

# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

vom 25. Februar 2019

---

Teiländerung Zonenplan und Gestaltungsplan «Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse»/  
Freigabe zur 2. öffentlichen Auflage, Abbruch des Verfahrens der 1. öffentlichen Auflage

## 1. Ausgangslage

Der vorliegende Bericht und Antrag behandelt den Antrag an den Stadtrat für die erneute Eingabe zur 2. öffentlichen Auflage des überarbeiteten Gestaltungsplans «Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse», welcher aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen notwendig wurde.

Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 26. Juni 2017 hat zu dem früher eingereichten Dossier (1. Vorprüfung) Stellung genommen. Er hat sich auch zur städtebaulichen Situation geäußert. Mit Beschluss vom 16. Oktober 2017 (Prot. Nr. 229) hat der Stadtrat von Olten den Bericht zur öffentlichen Mitwirkung vom 4. Oktober 2017 genehmigt. Des Weiteren hat er damals beschlossen, dass der Teilzonenplan, der Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften, das Verkehrsgutachten, das Richtprojekt, die Freiraumgestaltung und der Raumplanungsbericht zur Planaufgabe freigegeben werden kann.

Der Teilzonenplan und der Gestaltungsplan samt den oben bezeichneten Unterlagen ist vom 20. Oktober 2017 bis am 20. November 2017 öffentlich aufgelegt. Es sind vier Einsprachen eingegangen. Bis zum heutigen Zeitpunkt ist keine der Einsprachen zurückgezogen worden.

Nachstehende Personen haben Einsprache erhoben:

Prof. Dr. iur. Andreas Kellerhals, Rechtsanwalt, c/o SwissLegal (Zürich AG), Zolliker-/Alfred Ulrich-Strasse 2, Postfach 575, 8072 Zollikon-Zürich mit Schreiben vom 20. November 2017; vertreten ab 1. Juni 2018 durch lic. iur. Susanne Bereuter, Rechtsanwältin, Bühlstrasse 8, 8142 Uitikon.

Rolf und Vreni Härry-Ringgenberg, Steinlen 1, 5014 Gretzenbach, mit Schreiben vom 14. November 2017.

Christof und Iris Schelbert-Widmer, Bleichmattstrasse 15, 4600 Olten, mit Schreiben vom 17.11.2017.

Margrith Bader-Schaffner, Ziegelfeldstrasse 50, 4600 Olten, mit Schreiben vom 13. November 2017.

Im Rahmen eines Augenscheins mit einem Einsprecher am 26. April 2018, bei der auch der kantonale Denkmalpfleger, Dr. Stefan Blank anwesend war, wurde seitens der Denkmalpflege erkannt, dass der aufgelegte Gestaltungsplan dem Umgebungsschutz der röm. Katholischen Kirche St. Martin nicht genügend Rechnung trägt. Es wurde aufgrund der Profilierung an Ort sichtbar, dass der südliche Baukörper entlang der Bleichmattstrasse in den Kolonnenbereich des Kirchenvorplatzes zu liegen kommt. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Solothurns hat mit Schreiben vom 7. Mai 2018 erklärt, dass aufgrund der Beeinträchtigung der historischen Pergola eine Anpassung des Gestaltungsplans not-

wendig sei. Die Direktion Bau hat darauf beim Amt für Raumplanung nachgefragt, weshalb dieser denkmalpflegerische, bzw. ortsbildmässige Aspekt nicht in den kantonalen Vorprüfungsbericht miteingeflossen ist; die Antwort des Amtes war (5. Juni 2018), dass «die Stellungnahme der Denkmalpflege fälschlicherweise nicht in den Vorprüfungsbericht eingeflossen ist» - und dass das Schreiben der Denkmalpflege vom 7. Mai 2018 ergänzend zum Vorprüfungsbericht zu betrachten sei.

Den Grundeigentümern ist der Sachverhalt mitgeteilt worden; zudem wurde übermittelt, dass aufgrund der veränderten Ausgangslage eine Neuauflage sinnvoll ist. Die Grundeigentümer haben sich aufgrund der Empfehlung, eine Neuauflage umzusetzen, zusätzlich mit der Verkehrsthematik auseinandergesetzt.

An mehreren Sitzungen mit den verantwortlichen Eigentümern, den Vertretern des Kantons und der Stadt wurde das Projekt in der Volumetrie entlang der Bleichmattstrasse sowie bezüglich der Zu- und Wegfahrt besprochen und daraufhin überarbeitet. So ist an der Bleichmattstrasse das Volumen nun um ca. 4 m von der bestehenden Kolonnade zurückversetzt. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage, welche im früher aufgelegten Gestaltungsplan von der Bleichmattstrasse erfolgte, wurde dahin überarbeitet, dass die Zufahrt über die Bleichmattstrasse und die Wegfahrt über die Grundstrasse (mit Rechtsabbiegeverbot) erfolgen soll. Die neue Volumetrie wie auch die neue Verkehrsführung wurde allseitig als gute Lösung bezeichnet.

Der zweite Vorprüfungsbericht der Teiländerung des Zonenplans und des Gestaltungsplans «Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse» des Amtes für Raumplanung wurde der Direktion Bau am 22. Januar 2019 zugestellt. Darin ist zusammenfassend dargestellt, dass in dem vorliegenden Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften die aufgeworfenen Fragen und Konflikte, welche im Rahmen der ersten Vorprüfung und dem Einspracheverfahren diskutiert und bemängelt wurden, nun berücksichtigt worden sind. Weiter legt es dar, dass nach einer kleinen Korrektur des Perimeters des Gestaltungsplans im Einlenkradius der Grundstrasse zur Ziegelfeldstrasse das Dossier erneut aufgelegt werden kann.

## 2. Das Planungsvorhaben

### Räumlicher Kontext, Städtebau und architektonischer Ausdruck

Die eingeschossigen Doppel Einfamilienhäuser aus dem späten 19. Jahrhundert zwischen der Katholischen Kirche St. Martin und der Ziegelfeldstrasse liegen in der Kernrandzone. Hier sind 4- bis 5-geschossige Baukörper möglich; es gilt die geschlossene Bauweise. Die Innenstadtlage ist raumplanerisch für eine Verdichtung sinnvoll, auf Grund der Lage im Stadtkörper (zwischen denkmalgeschützter Kirche und emissionsträchtiger Verkehrsachse) aber sehr anspruchsvoll.

Der Neubau entlang der Ziegelfeldstrasse bezieht sich auf die Höhe der östlich angrenzenden 6-geschossigen Gebäudezeile. Der neue 6-geschossige Gebäudeteil wird gegliedert in einen 1-geschossigen Sockel und einen 5-geschossigen Aufbau, in welchem sich die Wohnungen befinden. Die 6-geschossige Gebäudezeile erfordert die Umzonung von der Kernrandzone in die Kernzone.

Die neu geplanten 3- bzw. 4-geschossigen Hofbebauungen bilden zwei stimmige Innenhöfe, die zusammen mit dem vorgelagerten Freiraum mit einer Pergola zur Kirche St. Martin einen Abschluss bilden. Entlang der Ziegelfeldstrasse säumt eine Baumreihe, die das bestehende Gestaltungs- und Freiraumkonzept an der Ziegelfeldstrasse übernimmt, den Strassenkörper.

## Projekt

Das dem vorliegenden Nutzungsplan nun zugrundeliegende – überarbeitete - Richtprojekt wurde in einem kooperativen Verfahren mit der Stadt Olten, den Planverfassenden, der katholischen Kirchgemeinde und der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet.

Das Gebiet umfasst Grundstücksflächen von gesamthaft 3'303 m<sup>2</sup>. Mit der ausgearbeiteten kammartigen Bebauung resultiert eine Ausnützungsziffer von 2.08. Die anrechenbare Grünflächenziffer beträgt 26 % (847 m<sup>2</sup>).

Ein lang gestreckter, 6-geschossiger Baukörper begrenzt das Gebiet gegen die verkehrsorientierte Ziegelfeldstrasse.

Das überhohe Erdgeschoss entlang der Ziegelfeldstrasse ist für publikumsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Entlang der Grund- und Bleichmattstrasse sind im Erd- und den Obergeschossen Wohnungen geplant.

Gegen Süden hin bilden 3- und zwei 4-geschossige Hofbebauungen mit Wohnnutzungen verkehrslärmgeschützte Innenhöfe. Das Untergeschoss bietet in Abstimmung mit dem Verkehrsgutachten maximal 54 Fahrzeugen Platz. Die Einfahrt erfolgt über die Bleichmattstrasse, die Ausfahrt erfolgt über die Grundstrasse (mit einem Rechtsabbiegeverbot).

## 3. Freigabe zur erneuten Planaufgabe

### Baukommission und Altstadtcommission

Die Baukommission hat sich in sechs Lesungen, erstmals am 18. Juli 2016, mit dem Projekt auseinandergesetzt. An ihrer Sitzung vom 9. Juli 2018 hat sie sich positiv zur neuen Verkehrsführung, welche die Einfahrt über die Bleichmattstrasse – und die Ausfahrt über die Grundstrasse umsetzt – geäußert.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur denkmalgeschützten St. Martins-Kirche sowie der Mitinanspruchnahme der Schutzzone hat sich auch die Altstadtcommission zum Planungsvorhaben geäußert. Die zu einem früheren Zeitpunkt empfohlenen Ergänzungen dieser Kommission sind bereits bei der ersten Planaufgabe berücksichtigt worden.

### Einverständnis der betroffenen Grundeigentümer

Das schriftliche Einverständnis der betroffenen Grundeigentümer im Gestaltungsplanperimeter liegt vor.

### Freigabe zur erneuten Planaufgabe

Nachstehende Dokumente werden erneut öffentlich aufgelegt:

Verbindliche Dokumente:

- Teilzonenplan vom 24.09.2018
- Gestaltungsplan vom 24.09.2018, rev. 4.2.2019
- Sonderbauvorschriften vom 24.09.2018, rev. 4.2.2019

Erläuternde Dokumente:

- Raumplanungsbericht vom 24.09.2018, rev. 4.2.2019
- Verkehrsgutachten vom 24.09.2018
- Lärmschutznachweis vom 24.09.2018
- Richtprojekt zum Gestaltungsplan, Baufelder B1 – B3, vom 24.09.2018
- Konzept Freiraum vom 24.09.2018

- Berechnung Ausnützungsziffer / Grünflächenziffer Baufelder B1-B3, vom 24.09.2018
- Plan Fahrkurven und Sichtzonen vom 24.09.2018
- Volumenmodell der Bebauung im Massstab 1:200
- Profilierung der Gebäudeecken (an Ort)

#### 4. Abbruch des Verfahrens der ersten öffentlichen Auflage, Orientierung der Einsprechenden

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage (20. Oktober 2017 bis 20. November 2017) sind vier Einsprachen (s.o.) eingegangen; bis zum heutigen Zeitpunkt ist keine zurückgezogen worden.

Mit der erneuten öffentlichen Auflage wird das erste öffentliche Auflageverfahren aufgehoben und abgebrochen. Die Einsprechenden der ersten öffentlichen Auflage werden über den Abbruch des Verfahrens orientiert, gleichzeitig werden die damaligen Einsprachen abgeschrieben.

Die damaligen Einsprechenden werden auf die erneute öffentliche Auflage aufmerksam gemacht.

#### 5. Beilagen

- Dossier: Zonenplan und Gestaltungsplan «Ziegelfeldstrasse - Bleichmattstrasse»

#### Beschluss:

1. Das erste Auflageverfahren der Teiländerung des Zonenplans und dem Gestaltungsplan «Ziegelfeldstrasse – Bleicherstrasse» (Auflagedauer: 20. Oktober 2017 bis 20. November 2017) wird abgebrochen.
2. Die Einsprachen der ersten öffentlichen Auflage werden infolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben. Gleichzeitig werden die Einsprechenden auf die erneute öffentliche Auflage aufmerksam gemacht.
3. Der Stadtrat gibt das Dossier «Teiländerung Zonenplan und Gestaltungsplan Ziegelfeldstrasse - Bleichmattstrasse» bestehend aus: Teilzonenplan, Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften, Raumplanungsbericht, Verkehrsgutachten, Lärmschutznachweis, Richtprojekt zum Gestaltungsplan, Konzept Freiraum, Berechnung Ausnützungsziffer/Grünflächenziffer, Plan Fahrkurven und Sichtzonen, Volumenmodell der Bebauung sowie Profilierung der Gebäudeecken (an Ort) zur öffentlichen Planauflage frei.
4. Die Direktion Bau wird mit dem Vollzug beauftragt.

Stadtkanzlei Olten  
Der Stadtschreiber:

*D. V.*