

28.02.2020

# Olten SüdWest 2018



## Raumplanungsbericht

Teilzonenplanänderung und  
Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften  
„Olten SüdWest 2018“

28. Februar 2020

Planergemeinschaft

PLANAR AG für Raumentwicklung | Gutstrasse 73 | 8055 Zürich  
SUR SCHNEIDER AG Städtebau und Raumentwicklung | Ringstrasse 16 | 4600 Olten  
Ernst Niklaus Fausch Partner AG | Feldstrasse 133 | 8004 Zürich

**Auftraggeber**

Stadt Olten  
Stadtpräsidium / Stadtplanung  
4600 Olten – Dornacherstrasse 1  
T +41 62 206 13 02

Terrana AG Rüschnikon  
Sigmund Bachmann  
8802 Rüschnikon – Säumerstrasse 51  
T +41 44 724 23 18

**Planergemeinschaft**

PLANAR AG für Raumentwicklung | SUR Schneider Städtebau und Raumentwicklung AG  
8055 Zürich – Gutstrasse 73  
T +41 44 421 38 38

Ernst Niklaus Fausch Partner AG  
8004 Zürich – Feldstrasse 133  
T +41 43 500 10 40

Daniel Schneider, Landschaftsarchitekt BSLA, Städtebau NDK, Projektleiter  
Bertram Ernst, Dipl. Architekt ETH SIA REG A  
Naymi Lobato, Architektin und Stadtplanerin, Raumplanung MSE FHO  
David Schneider, Architekt FH  
Lena Jung, Dipl. Ing. Architektin Stadtplanung

Stadtraumverkehr Birchler + Wicki  
8005 Zürich – Sihlquai 75  
T +41 43 366 96 10

schneiderSchmid Landschaftsarchitektur  
4600 Olten – Ringstrasse 16  
T +41 62 213 94 25

**Bildquellen**

Bilder ohne Quellenangabe sind im Eigentum der Planergemeinschaft

Zürich, 28. Februar 2020

## Inhalt

A Ausgangslage	4	
1 Vorgeschichte	4	
2 Auftrag und Ziel	6	
B Überarbeitungsphase	7	
3 Erste Betrachtungen	7	
4 Entwicklung Masterplan	8	
5 Justierung Masterplan – Vorbereitung Nutzungsplanung	11	
6 Freiraum-Konzept	12	
7 Zusammenfassung	14	
C Nutzungsplanung	15	
8 Grundlagen	15	
9 Teilzonenplan	17	
10 Erschliessungsplan Olten SüdWest 2018	21	
11 Gestaltungsplan Olten SüdWest 2018	23	
D Erläuterung	30	
12 Erläuterung der Planungsinhalte	30	
13 Verkehrsgutachten	55	
14 Lärmgutachten	56	
15 Grundwasser	58	
16 Naturgefahren	58	
17 Kataster der belasteten Standorte	60	
18 Bodenschutz	61	
19 Störfallvorsorge	62	
Vorprüfung und Mitwirkung	64	
Weitere Vereinbarungen	64	
Anhang	65	

# A Ausgangslage

## 1 Vorgeschichte

Seit der Stilllegung der Industriebetriebe PCO Portland Zementwerk und der AG Hunziker & Cie im Jahr 1998 steht westlich des Bahnhofes Olten Hammer ein neues Entwicklungsgebiet von ca. 275 000 Quadratmetern Fläche zur Verfügung. Im Jahr 2002 hat der Stadtrat von Olten dieses Gebiet im Rahmen der Ortsplanungsrevision mit der ersten öffentlichen Planaufgabe neu der «Sondernutzungszone A SnA» zugewiesen. Diese Zone erlaubte und verlangte einen städtebaulichen Entwicklungsprozess mit einem vorgeschalteten Konkurrenzverfahren.

Noch im selben Jahr wurde der städtebauliche Wettbewerb Olten SüdWest ausgeschrieben. Das Siegerteam aus Büro Z (Zürich) und process yellow (Berlin) wurde in der Folge beauftragt, die Planungsidee weiter zu entwickeln.

In einer zweijährigen Planungsphase wurde das «Konzept zur Stadtentwicklung Olten SüdWest» erarbeitet. Um dieses Konzept in einen Zonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan übersetzen zu können, musste im Jahr 2006 ein ebensolcher für die «Endgestaltung Kiesabbau Gheid und Arealgestaltung Olten SüdWest» öffentlich aufgelegt und bewilligt werden.

In den folgenden zwei Jahren, also bis 2008, wurde die «Nutzungsplanung Olten SüdWest» (Zonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan) überarbeitet und im März 2010 in Kraft gesetzt. Zweck dieser Zerteilung war die planungsrechtliche Sicherstellung des umlaufenden



Luftbild

Quelle: Geoportals SoGIS, Stand Januar 2018

Naturraums, die weitere Ausbeutung des Kiesvorkommens und die Realisierung eines ersten Baufeldes.

Für dieses erste Baufeld wurde im Jahr 2011 ein «Architekturwettbewerb» durchgeführt und bereits im selben Jahr das Baugesuch auf Grundlage des Siegerprojekts (Frei Architekten AG, Aarau) für das «Baufeld 4» eingereicht. Das erste Projekt mit 8 Gebäuden und rund 420 Wohnungen wurde im Jahr 2015 fertig gestellt.

Das Resultat der ersten Bebauung, gestützt auf den rechtskräftigen Gestaltungsplan Olten SüdWest (RRB Nr. 2010/588 vom 30. März 2010), hat schnell gezeigt, dass die definierte maximale Dichte und Gebäudehöhe zu einer grossvolumigen, möglicherweise uniformen Bebauung führen könnte. Die Aussenräume wurden somit reduziert und unter Druck gesetzt. Ebenfalls hat sich die gewerbliche Nutzung der Sockelgeschosse als schwierig erwiesen. Ob die Bebauung der übrigen 13 Baufelder überhaupt zum Tragen kommen würde, war fraglich.

Parallel zur Realisierung des ersten Baufelds lobte die Stadt Olten den Wettbewerb zur Personenunterführung aus, welche die Geleise beim Hammer-Bahnhof unterqueren und die anschliessende Entlastungsstrasse (ERO) überqueren soll.

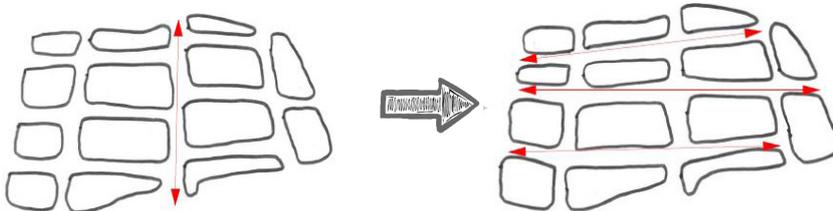


Luftbild Richtung Süden

Quelle: <http://www.olten.ch/de/bewegungmain/entwicklungsgebiete/suedwest/>, Stand August 2017

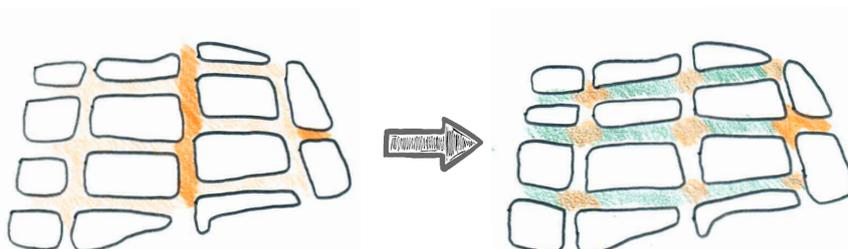
## 2 Auftrag und Ziel

Die Stadt Olten, vertreten durch das Stadtpräsidium, hat gemeinsam mit der Eigentümerschaft beschlossen, den rechtsgültigen Gestaltungsplan intensiv zu analysieren und Wege aufzuzeigen, wie die weitere Quartierentwicklung zu einer abwechslungsreicheren Bauweise, einem stärker durchgrüntem Freiraum und schlussendlich zu einer lebendigen Vielfalt an Bewohnerinnen und Bewohnern führen soll. Mit dieser Aufgabe wurde das Planerteam PLANAR AG/SUR Schneider AG, Zürich (Lead) und Ernst Niklaus Fausch Partner AG, Zürich/Wien beauftragt.



### Leitideen Masterplan

1. Quartier-Orientierung – Das Quartier soll an die Oltner Innenstadt angebunden werden. Der angestrebte „Strip“, der sich an den Verlauf der motorisierten Autoverkehrsachse anlehnt, soll zugunsten starker Fuss- und Veloachsen abgeschwächt werden. Der Fuss- und Veloverkehr durchfließt in drei stark durchgrüntem Bereichen die Baufelder.



2. Quartier-Struktur – Durch die veränderte Hierarchie in der Quartier-Orientierung sollen sich öffentliche und private Grünräume stärker verweben. Es sollen stark durchgrünte Quartierstrassen entstehen. Daraus ergibt sich eine Reduktion der Verkehrsflächen.

# B Überarbeitungsphase

## 3 Erste Betrachtungen

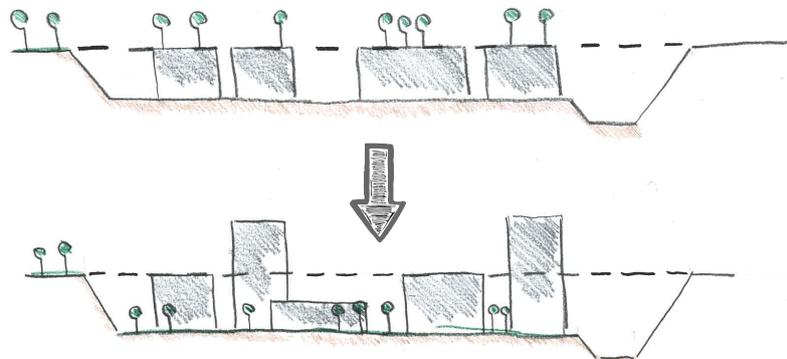
Vor der eigentlichen Überarbeitung des rechtsgültigen Gestaltungsplans erfolgte eine Beurteilung der bestehenden Grundlagen und des realisierten Baufelds Nr. 4. Daraus konnten erste Leitsätze (Thesen) für ein neues Konzept zur städtebaulichen Struktur des Quartiers und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung abgeleitet werden.

Bei diesen ersten Betrachtungen wurden die städtebaulichen und architektonischen Absichten des Wettbewerbsprojekts «Eureka», des Gestaltungsplans «Olten SüdWest», des nachfolgenden Architekturwettbewerbs «Baufeld 4» und der gebauten Realität beurteilt.

Daraus resultierten folgende Leitsätze/Thesen:

- Das Quartier Olten SüdWest soll vorwiegend ein Wohnquartier, kein Stadtteil sein
- Der Gestaltungsplan ist massvoll zu ergänzen und zu schärfen
- Der Baufortschritt soll gefördert werden und kontinuierlich stattfinden
- Das Quartier ist in jeder Hinsicht gemischt; Nutzer/innen, Architektur und Eigentümer tragen gleichermassen zur Vielfalt bei
- Die Anbindung des Fuss- und Veloverkehrs an die Innenstadt hat grosse Bedeutung
- Das Quartier soll autoarm weiter geplant werden

3. Gebäudestruktur – Eine variable Abfolge der Gebäudehöhen soll angestrebt werden. Verschiedene Gebäudehöhen lassen selbstverständlich auch verschiedene Nutzerstrukturen zu.



4. Durchwegung und allgemein zugängliche Grünflächen – Die bislang als Strassenräume vorgesehenen Zwischenräume der Baufelder sind hierarchisch neu zu ordnen. Parkhäuser und Tiefgaragen sind über kurze Wege von der Haupteinfahrachse ab der Umfahrungsstrasse anzusteuern.



## 4 Entwicklung Masterplan

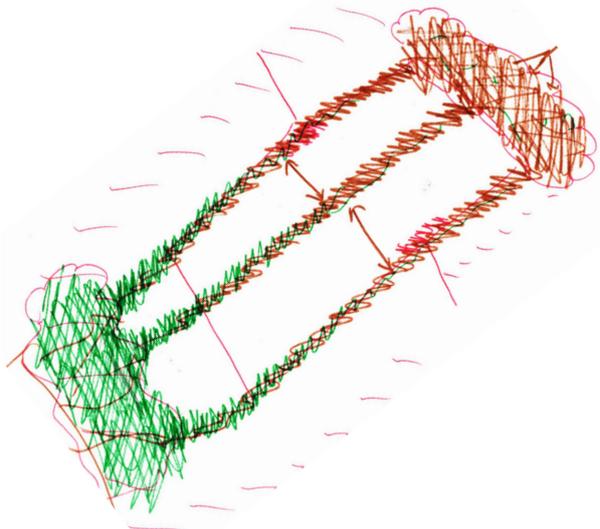
Gestützt auf die Ergebnisse der ersten Beurteilung wurde die städtebauliche Konzeption für den neuen Masterplan erarbeitet. Während dieser Zeit wurde der Projektstand periodisch allen Beteiligten (Stadt Olten, Eigentümerschaft), externen Experten sowie dem kantonalen Raumplanungsamt vorgelegt und jeweils intensiv diskutiert. Mit Schreiben vom 24. Oktober 2017 und im Sinne einer umfassenden Voranfragen-Beantwortung hat das kantonale Amt für Raumplanung die ersten Stellungnahmen der weiteren kantonalen Ämter abgegeben, die künftig zu involvieren sind.

Die Ergebnisse des Masterplans wurde am 29. September 2017 an einer öffentlichen Veranstaltung auch der interessierten Bevölkerung präsentiert.

### 4.1 Städtebaulicher Entwurf

Der Masterplan stützte sich auf die ersten Konzeptideen und deren Thesen. Die städtebauliche Konzeption orientiert sich am Umstand, dass das Planungsgebiet zwischen Stadtraum und Landschaft liegt. Während die bauliche Dichte zur Stadt hin am stärksten zu- und Richtung Landschaftsraum abnimmt, verhält sich der Grünraum komplementär dazu.

Die drei stark durchgrüneten Achsen werden als vernetzender Vegetationsgürtel im Südwesten über den Naturpark in die Gheid-Ebene geführt. Im stadtseitigen Nordosten münden sie in eine perimeterüberspannende Fläche. Trotz grosser bauliche Dichte mit zehngeschossigen Bauten erlaubt dieser Platz eine hohe Durchlässigkeit und ist stark mit Bäumen durchsetzt.



Konzept  
Bauliche Dichte zur Stadt hin. Starkes  
Grünvolumen zur Landschaft.

### 1. Die Quartierstruktur

Sie entwickelt sich in vier Baubereichssträngen von der Innenstadt im Nordosten nach Südwesten zum Naturschutzgebiet.

### 2. Achsen und Verkehr

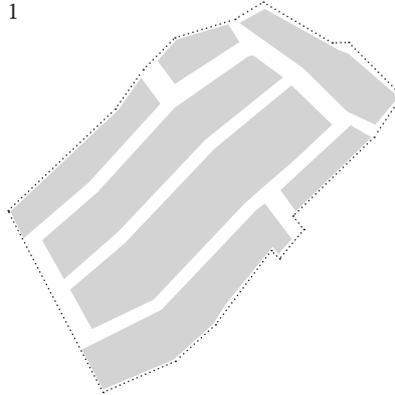
Durch das «Krümmen» der Achsen entstehen wirtschaftliche Baubereichsbreiten; der Verkehr verteilt sich auf diese Achsen.

Blau – hauptsächlich Fußgänger- und Veloverkehr (FVV)

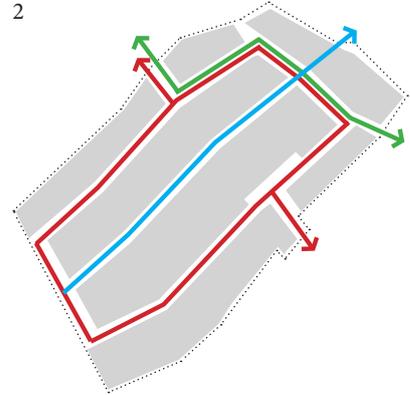
Grün – Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Rot – Motorisierter Individualverkehr (MIV)

1



2

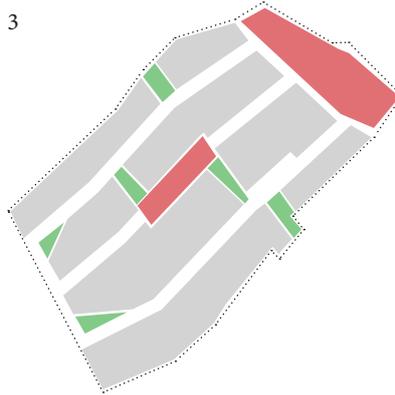


### 3. Öffentliche Grünräume und Plätze

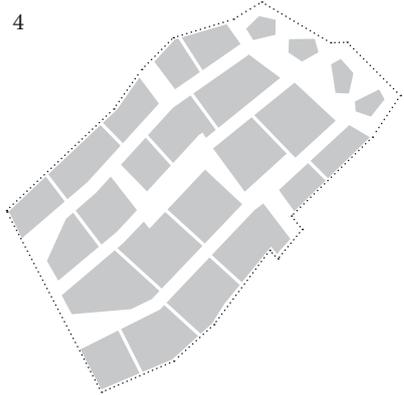
Im Zentrum liegen achsenverbindende Parks, die MIV-Erschließung wird von einem Grünpuffer begleitet und die südwestlichen Parkanlagen öffnen den Siedlungsraum zur Landschaft. Die Mittelachse wird ausgeweitet.

Der Baubereich zur Stadt hin wird ein «Platz mit hohen Häusern».

3



4



### 4. Hochbauten und Gliederung

Punkthochbauten im Nordosten zeichnen den Quartieraufakt und bringen die Baubereichsstränge gegenüber der Innenstadt zu einem Abschluss. Die Durchwegung teilt die Baufelder und ermöglicht eine Querverbindung für die Fußgänger.

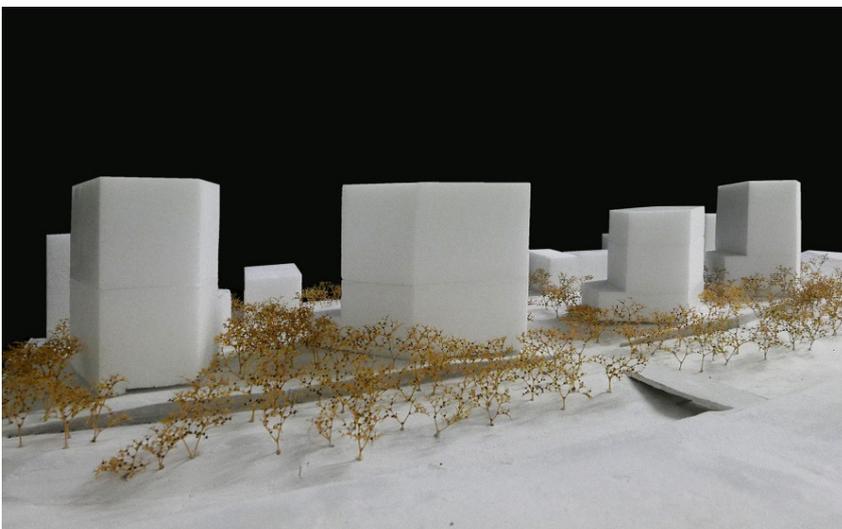


Die Erschliessungen des Quartiers für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die ERO-Anschlüsse Rötzmatt und Olten SüdWest. Während die Zufahrt im Nordwesten bereits realisiert ist, soll sie sich auf der gegenüberliegenden Seite gegen Süden verschieben, um den Rötzmatt-Knoten mit einem angemessenen Rückstau-Raum zu entlasten. Der öffentliche Verkehr wird priorisiert und wie bisher über die Nordost-Ecke des Perimeters (Anschluss Rötzmatt) geführt.

Die innerstädtische Anbindung via Personenunterführung Hammer (PU Hammer) für den Fussgänger- und Veloverkehr ist ein zentrales und äusserst wichtiges Thema. Eine attraktive Fussgänger- und Veloverkehrerschliessung für das Quartier kann einer Überlastung der ERO entgegenwirken; sie steigert gleichzeitig die Qualität des neuen Quartiers sowie der Gheid-Ebene als Naherholungszone.

Entlang der verkehrsfreien Mittelachse liegen drei mittelgrosse Parkanlagen, der Oltner Massstäblichkeit angepasst, die die Baufelder durchdringen und mit den beiden anderen Achsen verbinden. Die beiden äusseren Achsen enden im Südwesten in zwei dreieckigen Parkanlagen\*, die den Siedlungsraum zum Landschaftsraum hin öffnen.

\*siehe Justierung Masterplan S. 11



Modellfoto Studie Quartierauftakt  
(Masterplan)  
Zur ERO hin angehobener  
Quartiereingangsplatz mit  
vier hohen Gebäuden.

## 5 Justierung Masterplan – Vorbereitung Nutzungsplanung

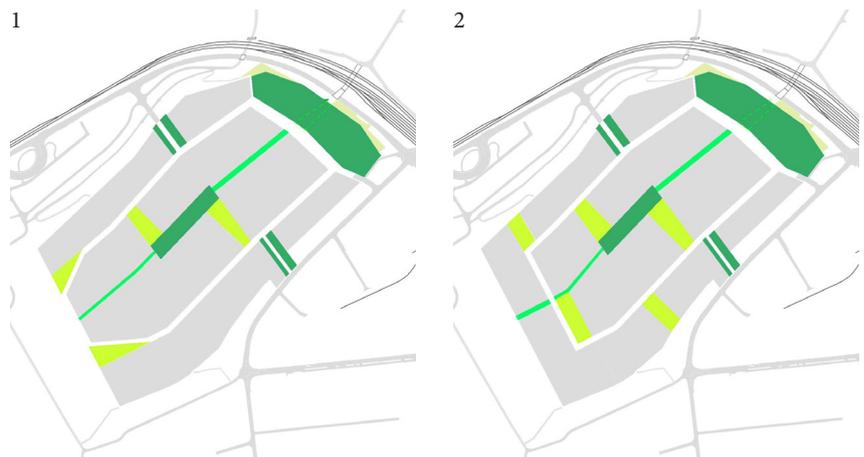
Aufgrund der Resultate aus der Masterplan-Phase und der ersten Stellungnahme aller kantonalen Ämter (24. Oktober 2017) wurden die Planungsprinzipien mittels Testbelegungen überprüft. Sie dienten als hilfreiche Grundlage für die Vorbereitung der Nutzungsplanung. Das wesentliche Ziel ist erreichbar: Beim jahrzehntelangen Realisierungsprozess wird der nicht absehbaren Baustruktur ein angemessenes Regelwerk verliehen.

Die Testbelegungen zeigten deutlich, dass die Wohnumfeldplanung bei weiterhin gültigen Grundsätzen des Masterplans für die Quartierentwicklung von grosser Bedeutung ist. Aus diesem Grund wurde zur Sicherstellung einer hohen Freiraum-Qualität ein zusätzliches Freiraum-Konzept in Auftrag gegeben. Weitere Gutachten zu Lärm, Energie, und Verkehr wurden ebenfalls erarbeitet. Dem Grundwasser, das nur wenige Meter unter dem Baugrund liegt und aufstösst, wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umwelt besondere Beachtung geschenkt.

### 5.1 Anzahl und Lage von Grünflächen als Justierthema

Die beiden Dreiecks-Pärke, ursprünglich zur besseren Besonnung der hangnahen südwestlichen Bauten, konnten in der Masterplan-Phase nie abschliessend und befriedigend situiert werden.

Im Sinne eines «Rückkommens» haben sich zahlreiche Beteiligte intensiv mit der Thematik auseinandergesetzt. Neun weitere Untersuchungen zeigten, dass die Nahtstelle zwischen intensiv genutztem Park und dem



1. Die zwei dreieckigen Parkanlagen im Südwesten werden durch einen Park südwestlich ersetzt.

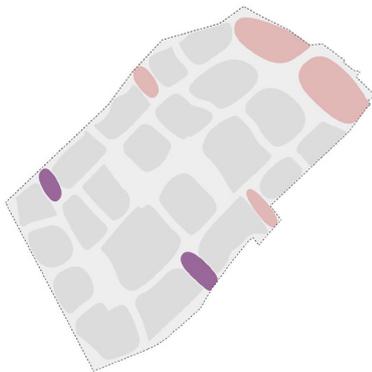
2. Zwei neue Pärke innerhalb der Baufelder verlängern sich über Durchwegungen auslaufend in den Naturpark.

als «non tangere» deklarierten Naturpark mit einer Strasse nicht zufriedenstellend gelöst werden kann. Aus dieser Erkenntnis entwickelten die Planer in enger Absprache mit dem Grundeigentümer den Typus einer leicht zurückversetzten, beidseitig bebauten Strasse und drei zusätzlichen Parks innerhalb der Baufelder. Die mittlere, verkehrsfreie Achse ist über eine leichte Verbreiterung mit dem Naturpark verknüpft und kann so einen kleinen Platz aufnehmen. Die beiden äusseren Achsen verlängern sich über Durchwegungen auslaufend in den Naturpark.

## 6 Freiraum-Konzept

Die Erarbeitung des Freiraum-Konzepts durch schneiderschmid landschaftsarchitektur (Olten) erfolgte auf der Grundlage des Masterplans. Das Freiraum-Konzept ist als übergeordnete Idee zur Umgebungsgestaltung des neuen Quartiers Olten SüdWest zu lesen.

1



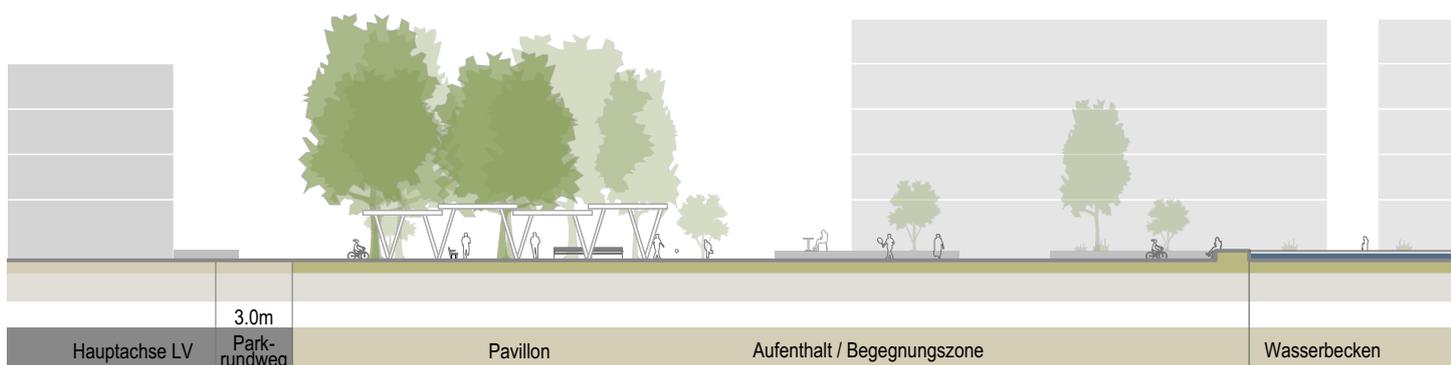
2



1. Die Eingangsparks mit starker, portalbildender Begrünung bilden den Auftakt zur Siedlung. Sie markieren gleichzeitig den Start des beruhigten Verkehrsregimes. Die Parks sind als intensiv und extensiv begrünte Erholungsfläche für alle Generationen gedacht.

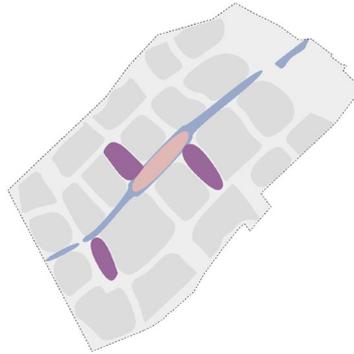
2. Die Ringstrasse führt den motorisierten Verkehr unter einem Baumdach durch die Siedlung. Die beruhigte Verkehrsführung verhindert Abkürzungen durch das Quartier.

Schematischer Grundriss und Schnitt Centralplatz

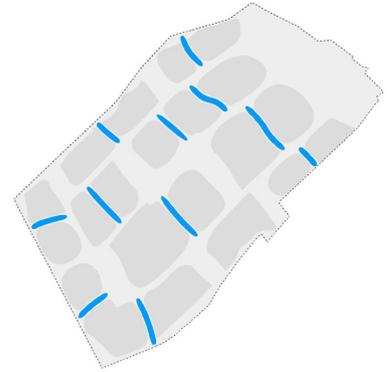


3. Als zentrales grünes Band verbindet die Mittelachse die Baufelder mit der Stadt und dem Bahnhof Hammer. Im Zentrum weitet sie sich auf und bildet als Zentralplatz, mit zwei Parks, das Herz der Siedlung. Der Platz und die Parks bündeln die aktive Nutzung und sind der intensiv-grüne Kern innerhalb der kiesigen Landschaft.

3



4



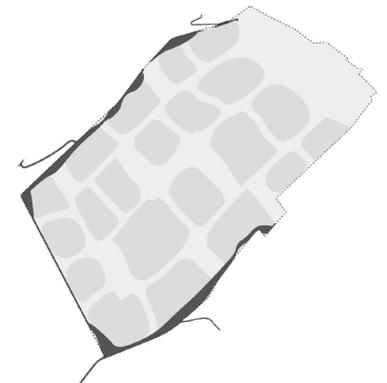
4. Durchwegungen, begleitet von Baumreihen, verbinden die Hauptstränge und bieten Platz für die Versickerung von Oberflächen- und Dachwasser.

5. Ein multifunktionaler, intensiver Vorlandstreifen von 5 m Breite bildet den Filter zwischen den intensiven Wegverbindungen und den extensiven inneren Freiräumen. Die inneren Freiräume bieten Raum für Kinderspiel.

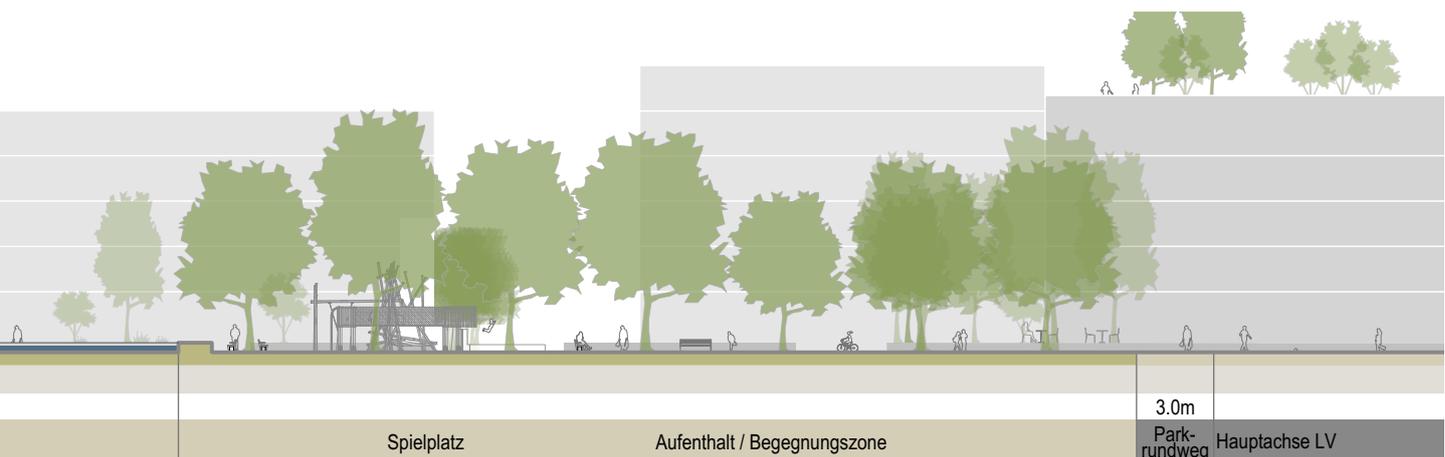
5



6



6. Zusammen mit dem Spielstreifen entlang des Rundwegs lässt sich die Atmosphäre zwischen kiesigen Trockenflächen und gestreuten Feuchtgebieten erleben, ohne dass das Schutzgebiet betreten werden muss.



## 7 Zusammenfassung

Nach den letzten Korrekturen erweist sich das Regelwerk für eine Bebauung dieser Grössenordnung und bei der geschätzten Realisierungsdauer als stabil. Für das Baufeld A\*, das an die Stadt anknüpft, ist ein qualitätsorientiertes Konkurrenzverfahren ein wichtiger weiterer Schritt. Die Baufelder weisen grosse Flexibilität bei der Unterteilung in Baubereiche auf und können damit gut auf die Nachfrage und architektonische Entwicklung reagieren.

Der Verkehr kann mit dem vorliegenden Konzept quartierorientiert gelenkt werden. Für Schleichfahrten ist die Linienführung ungeeignet. Besondere Bevorzugung geniesst der Fuss- und Veloverkehr und der öffentliche Verkehr. Hier wären mit der raschen Realisierung einer Personenunterführung Hammer bei gleichzeitiger Entlastung der ERO massive Verbesserungen möglich.

Das tragende Element des neuen Quartiers ist seine Freiraum-Qualität. Vorerst als Konzept abgebildet, kann sie im Rahmen der Bewilligungsverfahren verfeinert und abgestimmt werden. Ein grosser gemischter Baumbestand in den Strassen und den angrenzenden privaten Flächen bildet ein gemeinsames Blätterdach über den drei Achsen. Spiel- und Begegnungspunkte werden zu grossen Teilen im öffentlichen Bereich angelegt sein. Dies mit der Absicht, dass die Bewohner- und Bewohnerinnen mit ihren Kindern mehr Gelegenheit zum sozialen Austausch erhalten. Die Gartenräume in den Baufeldern müssen naturnah gestaltet sein und können trotzdem wohnungsnah Kleinkinder-Spielplätze und kleine Sitzplätze aufnehmen.

\*siehe S. 19 Ausweitung auf die Zone hB in Rahmen der Nutzungsplanung



# C Nutzungsplanung

## 8 Grundlagen

Folgende Planungsinstrumente wurden erarbeitet:

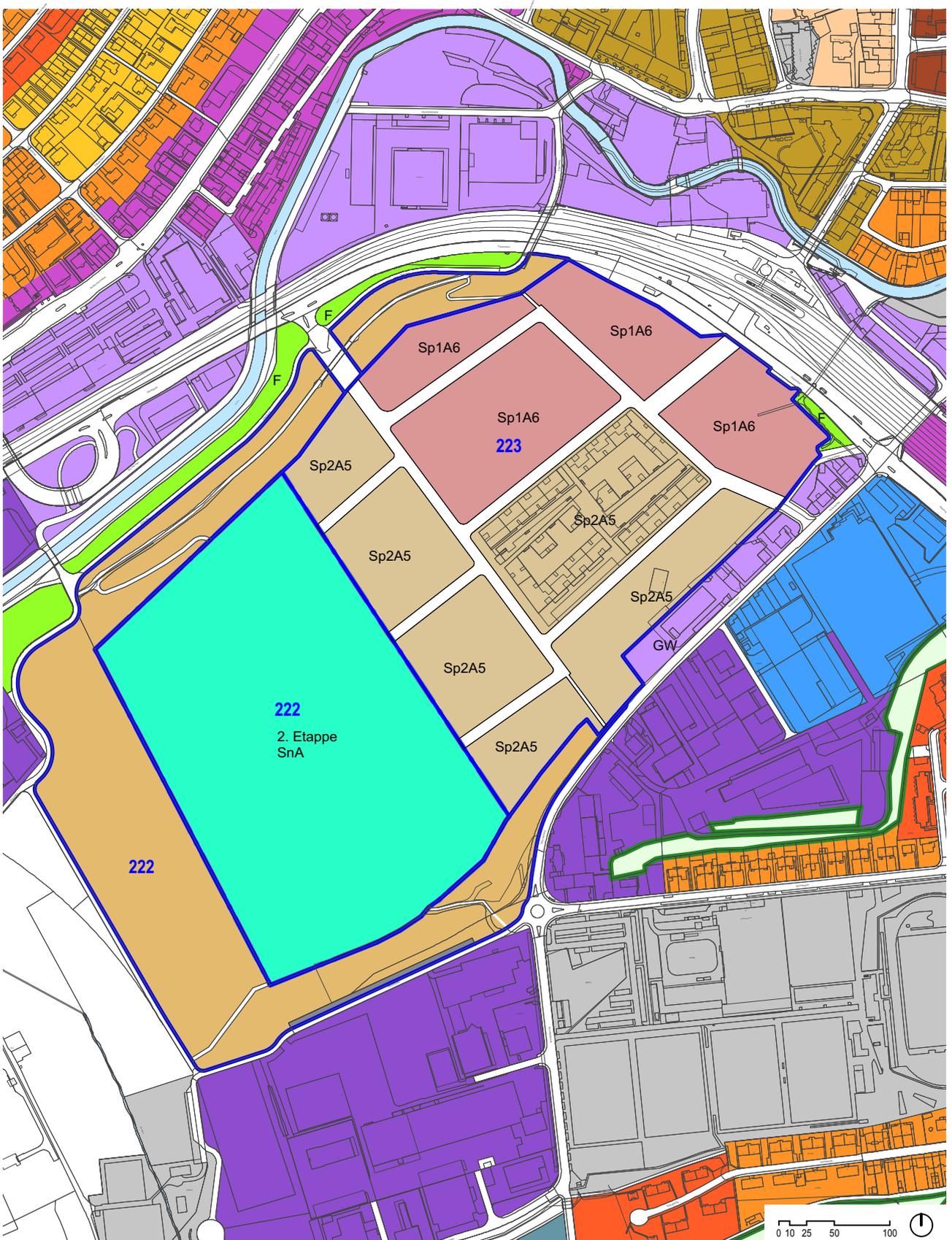
- Teilzonenplan Olten SüdWest 2018 mit Zonenvorschriften vom 31. Oktober 2018, 1:2500
- Erschliessungsplan Olten SüdWest 2018 vom 31. Oktober 2018, 1:1000
- Gestaltungsplan Olten SüdWest 2018 mit Sonderbauvorschriften vom 31. Oktober 2018, 1:1000

Zur Orientierung liegen vor:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 31. Oktober 2018
- Masterplan Olten SüdWest 2018, Arbeitsbericht und Resultate, Planergemeinschaft PLANAR AG/SUR Schneider AG, Zürich und Ernst Niklaus Fausch Partner AG, Zürich vom August 2017
- Fachbericht Freiraumkonzept Olten SüdWest 2018 2. Revision, schneiderSchmid landschaftsarchitektur, Olten vom Februar 2018
- Verkehrsgutachten, Stadtraumverkehr Birchler + Wicki, Zürich vom 12. September 2018
- Lärmgutachten Gestaltungsplan Olten SüdWest 2018, Sinus AG vom 9. Oktober 2018, rev. 23. April 2019
- Fachbericht Störfallvorsorge, WAM Planer und Ingenieure AG, vom 18. April 2019

3-D Modell  
Begrünung öffentlicher Raum  
und Testbelegung





Derzeit rechtsgültiger Teilzonenplan  
(der öffentlich zugängliche Zonenplan der  
Stadt Olten ist derzeit nicht aktualisiert)

RRB Nr. 600/2006 vom  
28.03.2006 (Nr. 222)  
Zonen- und Gestaltungsplan  
Endgestaltung Kiesabbau Gheid

RRB Nr. 588/2010 vom  
30.03.2010 (Nr. 223)  
Teilzonenplan Olten Südwest,  
Erschliessungsplan, Gestaltungsplan

## 9 Teilzonenplan

Gemäss kommunaler Nutzungsplanung gehört das Gebiet Olten SüdWest zum Siedlungsgebiet. Mit der Ortsplanungsrevision 2002 wurde das Gebiet einer «Sondernutzungszone» zugewiesen, deren Grundnutzung jedoch in der Industriezone blieb. Der rechtskräftige «Teilzonenplan Olten SüdWest RRB Nr. 2010/588 vom 30. März 2010» regelt nur die Fläche der ersten Etappe von Olten SüdWest, als die Industrienutzung neu der Wohnmischnutzung zugewiesen wurde. Die Fläche der zweiten Etappe (GB Nr. 2341) befindet sich nach wie vor in der Sondernutzungszone A (Industriezone).

Der im Vorfeld erarbeitete und rechtsgültige «Zonenplan Endgestaltung Kiesabbau Gheid und Arealgestaltung Olten SüdWest RRB Nr. 2006/600 vom 28. März 2006» behandelt zu grossen Teilen das Gebiet des heutigen Naturparks, überlagert aber die Fläche der Parzelle GB Nr. 2341 mit einer «Sondernutzungszone Südwest». Diese ist wiederum für eine mittel- bis längerfristige städtebauliche Entwicklung bestimmt.

Die nun vorliegende Teilzonenplan-Änderung ersetzt den «Teilzonenplan Olten SüdWest RRB Nr. 2010/588 (Nr. 223) vom 30. März 2010» und ersetzt die Sondernutzungszone Südwest des Zonenplans «Endgestaltung Kiesabbau Gheid und Arealgestaltung Olten SüdWest RRB Nr. 2006/600 (Nr. 222) vom 28. März 2006». Damit soll die Lesbarkeit eindeutiger und dem Grundeigentümer eine grössere Planungssicherheit ermöglicht werden.

Der Teilzonenplan ist integraler Bestandteil des Gestaltungs- und Erschliessungsplans Olten SüdWest.

Orientierungsinhalt derzeit rechtsgültiger Teilzonenplan			Fläche (ha)	BGF (m <sup>2</sup> )	
		Spezialzone	Sp1A6	4.6 ha	113 000
		Spezialzone	Sp2A5	6.8 ha	131 000
		Freihaltezone	F	1.1 ha	-
		Sondernutzungszone Südwest			
		Sondernutzungszone A	SnA	9.2 ha	116 000
		Schutzzone		7.3 ha	-
		Zone Parkplatz		0.1 ha	-
		RRB Nr. 600/2006 vom 28.03.2006		16.9 ha	
		Zonen- und Gestaltungsplan Endgestaltung Kiesabbau Gheid			
		RRB Nr. 588/2010 vom 30.03.2010		13.25 ha	
		Teilzonenplan Olten Südwest, Erschliessungsplan, Gestaltungsplan			



Genehmigungsinhalt  
Teilzonenplanänderung  
Olten SüdWest 2018

Kontrollinstrumente sollen verhindern, dass das Wachstum ohne Abstimmung mit den Bevölkerungs- und Verkehrszahlen erfolgt. Sie beinhalten die Erstellung von Mobilitätskonzepten mit jeder Erreichung eines Baugesuchs und dem Nachweises über das Fahrtenmonitoring/ Controlling. Ergänzt werden diese Erhebungen mit der jährlichen Erfassung des Bevölkerungswachstums im Vergleich zu der geplanten Absicht.

### Zonenreglement und Zonenvorschriften

Die bisherige Spezialzone soll durch zeitgemässe Wohnzonen und einer Zone für höhere Bauten (hB) ersetzt werden. «Zeitgemässe Wohnzonen» gehen über die bisher in Olten geläufige Begrenzung von W3 hinaus. Sie bezwecken eine optimale Nutzung, Gestaltung und Erschliessung auf der Grundlage eines Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplans mit speziellen Zonenvorschriften. Die öffentlichen Interessen werden besonders berücksichtigt.

In den Wohnzonen und in den Zonen für höhere Bauten (hB) sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es sollen auch Nutzungen für Bildung, Kultur und Freizeit möglich sein. Ausgeschlossen werden Nutzungen, die negative Auswirkungen auf die Umgebung oder innerhalb des Quartiers haben können, so z.B. verkehrsintensive Betriebe, Einkaufszentren mit grösserem Lebensmittelangebot oder Dienstleistungen des Sexgewerbes.

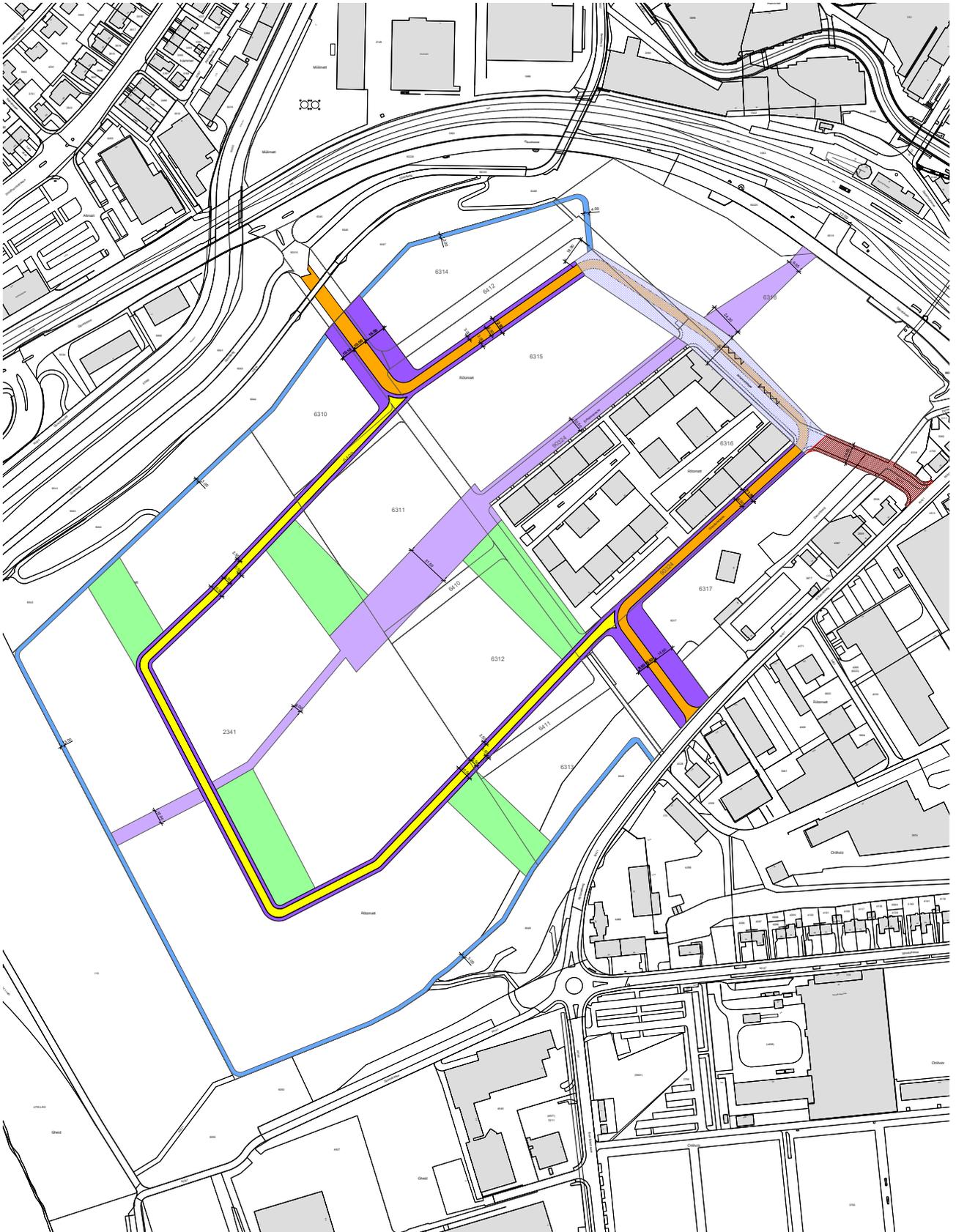
Bei der Zone für höhere Bauten (hB) gilt die Verpflichtung zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss SIA 142/143.

Genehmigungsinhalt

			Fläche (ha)	BGF(m <sup>2</sup> )	WE	AP
	Gestaltungspflicht		22.4 ha	338 000	2 110	771
	Dreigeschossige Wohnzone	W3/1.0	2.8 ha	26 000	182	0
	Fünfgeschossige Wohnzone	W5	5.8 ha	107 000	681	138
	Sechsgeschossige Wohnzone	W6	5.1 ha*	120 000*	850*	230*
	Zone für höhere Bauten	hB	2.5 ha	85 000	397	403
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	1.2 ha	-	-	-
	Grünzone	Gr	1.5 ha	-	-	-
	Kommunale Uferschutzzone	U	0.1 ha			

WE: Wohneinheiten AP: Arbeitsplätze

\* inkl. Baufeld D (bebaut)



Genehmigungsinhalt Erschliessungsplan  
Olten SüdWest 2018

Innerhalb des gesamten Planungsperrimeters Olten SüdWest 2018 wird ein Gestaltungsbeirat im Sinne der Qualitätssicherung eingesetzt. Dieser berät die Bauherrschaft, deren Architekten, die Direktion Bau und die Baukommission der Stadt Olten während dem ganzen Planungs- und Realisierungsprozess. Er wird durch die Direktion Bau einberufen.

Bei der Grünzone gelten die Vorschriften des Zonenreglements der Stadt Olten (§23 Grünzone und Freihaltezone).

## 10 Erschliessungsplan Olten SüdWest 2018

Der «Erschliessungsplan Olten SüdWest 2018» ersetzt den «Erschliessungsplan Olten SüdWest RRB Nr. 2010/588 vom 30. März 2010».

Die Strassenlinien wurden gemäss Strassenkategorie zugeteilt:

- a) Sammelstrasse: bestehender Anschluss Gäustrasse (Entlastungsstrasse Region Olten-ERO), neuer Anschluss Rötzmattweg und nordöstlich zwischen den Baufeldern B, C, A, D und E
- b) Erschliessungsstrasse: bestehender Anschluss Rötzmattweg (Knoten Rötzmatt) und südwestlich zwischen den Baufeldern F, G, H und I
- c) Velo- und Fussweg: Mittelachse
- d) Velo- und Fussweg mit Naturbelag: Rundweg entlang des Geltungsperrimeters
- e) Trottoir: beidseitig der Sammel- und Erschliessungsstrassen und beim Anschluss Gäustrasse und Rötzmattweg

Genehmigungsinhalt

	Sammelstrasse
	Erschliessungsstrasse mit Trottoir
	Fussweg / Trottoir
	Begegnungszone öffentlich ÖV / MIV / FVV (Shared Space)
	Velo- / Fussweg
	Velo- / Fussweg mit Naturbelag

Orientierungsinhalt

	Bushaltestelle
	Grünfläche
	Nutzungseinschränkung: Zufahrt Rötzmattweg für MIV baulich verhindern

Die Erschliessungs- und Sammelstrassen sind mindestens als Tempo-30- oder Begegnungszonen vorgesehen. Die Strassenfläche zwischen dem Baufeld A und den Baufeldern C und D ist als Begegnungszone vorgesehen. Bei der Planung des Parks auf der Grünfläche 2 ist der bestehende Korridor für öffentliche Leitungen sowie die Zufahrt für Entsorgungs- und Notfallfahrzeuge zu berücksichtigen.

Die Erschliessung des Gebietes wird entsprechend dem Baufortschritt in Etappen entwickelt. Die Erschliessungstrassen sind, bis zur kompletten Umsetzung des Erschliessungsplans, mit provisorischen Wendeanlagen auszustatten. Der bestehende Anschluss an den Rötzmattweg ist nach der Realisierung des neuen, westlicher gelegenen Anschlusses nur noch für den öffentlichen sowie den Fuss- und Veloverkehr offen.

Die Personenunterführung Hammer (PU-Hammer) ist zwingender Bestandteil der Erschliessung, damit die Erschliessungsgüte gegeben ist und der verträglicher Modalsplit eingehalten werden kann.

### Vergleich Flächen- und Nutzungsbilanz

#### Rechtsgültiger Teilzonen- und Gestaltungsplan Olten SüdWest

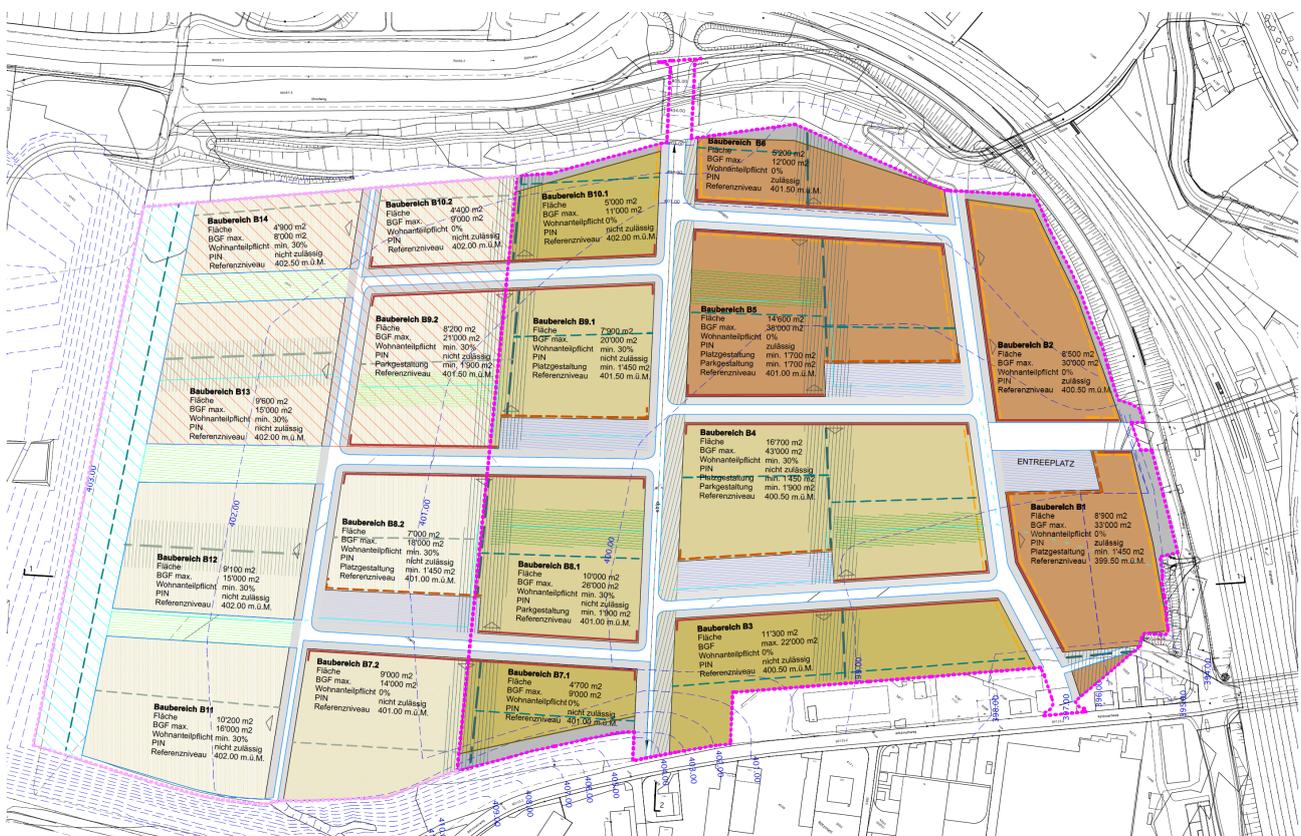
	Zone	Wohnanteilpflicht	PIN	Fläche (ha)	BGF (m <sup>2</sup> )
1. Etappe					
Spezialzone	Sp1A6	0%	zulässig	4.6 ha	113 000
Spezialzone	Sp2A5	0% - min. 30%	nicht zulässig	6.8 ha	131 000
2. Etappe					
Sondernutzungszone A	SnA			9.2 ha	116 000
Industriezone					
Freihaltezone	F			1.1 ha	-
Schutzzone				7.3 ha	-
Zone Parkplatz				0.1 ha	-
				Total BGF	360 000

#### Zukünftiger Teilzonen- und Gestaltungsplan Olten SüdWest 2018

	Zone	Wohnanteilpflicht	PIN	Fläche (ha)	BGF (m <sup>2</sup> )
Wohnzone	W3/1.0	min. 60%	nicht zulässig	2.8 ha	26 000
Wohnzone	W5	min. 60%	nicht zulässig	5.8 ha	107 000
Wohnzone	W6	min. 60%	nicht zulässig	5.1 ha	120 000
Zone für höhere Bauten hB (Baufeld B/hB und E/hB)		min. 60%	nicht zulässig	0.8 ha	29 000
Zone für höhere Bauten hB (Baufeld A)		max. 60%	nicht zulässig	1.7 ha	56 000
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA			1.2 ha	-
Grünzone	Gr			1.5 ha	-
				Total BGF	338 000

## 11 Gestaltungsplan Olten SüdWest 2018

Der «Gestaltungsplan Olten SüdWest 2018» hebt den rechtsgültigen «Gestaltungsplan Olten SüdWest RRB Nr. 2010/588 vom 30. März 2010» auf. Sein Geltungsbereich ist auf dem Plan mit einer rot gepunkteten Linie gekennzeichnet. (s. Gestaltungsplan S. 26)



Aufzuhebender, derzeit rechtsgültiger Gestaltungsplan RRB NR. 2010/588, 30. März 2010

Die generellen Zonenbestimmungen der neu eingeführten Zone hB, welche für das gesamte Gemeindegebiet gelten und daher die spezifische Situation im Areal Olten Südwest zuwenig würdigt, werden innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes Olten Südwest 2018 wie folgt umgesetzt:

Der vorliegende Gestaltungsplan Olten SüdWest 2018 ist eine Überarbeitung des rechtsgültigen Gestaltungsplans Olten Südwest. Der aufzuhebende Gestaltungsplan hat seine Gestaltung und Volumetrie und die daraus resultierende Baumasse über einen Architekturwettbewerb (2002) erfahren. Zudem wird die neue Zone hB im Areal gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan Olten SüdWest 2018 eingeführt. Aus diesen Gründen ist das Gestaltungsplanobligatorium gemäss Ziffer 3 und die Ermittlung der Baumasse gemäss Ziffer 2 der Zonenvorschriften für die Zone für höhere Bauten (Zone hB) mit der Rechtskraft dieser Planungsinstrumente bereits umgesetzt.

Das obligatorische Konkurrenzverfahren nach SIA als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans gemäss Ziffer 3 der Zonenvorschriften für die Zone für höhere Bauten (Zone hB) wird erfüllt indem gemäss § 4, Abs. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb/Studienauftrag gemäss SIA 142/143) in der Zone hB durchgeführt werden muss.

Gemäss kantonalem PBG, § 45, Abs. 2 können Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen.

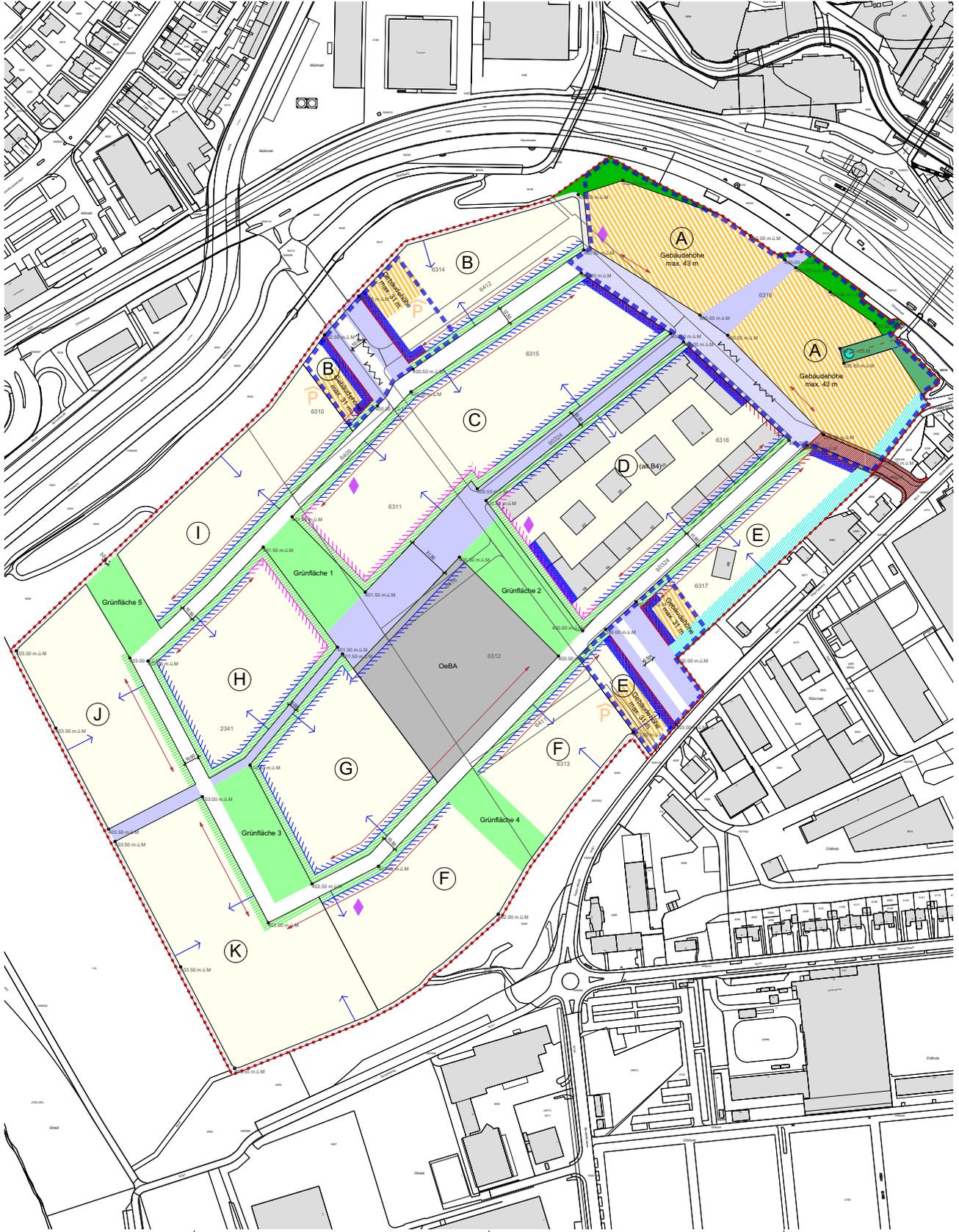
## Zweck

Die Überarbeitung des Gestaltungsplans Olten SüdWest 2018 bezweckt im Wesentlichen:

- die Schaffung eines städtebaulich hochwertigen, umweltgerechten und den sozialen Austausch stärkenden Stadtquartiers;
- die Schaffung eines vielfältigen Nutzungsangebotes;
- die Sicherung von qualitätsvollen Aussenräumen gemäss dem übergeordneten Freiraum-Konzept zur Belebung des Quartiers;
- das Fördern der Natur im Siedlungsraum durch stark durchgrün-ten Strassenzüge, die naturnahe Gestaltung der Baufelder und die begrünten Dächer;
- die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für eine Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und eine Quartierentwicklung mit Bevorzugung des öffentlichen sowie des Fuss- und Veloverkehrs.

Stimmungsbild





Genehmigungsinhalt Gestaltungsplan  
Olten SüdWest 2018

	Geltungsbereich
	Bezeichnung Baufelder
	Baufelder
	Gestaltete, platzartige Flächen zur öffentlichen Nutzung
	Begegnungszone öffentlich ÖV / MIV / FVV (Shared Space)
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)
	Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschoss angestrebt
	Vorland
	Pflichtbaulinie
	Baulinie 01 Fassadenanstoß min. 80 %
	Baulinie 02 Fassadenanstoß min. 60 %
	Gebäudehochpunkte
	Grünfläche
	Naturnaher Grünraum
	Kommunale Uferschutzzone
	Fuss- und Veloweg-Verbindung (Durchwegung), min. 3.5 m Breite (mit Anordnungsspielraum)
	Zu-/Wegfahrt Tiefgarage (mit Anordnungsspielraum)

Orientierungsinhalt

	Möglicher Standort für oberirdische Parkhäuser
	Bestehende Gebäude
	Bereich mit Verpflichtung für zusätzliche Qualitätssicherungs-Verfahren
	Mögliche Offenlegung Gewässer, Gewässerraum 11 m
	Öffentliches Gewässer mit Gewässerraum
	Grundwasseraufstoss «Rötzmatt»
	Eingedoltes Fließgewässer
	Bushaltestelle
	Entsorgung (Unterflur)
	Strassenraum
	FVV mit Naturbelag
	Referenzkoten in m.ü.M
	Nutzungseinschränkung: Zufahrt Rötzmattweg für MIV baulich verhindern

## Grundsätze

Der Gestaltungsplan zum Planungsgebiet Olten SüdWest stellt eine zweite Chance dar. Die Chance, ein ausdrucksstarkes und atmosphärisch wertvolles Wohnquartier zu schaffen. Mit der neuen Planung Olten SüdWest setzen die Stadt Olten und der Eigentümer auf hohe Wohnqualität, die nach Bedarf jedoch mit Dienstleistungen und kleinen Detaillisten angereichert werden kann. Eine Nutzungsdurchmischung wird an einigen exponierten und gut ausgewählten Orten gar verlangt.

Ein Gestaltungsbeirat steht Bauwilligen und den Bewilligungsbehörden rechtzeitig zur Seite. Damit sollen Qualität, Kontinuität und die konsequente Umsetzung der Masterplanidee, der Regeln des Gestaltungsplans und des Freiraumkonzeptes sichergestellt werden.

Die Bebauungsstruktur zeichnet sich in erster Linie durch die flexible Grösse der Baubereiche und durch die Bau- und Pflichtbaulinien aus, welche die Bauvolumen an die Achsen resp. Peripherie der Baufelder zwingen. Dabei spielt die abnehmende Dichte der Bebauung und die zunehmende Begrünung gegen Südwesten eine wesentliche Rolle. Diese spiegeln sich in verschiedenen Gebäudehöhen und wenigen städtebaulichen Akzenten mit höheren Gebäuden. Entlang der ERO sollen nicht mehr als vier Hochhäuser mit einer maximalen Höhe von 43 Metern möglich sein.



Referenzbild Strassenraum

In den Erdgeschossen entlang den Baulinien gilt eine Geschosshöhe von 400 cm und damit die Möglichkeit einer flexiblen Nutzung, z.B. für Kleingewerbe oder Wohnen mit einem hohen Standard. Die Sockelgeschosse liegen in der Regel leicht über dem Strassenniveau und sollen durch ihre belebten Vorgärten Teil eines sozialen Interaktionsfeldes werden. Die Fassaden sind differenziert auszugestalten. Ein besonderes Augenmerk gilt der Ausbildung von Balkonen, Loggien, der Sockelbereiche und der Dachgeschosse.

Als Freiraum sind sämtliche nicht mit Gebäuden bebauten Flächen zu verstehen, also auch die Strassen. Ziel der Planung ist es, zusammenhängende Strukturen zu schaffen, die erlauben, die Nutzflächen miteinander zu verweben. Dabei werden nur so viele Strassen für den MIV gebaut, wie für die gute Erschliessung notwendig ist. Das Gros der Freiraumflächen soll dem Aufenthalt und der Querung für Fussgänger und VelofahrerInnen sowie der naturnahen Gartengestaltung dienen. Fünf Parks, zwei grosse Plätze und eine vom motorisierten Verkehr befreite Mittelachse bilden das Rückgrat differenzierter Raumabfolgen. Einen wesentlichen Teil der Wohnumfeld-Qualität macht die Nähe zum Naturraum Gheid aus.

Zusammen mit der Freiraum-Konzeption spielt die Erschliessung eine in sich verwobene Ebene, die auf das Gemeinsame setzt. Die Baufelder sind zusätzlich zu den Bebauungsstrukturen mittels Durchwegungen gegliedert. Dabei handelt es sich um breite Fusswege, die ein enges Netz an Verbindungen zwischen den drei Achsen schaffen. Der Autoverkehr soll durch die Ringführung auf dem kürzesten Weg ab den Zufahrten zu den Tiefgaragen geleitet werden. Zentrale Parkieranlagen sind möglich.

Referenzbild Freiraum



# D Erläuterung

## 12 Erläuterung der Planungsinhalte

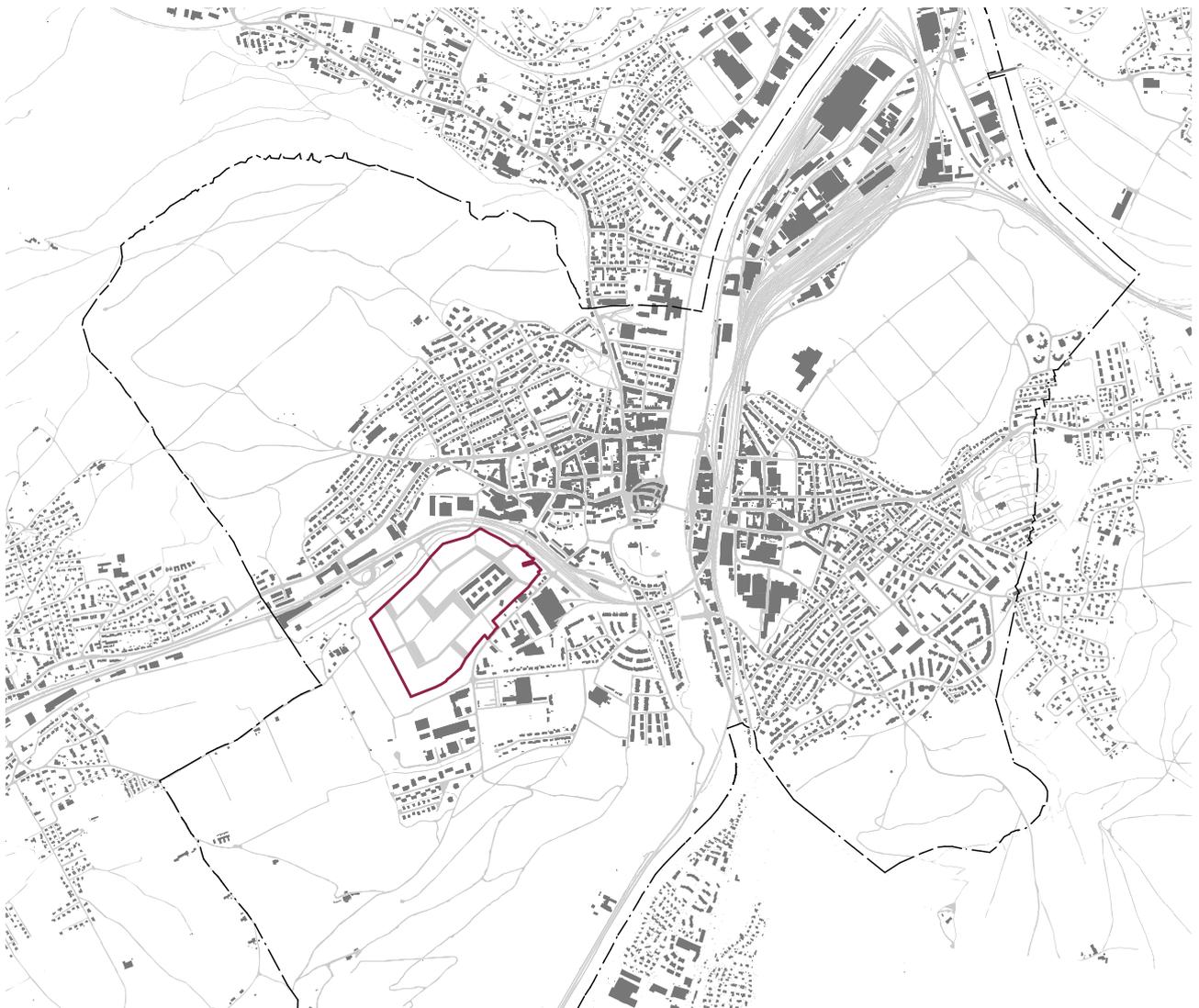
### Geltungsbereich

Das Gebiet Olten SüdWest mit einer Fläche von 224 329.30 m<sup>2</sup> liegt südwestlich der Stadt Olten.

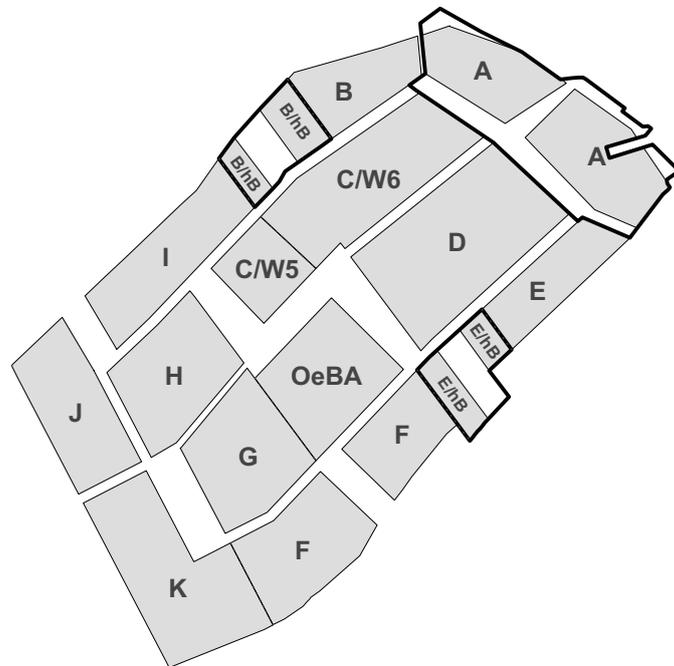
### Nutzungen

#### Baufelder

Das Gebiet gliedert sich in die 11 Baufelder A – K. Die Baufelder können in verschieden grosse Baubereiche aufgeteilt werden. Ein Baubereich bezeichnet also ein flexibles Gebiet innerhalb eines Baufeldes.



- A** Bezeichnung Baufelder
- Baufelder
- Bereich mit Verpflichtung für zusätzliche QS-Verfahren



Es soll dem Grundeigentümer möglich sein, auf die Nachfrage des Marktes zu reagieren.

In den markierten Bereichen auf den Baufeldern A, B und E ist für die Bebauung und den Aussenraum ein zusätzliche Qualitätssicherungs-Verfahren vorgeschrieben. Der Gestaltungsbeirat und die Direktion Bau sind in das Verfahren einzubinden und müssen in der Jury angemessen vertreten sein.

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) bildet das Infrastruktur-Rückgrat des neuen Quartiers. Aufgrund der Tatsache, dass im Gestaltungsplangebiet Wohnraum für insgesamt rund 4 500 Einwohner geschaffen wird, ist es notwendig, dass diese Zone bereitgestellt wird. Das Gebiet eignet sich für eine Erstbespielung, z.B. mit einem Sportfeld bis die Nachfrage für andere Bedürfnisse wie z.B. einem Schulhaus steigt.

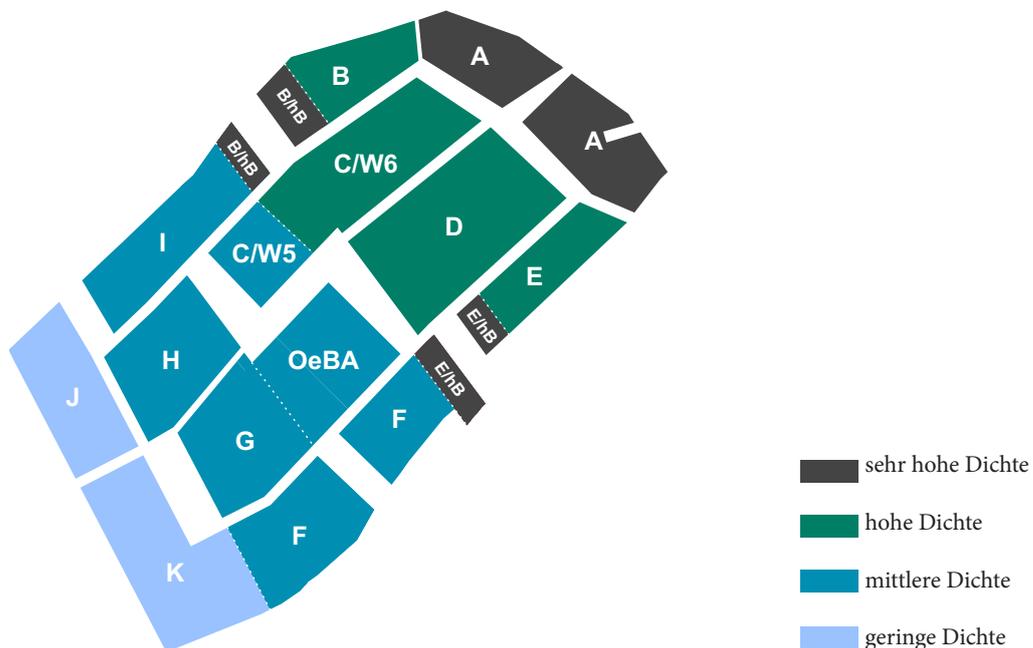
- Perimeter Gestaltungsplan Olten SüdWest 2018
- Bestehende Gebäude
- Strassen
- Gemeindegrenze

### Bruttogeschossflächen

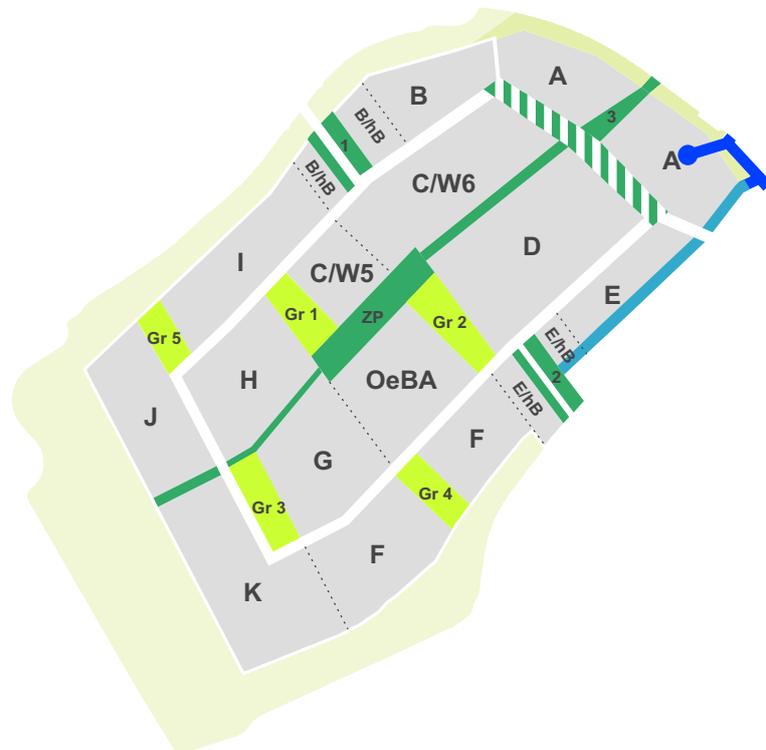
Bei der gesamten Bruttogeschossflächen handelt es sich um eine hohe Zahl, die innerstädtische Volumenstellungen verlangt. Mit der Umlageungsstrategie von der fixen Gebäudehöhe von 5 Geschossen zu einer flexibleren, gegen das Gheid hin abnehmenden Gebäudehöhe wird das Ziel einer wechselnden Volumenstruktur erreichbar.

**Perimeter**Gestaltungsplan 224 329.30 m<sup>2</sup> / 22.4 ha

Baufelder	Fläche (m <sup>2</sup> )	BGF (m <sup>2</sup> )	AZ	Zone
Baufeld A	17 277	56 000	3.2	hB
Baufeld B	6 865	17 000	2.5	W6
Baufeld B/hB	4 307	15 000	3.5	hB
Baufeld C/W6	16 035	41 000	2.6	W6
Baufeld C/W5	5 492	11 000	2.0	W5
Baufeld D (bebaut)	20 703	43 000	2.1	W6
Baufeld E	7 137	19 000	2.7	W6
Baufeld E/hB	3 909	14 000	3.6	hB
Baufeld F	18 004	33 000	1.8	W5
Baufeld G	11 713	22 000	1.9	W5
Baufeld H	11 438	21 000	1.8	W5
Baufeld I	11 077	20 000	1.8	W5
Baufeld J	10 698	10 000	1.0	W3/1.0
Baufeld K	16 804	16 000	1.0	W3/1.0
Baufeld OeBA	11 748	frei	frei	OeBA
<b>Total</b>	<b>173 206</b>	<b>338 000</b>		
Total % des Perimeters	77 %			



- Gestaltete, platzartige Flächen zur öffentlichen Nutzung
- Grünfläche
- Begegnungszone öffentlich ÖV / MIV / FVV (Shared Space)
- Naturnaher Grünraum (Böschung ERO)
- Mögliche Offenlegung Gewässer, Gewässerraum 11 Meter
- Grundwasseraufstoss «Rötzmatt»
- best. Naturpark Olten SüdWest



### Freiräume (ohne Baufelder)

Grünfläche	Fläche (m <sup>2</sup> )
Grünfläche 1	2 623
Grünfläche 2	3 250
Grünfläche 3	2 867
Grünfläche 4	2 245
Grünfläche 5	1 850
Böschung ERO	<u>2 583</u>
<b>Total</b>	<b>15 418</b>
Total % des Perimeters	7 %

Plätze	Fläche (m <sup>2</sup> )
Platz 1 (Baufeld B)	1 737
Platz 2 (Baufeld E)	1 906
Platz 3 (Anschluss PU-Hammer)	1 320
Zentralplatz ZP	<u>4 727</u>
<b>Total</b>	<b>9 690</b>
Total % des Perimeters	4 %

Erschliessung	Fläche (m <sup>2</sup> )
Ringstrasse / Anschlüsse	18 866
Mittelachse (ohne Zentralplatz)	3 367
Rundweg	<u>3 894</u>
<b>Total</b>	<b>26 127</b>
Total % des Perimeters	12 %

## Etappierung

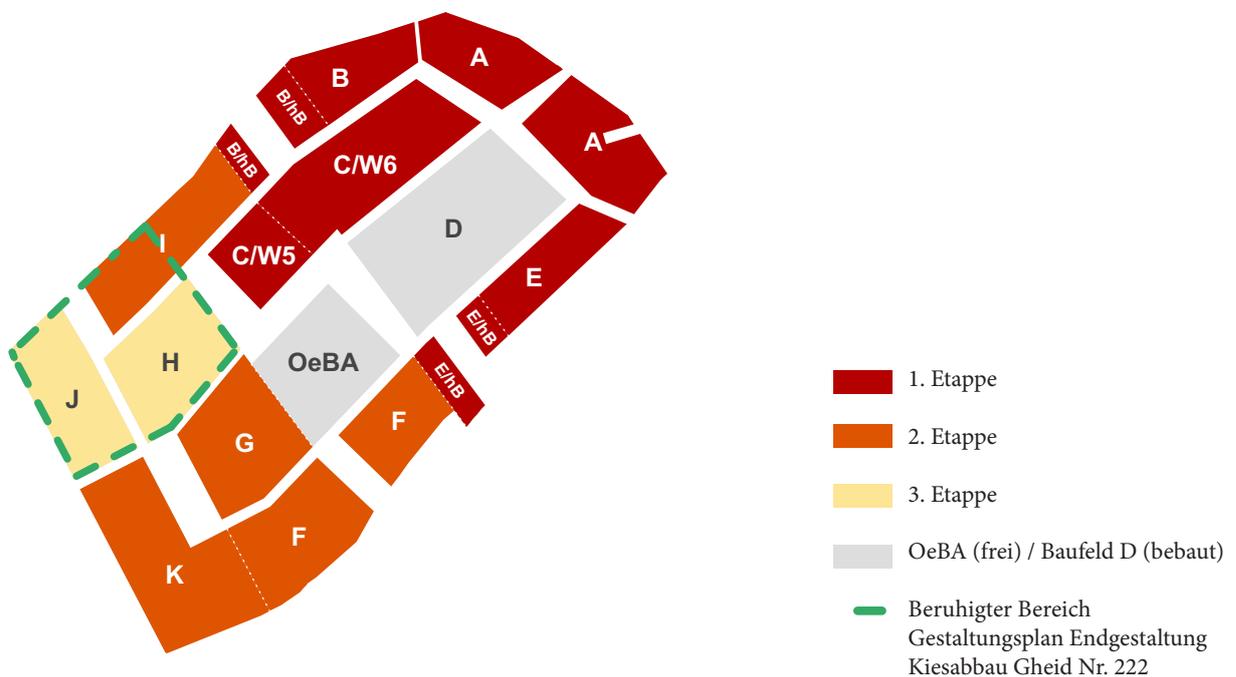
Erst nach der Realisierung von 75 % der BGF der 1. Etappe (Baufelder A, B, C, D und E) können die Baufelder F bis K baulich genutzt werden. Die Baufelder H und I sind als Letzte zu realisieren. Damit soll der bestehende beruhigte Bereich (Wanderbiotop) möglichst lange unbebaut bleiben. Der Bedarf an neuen Wohnungen soll mit den Wachstumsprognosen der Stadt Olten abgestimmt werden.

Mit der Etappierung kann eine quartierverträgliche Zwischennutzung einhergehen. Dabei öffnen sich für die verschiedensten, zeitlich begrenzten Bespielungen das Feld.

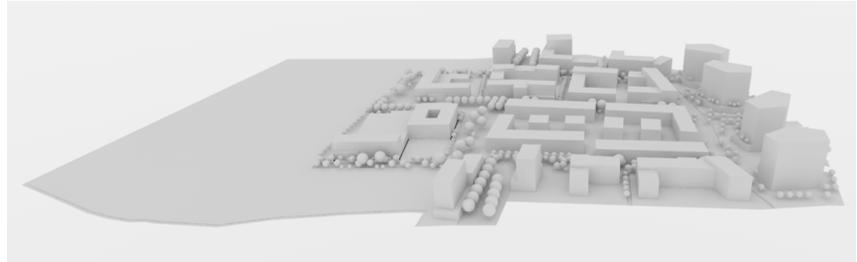
Etappe	Baufeld	BGF (m <sup>2</sup> )
bereits bebaut	D	43 000
1. Etappe	A, B, C und E	173 000
2. Etappe	F, G, I und K	91 000
	OeBA	frei
3. Etappe	H und J	31 000

## Anzahl neuer Wohnungen und Einwohner pro Baufeld

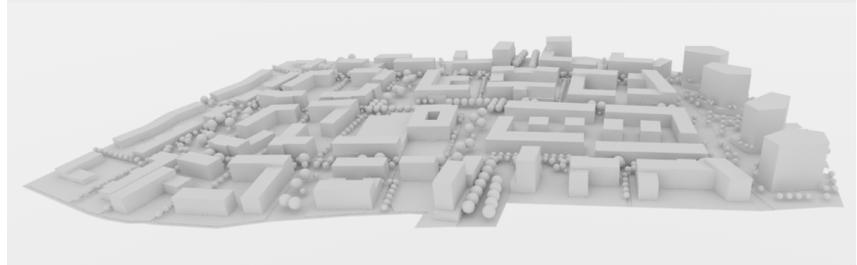
Die retrospektive Betrachtung der Bautätigkeit in Olten der letzten 10 Jahre zeigt eine jährliche Produktion von rund 150 Wohnungen. Olten SüdWest wird künftig dazu rund die Hälfte beitragen.



Modell  
Testbelegung Überbauung der 1. Etappe  
(Baufelder A, B, C, D, E und OeBA)



Modell  
Testbelegung vollständige  
Überbauung des Areals



### Gepante Etappierung mit Realisierungszeithorizont, voraussichtlicher Einwohnerzahl und Arbeitsplätzen

Realisiert	Personen	WE	AP	Bezugsperiode
Baufeld D	671	420	10	2015
<b>1. Etappe</b>				
Baufeld C/W6	505	229	117	2020-25
Baufeld C/W5	135	62	31	2020-25
Baufeld B	209	95	49	2025-30
Baufeld B/Hb	185	84	43	2025-30
Baufeld E	234	106	54	2025-30
Baufeld E/hB	172	78	40	2025-30
Baufeld A	<u>517</u>	<u>235</u>	<u>320</u>	2030-35
<b>Sub-Total</b>	<b>1 957</b>	<b>889</b>	<b>654</b>	
<b>2. Etappe</b>				
Baufeld F	457	208	47	2035-40
Baufeld G	322	146	16	2040-45
Baufeld I	277	126	29	2040-45
Baufeld K	<u>246</u>	<u>112</u>	<u>0</u>	2045-50
<b>Sub-Total</b>	<b>1 302</b>	<b>592</b>	<b>92</b>	
<b>3. Etappe</b>				
Baufeld H	307	140	15	2050-55
Baufeld J	<u>154</u>	<u>70</u>	<u>0</u>	2050-55
<b>Sub-Total</b>	<b>461</b>	<b>210</b>	<b>15</b>	
<b>Total*</b>	<b>4 391</b>	<b>2 111</b>	<b>771</b>	

\* inkl. Baufeld D

WE: Wohneinheiten

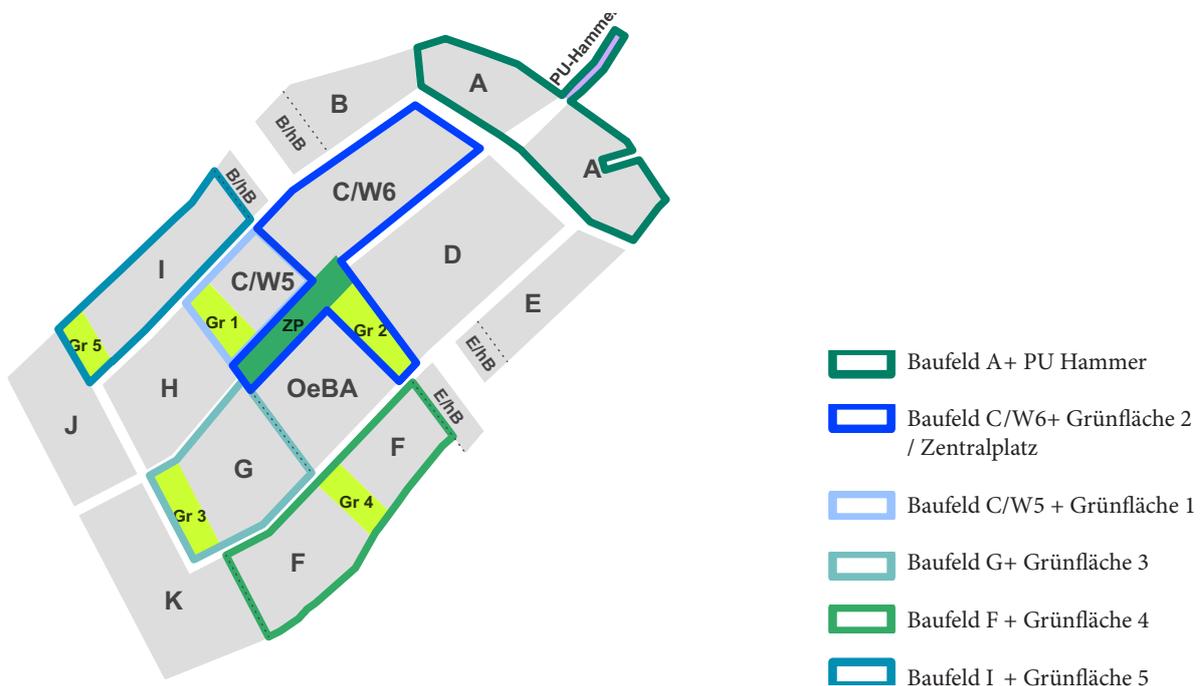
AP: Arbeitsplätze

## Sicherstellung der Realisierung PU Hammer und von Grünflächen

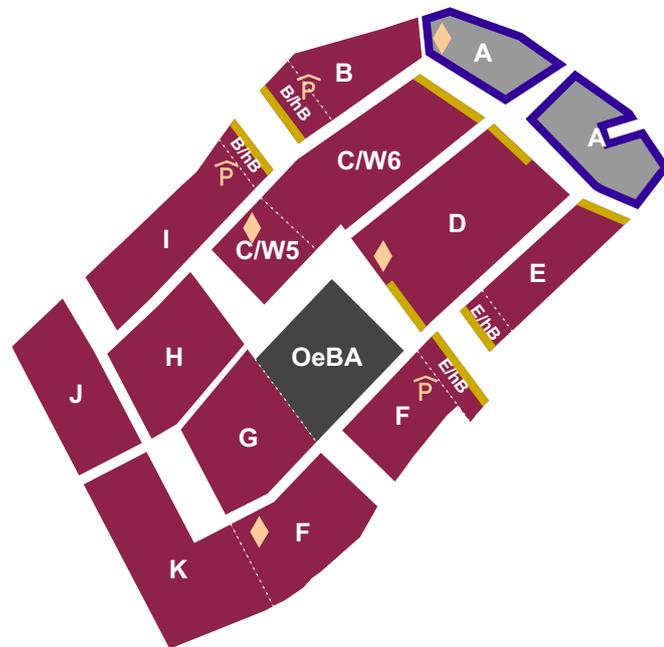
Vor der Bewilligung von Bauten auf den Baufeldern sind die Grünflächen und Plätze planerisch, rechtlich und finanziell sicherzustellen. Die Realisierung der Grünflächen ist innerhalb eines Jahres nach Bezug der ersten Wohnung umzusetzen.

Vor der Bewilligung einer Baute auf dem Baufeld A muss die Personenunterführung Hammer (PU Hammer) technisch und finanziell sichergestellt sein.

Baufeld	Sicherstellung
Baufeld A	PU Hammer
Baufeld C/W6	Grünflächen 2 und Zentralplatz (vor der Bewilligung von 60 % der zulässigen BGF)
Baufeld C/W5	Grünfläche 1 (vor der Bewilligung von 60 % der zulässigen BGF oder einer vollständigen Bebauung)
Baufeld G	Grünfläche 3
Baufeld F	Grünfläche 4
Baufeld I	Grünfläche 5



- min. Wohnanteil 60%
- max. Wohnanteil 60%
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)
- EG-Nutzung: Nicht-Wohnnutzung vorgeschrieben
- EG-Nutzung: Nicht-Wohnnutzung anzustreben
- Möglicher Standort für Entsorgungsstellen
- P Möglicher Standort für oberirdische Parkhäuser



## Nutzung

Pro Baufeld ist ein vielfältiger Wohnungsspiegel umzusetzen. Dieser soll dazu beitragen, dass eine gemischte Einwohnerschaft das Quartier belebt. Die Wohnungen und das Umfeld sollen familienfreundlich und in der Regel zweiseitig belichtet sein.

Innerhalb der Baufelder sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, wie auch öffentlichen Zwecken dienende kleinere Bauten und Anlagen.

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten oder Anlagen gestattet.

Der Mindestanteil Wohnen beträgt 60 %, ausser im Baufeld A. Im Baufeld A beträgt der Wohnanteil maximal 60 %. In den Erdgeschossen der Zone für höhere Bauten (hB) und entlang der Pflichtbaulinien in den Baufeldern C, D und E werden im Erdgeschoss Nicht-Wohnnutzungen angestrebt. In den Erdgeschossen vom Baufeld A sind keine Wohnnutzung erlaubt.

## Zwischennutzung

Damit das neue Stadtgebiet während der Entwicklungsphase seine Attraktivität behält, sind Zwischennutzungen auf dem ganzen Perimeter und unabhängig von der Etappierungspflicht zulässig. Die Bewilligungspflicht für die Zwischennutzungen richtet sich nach § 3 KBV.

Erlaubte Zwischennutzungen:

- Temporäre Infrastruktur für kulturelle Veranstaltungen
- Ökologische Ausgleichsflächen
- Freiraumgestaltung
- Gärten
- Spielflächen
- Bauten bis maximal 12 m<sup>2</sup> Gebäudefläche und 3.5 m Höhe, die zur Bewirtschaftung erforderlich sind
- Provisorische Parkierungsflächen für temporäre Veranstaltungen



Referenzbild Zwischennutzung

## Nutzung gemäss Teilzonenplan

### Dreigeschossige Wohnzone W3/1.0

#### 1. Nutzung

Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Zugelassen sind auch öffentlichen Zwecken dienende kleinere Bauten und Anlagen. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes. Mit Ausnahme von öffentlichen Zwecken dienenden kleineren Bauten und Anlagen sowie Restaurants sind nur Bauten zulässig, die auch über eine Wohnnutzung verfügen.

#### 2. Baumasse

Geschosszahl:  
max. 3  
Gebäudehöhe:  
max. 10.5 m  
Ausnutzungsziffer:  
max. 1.0  
Grünflächenziffer:  
min. 40 %  
Bauweise:  
offen

#### 3. Lärmempfindlichkeitsstufe: ES II

### Fünfgeschossige Wohnzone W5

#### 1. Nutzung:

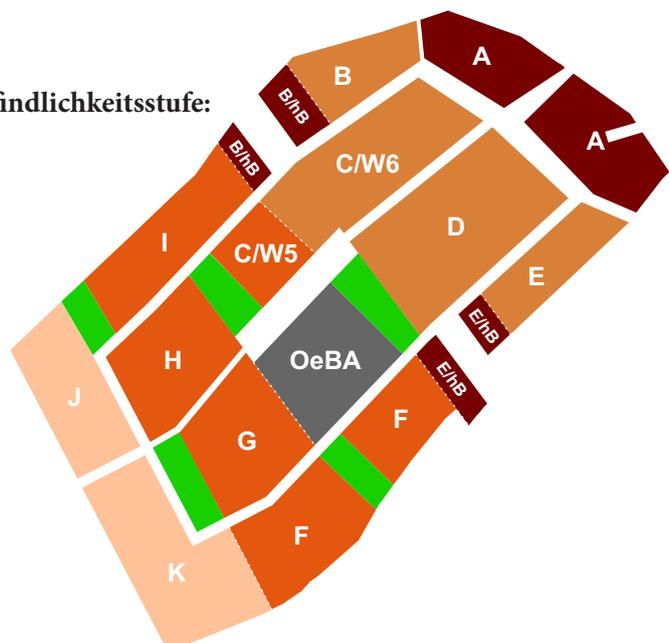
Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Zugelassen sind auch öffentlichen Zwecken dienende kleinere Bauten und Anlagen. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.

#### 2. Baumasse:

Geschosszahl:  
max. 5  
Gebäudehöhe:  
max. 16.5 m

#### 3. Lärmempfindlichkeitsstufe: ES II

	W3/1.0	10.5 m
	W5	16.5 m
	W6	19.5 m
	hB	31 m / 43 m
	OeBA	16.5 m
	Gr	



## Sechsgeschossige Wohnzone W6

### 1. Nutzung:

Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Zugelassen sind auch öffentlichen Zwecken dienende kleinere Bauten und Anlagen. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.

### 2. Baumasse:

Geschosszahl:  
max. 6  
Gebäudehöhe:  
max. 19.5 m

### 3. Lärmempfindlichkeitsstufe:

ES II

## Zone für höhere Bauten hB

### 1. Nutzung:

Öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie auf Grund der Lärmvorbelastungsmässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Ausgeschlossen sind folgende Nutzungen:

- produzierendes Gewerbe, welches mit Wohnnutzungen nicht verträglich ist,
- reine Lagernutzungen (kleinere Lagerflächen sind nur für vor Ort ansässige Betriebe zulässig),
- Dienstleistungen des Sexgewerbes.

### 2. Baumasse / Grünflächenziffer

Die Baumasse richtet sich nach dem Ergebnis des obligatorischen Konkurrenzverfahrens nach SIA, in dem eine ausserordentliche städtebauliche Qualität nachgewiesen werden muss. Die Grünflächenziffer beträgt min. 20%.

### 3. Gestaltungsplanobligatorium, Konkurrenzverfahren

In der Zone für höhere Bauten ist der Gestaltungsplan obligatorisch; ausgenommen sind kleinere Um-, Aus-, An- und Nebenbauten.

Als Grundlage für Erarbeitung des Gestaltungsplans ist ein vorgängiges Konkurrenzverfahren nach SIA obligatorisch. Die Verfahrenskosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer/-innen. Die Stadt ist im Beurteilungsgremium (Fachgremium) vertreten. Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann gebietsweise ein Wohnflächenanteil bis zu 30% vorgeschrieben werden. Dieser Wert bezieht sich auf die anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Gebäude.

### 4. Aussenraum

Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche (Grünflächenziffer) werden für das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes 20 m<sup>2</sup> an die verlangte

Grünfläche angerechnet.

Bäume, die zur Einhaltung der Grünflächenziffer eingerechnet wurden, dürfen weder entfernt, noch im Weiterbestand behindert werden. Bei Bedarf sind sie zu ersetzen.

Die vorgeschriebene Grünflächenziffer kann unterschritten werden, wenn im Gegenzug Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität realisiert werden.

### 5. Lärmempfindlichkeitsstufe:

ES III

## Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

### 1. Nutzung:

Nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten oder Anlagen.

### 2. Baumasse:

Geschosszahl:  
max. 5  
Gebäudehöhe:  
max. 16.5 m

### 3. Lärmempfindlichkeitsstufe:

ES III

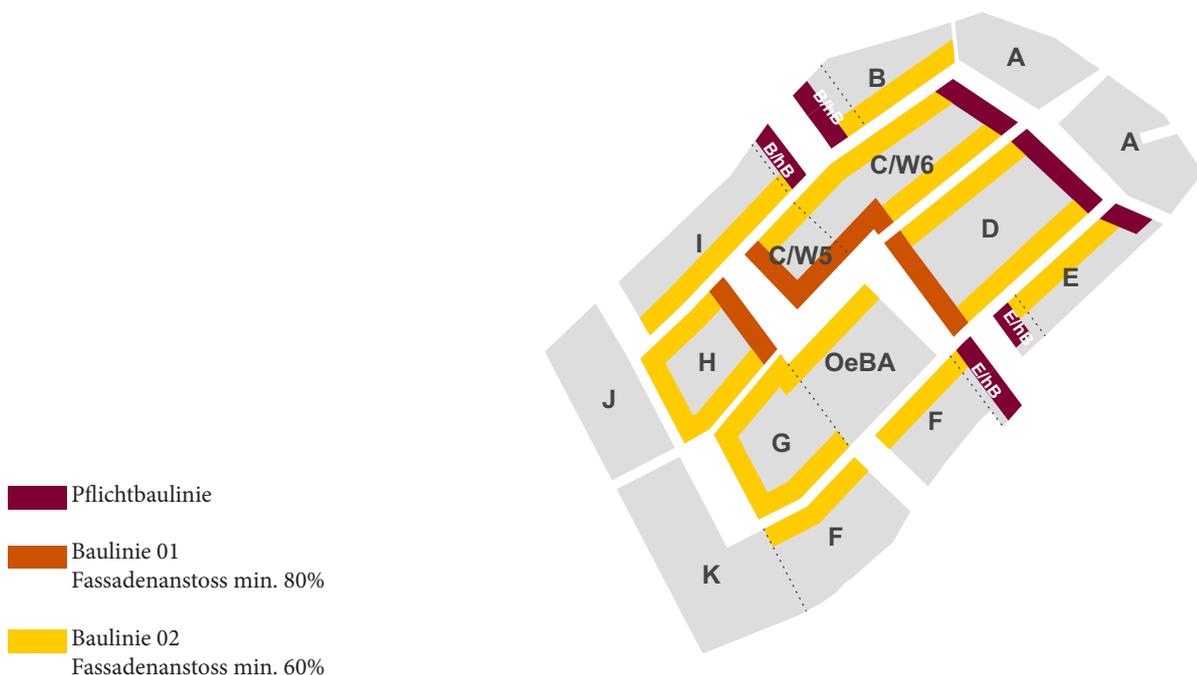
## Bebauung

### Baulinie

Mit den vorgegebenen Baulinien (Pflichtbaulinien und Baulinien) wird das Ziel verfolgt, den Strassenraum in dichter städtischer Weise mit Bauvolumen zu begleiten und ihn so raumprägend zu zeichnen. Dadurch werden die Volumen in den Baufeldern zu grossen Teilen an die Peripherie respektive an die Strassenräume gedrängt. Es entsteht eine Art aufgelöste Blockrandbebauung mit grossen begrünten Höfen. Diese sollen naturnah ausgestaltet sein.

Die Pflichtbaulinie verlangt, dass die Gebäude direkt an diese gebaut werden. Die Gebäude dürfen keine Vor- und Rücksprünge aufweisen. Ein weiteres Merkmal der Bauten an den Pflichtbaulinien ist, dass kein Vorland realisiert werden soll, die Gebäude also direkt an den öffentlichen Raum grenzen.

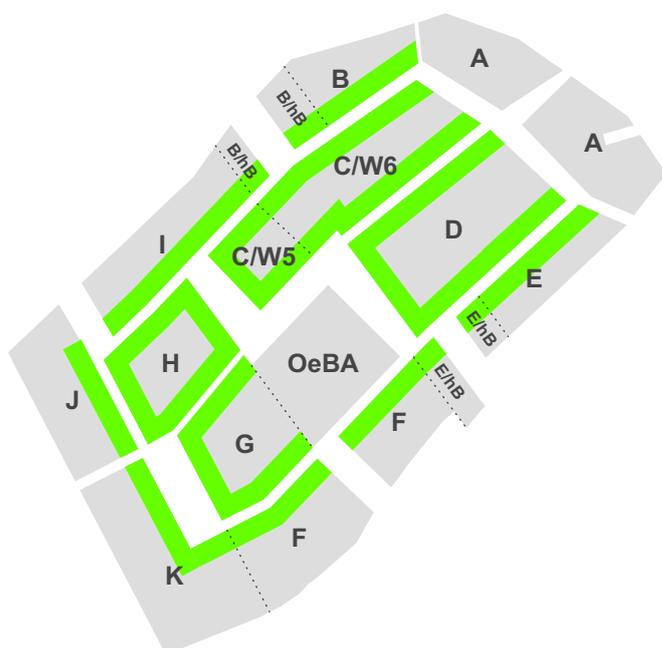
Die Baulinien 01 und 02 verlangen, dass das Bauvolumen zu 80 % bzw. 60 % des gemessenen Bauabschnitts direkt an die Baulinie gesetzt werden müssen. Im Gegensatz zur Pflichtbaulinie bestehen bei den Baulinien 01 und 02 aber Spielräume. 20 – 40 % der betroffenen Fassade müssen um zwei Meter über die Baulinie ragen. Die Gliederung dieser Fassadenvorschübe ist frei, sie müssen jedoch mindestens zwei Geschosse hoch sein.



## Vorland

Die Vorlandbereiche sind fünf Meter breite Streifen, die 60 cm über dem Strassenraum liegen. Bereiche mit Hauseingängen, öffentliche Durchwegungen, Veloabstellplätze, gewerbliche Nutzungen und Tiefgaragenzufahrten verbleiben indes auf dem Strassenniveau. Private Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr und Kleinbauten sind im Vorland nicht zulässig; ausgenommen sind Zweiradunterstände.

Die Gestaltung des Vorlandes richtet sich nach dem Freiraumkonzept Olten SüdWest 2018. Das Vorland versteht sich als vielschichtiger Filter zwischen dem öffentlichen und privaten Raum. Das Vorland kann einer halböffentlichen oder einer privaten Nutzung dienen. So finden sich hier private Vorgärten, Hauszugänge und Veloabstellplätze, aber auch Aussensitzplätze, Vorflächen und Auftakte zu den Durchwegungen. Das Vorland ermöglicht die soziale Interaktion der Bewohner und Besucherinnen von Olten SüdWest 2018.



■ Vorland 5.0 m breit, 0.6 m über dem Verkehrsniveau

3-D Modell  
Strassenraum



## Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind im Teilzonenplan definiert. Auf Basis des Gestaltungsplans soll die Grundgeschossigkeit partiell um ein Geschoss wie nachstehend dargestellt erhöht werden.

Um die Vielfalt der Architektur zu unterstützen, müssen 30 – 50 % der Grundnutzung um ein Geschoss überschritten werden. Damit ist die Ausschöpfung der Gesamt-Bruttogeschossfläche erreichbar.

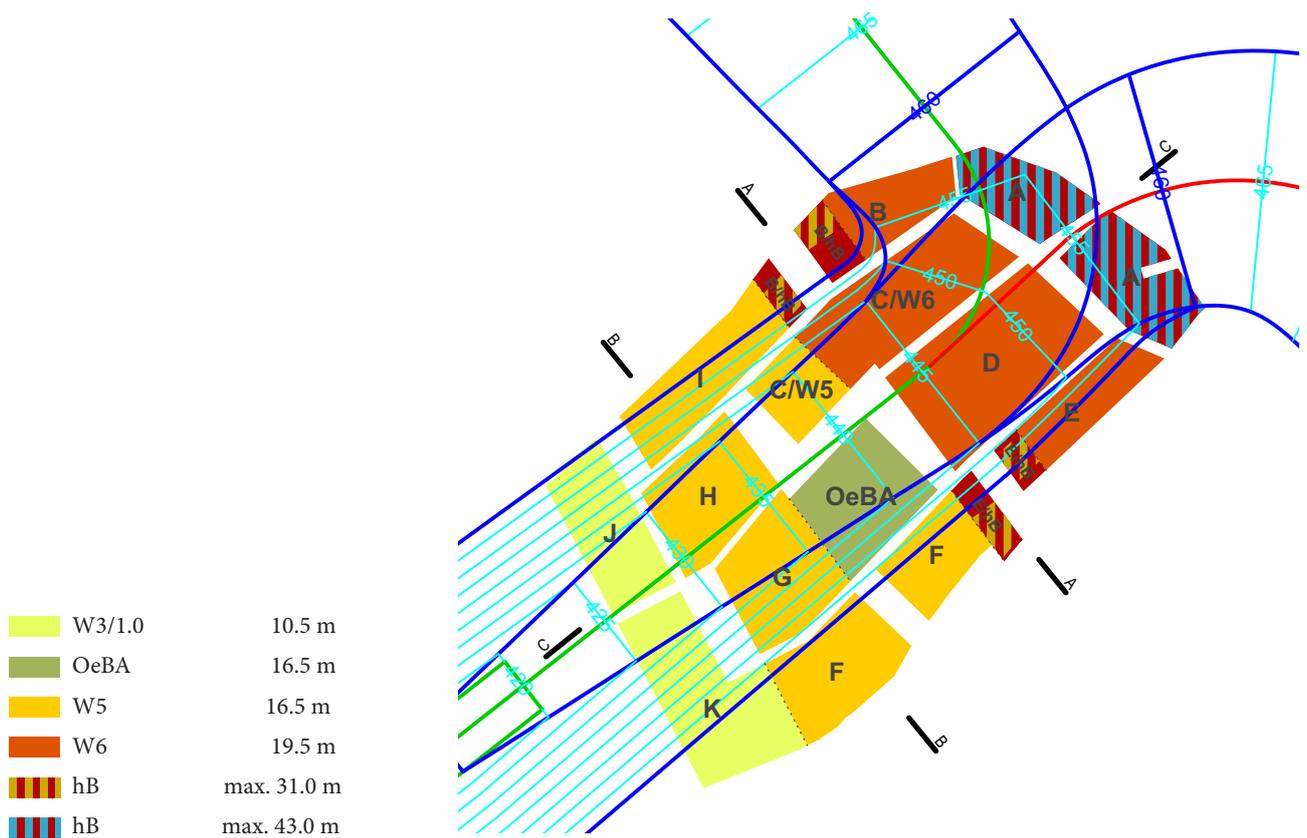
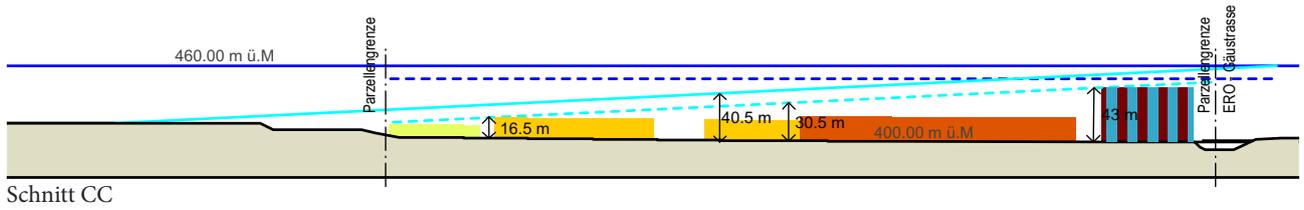
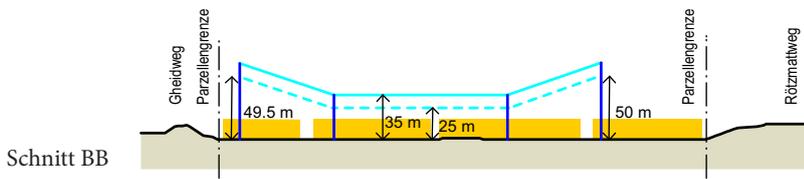
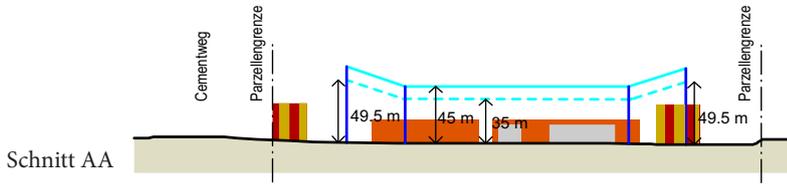
In den Zonen für höhere Bauten (hB) überschreiten die Gebäude die verfügbaren Grundzonen. Die Gebäudehöhen richten sich nach den Möglichkeiten des Hindernisbegrenzungsflächen-Katasters (HBK) des Flugplatzes Gheid und den städtebaulichen Prämissen. Für die Zone für höhere Bauten (hB) werden qualitätssichernde Massnahmen verlangt.

## Höhenbegrenzungsflächen-Kataster (HBK)

Das HBK definiert die Anflugschneise für den Segelflugsport. Diese Vorgaben prägen die Höhenstaffelung mit, sie stehen jedoch nicht im Widerspruch zur Grunddisposition der Gebäudehöhen.



Modell  
Testbelegung

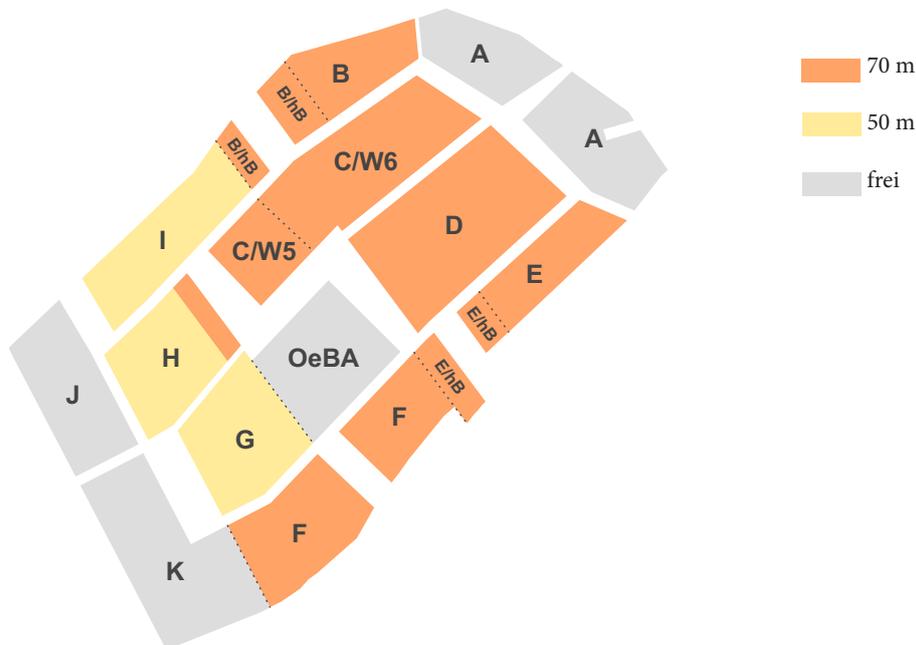


## Gebäuelänge

Die Gebäuelänge entlang den Baulinien ist begrenzt. Mit dieser Massnahme sollen die Quersicht-Beziehungen rhythmisch möglich sein und die Bebauungsstruktur eine masstäbliche Verhältnismässigkeit zur Innenstadt erhalten.

Entlang den Baulinien 01 und 02 beträgt die maximale Gebäuelänge

- Baufelder B, C, D, E und F 70 Meter
- Baufeld G, H und I 50 Meter



Referenzbild Fassadengestaltung

## Bemessungsweise des Fassadenanstosses

Für die Bemessung der Anstosslänge gilt die vorangehende Grafik mit folgender Erläuterung: Ausschlaggebend ist die Grösse der Bauabsicht. Daraus lässt sich für den beauftragten Architekten ableiten, welche Fläche für einen entsprechenden Baubereich notwendig ist.

Die zu realisierenden Fassaden entlang den Strassen bilden die 60 % respektive 80 % der Anstosslänge ab. Die restlichen 40 % respektive 20 % bilden sich aus den maximal 12 Meter breiten Gebäudeabständen der auf 70 Meter oder 50 Meter beschränkten Gebäudelängen und den alle 80 bis 120 Meter verlangten Durchwegungen.

Bei grösseren Bauabsichten führt diese Regelung dazu, dass innerhalb der 20 % bis 40 % «Nicht-Anstosslänge» zurückversetzte Bauten realisiert werden können respektive müssen.

### Beispiel Bemessung Baulinie 02

#### Fassadenanstoss min. 60 %

Baubereich	= 100 %
FA(a)+ FA(b)	= 60 % verlangter Mindest-Anstoss vom Baubereich
F(c)	= zählt nicht zum Fassadenanstoss

$$V(a) + V(a') + V(b) = \text{min. 20\% bis max. 40\% von FA}$$

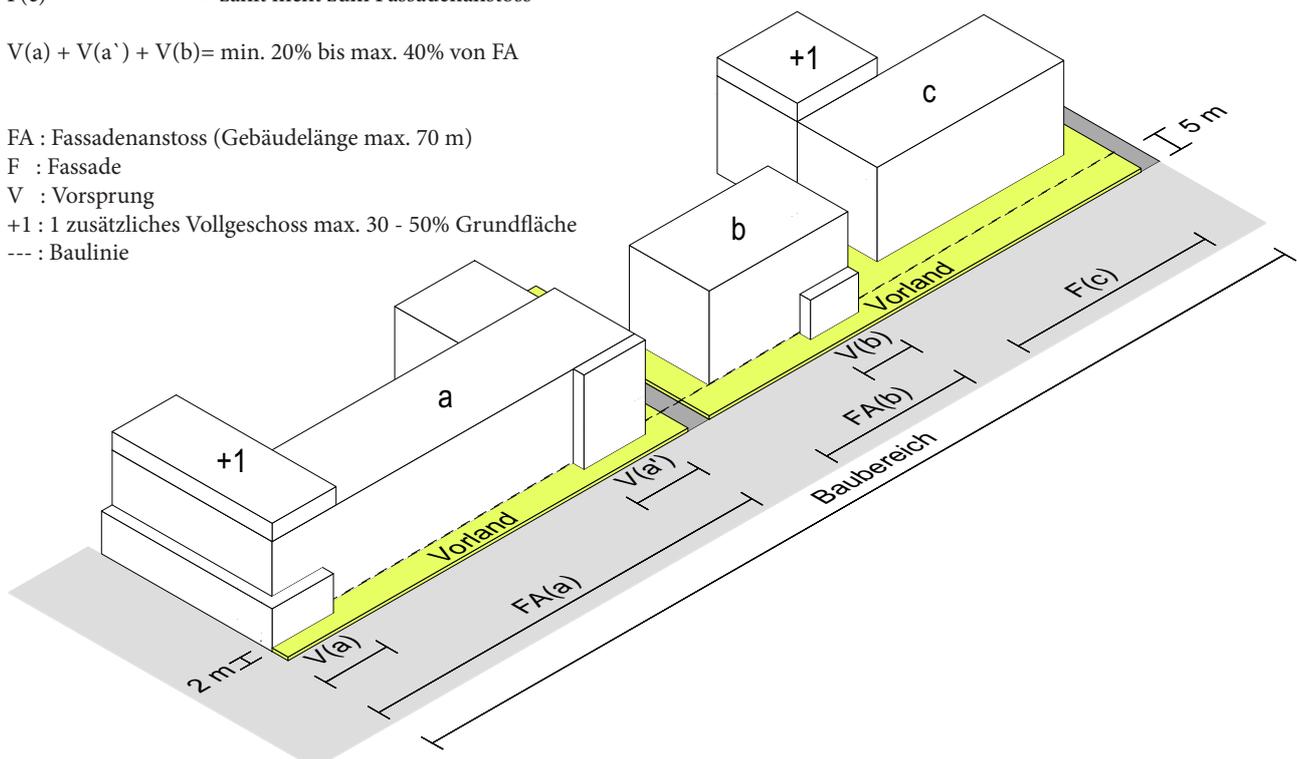
FA : Fassadenanstoss (Gebäudelänge max. 70 m)

F : Fassade

V : Vorsprung

+1 : 1 zusätzliches Vollgeschoss max. 30 - 50% Grundfläche

--- : Baulinie



## Gestaltung

### Adressbildung

Die Zugänge der Hauptgebäude sollen an den Strassen liegen oder – im Fall von zurückgesetzten Gebäuden – gut erreichbar sein. Im Erdgeschoss sind mindestens 20 % aller entlang den Baulinien liegenden Wohnungen mit direkten und separaten Eingängen zu realisieren. Gewerbliche sowie gemeinschaftlich nutzbare Flächen in den Erdgeschossen sind ebenfalls separat von der Strasse her zu erschliessen.

### Fassadengestaltung

Die Fassaden gliedern sich deutlich durch die Ausbildung der Sockelgeschosse, des Dachabschlusses und durch verschiedenen Oberflächenstrukturen, z.B. der Fenstergewände.

Private Aussenräume, wie Balkone, Loggien oder Sitzplätze sind architektonisch gegenüber der Hauptfassade zu differenzieren und bei der Mehrzahl der Wohnungen zu realisieren.

Entlang der Pflichtbau- und Baulinien beträgt die Höhe der Erdgeschosse mindestens 4.0 m. Gemessen wird vom Strassenniveau bis fertig Boden 1. Obergeschoss. Die Eingänge sind in der Fassadengestaltung deutlich ablesbar zu gestalten.



Referenzbild Fassadengestaltung

Ein verbindliches Material- und Fassadenkonzept muss mit dem Bauge-such vorgelegt werden.

### Dachform

Bauten mit zwei und mehr Geschossen sind mit begrünten Flach-dächern zu realisieren. Dachaufbauten müssen in die Fassaden- und Dachgestaltung integriert sein. Sie sind entweder in das Gebäudevo-lumen zu integrieren oder zusammengefasst in ein klares Volumen als Bestandteil des Gebäudes zu konzentrieren.

Über die maximale Anzahl Geschosse hinaus sind keine zusätzlichen Dach- oder Attikageschosse zulässig.

### Beispiel Dachform und Erdgeschoss

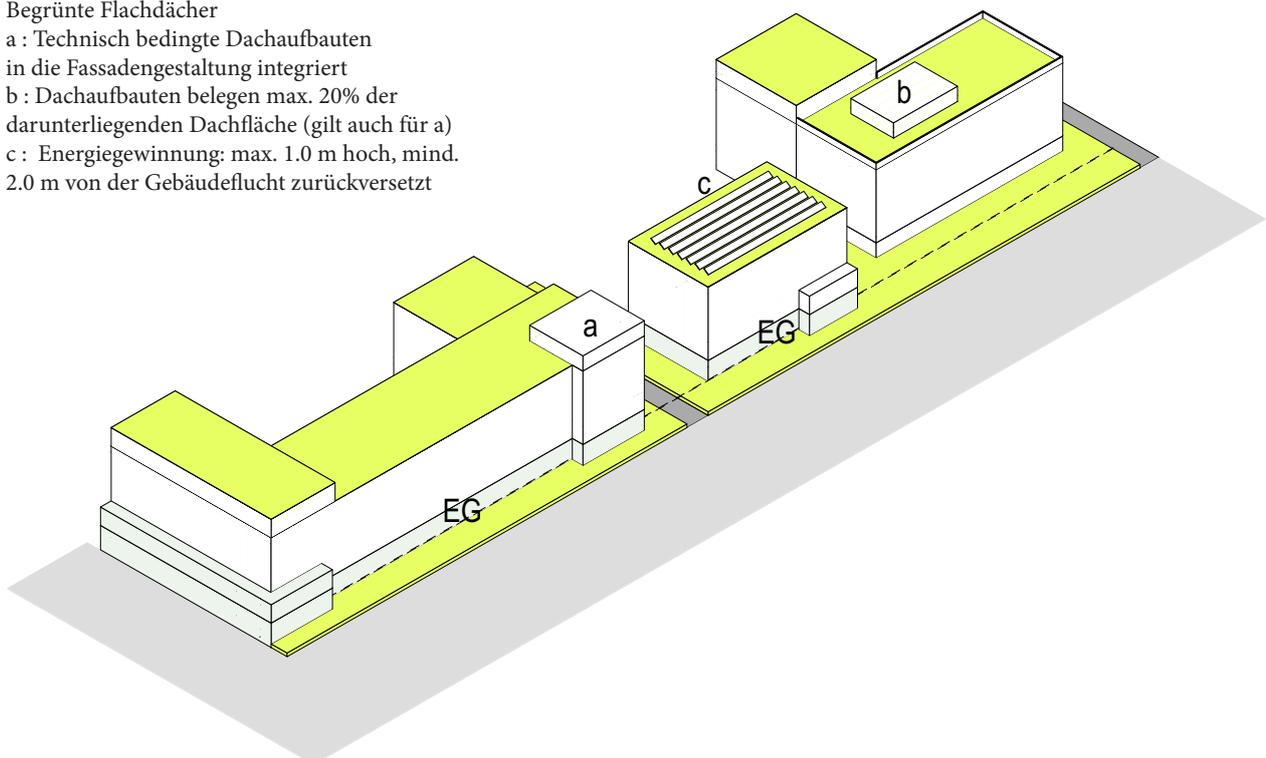
Erdgeschosshöhe 4.0 m

Begrünte Flachdächer

a : Technisch bedingte Dachaufbauten  
in die Fassadengestaltung integriert

b : Dachaufbauten belegen max. 20% der  
darunterliegenden Dachfläche (gilt auch für a)

c : Energiegewinnung; max. 1.0 m hoch, mind.  
2.0 m von der Gebäudeflucht zurückversetzt

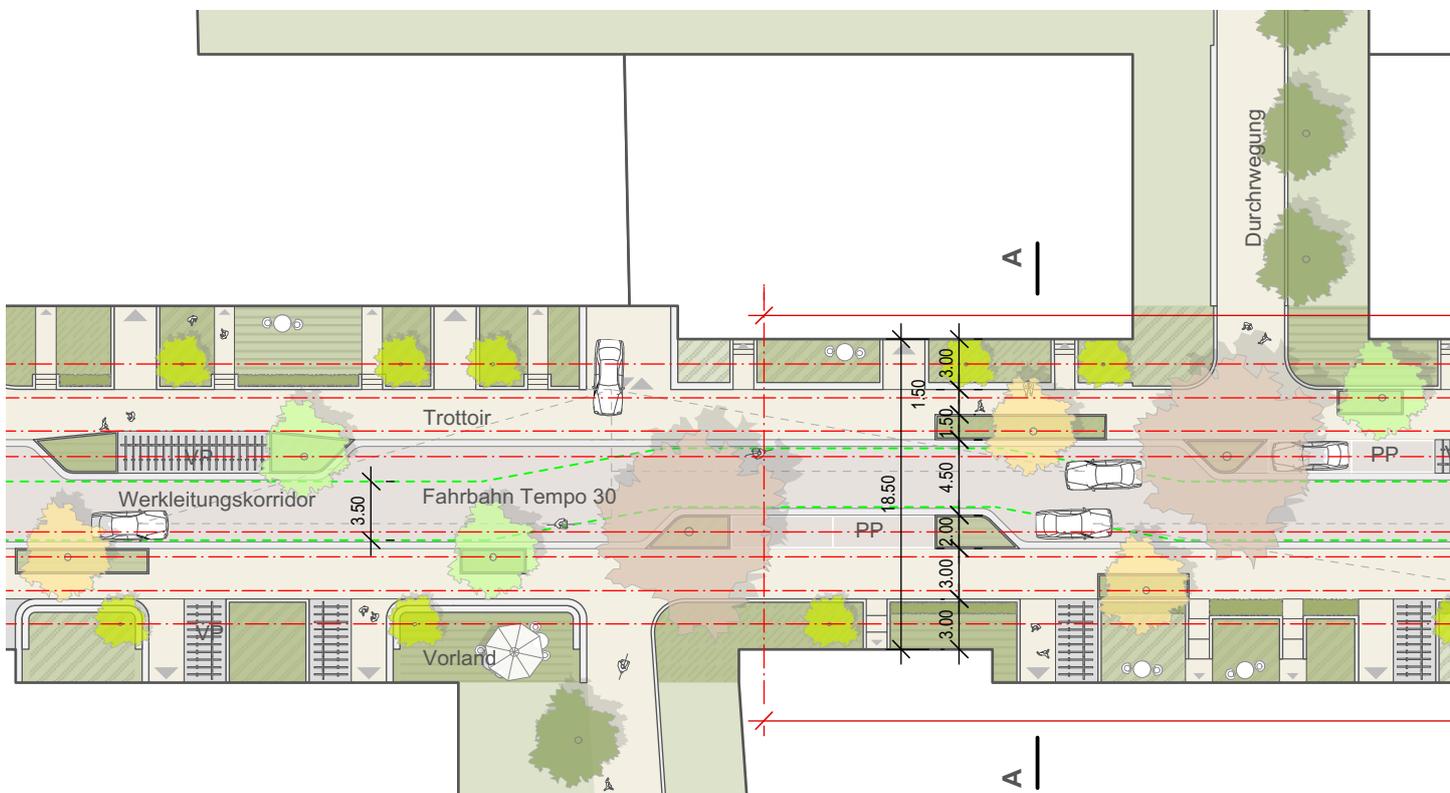


## Baumachsen-System

> Baumachsen auf Seite 29 Freiraum-Konzept Olten SüdWest

Ein wichtiger Beitrag zur Stärkung des Strassenraums ist die Konzeption eines durchgängigen und funktionierenden Systems von Strassenbäumen, die ein buntes, heterogenes Blätterdach bilden. Dazu wurde ein Achsensystem entwickelt, das den Ansprüchen von Fussgängern, Fahrradfahrenden, Autofahrinnen, Bussen und der Werkleitungsbetreiber gerecht werden soll. Das Baumachsen-System wird durch eine konsequente Reihenfolge von verschiedenen Bäumen erreicht. Die Bäume sollen differenzierte Blattmassen und Kronenformen haben.

Die Baumachsen sind im Strassenraum, auf den gemeinschaftlichen Flächen für Fuss- und Veloverkehr sowie im Vorland verpflichtend umzusetzen. Die Anzahl Bäume lässt sich auf der Basis eines 100 Meter langen fiktiven Strassenabschnitts ermitteln (> FreiRaumKonzept Olten SüdWest).

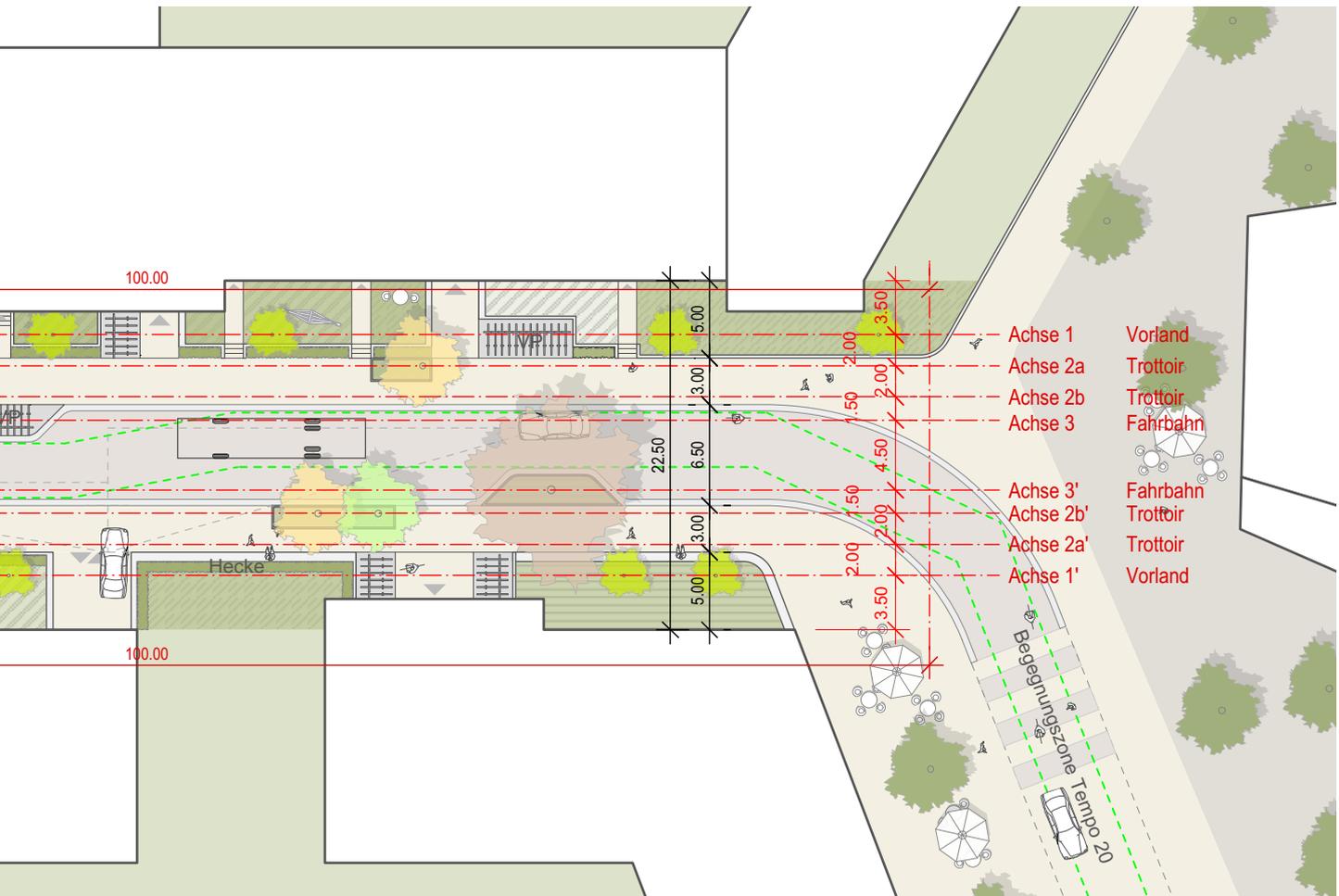
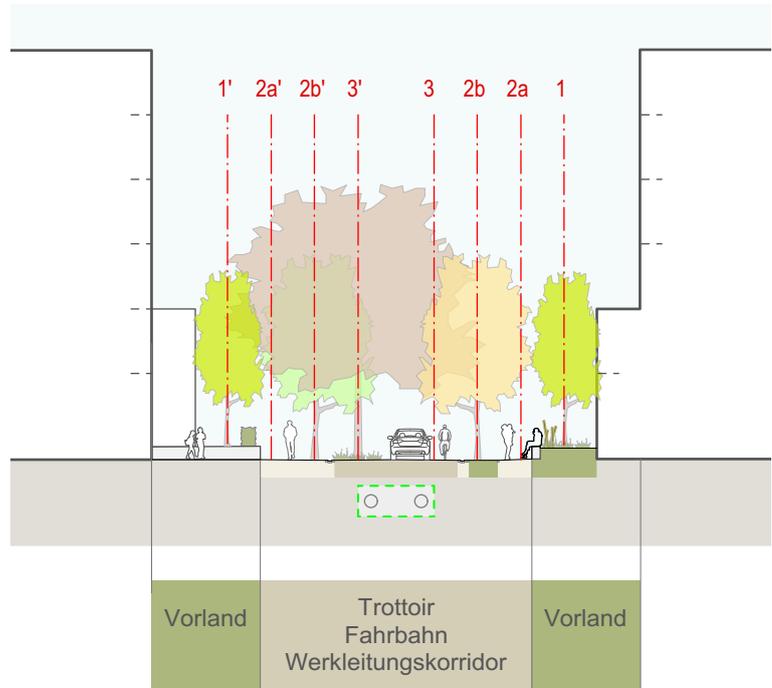


### 100 m Strassenabschnitt

#### Strassenraum (Ringstrasse) mit Trottoir

	Bereich	Anzahl Bäume	Abstand
Achse 1 / Achse 1'	Vorland	10	7.5 m
Achse 2a oder 2b / 2a' oder 2b'	Trottoir	6	30.0 m
Achse 3 / Achse 3'	Fahrbahn	2	70.0 m

Schnitt AA  
Schematischer Schnitt Strassenraum  
mit Trottoir (Ringstrasse)



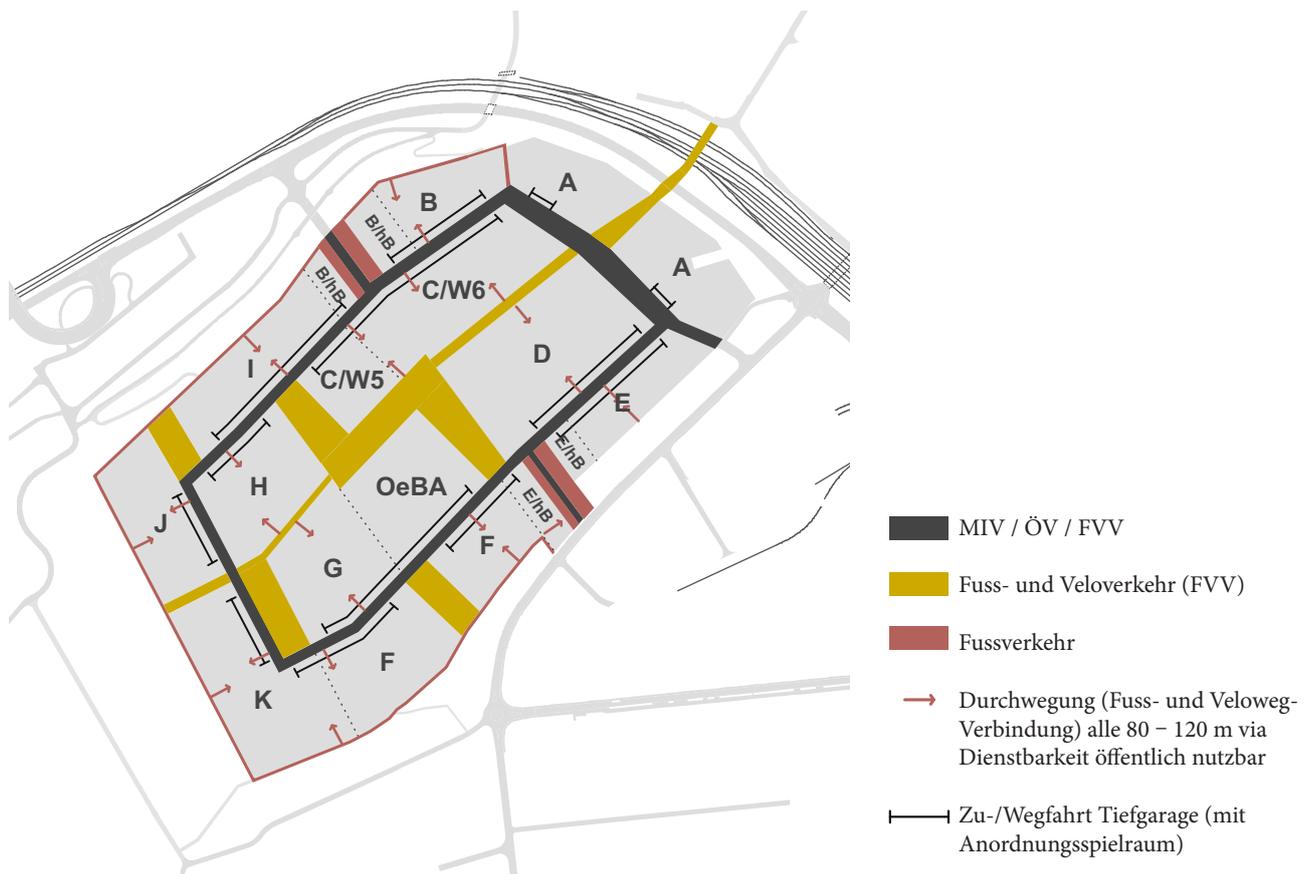
## Erschliessung

Der Erschliessungsplan setzt die Ideen des Masterplans um. Die mittlere Achse mit den angrenzenden Grünflächen steht dem Langsamverkehr (FVV) zur Verfügung und kann vom klassischen motorisierten Individualverkehr (MIV) nicht genutzt werden.

Der MIV schliesst über die Zufahrten ERO und Rötzmattstrasse an das Planungsgebiet an. Zweiteres wird vom Knoten Rötzmatt/ERO weggerückt, um eine angemessene Rückstrecke schaffen zu können. Einzig der öffentliche Verkehr (ÖV) und der FVV nutzen die knotennahe Aus- und Einfahrt.

Zu grossen Teilen umläuft ein Naturweg das Planungsgebiet. Der Weg ist an das Netz der Naherholungswege im Gheid angeschlossen.

Die Baufelder werden in regelmässigen Abständen (80 – 120 m) von öffentlich zugänglichen und baumbestandenen Wegen durchdrungen. Sie erlauben ein feinmaschiges System von Wegen zur leichten Erreichbarkeit der jeweiligen Ziele.



## ÖV-Erschliessung

Mit der Umsetzung des Buskonzepts Olten Gösgen Gäu zum Fahrplanwechsel im Dezember 2018 wird das Gebiet Olten SüdWest neu durch die Linie 507 erschlossen, welche im 30-Minuten-Takt verkehrt. Damit fällt gegenüber dem heutigen 20-Minuten-Takt in der Hauptverkehrszeit eine Abfahrt pro Stunde weg. Zusätzlich verkehren zwei Regionalzüge pro Stunde zwischen Solothurn und Olten mit Halt in Olten Hammer, welche mit der zukünftigen PU Hammer ebenfalls zur Erschliessung des Gebiets beitragen. Einzelne Baufelder liegen zudem noch im Einzugsbereich der Buslinien 503 und 509, welche beide im Halbstundentakt verkehren.

Damit sind die Voraussetzungen seitens öffentlichem Verkehr (mindestens 4 Kurse pro Stunde) für eine Einteilung in den Standorttyp A (bzw. B) gemäss SN 640 281 nach Eröffnung der PU Hammer auch ohne Taktverdichtungen gegeben. Dies ermöglicht eine Reduktion der Anzahl an Abstellplätze für den MIV.

Ein Ausbau des öV-Angebots kann beim Kanton Solothurn beantragt werden, sofern ein entsprechendes Fahrgastpotential vorliegt und die finanziellen Mittel einen entsprechenden Ausbau zulassen.

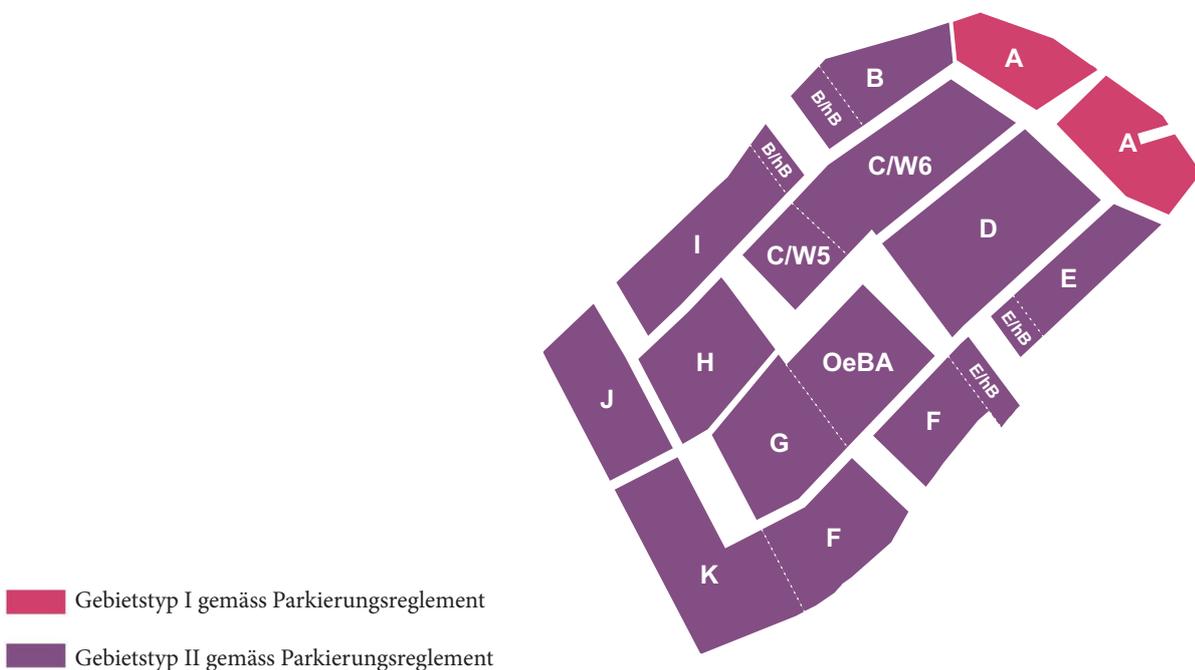
## Abstellplätze

Um das Verkehrsaufkommen beim motorisierten Verkehr zu minimieren, ist die Anzahl an verfügbaren Abstellplätzen begrenzt. Die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen beruht auf den Richtwerten gemäss gültigem Parkierungsreglement der Stadt Olten. Subsidiär gelten die Richtwerte der VSS Norm 640 281 und eine Reduktion aufgrund der Gebietstypen. Für das Gebiet Olten SüdWest sind die Gebietstypen I und II vorgesehen.

Nachdem die PU Hammer realisiert ist, gelten die folgenden Reduktionsfaktoren:

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

Die Anzahl Abstellplätze zwischen den maximal zulässigen und der zulässigen Anzahl ohne PU Hammer muss nach der Realisierung der PU Hammer kompensiert werden.



## 13 Verkehrsgutachten

> Verkehrsgutachten, Stadtraumverkehr Birchler + Wicki, Zürich vom 12. September 2018

Verglichen mit dem ursprünglichen Gestaltungsplan und den dazugehörigen Berechnungen zum Verkehrsaufkommen wird mit dem neuen Gestaltungsplan weniger Verkehr erzeugt.

Trotzdem kann der zusätzliche Verkehr, der in Olten SüdWest entsteht, in den Spitzenzeiten nur zum Teil verkraftet werden, da das Strassennetz in Olten bereits heute stark ausgelastet ist. Obwohl es bei verschiedenen Knoten in den Spitzenstunden zu Staubildung kommt, sind kurz- und mittelfristig im Strassennetz keine substantiellen Entlastungen möglich. Damit für die künftige Stadtentwicklung dennoch Spielraum besteht, wurde mit dem Mobilitätsplan der Stadt Olten ein umfassender Massnahmenkatalog ausgearbeitet.

Wichtig für die Entwicklung von Olten SüdWest sind eine Minimierung des Parkplatzangebots und des motorisierten Verkehrs. Zwingen damit verbunden ist jedoch die Verbesserung des Angebots für den Fuss- und Veloverkehr, der Ausbau der Personenunterführung Hammer, dem besseren Zugang zum gleichnamigen Bahnhof sowie der Ausbau des Busangebots bei Realisierung der weiteren Etappen.

Allfällige weitere Massnahmen sollen im Rahmen der Etappierung und des Fahrtenmonitorings/-controllings geprüft und umgesetzt werden.

Die vorliegenden Berechnungen der Parkierungsflächen stützen sich auf zwei Szenarien, mit und ohne PU Hammer. Das Gesamtmass der Parkplätze soll hingegen nicht überschritten werden, wenn vor der Realisierung der PU bereits neue Hochbauten realisiert werden.

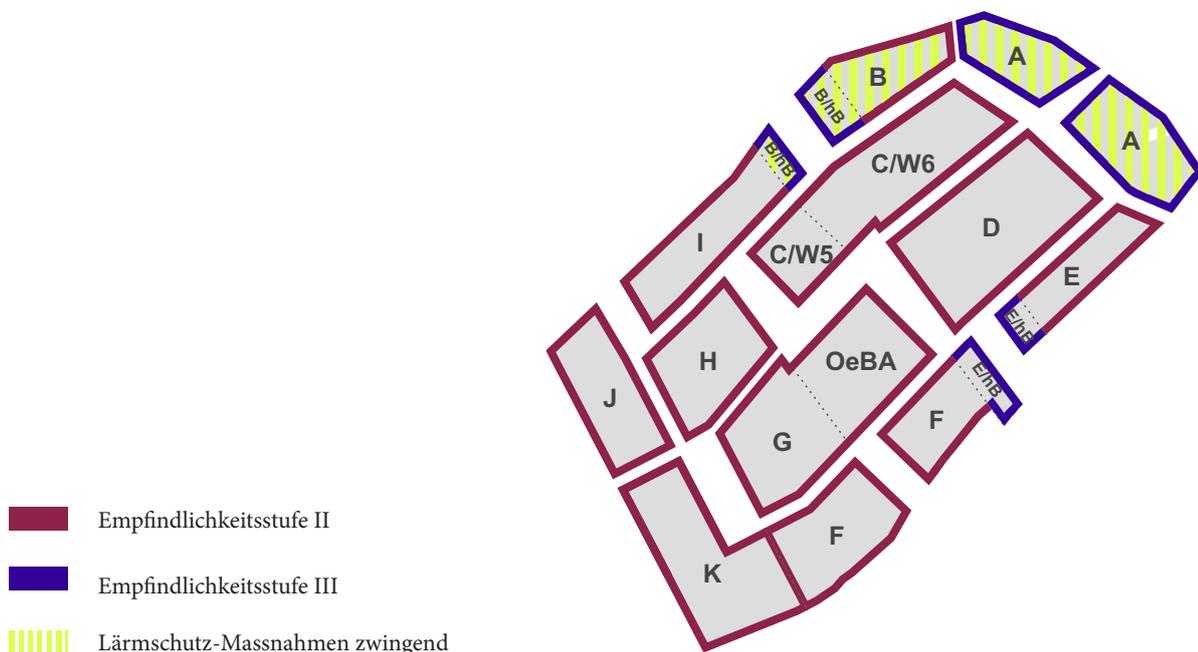
## 14 Lärmgutachten

> Lärmgutachten Gestaltungsplan Olten SüdWest, Sinus AG vom 9. Oktober 2018, rev. 23. April 2019

Im Rahmen des Gestaltungsplans Olten SüdWest gilt es, die lärmrechtlichen Bestimmungen frühzeitig in den Planungsprozess einfliessen zu lassen. Das Plangebiet wurde gemäss den Anforderungen von Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (LSV) sowie den durch den Gestaltungsplan verursachten Mehrverkehr gemäss Art. 7 und 9 LSV beurteilt.

Mit dem Gestaltungsplan wird das Gebiet Olten SüdWest neu erschlossen. Demzufolge kommt Art. 30 LSV zur Anwendung (Einhaltung Planungswert). Die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gilt für die Bauzonen «Zone für höhere Bauten (hB)» und «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)». Die Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gilt für die Bauzonen «Dreigeschossige Wohnzone (W3/1.0)», «Fünfgeschossige Wohnzone (W5)» und «Sechsgeschossige Wohnzone (W6)». Die daraus resultierenden Planungswerte der ES III betragen für Wohnungen 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und für die ES II 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Für Betriebsnutzungen (Büro) gelten jeweils um 5 dB(A) erhöhte Planungswerte.

Erfolgen in einem späteren Verfahren (Änderung Gestaltungsplan oder Baubewilligung) lärmrelevante Änderungen, so ist mit einem Lärmschutz-Nachweis sicherzustellen, dass mit den geänderten Massnahmen ein gleichwertiger Lärmschutz so wie die Einhaltung der geforderten Belastungsgrenzwerte (Planungswerte) gewährleistet ist.



### Lärmschutz-Massnahmen (Strassen- und Bahnlärm)

- Jeder lärmempfindlich genutzte Raum an einer Fassade mit Planungswert-Überschreitung muss zwingend über ein Lüftungsfenster verfügen bei dem die Planungswerte eingehalten sind. In der Regel sind die Fenstertüren auf eine Loggia oder einen Balkon. Gemäss dem kantonalen Amt für Umwelt (AfU) können für Seitenfenster keine Ausnahmeregelungen (Lüftungsfenster) gemäss Art. 31 LSV geltend gemacht werden.
- Für das verbleibende Fenster an der Aussenfassade wird vom Kanton in der Regel eine Ausnahme (zur Öffnung des Fensters) in Aussicht gestellt.
- Für Balkone und Loggien gilt: Brüstung massiv (auch Glas möglich), Höhe = 1.0 m und Decke schallabsorbierend verkleidet. Loggien und Balkon die aus Lärmschutzgründen geplant werden, müssen für den Bewohner einen Zusatznutzen generieren. Das heisst, sie müssen Platz bieten für einen Tisch und einen Stuhl. Im Idealfall beträgt ihre Grundfläche 6 m<sup>2</sup> und ihre Tiefe ist grösser 2 m.
- Kontrollierte Lüftungen gelten nicht als Lärmschutz-Massnahme im Sinn von Art. 30 LSV.
- Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter gelten nicht als Lärmschutz-Massnahme im Sinn von Art. 30 LSV.
- In den Baufeldern A und B liegen die Lärmimmissionen der Bahn zum Teil zwischen 5-8 dB(A) über dem Planungswert. Hier gilt zusätzlich folgende Anforderung: Auf Balkonen und in Loggien ist der Bereich zwischen Brüstung und Decke zusätzlich mit einer verschiebbaren Verglasung zu schliessen.
- Eine vertiefte Abklärung ist im Baubewilligungsverfahren vorzunehmen und Ausnahmen gemäss Art. 31 LSV beim AfU zu beantragen.



## 15 Grundwasser

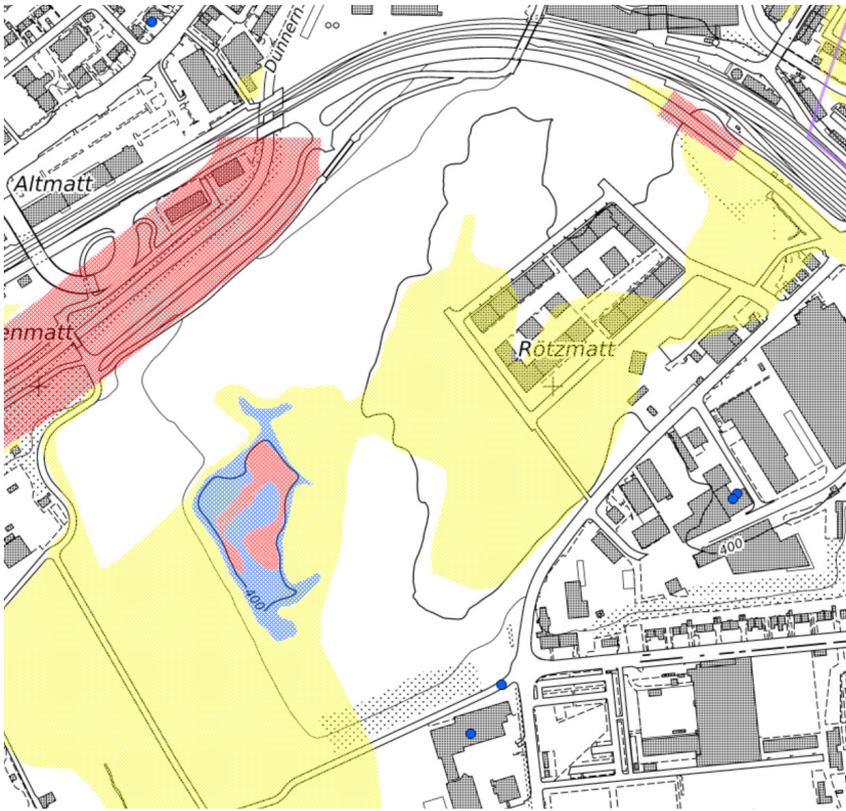
Die Flurabstände zum höchsten und zum mittleren Grundwasserspiegel (HGW bzw. MGW) im mittleren Bereich des Planperimeters (Baufelder B bis F) liegen teilweise deutlich unter 2 m. Somit werden bereits Gebäude mit einfacher Unterkellerung einer wasser- und gewässerschutzrechtlichen Bewilligung für den Einbau ins Grundwasser bedürfen.

Für das Baufeld B4 wurde für die Unterkellerung der einzelnen Liegenschaften bereits eine entsprechende Bewilligung ausgestellt, welche bis ca. 0.5 m unter den HGW und teilweise auch geringfügig unter den MGW eingebaut wurden (Verfügung Bau- und Justizdepartement vom 7. März 2014).

Nennenswert ist zudem die hohe Eignung des Standortes zur Nutzung des Grundwasservorkommens für die Energiegewinnung. Die entsprechenden hydrologischen Untersuchungen werden frühzeitig vorgenommen. Diese sind bei der Erarbeitung des Energiekonzepts (gemäss § 32 Sonderbauvorschriften) zu berücksichtigen.

## 16 Naturgefahren

Im Planperimeter liegt gemäss Naturgefahrenkarte (siehe Abbildung oben) eine Gefährdung durch die Prozessart Wasser vor. Der grösste Anteil weist eine geringe Gefährdung durch Hochwasser auf (Hinweisbereich), während im südwestlichen Teil des Areals eine mittlere bis erhebliche Gefährdung ausgewiesen ist. Allfällige Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser richten sich nach der Wegleitung Naturgefahren im Siedlungsgebiet (Koordinationsstelle Naturgefahren, Kanton Solothurn). Die zweite Gefährdung besteht durch die Ansammlung von Regenwasser (Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, siehe Abbildung unten). Die Gefahrenkarte Oberflächenabfluss bildet die aktuelle Topographie, nach dem Rückbau der industriellen Gebäude, ab. Im Rahmen der Bauarbeiten wird die Oberfläche verändert und somit auch der Oberflächenabfluss. Dieser wird dann kontrolliert stattfinden.



Ausschnitt aus der Naturgefahrenkarte (WebGIS Kanton Solothurn, 14. Mai 2019)

**Gefahrenkarte Wasser**

- keine Gefährdung
- geringe Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- erhebliche Gefährdung



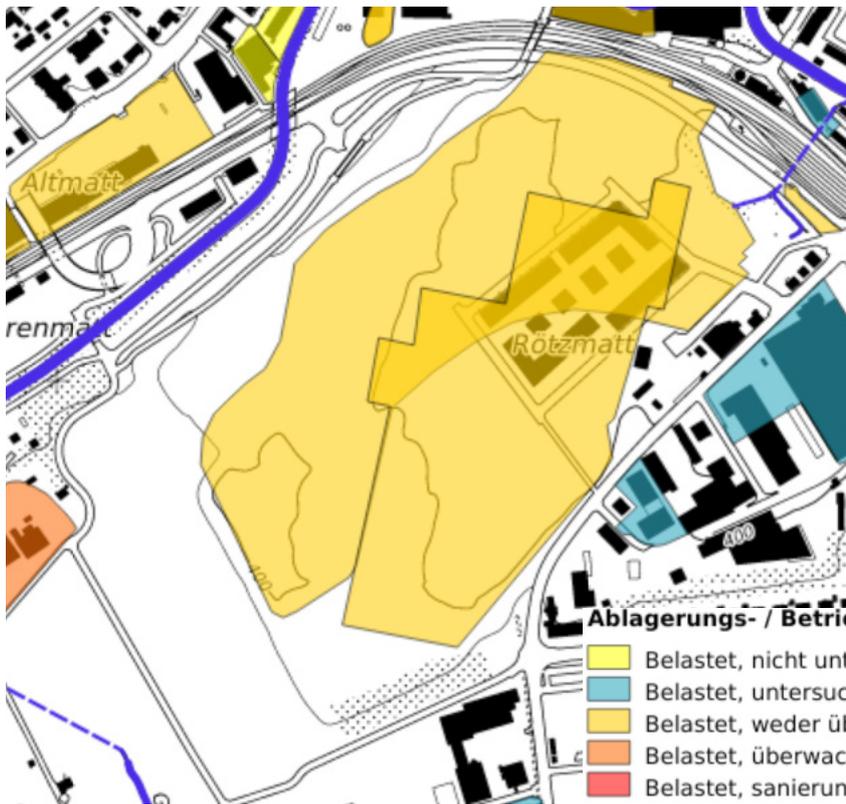
Ausschnitt aus der Gefahrenkarte Oberflächenabfluss (Map.geo.admin.ch, 01. Oktober 2019)

**Gefährdungskarte Oberflächenabfluss**

- $0 < h \leq 0.1$  Fliesstiefe in [m]
- $0.1 < h \leq 0.25$  Fliesstiefe in [m]
- $0.25 \leq h$  Fliesstiefe in [m]
- Gletscher
- Gewässer

## 17 Kataster der belasteten Standorte

Im rechtskräftigen Kataster der belasteten Standorte sind zwei Einträge (Betriebs- und Ablagerungsstandort) aufgeführt. Die Katastereinträge sind gemäss altrechtlichem Status weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten muss ein Entsorgungskonzept für den belasteten Aushub beim AfU eingereicht und von diesem bewilligt werden. Obwohl nicht gesetzlich verpflichtend, empfiehlt das AfU anlässlich der Baubewilligungsphasen eine Totaldekontamination in den jeweiligen Baufeldern. Der Entscheid liegt im Ermessen der Bauherrschaft.



Ausschnitt aus dem Kataster der belasteten Standorte (WebGIS Kanton Solothurn, 14. Mai 2019)

## 18 Bodenschutz

Natürlich gewachsener Boden ist im Geltungsbereich des Gestaltungsplans nicht mehr vorhanden. Es handelt sich somit um anthropogene Böden. Von Gesetzes wegen sind alle Böden - ob natürliche oder anthropogene - gleich geschützt. Übergeordnetes Ziel des Bodenschutzes ist es, die Fruchtbarkeit im Sinne des Gesetzgebers langfristig zu gewährleisten und die Funktionsfähigkeit des Bodens nachhaltig zu sichern. Die un bebauten Bodenflächen auf dem Areal der ehemaligen Zementfabrik, sowie Kiesgrube sind demnach ohne humosen Oberboden. Die Oberfläche ist kiesig, siltig und weist bereits einen starken Spontanbewuchs auf (Erlen, Birken, Weiden, etc.).

Im Rahmen der Endgestaltung Gheid sind in den Jahren 2006 bis 2007 Bodendepots (Ober- und Unterboden) im nordwestlichen Bereich des Areals angelegt worden. Gemäss AfU soll dieser Boden für die Umgebungs- und Freiraumgestaltung eingesetzt werden.

Die Typologie der künftigen Bodenbeschaffenheit im Planungsgebiet soll sich weitgehend an der heutigen Bodenqualität angleichen. Das kiesige Bodenmaterial ist eine gute Grundlage für eine artenreiche Fauna und Flora. Die sukzessive Entwicklung der Vegetation führt zu einer baldigen Bildung einer dünnen Oberbodens, welcher erste Wasser-Rückhalte-Eigenschaften mit sich bringt.

Erwähnenswert ist zudem, dass zahlreiche aufwändige Transportfahrten für Oberboden entfallen.

Für die Umsetzung gelten die einschlägigen Lösungen der fachlichen Praxis. Die Arbeiten sind vorgängig durch ein bodenkundliches Büro zu beschreiben und der kantonalen Behörde anlässlich des Baubewilligungsverfahrens mittels eines bodenkundlichen Berichtes zu umschreiben.

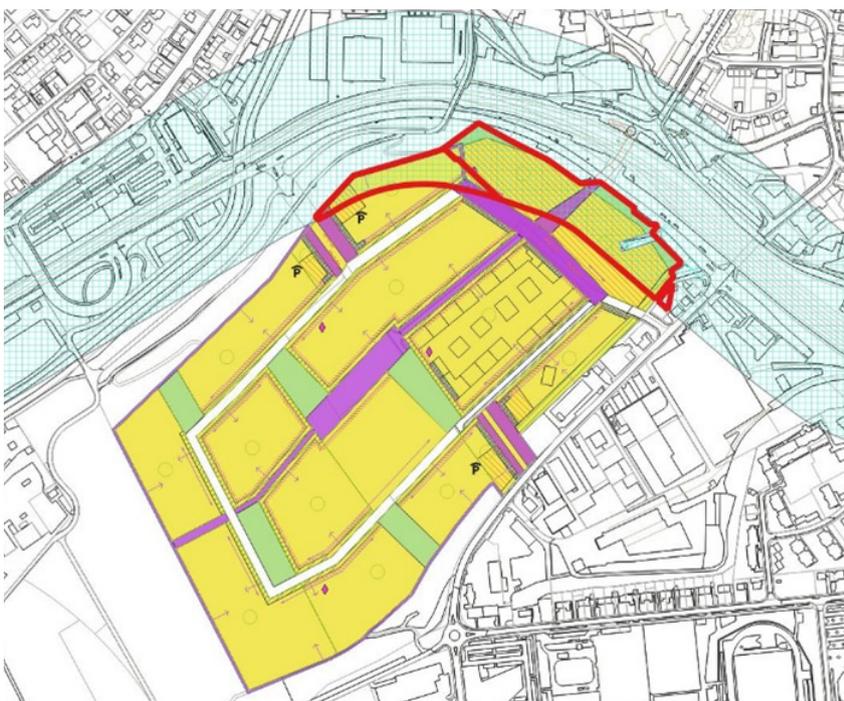
Für detailliertere Erläuterungen siehe Konzept zum Aufbau und Erhalt der Bodenqualität (bodenkundlicher Kurzbericht) vom 19.10.2019.

## 19 Störfallvorsorge

> Fachbericht Störfallvorsorge, WAM AG vom 18. April 2019

Das Gebiet «Olten SüdWest» liegt gemäss der Gefahrenhinweiskarte Störfälle teilweise im Konsultationsbereich der Eisenbahn. Nach Art. 11a Abs. 3 der Eidg. Störfallverordnung (StFV) ist das Störfallrisiko im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu prüfen. Das Vorgehen richtet sich grundsätzlich nach der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE).

Eine Plananpassung gilt als «risikorelevant» und es werden Schutzmassnahmen erforderlich, sofern ein für die Anlage definierter Bevölkerungsreferenzwert (Einwohner und Beschäftigte) innerhalb des Konsultationsbereichs überschritten wird. Für Eisenbahnanlagen gilt ein Referenzwert von 400 Personen innerhalb einer Fläche von 4 Hektaren. Die Analyse ergab, dass im IST-Zustand (bestehende Bebauung und Belegung) der Referenzwert nicht erreicht wird. Mit der Bebauung der Baubereiche A und B gemäss Gestaltungsplan, welche teilweise innerhalb des Konsultationsbereiches liegen, kommen hingegen schätzungsweise 1 100 Personen neu hinzu. Somit wird der Referenzwert überschritten und die Planänderung gilt als risikorelevant. Entsprechend müssen im Rahmen des Bauprojektes Schutzmassnahmen an den Gebäuden vorgesehen und ergriffen werden, welche das Risiko für die betroffenen Einwohnern und Beschäftigten verkleinern.



Baubereiche A und B (rote Umrandung), welche im Konsultationsbereich der Eisenbahn (100 m Abstand zur Anlage) liegen.



## Vorprüfung und Mitwirkung

Öffentliche Informationsveranstaltung Masterplan am 29. September 2017

Mit dem Schreiben vom 24. Oktober 2017 hat das ARP im Rahmen der kantonalen Vorprüfung zum Masterplan Stellung genommen.

Freigabe zur öffentlichen Mitwirkung und Vorprüfung durch den Stadtrat im November 2018.

Der Bericht zur Mitwirkung vom 27.11.2018 - 14.01.2019 nimmt die Anregungen auf und prüft deren Wirksamkeit für die Nutzungsplanung.

Mit dem Schreiben vom 12. August 2019 hat das ARP im Rahmen der kantonalen Vorprüfung zur Planung Stellung genommen.

Die öffentliche Auflage erfolgt im Frühjahr 2020.

## Weitere Vereinbarungen

Zusätzlich zu den Planungsinstrumenten müssen folgende Verträge bis zur öffentlichen Auflage vorliegen:

- Perimeterbeitragsplan (inkl. Machbarkeit für die Werke)
- Betriebs- und Unterhaltungsverträge
- Kaufverträge (OeBA, Strassen- und Freiraum)
- Beiträge an Infrastruktur (PU-Hammer)
- Planungsmehrwertabgaben (PAG)

# Anhang

# Olten SüdWest 2018

Gestaltungsplan

## Kapazitätsberechnung

Baufeld	Fläche m <sup>2</sup>	AZ	BGF	Zone	Siedlungstyp/Nutzung	Bezugsperiode	Arealfäche	Baugebiet	AZ (GF)/GF gesamt	WA	GF Wohnen	GF/P	Personen	P/Whg	WE	GF Arbeiten	GF/AP	AP
Baufeld A	17'277	3.2	56'000	hB	urbanes Mix	2035-40	17'277		3.2	60%	33'600	65	517	2.2	235	22'400	70	320
Baufeld B	6'865	2.5	17'000	W6	Wohn-/Mischquartier	2025-30	6'865		2.5	80%	13'600	65	209	2.2	95	3'400	70	49
Baufeld B/Hb	4'307	3.5	15'000	hB	Wohn-/Mischquartier	2025-30	4'307		3.5	80%	12'000	65	185	2.2	84	3'000	70	43
Baufeld C/W6	16'035	2.6	41'000	W6	Wohn-/Mischquartier	2020-25	16'035		2.6	80%	32'800	65	505	2.2	229	8'200	70	117
Baufeld C/W5	5'492	2.0	11'000	W5	Wohn-/Mischquartier	2025-30	5'492		2	80%	8'800	65	135	2.2	62	2'200	70	31
Baufeld D (alt B4)	20'703	2.1	43'000	W6	preisw. Wohnungen	2015	20'703	16'700	2.1	98%	42'300	63	671	1.6	420	700	70	10
Baufeld E	7'137	2.7	19'000	W6	Wohn-/Mischquartier	2030-35	7'137		2.7	80%	15'200	65	234	2.2	106	3'800	70	54
Baufeld E/hB	3'909	3.6	14'000	hB	Wohn-/Mischquartier	2030-35	3'909		3.6	80%	11'200	65	172	2.2	78	2'800	70	40
Baufeld F	18'004	1.8	33'000	W5	Wohnquartier	2040-45	18'004		1.8	90%	29'700	65	457	2.2	208	3'300	70	47
Baufeld G	11'713	1.9	22'000	W5	Wohnquartier	2045-50	11'713		1.9	95%	20'900	65	322	2.2	146	1'100	70	16
Baufeld OeBA	11'748	0.0		OeBA			11'748			0%	0	0	0		0	0	0	0
Baufeld H	11'438	1.8	21'000	W5	Wohnquartier	2055-60	11'438		1.8	95%	19'950	65	307	2.2	140	1'050	70	15
Baufeld I	11'077	1.8	20'000	W5	Wohnquartier	2045-50	11'077		1.8	90%	18'000	65	277	2.2	126	2'000	70	29
Baufeld J	10'698	0.9	10'000	W3/1.0	Wohnquartier	2055-60	10'698		1.0	100%	10'000	65	154	2.2	70	0	70	0
Baufeld K	16'804	1.0	16'000	W3/1.0	Wohnquartier	2050-55	16'804		1.0	100%	16'000	65	246	2.2	112	0	70	0
<b>Summen</b>	<b>173'206</b>		<b>338'000</b>				<b>173'206</b>						<b>4'391</b>		<b>2'110</b>	<b>53'950</b>		<b>771</b>

AZ Ausnutzungsziffer

GF Geschossfläche

WA Wohnanteil

GF/P Geschossfläche pro Person

P/Whg Person pro Wohnung

WE Wohneinheiten

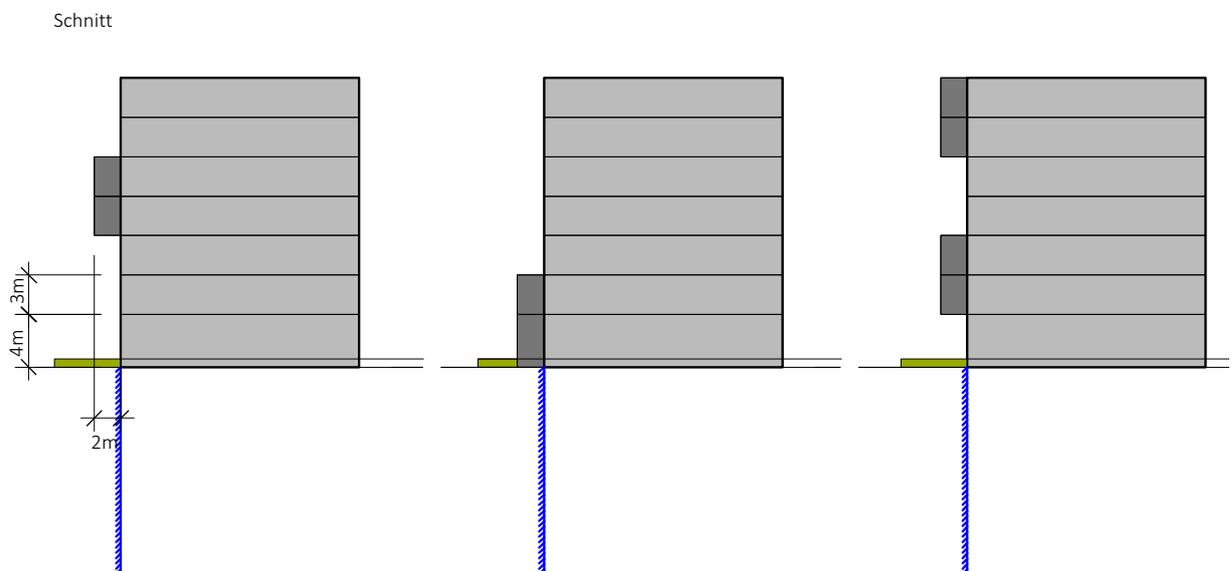
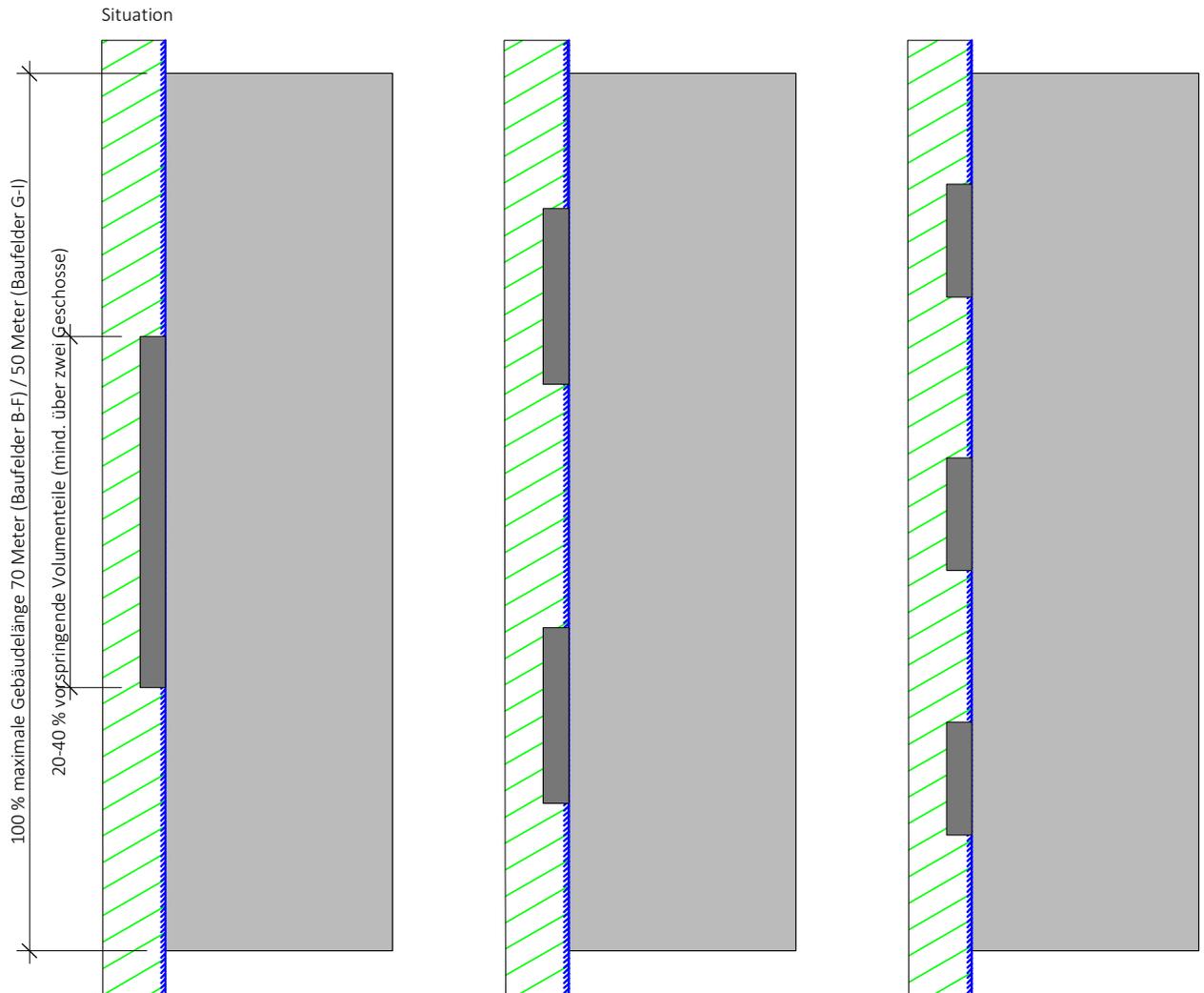
GF Arbeiten Geschossfläche Arbeiten

GF/AP Geschossfläche pro Arbeitsplatz

AP Arbeitsplatz

## Beispielhafte Darstellung Bemessung Fassadenvorsprünge (SBV § 11<sup>4</sup>)

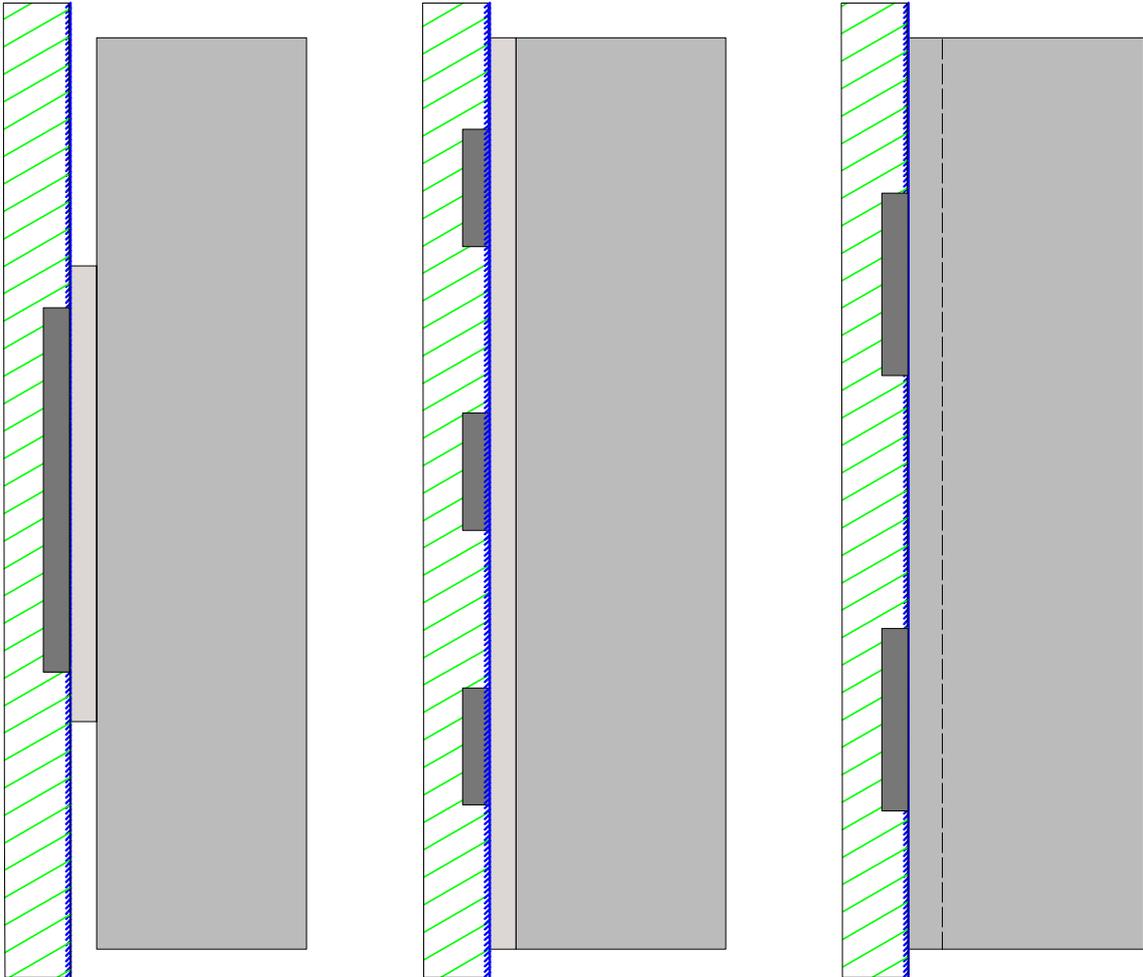
vorspringende Volumenteile (mind. über zwei Geschosse)



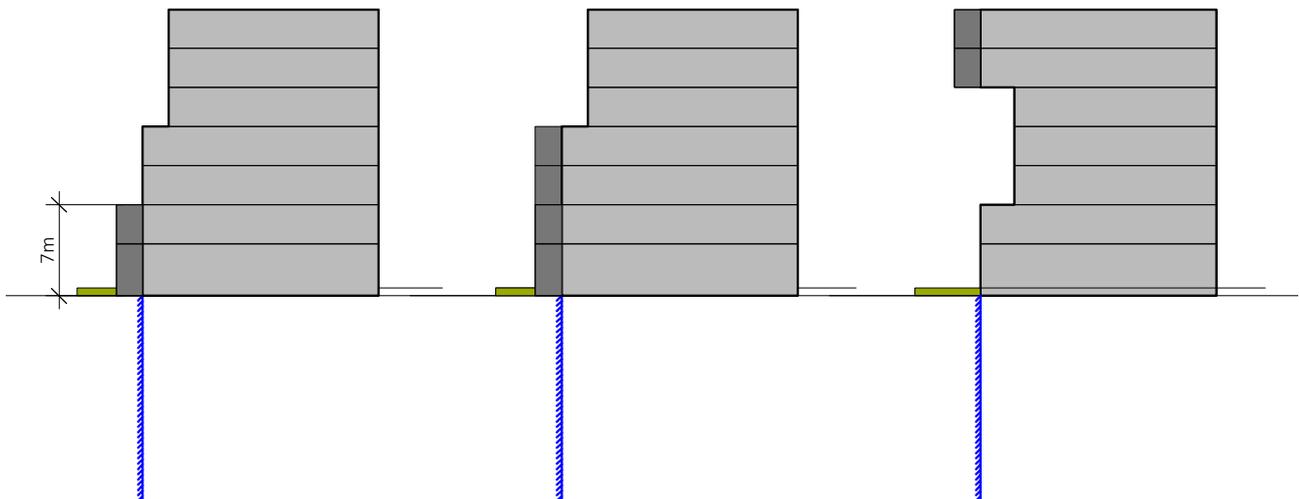
## Beispielhafte Darstellung Kombination Vor- und Rücksprünge (SBV § 11<sup>4</sup> & 11<sup>5</sup>)

Kombination von vor- und rückspringenden Volumenteilen

Situation



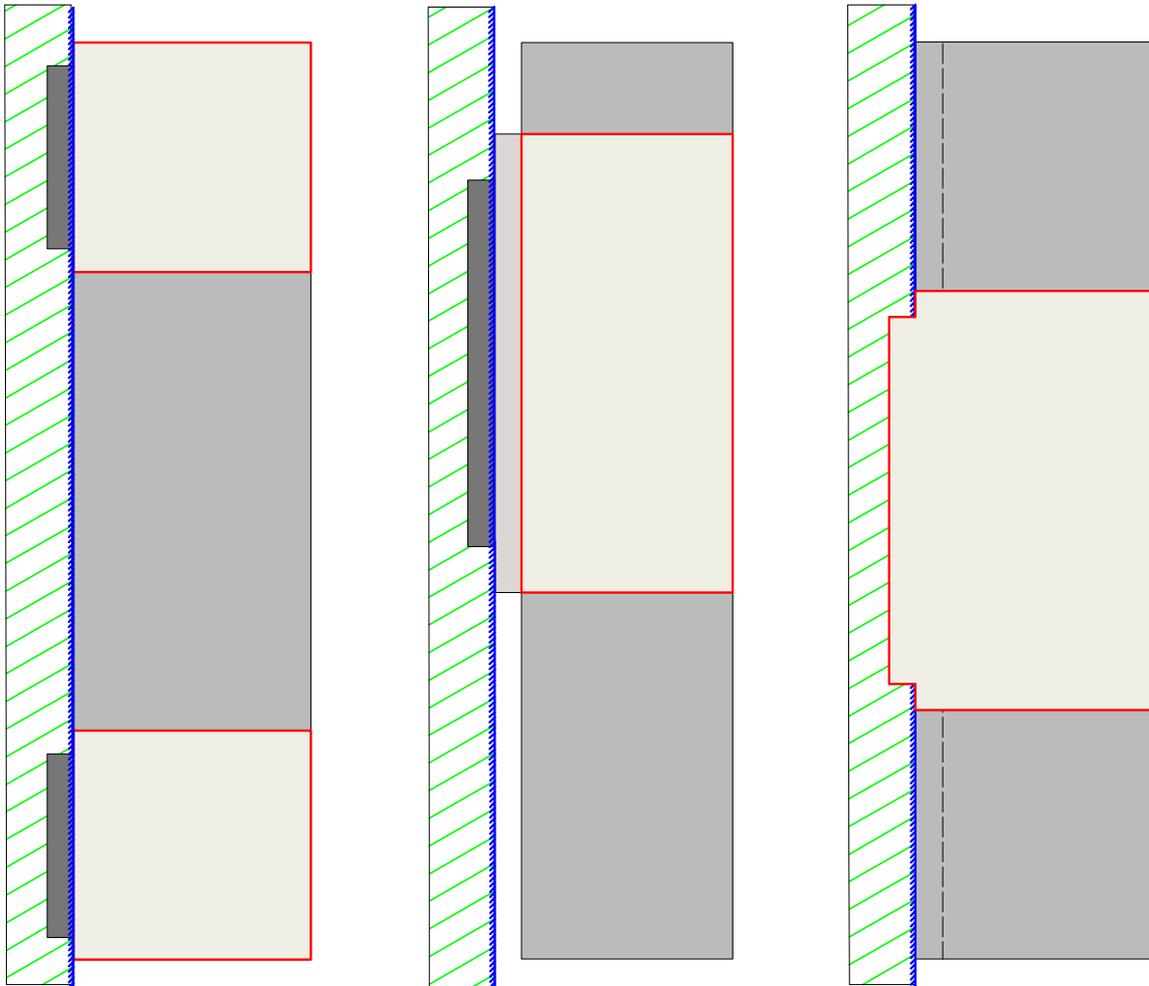
Schnitt



## Beispielhafte Darstellung Bemessung zusätzliches Geschoss (SBV § 12<sup>3</sup>)

zusätzliches Geschoss mit Flächengröße von 30-50% des darunterliegenden Geschosses

Situation



Schnitt

