

## GESTALTUNGSPLAN «UNTERFÜHRUNGSSTRASSE – AARAUERSTRASSE»

### SONDERBAUVORSCHRIFTEN

**25.03.2020**

---

Vom Stadtrat für die öffentliche Auflage verabschiedet am .....

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Beschlossen vom Stadtrat Olten

Olten, .....

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

.....

.....

---

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. .... vom .....

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt

Nr. .... vom .....

Der Staatsschreiber:

.....

---

# SONDERBAUVORSCHRIFTEN GESTALTUNGSPLAN «UNTERFÜHRUNGSSTRASSE – AARAU-ERSTRASSE»

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten erlässt, gestützt auf die §§ 14, 44 – 47 und 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 (PBG) sowie §1 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) und des Baureglements der Stadt Olten die nachstehenden Sonderbauvorschriften:

## I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### § 1 Zweck

- 1 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften schafft die Voraussetzung für die Entwicklung einer massvoll verdichteten Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden und umliegenden Bauten.
- 2 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften verfolgt folgende übergeordnete Ziele:
  - eine qualitativ hochstehende Überbauung mit einer ortsgerechten Nutzungsdichte;
  - einen Innenhof mit attraktiver Aussen- und Freiraumgestaltung;
  - eine zusammenhängende Gestaltung der Blockrandbebauung entlang der Aarauerstrasse.

### § 2 Bestandteile

- 1 Verbindliche Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Gestaltungsplan und die vorliegenden Sonderbauvorschriften.
- 2 Orientierende Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Raumplanungsbericht, das Richtprojekt sowie das Konzept zur Innenhofgestaltung.

### § 3 Geltungsbereich und Stellung zur Grundordnung

- 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).
- 2 Im Gestaltungsplan werden insbesondere festgelegt: der Geltungsbereich, die Baubereiche, die Baumasse, die Nutzungsmöglichkeiten, die Erschliessung, die Parkierung sowie die Gestaltung.
- 3 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Olten sowie die kantonalen Bauvorschriften.
- 4 Wird der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften aufgehoben, gelten die dann aktuellen Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Olten.

### § 4 Richtprojekt und Qualitätssicherung

- 1 Das Richtprojekt (Integral Baumanagement AG) bildet das städtebauliche Grundkonzept und dient als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften bzw. für die sinngemässe Umsetzung im Baubewilligungsverfahren. Das städtebauliche Konzept basiert auf folgenden Aspekten:
  - Schliessung der Blockrandtypologie
  - Ausrichtung der Wohnnutzung gegen die Aarauerstrasse und den Innenhof
  - Aufwertung des Potenzials des Innenhofs

## II. NUTZUNG UND BAUBEREICHE

### § 5 Art der Nutzungen

- 1 Der Geltungsbereich liegt in der Kernzone. Es gelten die Nutzungsbestimmungen des rechtsgültigen Zonenreglements.
- 2 Im Baubereich A ist in geschlossener Bauweise ein Hauptbaukörper mit dargestelltem Attikageschoss zugelassen.
- 3 Im Baubereich B1/B2 ist die Sanierung und bauliche Ertüchtigung der bestehenden Liegenschaft in einen Baukörper mit Dachgeschoss zugelassen.
- 4 Im Baubereich C ist ein eingeschossiger Baukörper erlaubt, der an den südlichen Hauptbaukörper grenzt. Im Baubereich C ist die Schaffung von Veloabstellplätzen zwingend.
- 5 Die Zugangsbereiche dienen der Erschliessung der Baubereiche für den Langsamverkehr. Die Fusswege / Zugang Baubereiche dienen der inneren Erschliessung. Die Erstellung und der Unterhalt unterliegt den jeweiligen Grundeigentümern bzw. Baurechtlehern.
- 6 Der Grünbereich (Begegnungs- und Spielbereich) dient der Erholung und Begegnung der Bewohner im Gestaltungsplangebiet. Zulässig sind Aussensitz- und Grünflächen sowie versickerungsfähige Beläge. Nicht diesen Zwecken dienende Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

<sup>7</sup> Im Baubereich D gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Olten.

## **§ 6 Massvorschriften**

- <sup>1</sup> Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern und der in den Baubereichen geltenden Baumassen.
- <sup>2</sup> Balkone dürfen höchstens 1.20m über den Baubereich A hinausragen.
- <sup>3</sup> Die bestehenden Bauten im Baubereich B1/B2 dürfen für die energetische Sanierung das bestehende Volumen um 30 cm überschreiten. Die dargestellten Bereiche im Gestaltungsplan berücksichtigen dies.

## **§ 7 Grenz- und Gebäudeabstände**

- <sup>1</sup> Die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die Baufelder festgelegt. Bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände sind keine dinglichen Rechte notwendig.

# **III. GESTALTUNG**

## **§ 8 Architektur**

- <sup>1</sup> Die Neubauten müssen eine gesamtheitliche Wirkung und je nach Teilbereich eine einheitliche Architektursprache und Materialisierung aufweisen; diese Anforderung gilt auch für Materialisierung und Farbgebung der Fassade. Das Richtprojekt ist dabei richtungsweisend.
- <sup>2</sup> Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Fassadenpläne und Muster, welche Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl geben, sind mit der Baueingabe einzureichen. Das Gebäude und die Freiflächen sind für sich und in Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine überzeugende Gesamtwirkung erreicht wird.

## **§ 9 Aussenraumgestaltung**

- <sup>1</sup> Die definitive Umgebungsgestaltung ist im Baugesuch aufzuzeigen.
- <sup>2</sup> Die Aussenräume sind hinsichtlich ihrer Anordnung, Terrainveränderungen, Materialisierung und Bepflanzung sowie anderer wichtiger Einzelheiten nach einem durchgängigen und einheitlichen Gestaltungskonzept zu gestalten. Die gemeinschaftlich nutzbaren Begegnungs- und Spielbereiche sind mit hoher Aufenthaltsqualität und ansprechender Grünflächengestaltung anzulegen. Die begehbaren Beläge sind nach Möglichkeit versickerungsfähig auszubilden.
- <sup>3</sup> Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Im Hofbereich ist mindestens 1 Hochstammbaum zu pflanzen, welcher einen Kronendurchmesser von 5.00 m erreicht. Der Unterboden im Wurzelbereich der Bäume muss mindestens 1.5 m betragen.
- <sup>5</sup> Erstellung, Gestaltung und Unterhalt der Aussenräume sind durch die jeweiligen Grundeigentümer sicherzustellen.

## **§ 10 Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Die Gebäude in den Baubereichen A, B2 und C sind mit einem Flachdach auszuführen. Die Dachfläche des Baubereichs B2 ist als nutzbare Terrasse zu gestalten. Wo das Dach nicht als begehbare Dachfläche oder als Dachgarten gestaltet ist, ist es extensiv und unter Verwendung von einheimischen Arten zu begrünen.
- <sup>2</sup> Der Baubereich C ist mit Ausnahme eines Lichteinschnitts auf der gesamten Fläche zu überdachen. Die Nutzung des Daches als Terrasse ist erlaubt. Mindestens 1/3 der Terrassenfläche ist extensiv zu begrünen.
- <sup>3</sup> Zwingend notwendige, technische Aufbauten (wie Anlagen für Haustechnik, Liftaufbauten etc.) dürfen maximal 20% der darunterliegenden Geschossfläche beanspruchen. Sie sind als Teil der Architektur zusammenzufassen und werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind. Zudem dürfen sie eine Maximalhöhe von 2.50 m ab Dachrand nicht überschreiten.
- <sup>4</sup> Energiegewinnungssysteme auf den Dächern dürfen die ganze Fläche unter den nachstehenden Bedingungen bedecken:
  - a) Es gilt eine maximale Höhe von 40 cm ab der obersten Gebäudekote (Dachrand).
  - b) Sie müssen grundrissmässig minimal um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückversetzt sein.
  - c) Es sind reflexionsfreie Oberflächen und dunkle Hintergrundfolien sowie dunkle Rahmenteile anzuwenden.

# **IV. ETAPPIERUNG**

## **§ 11 Etappierung**

- <sup>1</sup> Eine Überbauung in Etappen ist zulässig, solange die Folgeetappe nicht beeinträchtigt wird. Mit jeder einzelnen Etappe sind zugehörige Erschliessungs- / Aussen- / Grünräume zu realisieren. Bei einer Etappierung müssen die einzelnen Etappen eine überzeugende architektonische Lösung darstellen.

## V. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

### § 12 *Veloverkehr*

<sup>1</sup> Für Velos sind der Nutzung und Grösse des Bauvorhabens entsprechend Abstellflächen sicherzustellen. Grundlage für die Bedarfsermittlung und die Projektierung der Abstellflächen für Velos ist die VSS Norm 640 065 und VSS Norm 640 066. Mindestens die Hälfte der Abstellplätze sind im Baubereich C ebenerdig anzubieten.

### § 13 *Parkierung Motorfahrzeuge*

<sup>1</sup> Es gelten die rechtskräftigen Vorschriften für die Kernzone K.

### § 14 *Fussverkehr*

<sup>1</sup> Die Fusswegerschliessung innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt über den im Situationsplan ausgewiesenen privaten Fussweg. Die Erstellung und der Unterhalt des Fusswegs erfolgt zu Lasten der Grundeigentümer. Der Fussweg ist mindestens 1.5 Meter breit und hindernisfrei auszugestalten.

## VI. UMWELT

### § 15 *Energie*

<sup>1</sup> Für Neubauten und Erweiterungen, Umbauten sowie Sanierungen von bestehenden Bauten ist im Minimum die energetische Minergie-Kennzahl (MKZ) gemäss Minergie-Hauptanforderung zu erfüllen. Eine Zertifizierung ist nicht obligatorisch.

<sup>2</sup> Für Neu- und Umbauten sind 80% der für Heizung, Kühlung, Lüftung und Klimatisierung benötigten Energie mittels erneuerbaren Energien bereitzustellen.

<sup>3</sup> Mit dem ersten Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, welches die unter Abs. 1 und 2 dargestellten Bedingungen umfassend darstellt.

### § 16 *Entsorgung*

<sup>1</sup> Im Bereich Abfallentsorgung ist eine zentrale Containersammelstelle zu errichten und mit baulichen Massnahmen gegen aussen abzuschirmen. Diese kann auch im Untergeschoss liegen.

### § 17 *Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser*

<sup>1</sup> Für die Entwässerung des Meteorwassers sowie des anfallenden Schmutzwassers gilt der rechtsgültige GEP der Gemeinde Olten.

<sup>2</sup> Das Regenwasser ist soweit als möglich über die Schulter zu entwässern und in Grünflächen oberflächlich zur Versickerung zu bringen.

### § 18 *Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung*

<sup>1</sup> Die Erschliessung des Perimeters mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gilt der rechtsgültigen GWP der Gemeinde Olten.

<sup>2</sup> Die Themen Löschwasser und Löschleistung sind im Baubewilligungsverfahren zu behandeln und mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) frühzeitig abzusprechen.

## VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### § 19 *Ausnahmen*

<sup>1</sup> Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

### § 20 *Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts*

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.