:



Der Regierungsrat:

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 722 genehmigt.

Solothurn, den 29. April 2008

Staatsschreiber:

i. V. Studer



1944
1945
1946
1947
1948
1949

1944

1944
1945
1946
1947
1948
1949

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten erlässt, gestützt auf die §§ 14, 44, 45 und 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3.12.1978 (PBG) sowie § 1 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) und des Baureglementes der Stadt Olten die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

¹ Zweck

Die vorliegende Nutzungsplanung bezweckt die Umsetzung des Siegerprojektes aus dem 2006 durchgeführten Projektwettbewerb für den Neubau der Fachhochschule Nordwestschweiz in Olten.

² Bestandteile

- Plan Situation, Schnitte, Teilzonenplan
- Sonderbauvorschriften

³ Geltungsbereich

Die Teilzonenplan, der Gestaltungs- und Erschliessungsplan sowie die Sonderbauvorschriften betreffen das in den Plänen als Planungssperimeter bezeichnete Gebiet. Es handelt sich um die Parzellen GB Nr. 3027 und Nr. 5051 sowie Nr. 3528 und Nr. 6040.

⁴ Stellung zur Bauordnung

- ¹ Das Planungsgebiet befindet sich in der Gewerbezone mit Wohnanteil GW.
- ² Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- ³ Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
- ⁴ Wird der Gestaltungs- und Erschliessungsplan aufgehoben, gelten die dazumaligen Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes der Stadt Olten.

⁵ Teilzonenplan

- ¹ Der nördliche Teil des Planungsgebietes (GB Olten Nr. 5051) wird von der Kernrandzone in die Gewerbezone mit Wohnanteil GW umgeteilt.
- ² Das gesamte Planungsgebiet befindet sich somit in der Gewerbezone mit Wohnanteil GW.

⁶ Baufeld / Baulinie

- ¹ Das Baufeld bzw. die Baulinie definiert die maximale Ausdehnung der Baukörper, die Gebäudehöhe und die Geschoszahl. Die Geometrie und Lage innerhalb des Baufeldes sind richtungsweisend dargestellt.

⁷ Nutzung

- ¹ Innerhalb des Baufeldes sind öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlage sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und Wohnnutzung zulässig.

8 Dachlandschaft

- ¹ Die Bauten sind mit Flachdächern auszuführen. Die Flachdächer müssen entweder extensiv begrünt oder begehbar sein.
- ² Einzelne Dachaufbauten, z.B. für Dachaufgänge auf das begehbare Dach oder für Haustechnik, sind zugelassen und können die festgelegte Gebäudehöhe überragen. Sie müssen aber architektonisch hohen Anforderungen genügen.

9 Etappierung

- ¹ Das Baufeld umfasst den Vollausbau. Der Vollausbau kann in mehreren Etappen erreicht werden. Die einzelnen Etappen müssen für sich allein und unabhängig von der Realisierung weiterer Etappen städtebaulich und ästhetisch eine überzeugende Lösung darstellen.

10 Zwischennutzung

- ¹ Auf dem durch die Etappierung noch nicht überbauten Terrain ist eine provisorische, temporäre Zwischennutzung und –gestaltung möglich. Folgende Zwischennutzungen sind zugelassen:
 - Art der temporären Zwischennutzung: Nutzungen, die dem schulischen Betrieb dienen (wie Schulprovisorien, Studentenwohnungen, Kinderbetreuungsstätten, etc.) und Parkplätze.
 - Zeitlicher Umfang: höchstens 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit, ausgestellt durch die Baubehörde.
 - Qualitative Anforderungen: Es gilt Art ¹³ Aesthetik, Abs 1. Die Bauten und Anlagen müssen rückbaufähig ausgeführt sein.
 - Quantitative Anforderungen: Das Ausmass der Zwischennutzungen muss im Ausdruck und im Umfang dem Hauptgebäude untergeordnet sein.

11 Erschliessung

- ¹ Die Grundstückerschliessung erfolgt von Süden über die Sälistrasse und von Norden über die Aarauerstrasse. Die Durchfahrt für Fremdverkehr (Schleichverkehr) ist durch geeignete Massnahmen auszuschliessen.
- ² Die Verkehrserschliessung von Süden (Sälistrasse) erfolgt über GB Olten Nr. 3528. Die Grundeigentümerin von GB Olten Nr. 3528 hat die Zu- und Wegfahrt zu GB Olten 5051 zu dulden (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung). Die genaue Lage der Zufahrtsstrasse ist im Rahmen eines für GB Olten Nr. 3528 zu erlassenden Gestaltungs- und/ oder Erschliessungsplanes oder – wenn dieser vorher eingereicht wird – im Rahmen der Baubewilligung für den Bau der 2. Etappe auf GB Olten Nr. 5051.
- ³ Die Anschlusspunkte der Zufahrt an GB Olten Nr. 5051 ergeben sich aus dem Gestaltungsplan; die minimale Breite beträgt 6.00 m für Fahrzeuge und 2.00 m für zu Fuss Gehende.
- ⁴ Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

12 Parkierung

- ¹ Die Parkierung der Autos und Motorräder erfolgt im Untergeschoss. Für die Geometrie ist die VSS Norm SN 640291a, Komfortstufe B verbindlich; die minimale lichte Höhe beträgt, in Abweichung von der Norm, mindestens 2.20 m. Es sind innerhalb des Nutzungsplanperimeters höchstens 240 Autoabstellplätze zulässig.
- ² Für die 2. Realisierungsetappe ist von der Gesuchstellerin mit den Baugesuchsakten ein konkreter Parkplatznachweis zu erbringen, der den tatsächlichen Nutzungsumfang sowie die Massnahmen nach Absatz 4 (Mobilitätsmanagement) berücksichtigt; die maximale Anzahl von 240 Autoabstellplätzen innerhalb des gesamten Perimeters darf aber nicht überschritten werden.
- ³ Die Parkplätze sind nach Massgabe benachbarter Parkierungsanlagen zu bewirtschaften.



⁴ Es ist ein Mobilitätsmanagement zu etablieren, um das Mobilitätsverhalten so zu beeinflussen, dass die Anzahl Fahrten möglichst tief gehalten wird und dass weniger Autoparkplätze erforderlich sind, als gemäss Absatz 2 höchstens zulässig sind.

⁵ Für Velos, Kinderwagen, human powered vehicles (verschaltete oder unverschaltete Liegevelos, 2- oder 3-Rad etc.) und Mopeds sind der Nutzung und Grösse des Bauvorhabens angepasste ebenerdig zugängliche gedeckte Abstellflächen sicherzustellen. Im Vollausbau sind mindestens 150 Veloabstellplätze vorzusehen. Bei einer Etappierung sind anteilmässig die entsprechenden Veloabstellplätze anzuordnen.

13 Aesthetik

¹ Gebäude und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

² Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Fassadenpläne, welche Aufschluss über die verwendeten Materialien und Farbwahl geben müssen, sind rechtzeitig der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen.

³ Das Bauvolumen soll als zusammenhängende Grossform ablesbar sein, wobei die Dachkante als versatzlos durchlaufendes Element zu gestalten ist.

14 Freiraumgestaltung

¹ Der Eingangsbereich im Norden wird als öffentlicher Platz gestaltet.

² Die Aussenraumgestaltung ist so zu gestalten, dass ein fließender Übergang zwischen Trottoir, Vorplätzen und dem Innern des Erdgeschosses entsteht.

³ Entlang der Geleise ist ein durchgehender, unbefestigter Streifen vorzusehen.

⁴ Die Bepflanzung des Aussenraums hat mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu erfolgen.

⁵ Es wird grossen Wert auf eine hohe Qualität der Aussenraumgestaltung gelegt. Die definitive Aussenraumgestaltung ist mit dem Baugesuch zur Genehmigung einzureichen.

15 Gewässerschutz

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist das Trennsystem anzuwenden. Das Meteorwasser ist versickern zu lassen.

16 Lärmschutz

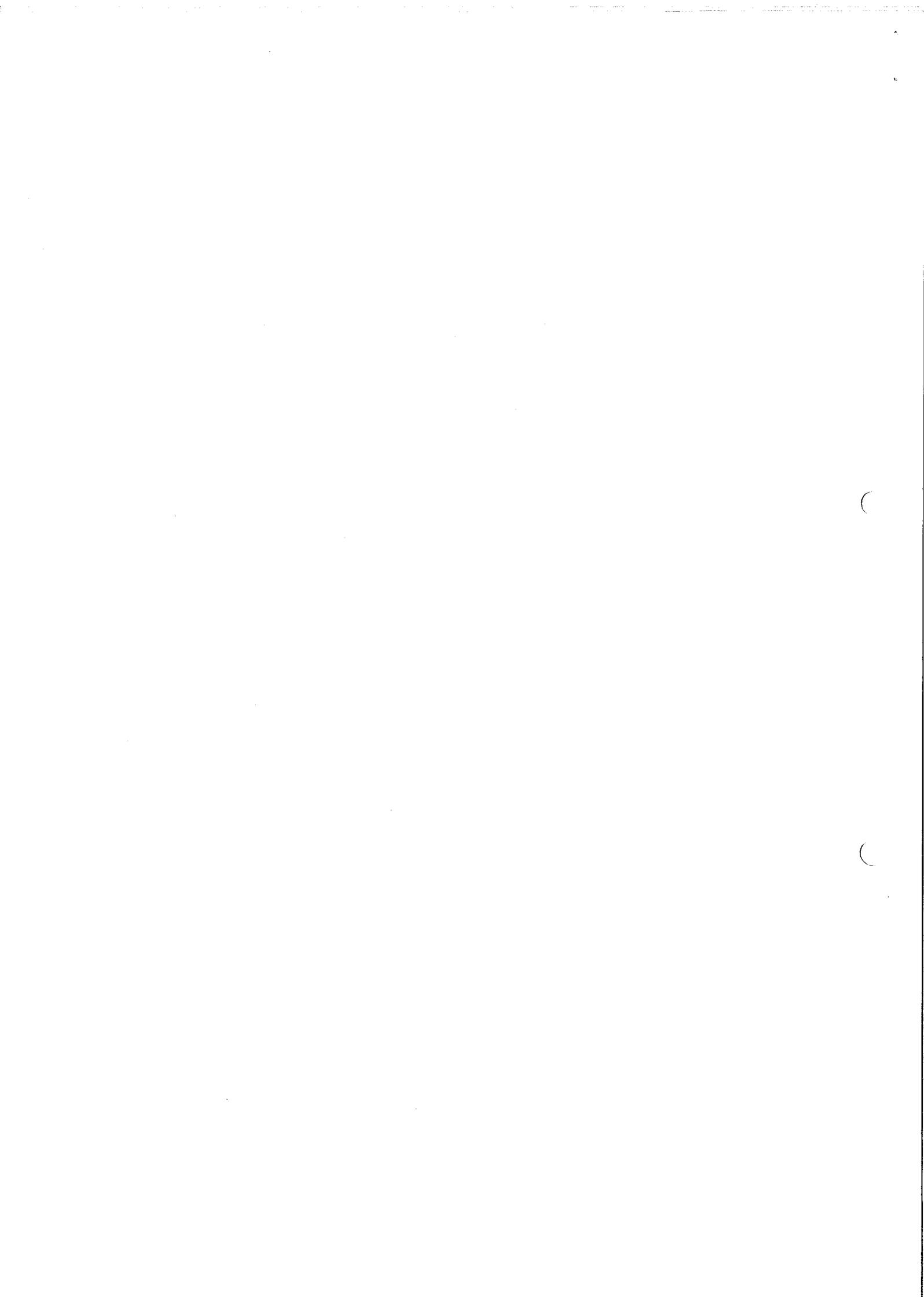
¹ Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ES III ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens mit einem Lärmgutachten nachzuweisen.

² Für jene Bereiche des Gebäudes mit Grenzwertüberschreitungen ist bei der zuständigen kantonalen Vollzugsbehörde ein Gesuch um Erleichterungen nach Art. 31 Abs. 2 LSV zu stellen.

³ Es ist mit einer künstlichen Belüftung sicherzustellen, dass die Räume in den entsprechenden Bereichen auch bei geschlossenen Fenstern genügend mit Frischluft versorgt werden können. Zudem sind für die gesamte Fassade die Anforderungen an den Schallschutz gemäss SIA-Norm 181, Mindestanforderungen, zu erfüllen.

17 Nichtionisierende Strahlung

Im Sinne der Vorsorge sind Massnahmen zu treffen, welche die Magnetfelder der danebenführenden Eisenbahnlinie in den Räumen mit empfindlicher Nutzung gemäss NISV reduziert. Anzustreben ist ein Wert der magnetischen Flussdichte von 1 μ T.



18 Erschütterungen

Bei Baueingabe ist eine Erschütterungs- und Körperschalluntersuchung einzureichen, welche aufzeigt, mit welchen Massnahmen die Richtwerte der Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall von Schienenverkehrsanlagen an Gebäuden (kurz BEKS, 1999) eingehalten werden können.

19 Energievorschriften

¹ Das Bauvorhaben soll umweltoptimiert und insbesondere energiesparend ausgeführt werden. Der MINERGIE-Standard minus 15% ist verpflichtend. Angestrebt wird der MINERGIE-ECO- und MINERGIE-P-Standard.

20 Entsorgung

Für die Bewirtschaftung aller im Nutzungsplanbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen, so dass keine unzumutbaren Emissionen entstehen. Die Standorte sind im Konzept für die Baubewilligung darzustellen.

21 Ausnahmen

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

22 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

(

(