

## GESTALTUNGSPLAN

### Olten SüdWest 2018

gemäss § 14, 44, 45 und 133 PBG vom 3.12.1978

## SONDERBAUVORSCHRIFTEN

**05.02.2020**

WEITERE BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANES

SITUATIONSPLAN 1:1000

Zürich, 5. Februar 2020

Öffentliche Planaufgabe vom ..... bis .....

Genehmigung am .....

Für die Richtigkeit

Olten, den .....

**Der Stadtpräsident:**

**Der Stadtschreiber:**

**Der Regierungsrat:**

RRB Nr.

**Der Staatsschreiber:**

Publikation im Amtsblatt Nr. .... vom .....

## 1. Allgemeine Bestimmungen

### Zweck

#### §1

<sup>1</sup> Mit dem Gestaltungsplan „Olten SüdWest 2018“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige, sowie nachhaltige Umnutzung der ehemaligen Kiesgrube in ein neues Stadtquartier geschaffen.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften basiert auf dem Masterplan vom August 2017.

<sup>3</sup> Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften bezweckt:

- die Erstellung eines städtebaulich hochwertigen, ökologisch nachhaltigen und den sozialen Austausch stärkenden Stadtquartiers zu unterstützen;
- die Schaffung eines vielfältigen Nutzungsangebotes;
- die Sicherung von qualitätsvollen Freiräumen;
- die Förderung der Natur im Siedlungsraum;
- die Festlegung von geeigneten Rahmenbedingungen für eine Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs.

### Bestandteile des Gestaltungsplans

#### § 2

<sup>1</sup> Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan 1:1'000 sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

<sup>2</sup> Der Raumplanungsbericht vom 28.02.2020 mit den dazugehörigen Fachberichten dient der Erläuterung der rechtlichen Regelungen.

### Geltungsbereich

#### § 3

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet.

### Qualitätssicherung

#### § 4

<sup>1</sup> Der Stadtrat Olten setzt zur Qualitätssicherung einen Gestaltungsbeirat ein. Dieser begleitet die planerische und bauliche Entwicklung im Gebiet «Olten SüdWest 2018».

<sup>2</sup> Alle Projekte müssen dem Gestaltungsbeirat frühzeitig zur Beurteilung vorgelegt werden. Der Gestaltungsbeirat stellt der zuständigen kommunalen Baubehörde Anträge zu den eingereichten Baugesuchen oder Voranfragen.

<sup>3</sup> Für die Zone für höhere Bauten (hB) gilt die Verpflichtung für die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb/Studienauftrag gemäss SIA 142/143). Der Gestaltungsbeirat und die Direktion Bau sind in das Verfahren einzubinden und in der Jury angemessen zu vertreten. Planervorschläge seitens der Stadt sind angemessen zu berücksichtigen.

## Stellung zur Bauordnung

### § 5

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplangebiet gelten die vorliegenden Sonderbauvorschriften. Vorgehendes kommunales, kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

## 2. Nutzungen

### Baufelder

### § 6

<sup>1</sup> Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters bestehen 11 Baufelder A-K.

### Etappierung

### § 7

<sup>1</sup> Das Areal wird in Etappen entwickelt. Die Baufelder A, B, C, D und E sind zuerst und baulich zu nutzen. Erst nach der Realisierung von 75% der BGF der Baufelder A, B, C, D und E können die Baufelder F bis K baulich genutzt werden.

<sup>2</sup> Vor einer Baubewilligung der nächsten Baueingabe mit mindestens 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Perimeter des Gestaltungsplanes muss die Personenunterführung Hammer finanziell sichergestellt sein. Die technische und rechtliche Sicherstellung hat innert der 2 Folgejahre und die Realisierung bis spätestens Baubeginn Baufeld A oder spätestens 2027 (das was zuerst eintritt) zu erfolgen. Ohne PU Hammer gelten die Baufelder F bis K als nicht erschlossen (§ 139 PBG des Kt. SO). Die PU Hammer unterliegt dem Grundeigentümeranspruch gemäss § 101 Abs. 5 PBG.

<sup>3</sup> Die Baufelder H und J sind als letzte Bereiche zu bebauen.

<sup>4</sup> Vor der Bewilligung von 60% der zulässigen BGF auf dem Baufeld C sind die Grünfläche 2 sowie der Zentralplatz planerisch, rechtlich und finanziell sicherzustellen. Innerhalb Jahresfrist nach Bezug dieser Wohnungen auf dem Baufeld C ist die Realisierung der Grünfläche 2 umzusetzen.

<sup>5</sup> Vor der Bewilligung von 60% der zulässigen BGF oder einer vollständigen Bebauung auf dem Baufeld C / Bereich W5 ist die Grünfläche 1 rechtlich und finanziell sicherzustellen.

<sup>6</sup> Vor der Bewilligung von Bauten auf dem Baufeld G ist die Grünfläche 3 planerisch, rechtlich und finanziell sicherzustellen. Innerhalb Jahresfrist nach Bezug der ersten Wohnung auf dem Baufeld G ist die Realisierung der Grünfläche umzusetzen.

<sup>7</sup> Vor der Bewilligung von Bauten auf dem Baufeld F ist die Grünfläche 4 planerisch, rechtlich und finanziell sicherzustellen. Innerhalb Jahresfrist nach Bezug der ersten Wohnung auf dem Baufeld F ist die Realisierung der Grünfläche umzusetzen.

<sup>8</sup> Vor der Bewilligung von Bauten auf dem Baufeld I ist die Grünfläche 5 planerisch, rechtlich und finanziell sicherzustellen. Innerhalb Jahresfrist nach Bezug der ersten Wohnung auf dem Baufeld I ist die Realisierung der Grünfläche umzusetzen.

## **Nutzungsdurchmischung**

### **§ 8**

<sup>1</sup> Folgende Wohnanteile sind einzuhalten:

Der minimale Anteil Wohnen beträgt mit Ausnahme der Zone hB und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) mindestens 60 %.

<sup>2</sup> Pro Baufeld ist ein vielfältiger Wohnungsspiegel umzusetzen.

<sup>3</sup> In den Erdgeschossen des Baufelds A ist keine Wohnnutzung erlaubt. Der Wohnanteil beträgt maximal 60%.

## **Adressbildung**

### **§ 9**

<sup>1</sup> Die Zugänge der Hauptgebäude sollen an den Strassen liegen oder – im Fall von zurückgesetzten Gebäuden – von diesen gut erreichbar sein. Im Erdgeschoss sollen mindestens 20% aller entlang der Baulinien liegenden Wohnungen separate Eingänge haben.

<sup>2</sup> Gewerbliche sowie gemeinschaftlich nutzbare Flächen in den Erdgeschossen sind auch separat von der Strasse zu erschliessen.

## **Zwischennutzung**

### **§ 10**

<sup>1</sup> In Baufeldern sind unabhängig von der Etappierungspflicht folgende Zwischennutzungen zulässig: Temporäre Infrastruktur für kulturelle Veranstaltungen, ökologische Ausgleichsflächen, Freiraumgestaltung, Gärten, Spielflächen und die zur Bewirtschaftung erforderlichen Bauten bis maximal 12 m<sup>2</sup> Gebäudefläche und 3.5 m Höhe. Parkierungsflächen sind mit der Ausnahme von Provisorien für temporäre Veranstaltungen nicht zulässig. Die

Bewilligungspflicht für Zwischennutzungen richtet sich nach § 3 KBV.

<sup>2</sup> Um deren ökologischen Wert zu schützen, sind auf den Baufeldern H und J bis zu deren Bebauung keine Zwischennutzungen gestattet.

### 3. Bebauung

#### Baulinie

#### § 11

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplan sind Baulinien und Pflichtbaulinien festgelegt. Diese gelten nur für oberirdische Bauten; unterirdische Bauten und Anlagen dürfen bis an die Baufeldgrenze gebaut werden.

<sup>2</sup> Gebäude müssen an Pflichtbaulinien gebaut werden und dürfen keine Vor- und Rücksprünge aufweisen.

<sup>3</sup> Baulinien legen die Anstosslänge für die Fassaden der Bauten entlang der Strassen und öffentlichen Wege wie folgt fest:

- a) Baulinie 01 = Fassadenanstoss min. 80%
- b) Baulinie 02 = Fassadenanstoss min. 60%

<sup>4</sup> Von den auf den Baulinien 01 und 02 stehenden Bauten müssen mind. 20% und max. 40% der Gesamtlänge jeder Baute 2 m über die Baulinie hinaus ins Vorland vorspringen. Die Vorsprünge müssen mindestens 2 Geschosse umfassen und gelten in der Bemessung als Fassadenanstoss.

<sup>5</sup> Rücksprünge sind ab 7.0 m über dem Strassenniveau möglich.

#### Gesamthöhe

#### § 12

<sup>1</sup> In den Baufeldern B + E der Zone für höhere Bauten (hB) dürfen die höheren Gebäude eine zusammenhängende Grundfläche von je 900m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Die Höhe der Erdgeschosse entlang der Pflichtbau- und Baulinien beträgt mindestens 4.0 m (Messweise ab mittlerem Strassenniveau bis fertig Boden 1. Obergeschoss).

<sup>3</sup> Wird die maximal festgelegte Vollgeschosszahl gemäss rechtskräftiger zugrundeliegender Bauzone ausgenützt, kann diese partiell gemäss den nachstehenden Bedingungen um 1 Geschoss überschritten werden:

Das zusätzliche Geschoss muss zwischen 30-50% der darunterliegenden Geschossfläche belegen.

<sup>4</sup> Bei Unterschreitung der gemäss Zonenplan festgelegten maximalen Geschosszahl gemäss Zonenplan und einer Mindest-Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen muss partiell das oberste Vollgeschoss wie folgt um 1 Vollgeschoss überschritten werden: Das zusätzliche Geschoss muss zwischen 30-50 % der darunterliegenden Geschossfläche belegen.

<sup>5</sup> Es sind keine Attikageschosse zulässig.

<sup>6</sup> Der Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster (HBK) des Flugplatzes Olten ist bei der Erstellung (inkl. Bau-Kran) zwingend einzuhalten.

## Gebäudelänge

### § 13

<sup>1</sup> Entlang der Baulinie beträgt die maximale Gebäudelänge:

- a) Baufelder B bis F 70 m
- b) Baufelder G bis I 50 m

## Gebäudeabstand

### § 14

<sup>1</sup> Bei den Fussverkehr-Verbindungen innerhalb eines Baufeldes muss der Abstand zwischen den Gebäuden mindestens 14 m betragen.

## Bruttogeschossflächen

### § 15

<sup>1</sup> Die Bruttogeschossfläche je Baufeld beträgt maximal:

Baufeld A	=	56'000 m <sup>2</sup>
Baufeld B	=	32'000 m <sup>2</sup>
Baufeld C	=	52'000 m <sup>2</sup>
Baufeld D	=	43'000 m <sup>2</sup>
Baufeld E	=	33'000 m <sup>2</sup>
Baufeld F	=	33'000 m <sup>2</sup>
Baufeld G	=	22'000 m <sup>2</sup>
Baufeld H	=	21'000 m <sup>2</sup>
Baufeld I	=	20'000 m <sup>2</sup>
Baufeld J	=	10'000 m <sup>2</sup>
Baufeld K	=	<u>16'000 m<sup>2</sup></u>
Total	=	338'000 m <sup>2</sup>

OeBA = frei

## Fassadengestaltung

### § 16

<sup>1</sup> Der Sockel ist in der Fassadengestaltung deutlich ablesbar zu gestalten.

<sup>2</sup> Die Fassaden sind durch Fenstergewände, Dachabschlüsse, Ausbildung von Sockelbereichen und Oberflächen zu strukturieren.

<sup>3</sup> Die Eingänge sind in der Fassadengestaltung ablesbar zu gestalten.

<sup>4</sup> Jede Wohnung ist mit einem privaten Aussenraum auszustatten. Dieser hat eine der Wohnungsgrösse angemessene Fläche (mind. 10%) und eine Tiefe von mind. 2.0 m aufzuweisen.

<sup>5</sup> Verglaste Balkone und Loggien sind als Aussenraum zu konzipieren und nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die Verglasung vollumfänglich zur Seite geschoben werden kann.

<sup>6</sup> Private Aussenräume (Balkone, Loggien, Veranden) sind architektonisch gegenüber den Hauptfassaden zu differenzieren.

<sup>7</sup> Mit dem Baugesuch muss ein verbindliches Material- und Fassadenkonzept vorgelegt werden. Dieses ist mit der Direktion Bau und dem Gestaltungsbeirat vorgängig abzusprechen. Es sind entsprechende Fassadenmuster zu erstellen.

## Vorland

### § 17

<sup>1</sup> In den im Situationsplan gekennzeichneten Bereichen ist ein Vorland (Vorgarten) von 5.0 m Tiefe zu realisieren. Bei den Vorsprüngen gilt eine Tiefe von 3.0 m. Dessen Gestaltung richtet sich nach dem Freiraumkonzept Olten SüdWest 2018.

<sup>2</sup> Bei Hauptzugängen der Bauten ist ein Belagswechsel gegenüber den öffentlichen Flächen vorgeschrieben.

<sup>3</sup> Das Vorland liegt entlang den Baulinien um 0.6 m über dem Verkehrsraum-Niveau. Ausgenommen sind Hauseingänge, Veloabstellplätze, öffentliche Durchwegungen, gewerbliche Nutzungen und Tiefgaragenzufahrten.

<sup>4</sup> Geschlossen wirkende Elemente wie Zäune, Mauern und Hecken weisen eine maximale Höhe von 1.5 m ab Verkehrsräumniveau auf. Höhere raumbildende Einzel-Elemente wie Rank-Gerüste sind erlaubt.

<sup>5</sup> Der Übergang zwischen erhöhtem Vorland und öffentlichen Raum kann gestuft, z.B. in Form von Sitzgelegenheiten, erfolgen. Böschungen, die den Niveauunterschied ausgleichen, sind nicht gestattet.

<sup>6</sup> Private Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr sind im Vorlandbereich nicht zulässig.

## Terraingestaltung

### § 18

<sup>1</sup> Die Baufelder B, F, I, J sowie K können im strassenabgewandten Bereich der Gebäude bis 1.5 m über dem geplanten Terrain angeschüttet werden.

<sup>2</sup> Die Höfe der Baufelder C, D, E, G sowie H müssen über unterirdischen Gebäudeteilen um mindestens 60 cm mit einer Vegetationsschicht überschüttet sein.

## Kleinbauten

### § 19

<sup>1</sup> Quartierbezogene Kleinbauten sind im Geltungsbereich bei Bedarfsnachweis auch ausserhalb der Baufelder zulässig. Deren Grundfläche darf 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 4.0 m.

<sup>2</sup> Kleinbauten sind im Vorland nicht zulässig; ausgenommen sind Zweiradunterstände.

## Dachform

### § 20

<sup>1</sup> Bauten mit zwei und mehr Geschossen sind mit begrüntem Flachdach zu realisieren. Auf einer Fläche von bis zu 30% der zur Verfügung stehenden Dachflächen kann zugunsten einer anderen Nutzung auf eine Begrünung verzichtet werden.

<sup>2</sup> Bei der Dachbegrünung ist der Vegetation entsprechend die Vegetationsschicht und der Wasserspeicher zu dimensionieren.

<sup>3</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme für die Energiegewinnung die Gesamthöhe um maximal 2.5 m überschreiten. Sie müssen um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden und dürfen max. 20% der darunterliegenden Dachfläche belegen. Dachaufbauten müssen in die Fassaden- und Dachgestaltung integriert sein.

Sie sind entweder in das Volumen des Gebäudes zu integrieren oder zusammengefasst in ein klares Volumen als Bestandteil des Gebäudes zu konzentrieren.

<sup>4</sup> Dachaufbauten für die Energiegewinnung dürfen – unter den nachfolgenden Voraussetzungen – die gesamte Dachfläche belegen:

Die Aufbauten müssen mindestens 2.0 m von den Gebäudefluchten zurückversetzt sein und dürfen das Flachdachniveau maximal um 1.0 m überragen.

## 4. Freiraum

### Freiraum

#### § 21

<sup>1</sup> Das Freiraumkonzept Olten SüdWest 2018 ist wegleitend. Im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Plan der Umgebungsgestaltung und der Bepflanzung inklusive des angrenzenden öffentlichen Raumes zur Prüfung vorzulegen.

<sup>2</sup> Die bestehende Strassenfläche südwestlich des Baufelds D (Grünfläche 2) ist in die Gestaltung miteinzubeziehen.

<sup>3</sup> Grünflächen können aus Vegetations- und Belagsflächen bestehen.

<sup>4</sup> Die notwendigen Flächen für Kleinkinderspielplätze sind auf den Baufeldern zu realisieren. Die übrigen Flächen für Spielplätze können in den öffentlichen Raum der mittleren Achse sowie in die öffentlichen Grünflächen verlagert werden. Sie müssen öffentlich zugänglich sein.

<sup>5</sup> Dem Einbezug des Element Wasser, in der Ausgestaltung der Freiräume, ist besondere Beachtung zu schenken.

### Begegnungszone

#### § 22

<sup>1</sup> Die Begegnungszonen dienen der Öffentlichkeit für vielfältige Nutzung.

<sup>2</sup> Die Begegnungszone ist als offene Fläche zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Die Bedürfnisse des öffentlichen Verkehrs müssen bei der Gestaltung berücksichtigt werden.

### Gestaltete platzartige Flächen zur öffentlichen Nutzung

#### § 23

<sup>1</sup> Die gestalteten platzartigen Flächen dienen der Öffentlichkeit als Begegnungs-, Erholungs-, Spiel- und Aufenthaltsort sowie als Langsamverkehrsachsen.

<sup>2</sup> Es ist eine starke Durchgrünung mit Bäumen umzusetzen (gemäss Freiraumkonzept Olten SüdWest 2018).

<sup>3</sup> Die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienst (Notzufahrten) sowie für den Werkbetrieb (Ver- und Entsorgung) ist zu gewährleisten.

### Grünflächen

#### § 24

<sup>1</sup> Die Grünflächen dienen der Öffentlichkeit als Begegnungs-, Erholungs-, Spiel- und Aufenthaltsort sowie als sekundäre Durchwegung für den Langsamverkehr. Soweit möglich erfüllen sie einen ökologischen Nutzen.

<sup>2</sup> Grünflächen können aus Vegetations- und Belagsflächen bestehen. Sie sind soweit möglich als ökologisch wertvolle Flächen auszubilden.

<sup>3</sup> Die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienst (Notzufahrten) sowie für den Werkbetrieb (Ver- und Entsorgung) ist zu gewährleisten.

## **Strassenraumgestaltung**

### **§ 25**

<sup>1</sup> Die Strassenräume sind stark zu durchgrünen (siehe Baum-Achsensystem gemäss Freiraumkonzept Olten SüdWest 2018).

## **Bepflanzung**

### **§ 26**

<sup>1</sup> Eine Bepflanzung hat in der Regel mit einheimischen, zwingend mit standortgerechten Pflanzen zu erfolgen.

<sup>2</sup> Das Baumachsensystem des Freiraumkonzepts Olten SüdWest 2018 ist wegleitend. Je 100 Laufmeter, zwischen zwei Fassaden liegenden Strassen-, Trottoir- und Vorgartenraum sind 12-18 Bäume verschiedener Art und Form, verteilt in allen drei Bereichen, zu pflanzen.

<sup>3</sup> Für die Baumbepflanzung über unterirdischen Bauten und in befestigten Flächen ist ein Wurzelraum von min. 3.0 (Breite) x 3.0 (Länge) x 1.5 m (Höhe) zu schaffen.

<sup>4</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind verbindliche Pflanzlisten vorzulegen.

## **5. Natur und Umwelt**

## **Beleuchtung**

### **§ 27**

<sup>1</sup> Aussenbeleuchtungen sind in den Baufeldern auf ein Minimum zu beschränken. Leuchten sind nach oben abzuschirmen und grundsätzlich nach unten zu richten.

## **Grundwasser**

### **§ 28**

<sup>1</sup> Der mittlere Grundwasserspiegel (MGW) darf mit den generellen Fundationskoten der einzelnen Gebäude nicht unterschritten werden. Gebäudevertiefungen wie Fundamentverstärkungen, Liftschächte, Pumpensümpfe, Pfahlverstärkungen etc. dürfen diesen MGW im Sinne einer Ausnahme unterschreiten. Die genaue Höhe des MGW ist spätestens im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens durch hydrogeologische Untersuchungen zu ermitteln. Für Einbauten unter den MGW sowie für Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit ist eine Bewilligung des Bau- und Justizdepartement erforderlich.

## Versickerung

### § 29

<sup>1</sup> Regenwasser von Strassen, Plätzen und von befestigten Dachflächen sind in erster Priorität und aufgrund geologischer Berechnungen über Bodenpassagen versickern zu lassen. Aus Gründen des qualitativen Grundwasserschutzes ist im Bereich von belasteten Standorten eine Versickerung von Meteorwasser untersagt.

<sup>2</sup> Wenn eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist, ist in zweiter Priorität die Retention und Einleitung von Meteorwasser in ein Oberflächengewässer zu prüfen. Eine Einleitung und allfällige Retentionsmassnahmen sind mit der Baubehörde der Stadt Olten und dem Amt für Umwelt im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens abzusprechen.

<sup>3</sup> Werden Versickerungsanlagen vorgesehen, so ist zu beachten, dass Versickerungsanlagen einen minimalen Abstand von 1 m zum höchsten Grundwasserspiegel einzuhalten haben.

<sup>4</sup> Für die Ver- und Entsorgung sind die beiden rechtsgültigen Nutzungspläne GWP und GEP der Gemeinde anzupassen bzw. ein Teil-GWP und Teil-GEP auszuarbeiten.

<sup>5</sup> Im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept für den entsprechenden Baubereich einzureichen.

## Entsorgung

### § 30

<sup>1</sup> Die Standorte für die Entsorgung von Abfällen oder wiederverwertbarem Sammelgut ist im Situationsplan exemplarisch dargestellt. Die Entsorgung hat mit Unterfluranlagen zu erfolgen.

## Bodenschutz

### § 31

<sup>1</sup> Der Bodenschutz richtet sich nach den im bodenkundlichen Kurzbericht (05.02.2020) beschriebenen Grundsätzen sowie den kantonalen Richtlinien.

<sup>2</sup> In den jeweiligen Bauvorhaben ist eine Fachperson für die bodenkundliche Baubegleitung beizuziehen.

<sup>3</sup> Für die Umsetzung gelten die einschlägigen Lösungen der fachlichen Praxis betreffend Bodenschutz beim Bauen. Die Arbeiten sind vorgängig durch ein bodenkundliches Büro zu beschreiben und der kantonalen Behörde anlässlich des Baubewilligungsverfahrens mittels eines bodenkundlichen Berichtes zu umschreiben.

## Energie

### § 32

<sup>1</sup> Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ist ein Energiekonzept einzureichen.

<sup>2</sup> Der zulässige Energiebedarf pro Jahr für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung muss 10% unter dem jeweils gültigen Energiegesetzwert liegen.

<sup>3</sup> 80% der benötigten Energie ist mittels erneuerbarer Energien abzudecken. Einzel-Holzfeuerungen (Cheminées, Schwedenöfen etc.) sind nicht erlaubt. Für Gruppenheizungen auf Holzbasis gelten die Bestimmungen nach der Luftreinhalte-Verordnung (LRV). Gruppen-Holzfeuerungen sind nur zulässig, wenn die Feinstaub-Emissionsgrenzwerte nach LRV eingehalten werden.

## Nachhaltigkeit

### § 33

<sup>1</sup> Neubauten sind in nachhaltiger und energiesparender Bauweise zu erstellen. Sie sind so auszurüsten, dass sie einen vorbildlich geringen Energiebedarf mit einem möglichst hohen Anteil an erneuerbarer Energie aufweisen.

## Lärm

### § 34

<sup>1</sup> In den Zonen für höheren Bauten (hB) in den Baufeldern A, B und E gelten für lärmempfindliche Räume in Wohnungen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES III.

<sup>2</sup> Für die Baufelder B und E im Bereich der Wohnzone 6 (W6) und in den Baufeldern C, D, F, G, H, I, J und K gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II.

<sup>3</sup> Bei den im Lärmgutachten vom 9. Oktober 2018 (rev. 23.4.2019) mit Lärmgrenzwertüberschreitungen gekennzeichneten Gebäuden ist im Baubewilligungsverfahren ein Lärmgutachten einzureichen.

## Störfallvorsorge

### § 35

<sup>1</sup> Um die Schutzinteressen der zukünftigen Nutzenden zu wahren, sind in den Baufeldern A und B 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.

<sup>2</sup> Folgende konkreten Massnahmen sind bei der Projektierung in den Baufeldern A und B zu beachten:

- Gegenüber der Bahnanlage ist grundsätzlich eine dichte Gebäudehülle vorzusehen. Die Fassade resp. deren

Materialisierung muss für die Dauer einer Gebäude-Evakuierung (mind. 30 Minuten) einem Brand widerstehen können.

- Im Bauprojekt sind bahnseitig möglichst wenige Öffnungen vorzusehen, die zudem möglichst klein bleiben und nach Möglichkeit eine feste Verglasung aufweisen.
- Innerhalb von 55 m Abstand zur Bahnanlage dürfen für Öffnungen keine Kunststoffrahmen vorgesehen werden.
- Die Hauseingänge sind bahnabgewandt anzuordnen, so dass sie als natürliche Fluchtwege dienen können.
- Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen sind bahnabgewandt und hoch über dem Boden anzuordnen.

## Belastete Standorte

### § 36

<sup>1</sup> Belastete Standorte werden gemäss Artikel 32c Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG, SR 814.01) in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) verzeichnet.

<sup>2</sup> Für Bauvorhaben auf belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV; SR. 814.680) durchzuführen und ein Entsorgungskonzept für das Aushubmaterial zu erstellen. Das Untersuchungsprogramm, die Untersuchungsergebnisse und das Entsorgungskonzept sind dem Bau- und Justizdepartement zur Beurteilung / Genehmigung einzureichen.

## 6. Erschliessung

## Mobilitätskonzept

### § 37

<sup>1</sup> Mit dem Baugesuch muss ein Mobilitätskonzept gemäss der Wegleitung zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts der Stadt Olten eingereicht werden.

<sup>2</sup> Spätestens mit dem Baugesuch von Baufeld A ist ein Nachweis über ein Fahrtenmonitoring/-controlling zu erbringen.

<sup>3</sup> Das Fahrtenmonitoring/-controlling umfasst jeweils das Verkehrsaufkommen von Perimeter des Gestaltungsplanes Olten SüdWest 2018.

<sup>4</sup> Ist die Personenunterführung Hammer (PU Hammer) realisiert, kann gestützt auf das Fahrtenmonitoring/-controlling die Baubehörde weitergehende Massnahmen zur Erreichung der Mobilitätsziele gemäss Mobilitätskonzept, namentlich auch eine weitere Reduktion der Anzahl Parkplätze für die unbebauten Baufelder verfügen.

## Fuss- und Veloverkehr (FVV)

### § 38

<sup>1</sup> Das Quartier ist mit Fuss- und Veloverkehr-Verbindungen gemäss neuem Erschliessungsplan zu erschliessen.

<sup>2</sup> In den Baufeldern sind alle 80 - 120 m eine Fuss- und Veloverkehr-Verbindung zwischen den Verkehrsachsen vorzusehen. Diese Verbindungen sind öffentlich und grundbuchlich gesichert nutzbar. Es sind wassergebundene Beläge anzustreben. Die minimale hindernisfreie Breite beträgt 3.5 m.

<sup>3</sup> Für die Ausführung der FVV-Anlagen sind die Anforderungen gemäss VSS-Normen massgebend.

## Motorisierter Individualverkehr (MIV)

### § 39

<sup>1</sup> Die nordöstliche Zufahrt über den Rötzmattweg zu den Baufeldern A (Erschliessungsstrasse mit beschränkter Zufahrt für den MIV / Nutzungseinschränkung) ist dem Langsamverkehr und öffentlichem Verkehr vorbehalten. Die Zufahrt ist entsprechend zu kennzeichnen.

## Abstellplätze

### § 40

<sup>1</sup> Bis zur Realisierung der Personen-Unterführung (PU) Hammer gilt für den gesamten Geltungsbereich das rechtskräftige Parkierungsreglement der Stadt Olten.

<sup>2</sup> Nach der Inbetriebnahme der PU Hammer gilt für die Berechnung der Anzahl an Abstellplätze die nachfolgenden Reduktionsfaktoren auf das rechtskräftige Parkierungsreglement der Stadt Olten anzuwenden.

	Wohnen	Arbeiten	
	Bewohner und Besucher	Personal	Kunden / Besucher
Gebietstyp I (Baufeld A)	50%	20%	25%
Gebietstyp II (Baufelder B-K)	80%	20%	40%

<sup>3</sup> Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nur für Besucher, Kunden und die Anlieferung möglich.

Bis zur Realisierung der PU Hammer darf die Anzahl Parkplätze aus der Berechnungsdifferenz zwischen dem rechtskräftigen Parkierungsreglement und den angewendeten Reduktionsfaktoren (§ 40<sup>2</sup>) temporär auf unbebauten Baufeldern oder in Sammelparkierungsanlagen (Standort gemäss GP-Signatur) realisiert werden. Sobald die PU Hammer realisiert ist, müssen die oberirdischen Abstellfelder aufgehoben werden.

<sup>5</sup> Für Motorräder ist eine ausreichende Anzahl Abstellplätze bereitzustellen. Die Anzahl darf ein Zehntel der für Personenwagen maximal erforderlichen Abstellplätze nicht unterschreiten.

<sup>6</sup> Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in Tiefgaragen oder in Sammel-Parkhäusern vorzusehen. Deren Erschliessung darf nur über die im Plan bezeichneten Bereiche erfolgen.

<sup>7</sup> Es sind oberirdische Parkfelder für folgenden Spezialnutzungen vorzusehen:

- a) Standort für Car-Sharing-Angebote.
- b) Realisierung von Ladestationen für Elektro-Autos und E-Scooter.
- c) Kompensatorische Parkierungsflächen für Automobile bis zur Realisierung der Personenunterführung Hammer (PU Hammer)

<sup>8</sup> Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS Norm 640 065. Die Anzahl Veloabstellplätze ist nachvollziehbar herzuleiten.

<sup>9</sup> Mindestens 33% der oberirdischen Velo-Abstellplätze sind in unmittelbarer Nähe der Gebäudeeingänge anzuordnen. Sie können in Absprache mit der Stadt Olten auch auf öffentlichem Grund realisiert werden.

<sup>10</sup> Veloabstellplätze, die in Gebäuden angeordnet werden, müssen von den Strassen bzw. Wegenetz aus, fahrend gut erreichbar sein.

## 7. Schlussbestimmungen

### Ausnahmen

#### § 41

<sup>1</sup> Die Baubehörde kann mittels Antrag der Direktion Bau, im Interesse einer besseren ästhetischen oder städtebaulichen Lösung geringe Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn diese begründet sind, dem Zweck des Gestaltungsplanes entsprechen, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

### Inkrafttreten

#### § 42

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

<sup>2</sup> Die Flächen vom Gestaltungsplan Nr. 222, die durch den Gestaltungsplan Olten Südwest 2018 nicht tangiert werden, verbleiben in der Gültigkeit des bestehenden Gestaltungsplans.

<sup>3</sup> Der Gestaltungsplan Nr. 223 wird durch diesen Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften vollständig ersetzt und aufgehoben.

## Anhänge

zu den Sonderbauvorschriften gehören

- a) Gestaltungsplan 1:1000 vom 05.02.2020
- b) Raumplanungsbericht vom 28.02.2020
- c) Verkehrsgutachten vom 12.09.18
- d) Lärmgutachten vom 9.10.18, rev. 23.04.19
- e) Freiraum-Konzept 2.Revision vom Februar 2018
- f) Masterplan vom August 2017
- g) Teilzonenplanänderung mit Zonenordnung 1:2500 vom 05.02.2020
- h) Erschliessungsplan 1:1000 vom 05.02.2020
- i) Fachbericht Störfallvorsorge vom 18.04.19 (WAM Planer und Ingenieure AG)
- j) Bodenkundlicher Kurzbericht vom 05.02.2020