

Direktion Bau

Stadthaus, Dornacherstrasse 1, Postfach,
4601 Olten
Telefon 062 206 13 01
baudirektio@olten.ch, www.olten.ch



Gestaltungsrichtlinien in den Siedlungseinheiten (erhaltenswerte Kulturobjekte gem. Art. 35 Zonenreglement)

Anlässlich der Sitzung vom 10.12.2024 (Prot. Nr. 102) von der Altstadtkommission beschlossen

1. Ausgangslage

In den letzten Jahren sind Baugesuche in den Siedlungseinheiten eingereicht worden, welche nur beschränkt den baurechtlichen Anforderungen entsprachen. Oft mussten umfassende Planüberarbeitungen vorgenommen werden, damit eine Bewilligung für das Planungsvorhaben erteilt werden konnte. Die vorliegenden Richtlinien sollen den Bauherrschaften und Projektierenden dahingehend dienen, dass sie bereits bei Planungsbeginn die gestalterischen Anforderungen der Bewilligungsbehörde kennen.

2. Geltungsbereich der vorliegenden Richtlinien

Die vorliegenden Gestaltungsrichtlinien gelten in erster Linie für die Siedlungseinheiten gemäss § 35 des Zonenreglementes (ZR). Sie finden auch ansatzweise Anwendung für die weiteren erhaltenswerten Kulturobjekte wie Einzelgebäude und Ensembles, wobei bei diesen Objekten zusätzlich deren spezifischer Eigenwert umfassend in die Betrachtung und Beurteilung miteinbezogen wird.

§ 35 des Zonenreglementes (Erhaltenswerte Kulturobjekte) sagt Nachstehendes:

1. Einzelgebäude, Ensembles, Siedlungseinheiten	<p>Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Kulturobjekten handelt es sich um Einzelgebäude, Ensembles und Siedlungseinheiten von besonderer Qualität, welchen im Ortsbild besondere Bedeutung zukommt.</p> <p>Die als erhaltenswert eingestuftten Kulturobjekte sind grundsätzlich in ihrem äusseren Erscheinungsbild und so weit möglich in ihrer Ursprünglichkeit zu erhalten.</p> <p>Um-, An-, Auf-, Aus- und Zusatzbauten sind grundsätzlich möglich, haben aber betreffend Materialwahl und Gestaltung erhöhten ästhetischen Anforderungen zu genügen.</p> <p>Nebst den laut Baureglement baugesuchspflichtigen Veränderungen sind deshalb unter Einbezug der Vorgärten auch alle anderen Massnahmen bewilligungspflichtig, die das äussere Erscheinungsbild dieser Liegenschaften betreffen.</p> <p>Unter der angestrebten Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes ist die Erhaltung typenprägender Vorgärten, Gärten und Einfriedungen (soweit diese an den öffentlichen Raum angrenzen oder für diesen von Bedeutung sind), Volumen, Dachformen, Dachdeckungen, Dachaufbauten, Fenster, Türen, verwendete Materialien (Verputze, Steinbehandlungen), Farbgebung etc. zu verstehen.</p>
2. Verfahren	<p>Bauliche Massnahmen an erhaltenswerten Kulturobjekten sind frühzeitig, d. h. im Zeitpunkt der Vorprojektierung mit der Baudirektion abzusprechen.</p> <p>Die Altstadtkommission ist zuständig für das Baubewilligungsverfahren.</p>
3. Beiträge	<p>An die Mehraufwendungen, die aus der Erfüllung von Auflagen aus diesem Paragraphen entstehen, können Beiträge ausgerichtet werden, soweit die durch diese Vorschriften entstehenden Mehrkosten der Bauherrschaft nicht zugemutet werden können.</p>

3. Sinn und Zweck der Siedlungseinheiten

Die Siedlungseinheiten umfassen die qualitativsten Siedlungen der Stadt Olten, welche Ende des 19. und anfangs des 20. Jahrhunderts entstanden sind. Sie haben ihren geschichtlichen Hintergrund in der Gartenstadtidee, welche in England im 19. Jahrhundert ihren Ursprung hat. Diese Ortsteile sind auch heute für das Siedlungsbild von grosser Bedeutung. Die Bauten zeichnen sich durch einen umfassenden Gestaltungswillen aus, welcher sich an der Fassadenstruktur, den Fensteröffnungen und -teilungen, der Dachlandschaft wie auch der Gartengestaltung zeigt. Mit dem § 35 des Zonenreglementes vom 29.10.2010 hat die Stadt Olten wie auch der Regierungsrat des Kantons Solothurn das Bestreben bekundet, diese Bauten und deren Umgebung wie auch den Charakter der Siedlung und ihrer Teile in Zukunft qualitativ zu erhalten. Dabei sollen jedoch auch heutige Bedürfnisse der Ökologie und Energie – im Einklang mit den ortsbaulichen Anforderungen – abgedeckt werden.

4. Vorgaben für bauliche Massnahmen (nicht abschliessend)

Die nachstehenden Massnahmen sind als allgemeingültige Richtlinie zu betrachten. Sie können aufgrund von spezifischen Eigenheiten eines Objektes jedoch abweichen.

<i>Volumetrie</i>	Hauptbaukörper beibehalten, kleinvolumige Anbauten auf der untergeordneten Fassadenseite bei guter Gestaltung denkbar.
<i>Tragstruktur (innen)</i>	Erhalten, sinnvolle räumliche Veränderungen aufgrund der Wohnanforderungen denkbar, sofern diese den Grundcharakter des Gebäudes nicht beeinträchtigen.
<i>Dachgestaltung</i>	
Eindeckung	Tonziegel; naturrot oder engobiert.
Dacheinschnitte	Nicht zulässig.
Dachaufbau	Neudämmungen: Oberkant Sparren bis OK Konterlattung max. 110 mm, d. h. Dämmung mehrheitlich zwischen und zusätzlich unter den Sparren.
Ort- und Traufbretter	Holz gestrichen, bei Aufdämmungen zweiteilig, am Ort Ziegelgleisten.
Dachrinnen, Fallrohre, Spenglerarbeiten und dergleichen	Kupfer.
Kamine	Gemauerte und verputzte Kamine erhalten, Kaminhut in Kupfer oder ziegelgedeckt, keine Kaminrohre an Fassaden.
Dachaufbauten	Gut gestaltete kleine Lukarnen möglich, sämtliche baulichen Elemente auf dem Dach wie Kamine, Lukarnen, Dachflächenfenster, Solaranlagen und dergleichen müssen gesamthaft eine gute Gestaltung ergeben. Insgesamt sollen die Teile derart platziert werden, dass die Dachfläche als solches das Erscheinungsbild mehrheitlich prägt. Die Verkleidung der Dachaufbauten ist objektbezogen zu wählen.
Dachflächenfenster	Im 1. Dachgeschoss: max. 78 / 118 cm Rahmenmass (Velux), Hochformat, max. 2 Stück pro Dachseite; bei sehr schmalen Einheiten 1 Stück. Im 2. Dachgeschoss (Kehlgesschoss): max. 55/98 cm, Hochformat, möglichst wenige. Aussen aufgebrachtener Sonnenschutz in schlanker und farblich angepasster Ausführung denkbar.
Fenster bei Lukarnen	Holzfenster oder Holz-Metallfenster (siehe dort); Mittelpartie jedoch max. 100 mm breit, Sonnenschutz: siehe unten.
Solaranlagen	Bei guter Gestaltung möglich, flächenintegriert oder aufgesetzt (je nach Substanz der Dacheindeckung), Rechteckform, dunkle Hintergrundfolie und dunkle Rahmenteile (ca. NCS S 7000-N), derart platziert, dass sie allseitig min. 30 cm der Ziegelfläche in Erscheinung treten lässt.

Türen	Strukturierte Türen aus Holz, bauzeitliche Türen (energetisch) ertüchtigen, bei Türersatz auch Aufdoppelung mit bestehendem Türblatt, historische Teilung beibehalten (geschlossene, bzw. verglaste Flächen).
Fenster	Zweiflüglige Fenster, bei hohen Fenstern minimal horizontale Sprosse auf Kämpferhöhe; Holzfenster oder Holz-Metall-Fenster mit den nachstehenden Anforderungen: Sprossen max. 25 mm breit, flügelbündig, fest montiert (keine Clips) und auf Glas versiegelt, Kämpferpartie: Abstand von Glas zu Glas max. 150 mm, Mittelpartie mit sichtbarer Schlagleiste, Breite von Glas zu Glas max. 110 mm, alle Gläser nassverglast, keine Wechselrahmenfenster (mit Belassen der best. Fensterrahmen).
Sonnenschutz	Klapp- oder Rollläden aus Holz, vertikale Stoffmarkisen ohne Kastenverkleidung oder innerer Sonnenschutz (objektbezogen).
Aussendämmung	Nicht möglich da damit das äussere Erscheinungsbild zu stark beeinträchtigt wird.
Wärmepumpen, Lüftungsanlagen	Einzelbeurteilung je nach Objekt: Gute Einpassung, Innenaufstellung zu bevorzugen (Lüftungsein- bzw. -auslass ideal über Schacht oder aus dem Terrain ragendem Untergeschoss bei Kellerfenstern realisieren), freistehend platzierte Geräte nicht auf Schauseiten. Sinnvoll ist bei aussenliegenden Geräten eine volumetrische Kombination mit Nebenbauten wie Velounterstand, Gartenhaus und dgl. Geräte nicht weiss, sondern gesamthaft grau gestrichen, ca. NCS S 7000-N.
Reklamen und Werbung	Gemäss individueller Beurteilung.
Farben	Gemäss den «Farbempfehlungen für ortsbildrelevante Siedlungsbereiche» bzw. objektbezogen.
Gartengestaltung, Vorgartengestaltung, Einfriedungen	Individuelle Beurteilung gemäss § 35 und § 3 (Gestaltung des Vorlandes) des Zonenreglementes, grundsätzliche Beibehaltung oder Wiederherstellung der ortsbaulichen Gartenqualität des Quartiers und des Objektes, einheitlicher und ortsbaulicher Charakter der Einfriedungen beachten bzw. wiederherstellen.

5. Vorgehen

Gemäss § 35 sind alle baulichen Massnahmen an erhaltenswerten Kulturobjekten frühzeitig, d. h. zum Zeitpunkt der Vorprojektierung, mit der Direktion Bau der Stadt Olten abzusprechen (telefonische Terminvereinbarung). Diese kennt die Thematik und kann darlegen, welche Baumassnahmen bei der zuständigen Kommission eine Bewilligungschance haben.

Mit den Baueingabeunterlagen sind ebenfalls einzureichen (siehe v.a. «Merkblatt: Erhaltenswerte Kulturobjekte / Altstadt-/Schutzzone: Einzureichende Unterlagen mit dem Baugesuch» der Direktion Bau, Version Dez. 2023).

- Fotos bestehender Zustand
- Fensterdetails 1:2, 1:5 oder 1:10
- Dachranddetails im Massstab 1:5 oder 1:10
- Ausführlicher Baubeschrieb der vorgesehenen Massnahmen
- Material- und Farbangaben
- Photovoltaikanlagen / Warmwasser-Kollektoren: alle Angaben zur optischen Erscheinung
- Bei zusammengebauten Einheiten: Darstellung der Nachbarbauten auf den Plänen
- Weitere allfällige Details nach Absprache mit der Direktion Bau