
Ergänzung Spezieller Teilbebauungsplan, RRB Nr. 4857 / 1978
Frobургstrasse - Amthausquai - Jurastrasse - Baslerstrasse

GB Olten Nrn. 1321, 2575, 3284

Sonderbauvorschriften

Stadtrat:
 Beschluss zur Planaufgabe am 28. April 2014
 Öffentliche Planaufgabe vom 9. Mai bis 9. Juni 2014
 Genehmigung am 16. Juni 2014

Für die Richtigkeit
 Olten, den - 2. JULI 2014



Der Stadtpräsident:

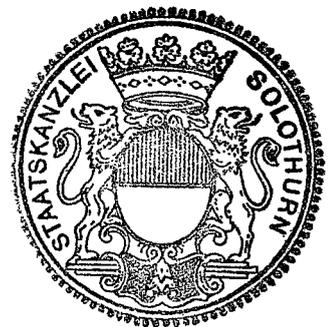
Der Stadtschreiber:

Der Regierungsrat: *Beschluss Nr. 2014/1740 vom 20.10.2014*

Publiziert im Amtsblatt Nr.

43/24.10.14

Staatsschreiber



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 Ergänzung zum speziellen Teilbebauungsplan „Froburgstrasse – Amthausquai – Jurastrasse – Baslerstrasse“ (RRB Nr. 4857 / 29. August 1978) bezweckt die Umsetzung des Siegerprojektes aus dem im Jahr 2012 durchgeführten Projektwettbewerb für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses.

2 Bestandteile

- Erdgeschoss und Obergeschosse, M 1:200, vom 1.4.2014
- Dachgeschoss, M 1:200, vom 1.4.2014
- 1. Untergeschoss, M 1:200, vom 1.4.2014
- Höhenschema, Schnitte M 1:200, vom 1.4.2014
- Sonderbauvorschriften, vom 1.4.2014

3 Geltungsbereich

Die Ergänzung zum Spez. Teilbebauungsplan „Froburgstrasse – Amthausquai – Jurastrasse – Baslerstrasse“ und die Sonderbauvorschriften gelten für den in den Plänen bezeichneten Geltungsbereich.

4 Stellung zur Bauordnung

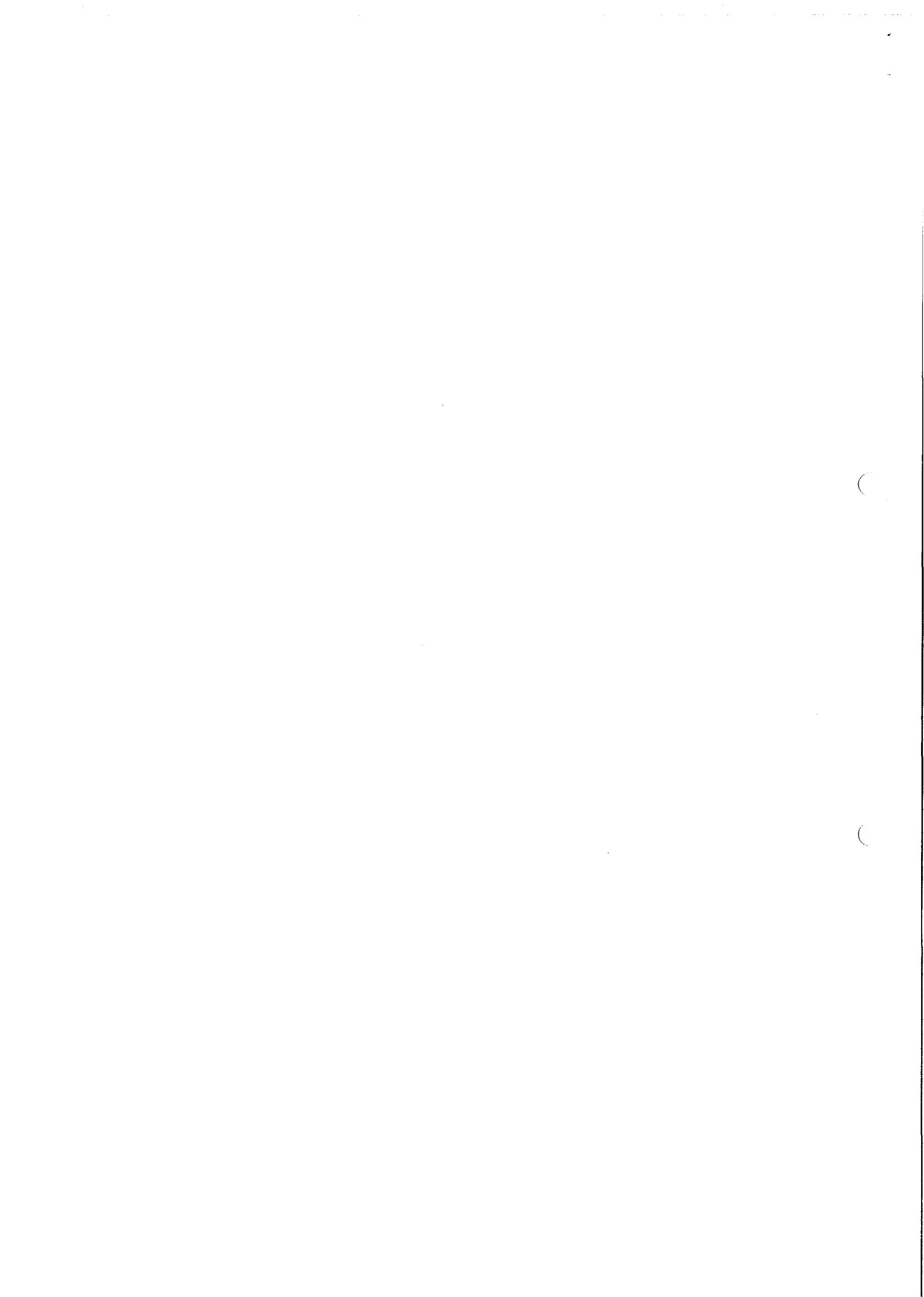
- ¹ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- ² Die Ergänzung zum Speziellen Teilbebauungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
- ³ Wird der Nutzungsplan aufgehoben, gelten die dann aktuellen Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes der Stadt Olten.

5 Nutzung

- ¹ Der Neubau des vom Nutzungsplan erfassten Gebietes liegt in der Kernzone. Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- ² Dachaufbauten wie Dachaufgänge auf das begehbare, allen Bewohnenden zugängliche Dach, für Haustechnik, Pergolen, Liftaufbauten und Nebenräume sind nur in dem im Plan *Dachgeschoss* gekennzeichneten Bereichen möglich. Ausserhalb dieses Bereiches sind keine Bauteile und dauerhaft aufgestellte Möblierungen zugelassen.
- ³ Das Dachgeschoss ist für den privaten Erholungsbedarf der Hausbewohnenden vorbehalten. Gewerbliche bzw. Drittnutzungen sind ausgeschlossen.

6 Ausnützung

Die Ausnützung ergibt sich aus den im Plan ersichtlichen Baubereichen und Geschossezahlen.



7 Massvorschriften

- ¹ Das Ausmass der ober- und unterirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, den Massangaben und den Geschossezahlen. Es sind 6 Geschosse vorzusehen; die Gebäudehöhe beträgt höchstens 20.00 m. Die Dachaufbauten dürfen den Dachrand höchstens um 2.80 m überragen.
- ² Ein Attikageschoss ist nicht zugelassen.
- ³ Eine geringfügige Unterschreitung ist möglich, wenn dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden, der Gestaltungsplan in seinen Grundzügen nicht verändert wird und das Projekt eine überzeugende Lösung darstellt..

8 Erschliessung

Die Fahrverkehrrerschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.

9 Parkierung

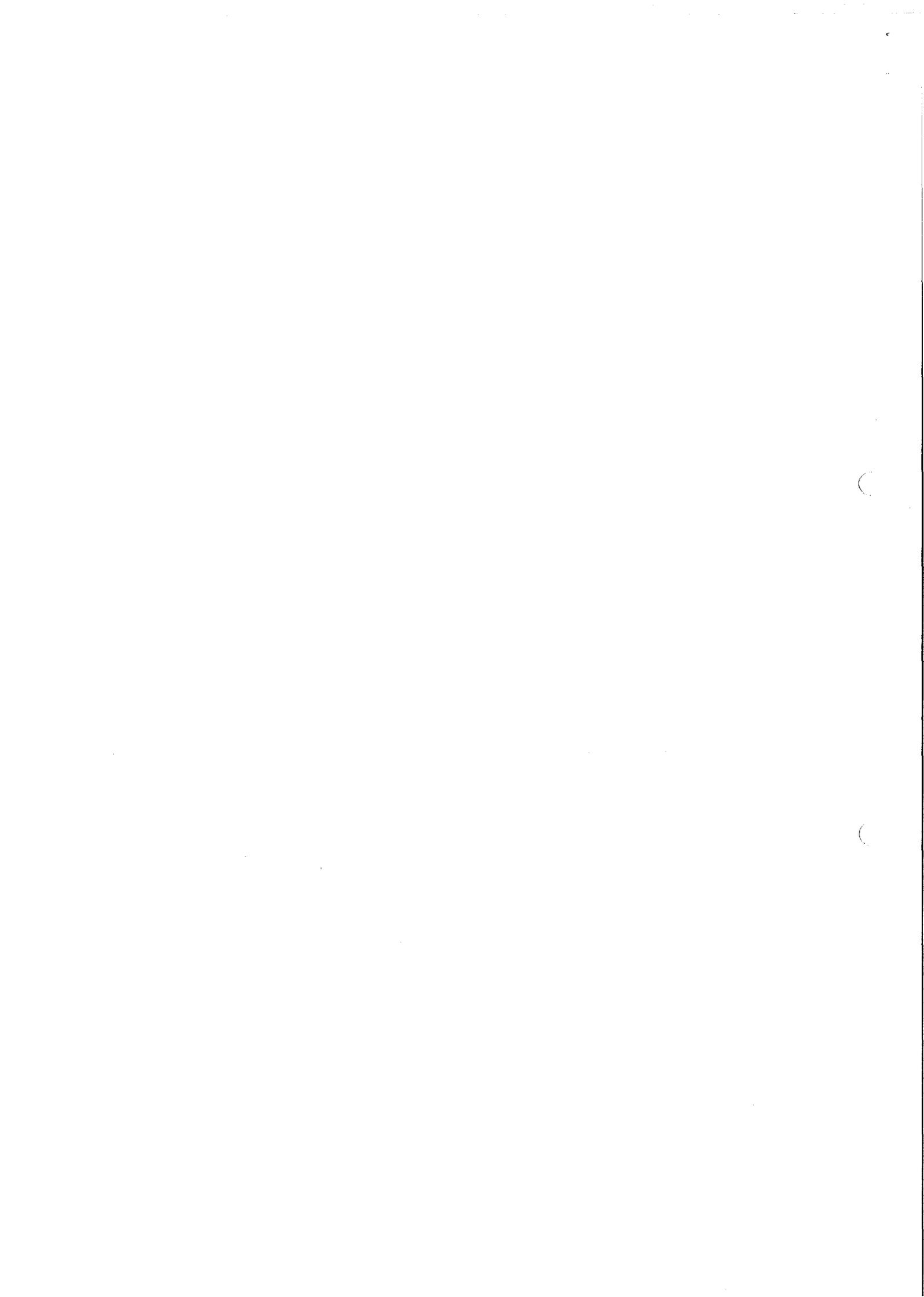
- ¹ Die in den Plänen eingetragenen unterirdischen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Für die Abmessungen gilt VSS Norm 640291a. Die definitive Anzahl wird im Baugesuchsverfahren durch die Baubehörde festgelegt und richtet sich nach § 42 KBV. Die Anzahl Pflichtparkplätze betragen für Wohnnutzung 100% des Grenzbedarfes und für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung 50% des Grenzbedarfes. Die notwendigen Parkplätze sind zu erstellen. Falls dies nicht möglich ist, sind die nicht erstellten Autoabstellplätze innerhalb einer Distanz von 200m (Luftlinie) per Dienstbarkeit sicherzustellen. Falls auch das nicht möglich ist, sind sie auszukaufen.
- ² Für Velos müssen der Nutzung und Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Grundlage für die Bedarfsermittlung und die Projektierung für die verschiedenen Nutzungen ist die VSS Norm 640065 und VSS Norm 640066. Die Hälfte der Abstellplätze ist ebenerdig und gedeckt anzubieten.

10 Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Die Lärmbeurteilung basiert auf dem Lärmgutachten der Firma Bakus, Zürich, vom 13. März 2013. Mit der Baueingabe ist das Lärmgutachten zu überprüfen und nachzuweisen, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte für Strassenlärm und Eisenbahnlärm in den offenen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können.

11 Gestaltung

- ¹ Grundsatz
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 Gebäudevolumen
Der Ausdruck wird durch die Hauptabmessungen des Volumens definiert. Loggien sind zulässig, vorstehende Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Wintergärten oder Erker sind nicht zulässig.
- ³ Dachaufbauten, Dachgestaltung
Das Bauwerk ist mit einem Flachdach auszuführen, als begehbare Dachfläche oder als Dachgarten zu gestalten.
Dachaufbauten sind Teil der Architektur und sind in die Volumetrie des Gebäudes zu integrieren oder zusammenzufassen und auf ein klares Volumen zu konzentrieren, das als Teil des Gebäudes wahrgenommen wird und zusammen eine besonders gute Gesamterscheinung ergibt.
- ⁴ Fassadengestaltung
Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Fassadenpläne und Muster, welche Abschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl geben, sind rechtzei-



tig der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen. Das Gebäude und die Freiflächen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine überzeugende Gesamtwirkung erreicht wird. Leuchtkästen und Reklamentafeln an den Aussenfassaden sind nicht zugelassen.

12 Gewässerschutz

Innerhalb Gestaltungsplanperimeters ist das Trennsystem anzuwenden. Bei Flachdächern sind Rückhaltmassnahmen vorzusehen. Die Restwassermenge des Meteorwassers ist versickern zu lassen. Ist das nicht oder nur teilweise möglich, ist das übrig bleibende Meteorwasser in die Aare abzuleiten.

13 Vereinbarungen

Vor Bauausführung müssen die Vereinbarungen betreffend Verkauf des Strassenareals an der Jurastrasse vorliegen und im Grundbuch eingetragen sein..

14 Ausnahmen

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

15 Inkrafttreten

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

