
Schutzverordnung (Altstadtzone und Schutzzone)

Stadtrat:

Beschluss zur Planaufgabe am 5. August 2002 / 10. April 2006

Öffentliche Planaufgabe vom 2. September – 1. Oktober 2002/12. Mai – 12. Juni 2006

Genehmigung am 25. September 2006

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1222 vom 1. Juli 2008

Der Staatsschreiber

Inhaltsverzeichnis	Seite
§ 1	
1. Grundlage und Geltungsbereich	4
§ 2	
1. Zweck	4
§ 3	
1. Rechtswirkung	4
§ 4	
1. Formelle Bestimmungen	4
2. Zuständigkeit der Altstadtkommission	4
§ 5	
1. Rechtsmittel	4
§ 6	
1. Beiträge	4
§ 7	
1. Baugesuche erweiterte Bewilligungspflicht	5
2. Beilagen zum Baugesuch	5
3. Information der Bauherrschaft	5
§ 8	
1. Bauuntersuchung	6
§ 9	
1. Schutzzinhalt	6
§ 10	
1. Abbruch und wesentliche Veränderungen von Bauten	6
§ 11	
1. Entfernung von störender Bauteile	6
§ 12	
1. Gebäude- und Firshöhen	7
§ 13	
1. Gebäudefluchten	7

Inhaltsverzeichnis	Seite
§ 14	
1. Fassadengestaltung und Farbgebung	7
§ 15	
1. Fenster	7
2. Beschattungseinrichtungen	8
3. Schaufenster	8
§ 16	
1. Brandmauern	8
§ 17	
1. Dächer	8
2. Dachaufbauten	9
§ 18	
1. Technische Aufbauten	9
§ 19	
1. Antennen, Fahnenstangen etc. im Dachbereich	9
§ 20	
1. Gärten und Vorgärten	10
§ 21	
1. Baumschutz	10
§ 22	
1. Reklamen und andere Einrichtungen im Strassenraum	10
§ 23	
1. In Kraft treten	11

Schutzverordnung (Altstadtzone und Schutzzone)

§ 1

1. Grundlage und Geltungsbe-
reich
- Gestützt auf § 18 Abs. 2 des Zonenreglements der Stadt Olten erlässt der Stadtrat von Olten die nachfolgende Schutzverordnung.
- Diese gilt in Ergänzung der in § 18-20 des Zonenreglements festgelegten Zonenvorschriften:
- für die Altstadtzone und die Schutzzone
- für alle unter Einzelschutz stehenden Gebäude auf dem gesamten Stadtgebiet

§ 2

1. Zweck
- Diese Verordnung bezweckt den rücksichtsvollen Umgang mit den in den verschiedenen Schutzzone als erhaltenswert befundenen Bauten in Bezug auf deren Substanz, städtebauliche Konzeption, bau- und kunstgeschichtliche Bedeutung und Erscheinungsbild.

§ 3

1. Rechtswirkung
- Die Schutzverordnung ist Grundlage für die Beurteilung der Bauvorhaben durch die Altstadtkommission und für deren Entscheide.
- Die Vorschriften der Schutzverordnung sind anwendbar, soweit sie dem Zweck nach Art. 2 entsprechen. Wo dies nachweislich nicht der Fall ist, kann die zuständige Behörde Ausnahmen gestatten.

§ 4

1. Formelle Bestimmungen
- Für Bauvorhaben in Schutzgebieten ist vor Erteilung der Baubewilligung die Bewilligung der Altstadtkommission einzuholen.
2. Zuständigkeit der Altstadt-
kommission
- Die Altstadtkommission berät Bauwillige und Projektierende, prüft die Gesuche hinsichtlich Ortsbild- und Objektschutz und entscheidet diesbezüglich selbständig.

§ 5

1. Rechtsmittel
- Gegen Entscheide der Altstadtkommission kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement Einsprache, gegen dessen Entscheid innert 10 Tagen beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.

§ 6

1. Beiträge
- Die Altstadtkommission kann im Rahmen des Voranschlages Beiträge an die Renovationskosten von geschichtlich, kunstgeschichtlich oder architektonisch

bedeutsame Gebäulichkeiten gewähren, soweit die durch diese Vorschriften entstehenden Mehrkosten der Bauherrschaft nicht zugemutet werden könne.

Normale Unterhaltsaufwendungen sind nicht beitragsberechtigt.

Beitragsgesuche sind vor Baubeginn einzureichen.

Zugesicherte Beiträge werden erst ausbezahlt, wenn die Restaurierungsarbeiten entsprechend den in der Baubewilligung enthaltenen Auflagen denkmalpflegegerecht ausgeführt und die Mehrkosten aufgrund der Rechnung ausgewiesen sind.

Für bedeutsame Bauvorhaben, die subventionsmässig den ordentlichen Kreditrahmen sprengen, kann die Altstadtkommission zuhanden des Stadtrates einen speziellen Antrag einreichen.

§ 7

1. Baugesuche erweiterte Bewilligungspflicht

Zusätzlich zu allen laut § 3 KBV bewilligungspflichtigen Veränderungen sind in Schutzgebieten und bei Schutzobjekten, alle baulichen Veränderungen in und an Gebäuden sowie an Aussenanlagen bewilligungspflichtig, insbesondere:

Am äusseren Erscheinungsbild:

Jede Veränderung in Form, Farbe und Material an Gebäuden, das Ein- und Umdecken von Dächern, das Anbringen, Erneuern, Ersetzen und Verändern von Kaminen, Dachrinnen und Dachwasserablaufrohren, Dachuntersichten, Dachfenstern, Fassadenverputzen, Farbanstrichen, Schaufenstern, Schau- und Anschlagkasten, Warenautomaten, Eingangspartien, Fenstern, Sonnenschutzvorrichtungen, Balkongeländern, Gartenzäunen, Reklameschildern, Beschriftungen usw.

Im Gebäudeinnern und im Untergrund:

Das Entfernen von Trennwänden, die Erstellung von Mauer- oder Deckendurchbrüchen sowie bauliche Veränderungen an bestehenden Treppenanlagen, Dachkonstruktionen und Gewölbekellern; ferner das Erschliessen oder Verändern von Konstruktionen und Funden im Untergrund.

Im öffentlichen Raum:

Die Neugestaltung von Strassen, Wegen, Plätzen, Aussenbereichen und Gartenanlagen (Beläge, Beleuchtung, Möblierung, Brunnen, Beschilderung, technische Einrichtungen u. ä.), ferner das Fällen und Anpflanzen von Bäumen.

2. Beilagen zum Baugesuch

Für Um- und Ersatzbauten sind in der Regel mit den Fassadenplänen auch die Fassaden der angrenzenden Bauten darzustellen.

Wo es die Beurteilung eines Gesuches erfordert, können neben Detailplänen und Angaben über Materialien und Farben auch zusätzliche Unterlagen verlangt werden, wie z. B. Modelle, Fotomontagen u. ä.

3. Information der Bauherrschaft

Bauherrschaft und Architekten sind aufgefordert, vor Inangriffnahme von Projektierungsarbeiten mit der Altstadtkommission Kontakt aufzunehmen und ihr Bauvorhaben zu besprechen.

Soweit nötig, sind der Bauherrschaft spezielle, konkrete Bauvorhaben betreffende Hinweise, der Altstadtkommission zu Beginn der Projektierungsarbeiten auszuhändigen.

§ 8

1. Bauuntersuchung
- Vor Inangriffnahme von Umbau- oder Renovationsarbeiten hat die Altstadtkommission zu entscheiden, ob und wie die Bauherrschaft eine Bauuntersuchung durchzuführen hat.

§ 9

1. Schutzzinhalt
- Die der Altstadtzone und der Schutzzone zugeteilten Häuser, Gassen und Plätze sowie die darin enthaltenen Grünflächen sind grundsätzlich zu erhalten.
- Insbesondere sind zu erhalten:
- das historische Brandmauersystem
 - die Fassaden
 - die Dachlandschaft
 - die Tragstruktur der einzelnen Gebäude
 - wertvolle Bauteile und feste Ausstattungsstücke im Innern der Gebäude
 - typische Stilmerkmale.

§ 10

1. Abbruch und wesentliche Veränderung von Bauten
- Der Abbruch von Bauten und Bauteilen kann bewilligt werden:
- Wenn der Nachweis erbracht ist, dass ein Gebäude oder Bauteil vom architektonischen oder kulturgeschichtlichen Standpunkt aus störend ist oder als nicht erhaltenswert beurteilt werden muss.
- Der Abbruch und der Ersatz von störenden Bauten und Bauteilen ist zu fördern.
- In Zweifelsfällen kann die Altstadtkommission durch ein unabhängiges Fachgutachten auf Kosten des Gesuchstellers überprüfen lassen, ob die Voraussetzungen für eine Bewilligung gegeben sind.
- Der Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig die Baubewilligung für einen Neubau erteilt werden kann und dessen Realisierung finanziell sichergestellt ist, es sei denn, die Nichtüberbauung liege im öffentlichen Interesse. Mit dem Abbruch darf nicht vor dem rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch begonnen werden.
- Ersatzbauten haben sich bezüglich Massstab, Form und Gestaltung in die gewachsene Struktur einzugliedern.

§ 11

1. Entfernung von störender Bauteile
- Bei Umbauten und Restaurierungen kann die Entfernung störender Bauteile und die Wiederherstellung einer historisch ableitbaren ursprünglichen Gebäudestruktur verlangt werden.

§ 12

1. Gebäude- und Firsthöhen Die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen dürfen grundsätzlich nicht überschritten werden. Änderungen von Gebäude- und Firsthöhen sind nur zulässig, wenn dadurch eine städtebauliche Verbesserung erreicht werden kann.

§ 13

1. Gebäudefluchten Wo Gebäude ersetzt werden, sind die Ersatzbauten grundsätzlich auf die alten oder auf die historisch nachweisbaren Fluchten zu setzen, es sei denn, eine andere Stellung sei städtebaulich vorteilhafter.

§ 14

1. Fassadengestaltung und Farbgebung Die Gestaltung der Fassaden soll sich typologisch in das Altstadtbild eingliedern.

Der Anstrich soll mit dem Stil der Fassade übereinstimmen und sich der Umgebung harmonisch einfügen. Nebeneinanderliegende Fassaden sind farblich voneinander abzusetzen.

Erdgeschoss und Obergeschossfassaden sollen in der Regel eine Einheit bilden. Die statische Struktur eines Gebäudes soll deutlich zum Ausdruck kommen. Das Gebäude soll sichtbar «auf dem Boden stehen.»

Wichtige Gestaltungselemente wie Erdbebenpfeiler, Lisenen, Gesimse, Verzierungen in Naturstein, Stuck oder Farbe müssen, sofern sie stilistisch wesentliche Elemente der Fassadengestaltung sind, original erhalten, freigelegt, ergänzt oder rekonstruiert werden.

Die historischen Hauseingänge sind zu belassen.

Veranden, Balkone und Erker sind dort möglich, wo sie das Altstadtbild nicht stören. Ihre Gestaltung hat sich in das Erscheinungsbild des betreffenden Gebäudes einzuordnen. An der Ringmauer dürfen keine neuen Veranden, Balkone oder Erker erstellt werden.

Aufzuggiebel und Dachuntersichten sind in der bestehenden Form zu belassen oder stilgerecht zu rekonstruieren.

§ 15

1. Fenster Für die Gestaltung der Fenster und die Unterteilung der Flügel (Sprossierung) ist der Stil der Fassade massgebend.

Die Ausführung der Fenster ist in jedem Fall mit der Altstadtkommission abzusprechen.

In der Regel sind Holzjalousien mit beweglichen Brettchen anzubringen. Wenn der Stil der Fassade und die Situation es erfordert, kann die Altstadtkommission auch andere Lösungen bewilligen.

2. Beschattungseinrichtungen Historische Erdgeschossgliederungen sind nach Möglichkeit beizubehalten oder wieder herzustellen.
3. Schaufenster Die Grösse der Schaufenster ist der Fassadengliederung der Obergeschosse anzupassen. Die Öffnungen dürfen sich in der Regel höchstens über zwei Fensterachsen erstrecken und haben von der Brandmauer einen angemessenen Abstand einzuhalten. Es sind Leibungen zu erstellen. Dabei gilt: Je grösser die Glasfläche, desto tiefer die Leibung.
- Die Schaufensterzone darf grundsätzlich nicht über die Erdgeschosshöhe hinaufreichen.
- Metallprofile und –verkleidungen sind in der Regel zu streichen. Die Verwendung von eloxierten Metallprofilen und –verkleidungen sind nicht gestattet.
- Schaukästen sind in Fassaden grundsätzlich untersagt. Freistehende Schaukästen können bewilligt werden, sofern sie das Strassenbild nicht beeinträchtigen.
- Sonnenstoren sind nur vor Schaufenstern gestattet und müssen eine Stoffspannung aufweisen.

§ 16

1. Brandmauern Das historische Brandmauersystem soll erhalten bleiben. Es muss in der Fassade ablesbar sein.
- In den Brandmauern sind Durchbrüche dort zulässig, wo aus betrieblichen Gründen Durchgänge nötig sind.
- Die gesamte Breite der Durchbrüche darf im Erdgeschoss in der Regel einen Drittel der Gesamtlänge der Brandmauer, im Maximum aber 2 m, nicht überschreiten.
- In den Obergeschossen ist pro Etage nur ein Durchbruch von maximal 1,2 m erlaubt (Türbreite).
- Mehr als zwei Liegenschaften dürfen nicht durch Brandmauerdurchbrüche miteinander verbunden werden.
- Die feuerpolizeilichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

§ 17

1. Dächer Die historischen Dachformen sind grundsätzlich zu erhalten. Wo die heutige Erscheinungsform von diesen abweicht, ist sie nach Möglichkeit wiederherzustellen.
- Bei zusammengebauten Häusern müssen die Dachflächen in der Regel im Rhythmus des Brandmauersystems gegliedert werden, so dass die Abmessungen der Einzelhäuser auch in der Dachfläche ablesbar bleiben.

2. Dachaufbauten

Dächer und Dachaufbauten sollen im einzelnen und ihrer Gesamtheit ein harmonisches Erscheinungsbild ergeben.

Der Ausbau von Dachgeschossen ist in der Altstadt- und in den Schutzzonen grundsätzlich zulässig.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau von Dachgeschossen dürfen die notwendigen Dachaufbauten erstellt werden, welche der Belichtung und Belüftung sowie der Rettung von Personen im Katastrophenfall dienen.

Entsprechende Dachaufbauten müssen sich jedoch hinsichtlich Form, Proportionen, Material, Struktur und Farbgebung harmonisch in die Dachfläche einordnen.

Als Dachaufbauten gelten auch liegende Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren und dergleichen.

In den südlichen und östlichen Dachflächen der Häuser an der ehemaligen Ringmauer sind keine Dachaufbauten zulässig.

In der Altstadt und in den Schutzzonen sind Dacheinschnitte verboten.

§ 18

1. Technische Aufbauten

Von aussen wahrnehmbare Treppenhaus- und Liftaufbauten sind grundsätzlich nicht zulässig.

§ 19

1. Antennen, Fahnenstangen etc. im Dachbereich

Im Dachbereich dürfen keine von aussen wahrnehmbaren Antennenanlagen, festen Wäschehängvorrichtungen, Fahnenstangen etc. neu errichtet werden.

§ 20

1. Gärten und Vorgärten

Die in der Altstadt und in den Schutzzonen bestehenden Gartenanlagen und Vorgärten sind als Gestaltungselemente des Aussenraumes und zur Abgrenzung des Strassen- und Platzraumes sowie zur Unterstützung der Wohnlichkeit grundsätzlich zu erhalten.

Ihre bauliche Nutzung ist nur zulässig, wenn damit eine Verbesserung des Erscheinungsbildes von Einzelhäusern oder Häuserzeilen erreicht werden kann und wenn die Errichtung von zusätzlichen Bauten nicht im Widerspruch zu den Erhaltungszielen steht.

Die Vorgärten ausserhalb des südlichen Ringmauerbereiches dürfen nicht überbaut werden. Bereits vorhandene Kleinbauten dürfen nicht ersetzt werden.

Die Abgrenzung der Gärten gegenüber dem öffentlichen und privaten Grund mit Gartenmauern und Zäunen hat dem Charakter der Altstadt- und Schutzzonen Rechnung zu tragen.

Handwerklich und vom Material her wertvoll gestaltete Gartenmauern und Zäune sind zu erhalten.

Die Entfernung störender Abgrenzungselemente kann verlangt werden.

§ 21

1. Baumschutz

Auf öffentlichem oder privatem Grund stehende Bäume, Baumgruppen und Alleen, welche das Erscheinungsbild von Schutzgebieten oder geschützten Einzelbauten, Häuserzeilen, Strassen, Plätzen und Flussuferbereichen prägen und bereichern, sind zu erhalten oder andernfalls zu ersetzen.

§ 22

1. Reklamen und andere Einrichtungen im Strassenraum

Das Reklamewesen richtet sich nach § 64^{bis} KBV und nach den folgenden Bestimmungen.

Das Anbringen von Reklamen ausserhalb der Schaufenster ist bewilligungspflichtig. Selbstleuchtende Reklamen ausserhalb von Schaufenstern sind nicht zulässig.

Reklamen dürfen weder durch Grösse, Anzahl noch Farbgebung das geschützte Objekt bzw. Ortsbild beeinträchtigen. Sie haben sich der Architektur des Gebäudes unterzuordnen. Reklamen mit Markenbezeichnungen und mehrfaches Wiederholen von Reklamen sind verboten.

Reklamen haben sich grundsätzlich auf das Erdgeschoss zu beschränken. Über dem Erdgeschoss dürfen sie nur in begründeten Ausnahmefällen bewilligt werden, sofern sie sich so ästhetisch besser in das Gesamtbild einfügen.

Reklamen sind auf Kosten der Liegenschaftsbesitzer zu entfernen, sobald ein Gebäude nicht mehr dem Zweck dient, auf den die Reklamen hinweisen. Ausgenommen sind erhaltenwerte Wirtshausschilder.

§ 23

1. In Kraft treten

Die Schutzverordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.