
Teilzonenplan mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften
Riggenbachstrasse

GB Olten Nrn. 2625; 90104; 1902; 5984; 3528; 5438; 5439; 5440

Zonenvorschriften

Sonderbauvorschriften

21.10.2016

Stadtrat :
Beschluss zur Planauflage am
Öffentliche Planauflage vom
Genehmigung am

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Der Regierungsrat:
genehmigt mit RRB Nr. vom

Der Staatsschreiber:

Publiziert im Amtsblatt Nr. vom

Inhaltsverzeichnis

Teil 1:	Teilzonenplanänderung	2
A.	Zonenvorschriften	2
§ 1	Zone für publikumsintensive Nutzungen PN	2
Teil 2:	Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften.....	3
A.	Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1	Zweck und Ziele.....	3
§ 2	Bestandteile	3
§ 3	Geltungsbereich	4
§ 4	Verhältnis zum übergeordneten Recht	4
§ 5	Baufelder Hochbauten	4
§ 6	Nutzungen.....	4
§ 7	Geschosszahl	5
§ 8	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	5
§ 9	Gestaltung.....	5
§ 10	Frei- und Grünraumgestaltung	5
B.	Erschliessung und Parkierung	6
§ 11	Motorisierter Individualverkehr.....	6
§ 12	Fuss- und Veloverkehr.....	6
§ 13	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	7
§ 14	Mobilitätskonzept	7
C.	Umweltschutz	8
§ 15	Energie	8
§ 16	Meteorwasser	8
§ 17	Altlasten	8
§ 18	Lärmschutz	8
§ 19	Gewässerschutz.....	9
§ 20	Störfallvorsorge, Katastrophenschutz	9
D.	Etappierung und Zwischennutzungen	10
§ 21	Etappierung	10
§ 22	Zwischennutzungen.....	10
E.	Schlussbestimmungen	11
§ 23	Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts.....	11
§ 24	Inkrafttreten	11
§ 25	Ausnahmen.....	11

Teil 1: Teilzonenplanänderung

A. Zonenvorschriften

§ 1 Zone für publikumsintensive Nutzungen

PN

- | | |
|-----------------------|---|
| ¹ Nutzung | Verkaufsflächen (Einkaufszentren und Fachmärkte), Hotels, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Gesundheitsbetriebe, Bildung, Gastronomie und Wohnungen. Der Wohnanteil darf höchstens 50 % der realisierbaren Bruttogeschossflächen betragen. |
| ² Baumasse | Gebäudehöhe max. 23.00 m |
| ³ Freiraum | Der Freiraum ist als Platzabfolge mit hoher Aufenthaltsqualität und Identität stiftender Gestaltung auszuführen. Der Anlieferungsverkehr und die Vorfahrt zu den einzelnen Gebäuden haben sich diesem Ziel unterzuordnen. |

Teil 2: Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck und Ziele

- ¹ Der vorliegende Gestaltungsplan Riggerbachstrasse bezweckt eine städtebaulich überzeugende Überbauung, die gestalterische Aufwertung sowie eine nachhaltige Weiterentwicklung des Gebiets.
- ² Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:
 - die städtebauliche Aufwertung und die Gewährleistung überzeugend gestalteter öffentlicher Räume mit hoher Aufenthaltsqualität;
 - die Voraussetzungen für vielfältige, aufeinander abgestimmten Nutzungen, einschliesslich Wohnnutzung sowie publikumsintensive Nutzungen schaffen;
 - eine nachhaltige Lösung für die Verkehrserschliessung (Öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr sowie Fuss- und Veloverkehr);

§ 2 Bestandteile

- ¹ Die verbindlichen Bestandteile des Nutzungsplans sind:
 - Teilzonenplan mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Riggerbachstrasse, M 1:500 vom 21.10.2016;
 - Sonderbauvorschriften vom 21.10.2016
- ² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:
 - Raumplanungsbericht vom 21.10.2016;
 - Richtprojekt zum Teilzonenplan mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Riggerbachstrasse, (Andreas Fuhrmann Gabrielle Hächler Architekten), vom 21.10.2016;
 - Richtprojekt Umgebung zum Teilzonenplan mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Riggerbachstrasse, M 1: 500, (Hager Partner AG), vom 21.10.2016
 - Mobilitätskonzept Buchhofer / Porta vom 21.10.2016;
 - Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) Buchhofer / Porta vom 21.10.2016
- ³ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, ist das Richtprojekt zum Teilzonenplan mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Riggerbachstrasse, (Andreas Fuhrmann Gabrielle Hächler Architekten), vom 21.10.2016 für die Typologie und die Gestaltung der Bauten, Anlagen und das Richtprojekt Umgebung zum Teilzonenplan mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Riggerbachstrasse, M 1: 500, (Hager Partner AG), für die Freiräume wegleitend. Sie dienen als Grundlage für das Qualitätssicherungsverfahren und für die Beurteilung von Bauprojekten und Baugesuchen.
- ⁴ Vom Richtprojekt kann abgewichen werden, wenn eine städtebaulich und architektonisch bessere Lösung vorliegt.

§ 3 Geltungsbereich

- ¹ Der Geltungsbereich umfasst den im Plan Teilzonenplan mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Riggerbachstrasse bezeichneten Perimeter.

§ 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht

- ¹ Soweit mit dem Gestaltungsplan und den zugehörigen Sonderbauvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Olten und die kantonalen Bauvorschriften.

§ 5 Baufelder Hochbauten

- ¹ Hochbauten sind innerhalb der im Nutzungsplan festgelegten Mantellinien der Baufelder A, B, C und D, E und F zulässig. Die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die Baufelder festgelegt.
- ² Im Baufeld C ist die Gebäudefläche inklusive Vordächer auf 150 m² begrenzt
- ³ Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf die Abstandsbestimmungen auf die Baufeldgrenze gestellt werden.
- ⁴ In allen Baufeldern dürfen vorspringende Gebäudeteile die Baufeldgrenzen nicht überschreiten.
- ⁵ Im Baufeld A hat das Erdgeschoss eine lichte Höhe von mindestens 3.60 m.
- ⁶ Im Baufeld B ist eine Überdachung vorgesehen. Die Überdachung gegenüber dem gestalteten Terrain hat eine lichte Höhe von mindestens 4.0 m und maximal 9.0 m einzuhalten.
- ⁷ Unterirdische Bauten unter dem gestalteten Terrain können über die Baufelder hinaus bis an die Grundstücksgrenzen und bis 2.0 m an die Riggerbachstrasse gebaut werden, sofern keine öffentlichen und nachbarrechtlichen Interessen tangiert werden und die Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen dies zulassen.

§ 6 Nutzungen

- ¹ Es sind Verkaufsflächen (Einkaufszentren und Fachmärkte), Hotelnutzung, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Gesundheitsbetriebe, Nutzungen für Bildung und Gastronomie sowie Wohnungen zulässig.
- ² Entlang der Louis-Giroud-Strasse und im Baufeld D sind in den Erdgeschossen nur publikumsorientierte Nutzungen mit Bezug zum öffentlichen Raum zulässig.
- ³ Im gesamten Gestaltungsplanperimeter dürfen Wohnnutzungen höchstens 50 % der realisierten Bruttogeschossflächen betragen.
- ⁴ Im Baufeld C sind nur publikumsorientierte Nutzungen wie Gastronomie, Verkauf, Veloparkplätze, Treppenanlagen etc. zulässig.
- ⁵ Im Baufeld F sind eingehauste Anlieferungsrampen zulässig.

§ 7 .Geschosszahl

- ¹ Innerhalb der im Plan festgelegten Gebäudehöhen ist die Geschosszahl frei wählbar.
- ² Nicht anrechenbare Attikageschosse sind ausgeschlossen

§ 8 Dachgestaltung und Dachaufbauten

- ¹ Es sind nur Flachdächer zulässig.
- ² Kamine, Lüftungsschächte, Solaranlagen, Liftaufbauten, technische Aufbauten und dergleichen sind Teil der Architektur und sind in die Volumen des Gebäudes zu integrieren oder zusammengefasst auf ein klares Volumen zu konzentrieren, das als Teil des Gebäudes wahrgenommen wird und zusammen mit diesem eine überzeugende Gesamterscheinung ergibt.
- ³ Flachdächer sind als Dachgarten zu gestalten, zur Gewinnung von erneuerbaren Energien zu nutzen oder extensiv zu begrünen.

§ 9 Gestaltung

- ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dabei ist das Richtprojekt wegleitend.
- ² Das Richtprojekt von Andreas Fuhrmann Gabrielle Hächler Architekten vom 21. Oktober 2016 und das Richtprojekt Umgebung vom 19.10.2016 von Hager Partner AG gelten als richtungsweisende Grundlagen für das Baubewilligungsverfahren.

§ 10 Frei- und Grünraumgestaltung

- ¹ Die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Frei- und Grünraums hat eine sehr hohe Qualität aufzuweisen.
- ² Für die Gestaltung der Frei- und Grünräume ist ein einheitliches Gestaltungskonzept, das den Zusammenhang des Gestaltungsplangebietes sicherstellt, zu erstellen und auf dessen Grundlage ist spätestens mit dem ersten Baugesuch ein ausgearbeiteter Umgebungsplan einzureichen.
- ³ Es sind standortgerechte, nach Möglichkeit einheimische Arten zu pflanzen.
- ⁴ Für Sträucher sind mindestens 60 cm, für Bäume mindestens 100 cm Vegetationsschicht vorzusehen.
- ⁵ Im Baufeld A ist auf dem Dach des Sockelbaus eine öffentlich zugängliche Hoffläche mit hoher Aufenthaltsqualität zu erstellen.

B. Erschliessung und Parkierung

§ 11 Motorisierter Individualverkehr

- ¹ Die Anlieferung sowie Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Individualverkehr sind im Plan dargestellt.
- ² Die Belastung des Säli-Wohnquartiers mit quartierfremdem Motorfahrzeugverkehr über die Riggerbachstrasse ist zu unterbinden. Als ergänzende Massnahme ist die Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt so auszubilden, dass die Ausfahrt nur nach links und die Einfahrt nur von rechts möglich ist. Der notwendige Stauraum ist auf dem Privatareal vorzusehen.
- ³ Die Parkplätze sind ab der ersten Minute zu bewirtschaften. Die Höhe der Gebühren richtet sich nach dem Parkplatzreglement des Mobilitätsplans Olten (MPO). Der Ertrag darf den Parkplatzbenützenden nicht zurückerstattet werden.
- ⁴ Die Anzahl Parkfelder wird unter Berücksichtigung des Mobilitätsplans Olten (MPO) ermittelt.
Im gesamten Gestaltungsplanperimeter sind maximal 685 Autoabstellplätze zulässig.
Die Geometrie der Parkfelder bestimmt sich nach der massgebenden Norm SN 640 291a, Komfortstufe B.
- ⁵ Autofreies Wohnen ist erlaubt.
- ⁶ Es sind im Jahresmittel maximal 6'100 Fahrten pro Werktag (Montag bis Samstag / DWV) zulässig. Die Grundeigentümerin ist verpflichtet, dazu jährlich den Nachweis zu erbringen. Wenn der Schwellenwert von 6'100 Fahrten pro Werktag (Montag bis Samstag / DWV) im Jahresmittel überschritten ist, sind Massnahmen nach Mobilitätskonzept zu treffen.
- ⁷ Während der Abendspitze (Montag bis Freitag von 16.00 bis 18.30 Uhr) dürfen vom Areal maximal 600 Fahrzeuge pro Stunde wegfahren. Dieser Schwellenwert darf an höchstens 5 Tagen pro Kalenderjahr überschritten werden. Die Grundeigentümerin ist verpflichtet, dazu jährlich den Nachweis zu erbringen.

§ 12 Fuss- und Veloverkehr

- ¹ Für den öffentlichen Fussverkehr sind im Gestaltungsplanareal sowohl Wege als auch Gehflächen gemäss SN 640 070 so anzuordnen, dass ein dichtes Netz von Verbindungen entsteht.
- ² Für Velo Fahrende ist ein attraktives und kohärentes Erschliessungsnetz zu den Abstellplätzen zu gewährleisten.
- ³ Die Louis-Giroud-Strasse (Baufeld B) ist als gemischte Zone für Fuss- und Veloverkehr zu gestalten und beidseitig benutzerfreundlich mit den entsprechenden Verkehrsflächen zu verknüpfen. Für den durchfahrenden Veloverkehr ist ein mindestens 4 m breiter Fahrbereich dauerhaft von festen und variablen Einbauten freizuhalten.
- ⁴ Für Zahl und Anordnung der Veloparkierung sind die Normen SN 640 065 und SN 640 066 massgebend. Der Bedarf an Abstellplätzen ist für Gebäude mit mehreren Nutzungsarten differenziert mit den jeweiligen Richtwerten zu ermitteln. Die dezentrale Anordnung und die Art des Angebotes sind auf die einzelnen Nutzungsarten

abzustimmen. Lage und Nutzungszuordnung, Anzahl und Anlagentyp sind spätestens mit dem ersten Baugesuch für die einzelnen Realisierungsetappen einzureichen.

- ⁵ Für die Realisierung der gesamten Arealnutzungen nach Gestaltungsplan sind 1'000 Velo-Abstellplätze in veloverkehrsfreundlicher Form, Ausführung und Anordnung erforderlich. Die Abstellplätze sind dezentral nach Nutzergruppen nahe bei den Zugängen vorzusehen. Verschieben sich innerhalb der gesamten Nutzung Anteile an Nutzungsarten oder entstehen spezielle Nutzungen, die andere als die vorgesehenen Richtwerte aufweisen, ist die Gesamtzahl entsprechend anzupassen.
- ⁶ Die Werte können als Basis für die Gestaltungsplan-Festlegung nach den Richtwerten für Geschossflächen (GF, SN 640 065, Ziff. 16) ermittelt werden. Im Rahmen der einzelnen Realisierungsetappen sind die Bedarfszahlen mittels Richtwerten nach Nutzungsintensität (SN 640 065, Ziff. 15; Handbuch Veloparkierung) anhand der konkreten Nutzungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.
- ⁷ Abstellplätze für Bewohner und für Mitarbeitende sind überdacht oder im Gebäudeinnern benutzerfreundlich erreichbar und zugänglich zu realisieren.
- ⁸ Mindestens die Hälfte der Abstellplätze für die Kundschaft von Einkaufsgeschäften sind gedeckt anzubieten.
- ⁹ Funktionalität, Zuordnung und Auslastung der Anlagen wird ein Jahr nach Fertigstellung einer Etappe überprüft. Sind Teile oder die Gesamtheit der Abstellplätze zu mehr als 80% ausgelastet, sind entsprechende Massnahmen zu realisieren wie Erweiterung des Angebotes o.ä.

§ 13 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

- ¹ Das Areal ist zu Ladenöffnungszeiten in einem Viertelstundentakt mit dem Bus zu erschliessen.

§ 14 Mobilitätskonzept

- ¹ Das Mobilitätskonzept vom 21.10.2016 ist wegleitend.
- ² Im Rahmen des ersten Baugesuchs ist das Mobilitätskonzept zu präzisieren. Es ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Angestellte, Kunden, Bewohner, Besucher) zu ihrem räumlichen Umfeld zu organisieren und zu bewältigen ist.

C. Umweltschutz

§ 15 Energie

- ¹ Neubauten haben eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung aufzuweisen. Sie sind so zu erstellen, dass sie der jeweils gültigen Energieverordnung (EnVSO) entsprechen.

§ 16 Meteorwasser

- ¹ Das im Planungsgebiet anfallende unverschmutzte Meteorwasser ist soweit möglich nach der VSA-Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ 2002 in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen versickern zu lassen.
- ² Regenwasser, welches nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Juni 1991 und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

§ 17 Altlasten

- ¹ Gemäss der Stellungnahme des Amtes für Umwelt des Kantons Solothurn, Abteilung Boden, vom 13.08.2015 ist eine technische Untersuchung zu erstellen, die sich im Hinblick auf das bevorstehende Bauprojekt in einer ersten Phase auf eine Grundwassermessstelle im direkten Abstrom des Standortes 22.092.0163B beschränken kann. Sollte basierend auf den Ergebnissen der Grundwasseruntersuchungen keine abschliessende Beurteilung des geplanten Bauvorhabens möglich sein, ist eine ergänzende technische Untersuchung vorzunehmen, deren Pflichtenheft dem Bau- und Justizdepartement zur Genehmigung vorzulegen ist.
- ² Der bevorstehende Aushub muss eng von einer Altlasten-Fachperson begleitet werden. Falls eine Entlassung des Standortes 22.092.0163B aus dem KbS angestrebt wird, muss zusätzlich zum Aushub bis zum unbelasteten Untergrund (unverschmutztes Material) der westliche Teil der Parzelle GB Olten Nr. 2625, wo kein Aushub stattfindet, untersucht werden. Für beide Bereiche muss abschliessend die Sohle, resp. für den westlichen Teil der Untergrund, auf die standortspezifische Parameter analysiert und der Nachweis für unverschmutzten Aushub gemäss Richtlinie für die Verwertung, Behandlung und Ablagerung von Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial (Aushubrichtlinie), erbracht werden.

§ 18 Lärmschutz

- ¹ Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Stadt Olten der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Die Lärmbeurteilung basiert auf dem Umweltverträglichkeitsbericht Buchhofer / Porta vom 21.10.2016.
- ² Mit der Baueingabe ist das Lärmgutachten zu überprüfen und nachzuweisen, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte für Strassenlärm und Eisenbahnlärm bei den offenen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können.

§ 19 Gewässerschutz

- ¹ Der mittlere Grundwasserpegel (MGW = 389.0 – 389.4 m.ü.M. auf der Westseite; MGW = 390.0 – 390.6 m.ü.M. auf der Ostseite) darf mit der generellen Fundationskote der Untergeschosse (z.B. 3. UG, Einstellhalle) nicht unterschritten werden. Für einzelne Gebäudevertiefungen wie Fundamentverstärkungen, Liftunterfahrten, Pfählungen, etc., die den MGW zusätzlich unterschreiten, ist eine Ausnahmegewilligung möglich, sofern durch die Einbauten insgesamt nicht mehr als 10% Verringerung der Durchflusskapazität des Grundwassers erfolgt.

§ 20 Störfallvorsorge, Katastrophenschutz

- ¹ Um die Schutzinteressen der zukünftigen Nutzer zu wahren, sind Massnahmen zur Senkung des Gefährdungspotenzials gemäss der „Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge“ (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2013) zu prüfen. Alle Schutzmassnahmen, die wirtschaftlich tragbar sind, sind umzusetzen.

D. Etappierung und Zwischennutzungen

§ 21 Etappierung

- ¹ Die Etappierung der Bauten ist frei. Jede Etappe muss für sich allein und unabhängig von der Realisierung weiterer Etappen eine überzeugende Lösung darstellen.

§ 22 Zwischennutzungen

- ¹ Neubauten, die als temporäre Zwischennutzung in Abweichung der vorstehenden §§ realisiert werden, sind zulässig
- im Sinne von § 6 und § 11
 - innerhalb der Baufelder
 - mit einer Gestaltung, die sich in das Gesamte integriert, eine überzeugende Lösung darstellt und städtebaulich und architektonisch eine überdurchschnittliche Qualität aufweist.

E. Schlussbestimmungen

§ 23 Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

- ¹ Bestehende Nutzungspläne oder Teile davon verlieren, soweit sie dem vorliegenden Nutzungsplan widersprechen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

§ 24 Inkrafttreten

- ¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

§ 25 Ausnahmen

- ¹ Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren architektonischen oder städtebaulichen Lösung geringfügige Abweichungen vom Planwerk und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden, sowie die öffentlichen und achtenswerten Nachbarinteressen gewahrt bleiben.