

---

**GESTALTUNGSPLAN «UNTERFÜHRUNGSSTRASSE - AARAU-  
ERSTRASSE» MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN**

**RAUMPLANUNGSBERICHT**

**Verfasser**

Stadt Olten

Direktion Bau

Artur Bucher

Dornacherstrasse 1

4601 Olten

und

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG

Dominik Langenstein

von Roll-Strasse 29

4702 Oensingen

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Gegenstand der Planung	4
1.2	Planungsperimeter	4
1.3	Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage	8
<b>2</b>	<b>Projektbeschreibung</b>	<b>12</b>
2.1	Konzept	12
2.2	Städtebauliches Konzept	12
<b>3</b>	<b>Planungszweck</b>	<b>16</b>
3.1	Zweck Gestaltungsplan mit SBV	16
3.2	Verfahren und Planbeständigkeit	16
<b>4</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>17</b>
4.1	Allgemeine Bestimmungen (§ 1 – 4 SBV)	17
4.2	Nutzung und Baubereiche (§ 5– 7 SBV)	18
4.3	Gestaltung (§ 8 – 10 SBV)	18
4.4	Etappierung (§ 11 SBV)	19
4.5	Erschliessung und Parkierung (§ 12 – 14 SBV)	19
4.6	Umwelt (§ 15 – 18 SBV)	19
<b>5</b>	<b>Interessenabwägung</b>	<b>20</b>
5.1	Kommunales Interesse / Vorgehen	20
5.2	Siedlungsentwicklung	20
5.3	Ortsbild und Städtebau	21
5.4	Verkehr	24
5.5	Wasserversorgung und Entwässerung	24
5.6	Umwelt	25
5.7	Fazit Interessenabwägung	26
<b>6</b>	<b>Planungsablauf und Information</b>	<b>27</b>
6.1	Terminplan	27
<b>Anhang</b>		
Anhang I	Grundlagen der Planung	I

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass und Gegenstand der Planung

### Anlass und Gegenstand

Das Planungsgebiet liegt im Strassengeviert zwischen der Aarauer-, Von Roll-, Unterführungs- und Neuhardstrasse. Es umfasst die Parzelle GB Olten Nr. 691 und damit den Mittelbereich eines in geschlossener Bauweise belegten Gevierts und ist heute mit Wohn- und Gewerbenutzungen bebaut. Aufgrund seiner zentralen Lage weist das Gebiet ein hohes Transformations- und Verdichtungspotenzial auf. Die Prime Energy Cleantech SA beabsichtigt daher als Grundeigentümerin der Parzelle GB Olten Nr. 691 eine Sanierung und bauliche Ertüchtigung (Umbau der bestehenden Liegenschaft) im Bereich des Innenhofs und einen Neubau der südlichen Blockrandbebauung (Aarauerstrasse Nr. 31). Die Parzelle ist gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung der Kernzone zugewiesen, somit ist die Erarbeitung eines Gestaltungsplans obligatorisch. Die Blockrandbebauung im nördlichen Bereich von GB Olten Nr. 691 (Unterführungsstrasse Nr. 29) wurde erst kürzlich saniert und wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert, gehört jedoch zum Planungssperimeter.

### Richtprojekt

Grundlage des Gestaltungsplans «Unterführungsstrasse – Aarauerstrasse» mit Sonderbauvorschriften (SBV) bildet das Richtprojekt der Integral Baumanagement AG (vgl. Beilage I).

### Konzept Innenhofgestaltung

Die Baudirektion Olten hat im Herbst 2019 aufgrund Rücksprache mit dem Amt für Raumplanung eine Studie über den Innenhof der gesamten Blockrandbebauung Aarauer-, Von Roll-, Unterführungs- und Neuhardstrasse erstellen lassen.

## 1.2 Planungssperimeter

Der Planungssperimeter umfasst die Parzelle GB Olten Nr. 691. Das Grundstück liegt im Strassengeviert zwischen der Aarauer-, Von Roll-, Unterführungs- und Neuhardstrasse. Die Gesamtfläche des Planungssperimeters beträgt 892 m<sup>2</sup>.

**Übersicht**

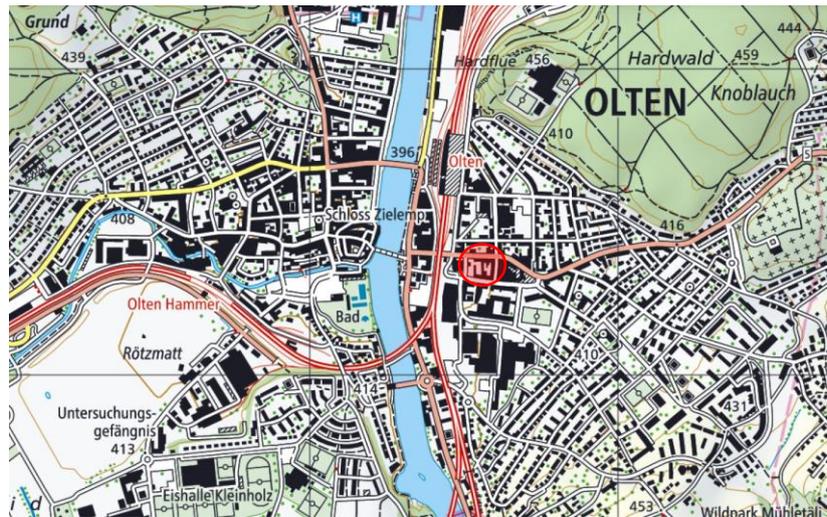


Abbildung 1 Übersicht über die Stadt Olten mit Projektperimeter (roter Kreis) (Quelle: swisstopo.ch, Zugriff 07.08.2019)

**Situation**

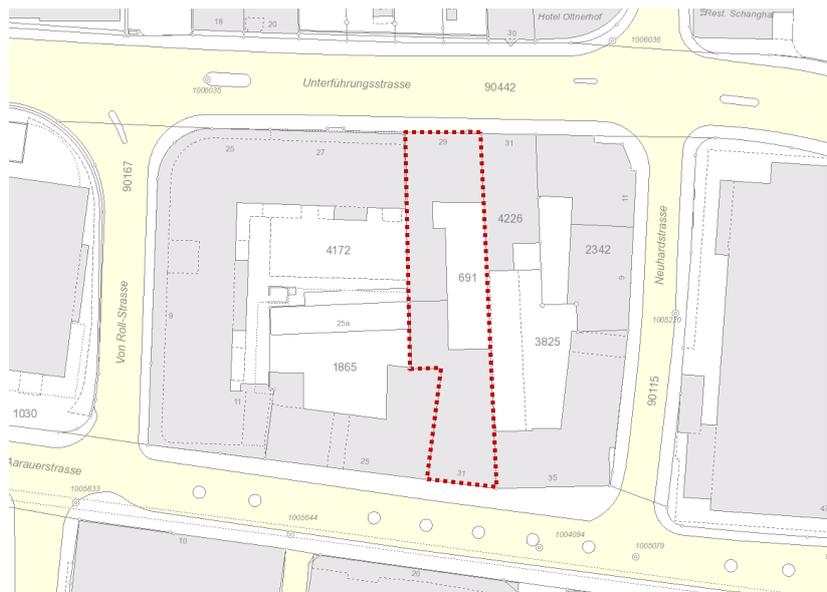


Abbildung 2 Situation der amtlichen Vermessung mit Projektperimeter (rote Linie) (Quelle: infogis.ch, Zugriff 07.08.2019)

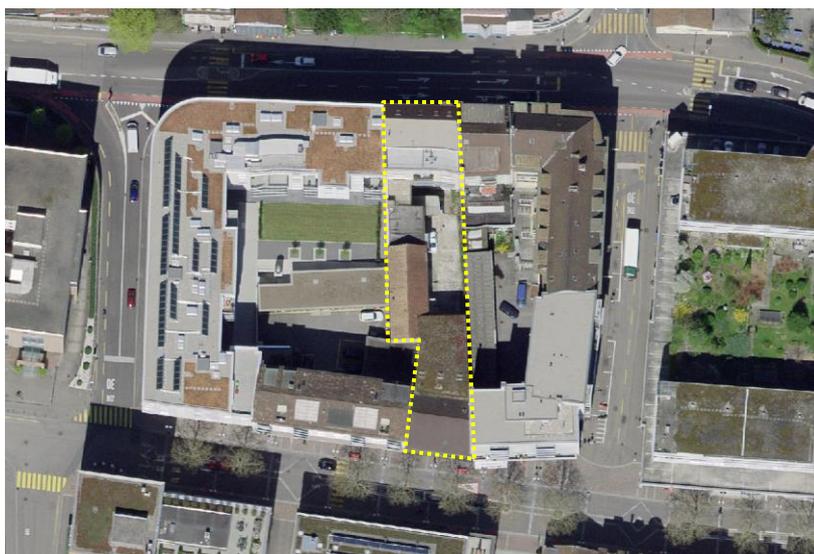


Abbildung 3 Orthofoto des Projektperimeters (gelbe Linie)  
(Quelle: infogis.ch, Zugriff 07.08.2019)

#### Heutige Nutzung

Im nördlichen Bereich der Parzelle, an der Unterführungsstrasse 29 liegt das bereits 2017 nach einem Brandfall sanierte Gebäude mit 9 Wohnungen und einer Gewerbenutzung im Erdgeschoss.

Der mittlere und der südliche Teil der Parzelle wird hauptsächlich gewerblich genutzt. Bis vor kurzem war im dem mittleren Gebäudeteil ein Baubüro und zuvor eine Facility Firma eingemietet. Aktuell gibt es hier einen Leerstand, da aufgrund der künftigen Bauabsichten nur noch befristete Mietverträge angeboten werden können.

Im südlichen Gebäude an der Aarauerstrasse 31 gibt es im zweigeschossigen Blockrandgebäude eine Wohnung und eine Schule sowie ein aktuell eingemieteter Laden.



Abbildung 4

Fotos aus dem heutigen Bestand (Quelle: Integral Baumanagement AG und Bargella Invest AG)



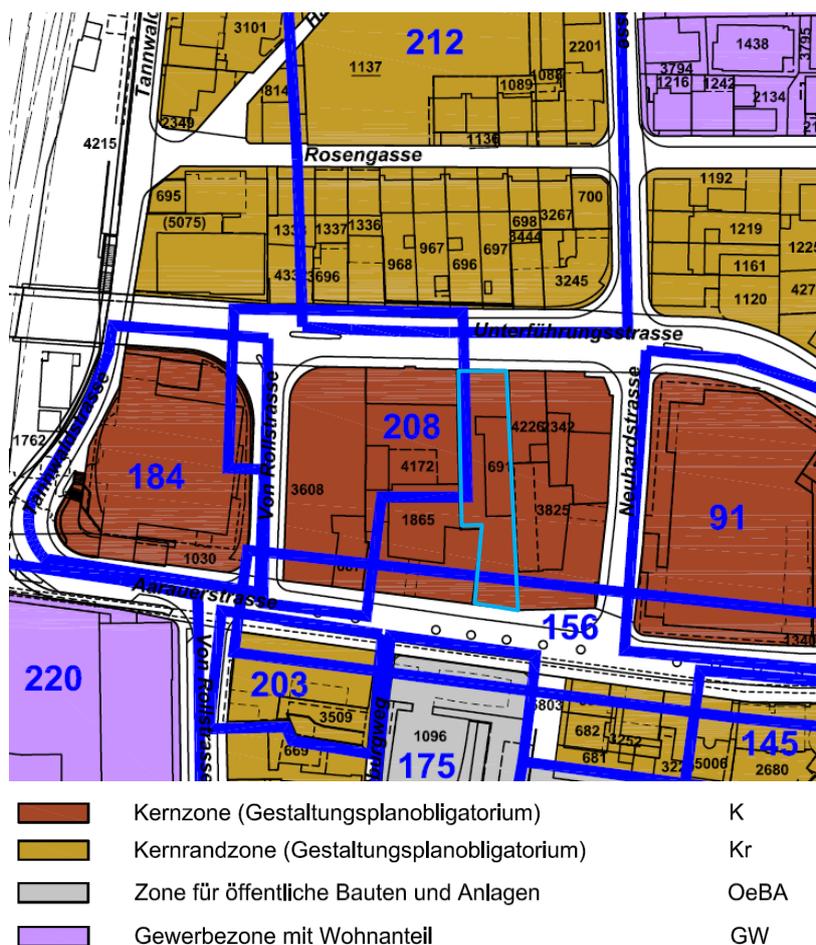


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bauzonenplan der Stadt Olten (RRB Nr. 1222 vom 1. Juli 2008) mit Planungsperimeter (hellblaue Linie)

**Rechtsgültiges Zonenreglement**

Gemäss rechtsgültigem Zonenreglement der Stadt Olten (RRB Nr. 1222 vom 1. Juli 2008) gelten für die Kernzone folgende Bestimmungen:

**§ 6 Kernzone K**

Nutzung

Zulässig sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie auf Grund der Lärmvorbelastung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.

Baumasse

- Geschosszahl max. 5
- Gebäudehöhe max. 16.50 m
- Grünflächenziffer min. 30 %
- Bauweise geschlossen

Gestaltungsplanobligatorium

In der Kernzone ist der Gestaltungsplan obligatorisch. Im Rahmen des Gestaltungsplans kann ein Wohnflächenanteil von bis zu 30% auf die anrechenbare Bruttogeschossfläche vorgeschrieben werden.

Baumäquivalent

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.
Lärmempfindlichkeitsstufe	Gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan ist der Planungssperimeter ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen.
<b>§ 4 Gestaltungsplan</b>	Zweck und Inhalt richten sich nach § 44 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Weichen Gestaltungspläne von den allgemeinen Vorschriften ab, so gelten erhöhte Anforderungen hinsichtlich Einordnung ins Quartier-, Orts- und Landschaftsbild.
Zweck und Inhalt	
Gestaltungsplanobligatorium	Besteht gemäss Zonenvorschriften ein Gestaltungsplanobligatorium, kann der Stadtrat in Ausnahmefällen auf den Erlass eines Gestaltungsplans verzichten, sofern dadurch keine städtebaulichen, ästhetischen und verkehrsplanerischen Probleme entstehen.
Ausnützungsbonus	Für typologisch und architektonisch gute Lösungen kann der Stadtrat einen Ausnützungsbonus von bis zu 10 % gewähren.
Fachberatung	Der Stadtrat kann bei Bedarf unabhängige, fachkundige Berater beiziehen und die Begutachtung oder Bearbeitung eines Gestaltungsplans anordnen. Die daraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer/-innen.
<b>Rechtsgültige Gestaltungspläne</b>	In der unmittelbaren Umgebung des Planungssperimeters sind verschiedene Gestaltungspläne rechtsgültig: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestaltungs- und Erschliessungsplan Von Rollstrasse – Unterführungsstrasse mit SBV (Nr. Stadt 208, RRB Nr. 651 vom 3.4.2002)</li> <li>- Gestaltungsplan Fussgängerachse Abschnitt Bifangplatz Von Rollstrasse (Nr. Stadt 156, RRB Nr. 3667 vom 9.12.1986)</li> <li>- Gestaltungsplan Heilpädagogische Sonderschule mit SBV (Nr. Stadt 175, RRB Nr. 3246 vom 19.10.1992)</li> <li>- Gestaltungsplan Ergänzung Alte Aarauerstrasse – Von Rollstrasse (Nr. Stadt 203, RRB Nr. 1695 vom 28.8.2001 bzw. 1117 vom 24.6.2003)</li> <li>- Spezieller Bebauungsplan Unterführungs-, Neuhard- und Aarauerstrasse (Nr. Stadt 91, RRB Nr. 3198 vom 21.6.1968)</li> <li>- Zonen- und Gestaltungsplan mit SBV Neuhardstrasse – Hartfeldstrasse – Rosengasse – Unterführungsstrasse (Nr. Stadt 212, RRB Nr. 1237 vom 15.6.2004)</li> </ul>
<b>Laufende Gestaltungsplanverfahren</b>	In der unmittelbaren Umgebung des Planungssperimeters sind zudem mehrere Gestaltungsplanverfahren laufend: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestaltungsplan Sälipark 2020</li> <li>- Gestaltungsplan Tannwald-, Unterführungsstrasse / Rosengasse</li> </ul>

**Strassenkategorienplan**

Gemäss Strassenkategorienplan ist der Planungsperimeter folgendermassen erschlossen:

- Hauptverkehrsstrassen
- Sammelstrassen
- Erschliessungsstrassen
- Fusswege



Abbildung 7 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Strassenkategorienplan der Stadt Olten (RRB Nr. 1222 vom 1. Juli 2008) mit Planungsperimeter (hellblaue Linie)

**Kommunaler Erschliessungsplan**

Der kommunale Erschliessungsplan der Stadt Olten hat im Planungsperimeter keine Baulinien ausgeschieden. Diese sind somit im Gestaltungsplanverfahren festzulegen.

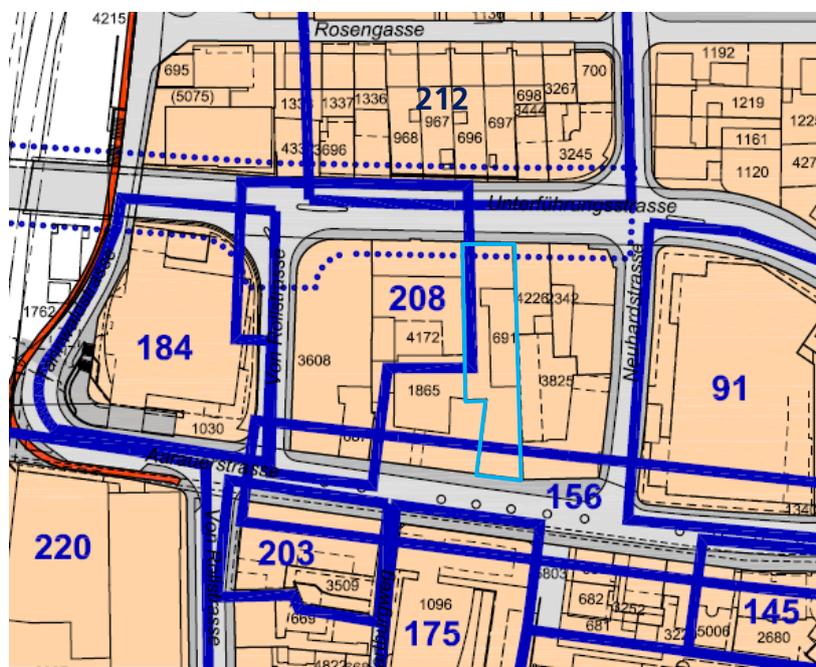


Abbildung 8 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Erschliessungsplan der Stadt Olten (RRB Nr. 1222 vom 1. Juli 2008) mit Planungsperimeter (hellblaue Linie)

**Grundbuch / Dienstbarkeiten**

Gemäss Grundbuchauszug sind auf der Parzelle GB Olten Nr. 691 keine Dienstbarkeiten eingetragen.

## 2 Projektbeschrieb

### 2.1 Konzept

#### Grundlage für Gestaltungsplan

Als wesentliche Grundlage zur Erarbeitung des Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften diente das Richtprojekt von Integral Baumanagement AG (Stand 02. Mai 2019).

Folgende Themen standen im Fokus des Richtprojekts:

- Nutzungskonzept und Raumprogramm
- Städtebauliches Konzept, Kontextbildung zur gebauten Umgebung, Quartierverträglichkeit
- Eruierung der ortsverträglichen Dichte
- Volumetrische Setzung, Körnigkeit
- Etappierung, Umgang mit dem Bestand
- Erschliessung und Parkierung für Langsamverkehr
- Aussenraumkonzept (Durchlässigkeit, Wegführung, Gestaltung etc.)

Das im Anhang des Erläuterungsberichts dargestellte Richtprojekt wurde im Rahmen von mehreren Besprechungen mit der Baubehörde entwickelt.

### 2.2 Städtebauliches Konzept

#### Städtebauliche Einbettung

Das Areal liegt an zentraler Lage und umfasst die Parzelle GB Olten Nr. 691 und damit den Mittelbereich eines in geschlossener Bauweise belegten Gevierts und ist heute mit Wohn- und Gewerbenutzungen bebaut. Aufgrund seiner zentralen Lage weist das Gebiet ein hohes Transformations- und Verdichtungspotenzial auf.

Im Zuge der innerstädtischen Verdichtungsmöglichkeiten erhält die bestehende Blockrandbebauung mit vorliegendem Projekt den fehlenden Abschluss in der Höhe und die Schliessung der Lücke.

Ausserdem wird die bestehende Innenhofbaute belassen und damit der Zwischenraum im inneren des Blockrandes weitergenutzt und belebt.

#### Projekte in unmittelbarer Nähe

In der näheren Umgebung sind die realisierten und in Planung stehenden Projekte von städtebaulicher Relevanz:

In südöstlicher Richtung sind dies: Aarepark, Arkadis, Berufsbildungszentrum BBZ, Fachhochschule FHNW sowie die Erneuerung und Erweiterung des Säliparks.

In südlicher Richtung ist dies das Bahnhofsgebiet mit dem Transformations- und Verdichtungsgebiet «Tannwaldstrasse-Unterführungsstrasse-Rosengasse».

In Kapitel 1.3 wurden die rechtsgültigen Gestaltungspläne sowie die laufenden Gestaltungsplanverfahren in unmittelbarer Umgebung als massgebende Ausgangslage für die Einbettung der vorliegende Planung aufgelistet.



Abbildung 9 Ausschnitt aus dem Modell zum Gestaltungsplan Tannwaldstrasse-Unterführungsstrasse-Rosengasse (Quelle: Scheitlin Syfrig Architekten)

#### **Charakter der Bebauung und städtebauliche Setzung**

Die gebaute Blockrandbebauung ist geprägt vom Neubau des Wohn- und Geschäftshaus «Aarepark» im südlichen Bereich der Blockrandbebauung. Dieser gibt auch die künftig sinnvolle bauliche Tiefe der Blockrandbebauung gegenüber dem Innenhof vor und ist wesentlich für den Charakter der gesamten Blockrandbebauung. Die Setzung die Gebäudevolumina reihen sich dadurch in die bereits bestehenden morphologischen Strukturen entlang der Unterführung- und Aarauerstrasse ein. Als Mittelstück des Blockrands bildet das Vorhaben den Übergang zwischen der verkehrsbelasteten Transitachse (Unterführungsstrasse) und der verkehrsberuhigten Allee (Aarauerstrasse). Entlang der Aarauerstrasse wird die Höhe der Blockrandbebauung durch die Dachkote des Nachbargebäudes (Aarauerstrasse 25) definiert. Die Gebäudetiefe orientiert sich an der Tiefe des Gebäudes der Aarauerstrasse 11.

Damit reagieren die geplanten Gebäude bezüglich Setzung und Dimensionierung auf wesentliche Strukturen der städtebaulichen Situation und

## Raumplanungsbericht

schliessen die angedachte und heute bereits weitgehend bestehende Blockrandtypologie.

## Nutzungen

Gemäss den Sonderbauvorschriften (§5) gelten die Nutzungen des Zonenreglements.

Das Richtprojekt selbst sieht eine Mischnutzung zwischen Wohnen und Gewerbenutzung vor. Im Erdgeschoss entlang der Aarauerstrasse sind Gewerbenutzungen vorgesehen. In den Obergeschossen und im Hofgebäude sind Wohnnutzungen geplant.

Die Überbauung gliedert sich aufgrund der Baubereiche in vier Teile. Die Nutzungen sind folgendermassen verteilt:

*Tabelle 1 Nutzungen (gemäss Richtprojekt)*

Geschosse	Baubereich A	Baubereich B1/B2	Baubereich C	Baubereich D
OG	1. bis 5. OG und Attika: Wohnen	1. bis 2. OG: Wohnen	-	keine Veränderung
EG	Gewerbenutzung	Wohnen	Parkierung (Velos), Entsorgung	keine Veränderung
UG	Kellerräume, Nebenräume, die nicht dem Wohnen oder Arbeiten dienen	-	Kellerräume, Nebenräume, die nicht dem Wohnen oder Arbeiten dienen	keine Veränderung

Insgesamt sind 12 neue Wohnungen vorgesehen.

*Tabelle 2 Übersicht Geschossflächen (gemäss Richtprojekt)*

Fläche Perimeter	Baubereich A	Baubereich B1/B2	Baubereich C	Baubereich D
Anzahl Wohnungen	7 + 1 Gewerbe	5	-	keine Veränderung
Geschossfläche (GF)	Oberirdische GF: ca. 1'022 m <sup>2</sup> Unterirdische GF: ca. 146 m <sup>2</sup>	Oberirdische GF: ca. 498 m <sup>2</sup> Unterirdische GF: -	Oberirdische GF: ca. 192 m <sup>2</sup> Unterirdische GF: ca. 96 m <sup>2</sup>	keine Veränderung
Total Geschossfläche	Oberirdische GF: ca. 1'712 m <sup>2</sup> Unterirdische GF: ca. 242 m <sup>2</sup>			keine Veränderung

<b>Wohnungsangebot</b>	Das Wohnungsangebot im Mietsegment reicht von 1 ½- bis zu 3 ½-Zimmerwohnungen. Die Wohnungsgrössen reichen von ca. 30 m <sup>2</sup> bis zu rund 100 m <sup>2</sup> . In der weiteren Projektentwicklung sind hierbei jedoch noch Anpassungen möglich.
Dachformen	Die geplante Blockrandbaute wird ein Flachdach und eine Attikaterasse aufweisen. Die Hofbaute wird wie bestehend ein Steildach und eine seitliche Terrasse aufweisen.
<b>Freiraum und Umgebungs-gestaltung</b>	Die geplanten Gebäude entsprechen weitgehend dem gebauten Bestand bezüglich Setzung und Körnung. Durch den breiten Durchgangsbereich in den Innenhof und den eingeschossigen Anbau (mit Lichteinschnitt im Flachdach) an die Blockrandbebauung und die Terrasse des Hofgebäudes soll der Frei- und Aussenraum aufgewertet werden. Die vorgesehenen Bäume und geplante Möblierung und Ausgestaltung der Umgebung unterstützen diese Absicht.
Innenhof	Der Innenhof ist als privater Aussenraum der Parzelle GB Olten Nr. 691 vorgesehen. Er weist einen sickerfähigen Belag (z.B. Kies, Rasen, Stauden etc.) auf. Über den Innenhof wird die Hofbaute mit einem Fussweg erschlossen. Die übrigen Flächen des Innenhofes werden so grosszügig wie möglich und abwechslungsreich bepflanzt. Es sollen im Hof aber auch Aufenthalts- und Begegnungsbereiche als Rückzugsraum für die Bewohner innerhalb des städtischen Gefüges geschaffen werden.
Natur und Landschaft	Für die Bepflanzung sollen ausschliesslich einheimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Da der Innenhof nicht unterkellert wird, ergibt sich für die Bepflanzung ein ausreichender Bodenaufbau.
Ökologischer Ausgleich	Der heute asphaltierte Innenhof soll eine ökologische Aufwertung im Siedlungsraum erfahren. Es soll darauf geachtet werden, dass ein abwechslungsreich beplanter Innenhof entsteht, welcher auch im Sinne der Biodiversität einen Nutzen darstellt und den Bewohnern einen attraktiven Aufenthaltsort ermöglicht.

### **3 Planungszweck**

#### **3.1 Zweck Gestaltungsplan mit SBV**

**Zweck** Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (SBV) legt die Erschliessung, Gestaltung und Nutzung für den Geltungsbereich des Gestaltungsplans (GB Olten Nr. 691) grundeigentümergebunden fest und schafft die planungsrechtliche und gestalterische Grundlage für die bauliche Realisierung des Richtprojekts. Der Gestaltungsplan wird mit Sonderbauvorschriften gemäss § 45 PBG verbunden.

**Raumplanungsbericht** Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zeigt den Planungsprozess sowie die Recht- und Zweckmässigkeit des vorgesehenen Projektes auf. Er dokumentiert die Interessenabwägung und die möglichen Auswirkungen des Vorhabens aus raumplanerischer Sicht.

#### **3.2 Verfahren und Planbeständigkeit**

**Nutzungsplanverfahren** Der vorliegende Gestaltungsplan mit SBV bedingt ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht gemäss §§ 15-21 PBG. Der Plan erhält nach der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkung, der öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeit und nach der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt Rechtskraft.

**Planbeständigkeit** Die rechtsgültige Ortsplanung der Stadt Olten wurde mit RRB Nr. 1222 am 1. Juli 2008 genehmigt. Die Planbeständigkeit ist erfüllt.

## 4 Planungsgegenstand

### Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan mit SBV stützt sich auf die im Kapitel 1.3 aufgeführte raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage und regelt die Nutzung, Gestaltung und innere Erschliessung innerhalb des Projektperimeters. Grundlage des Gestaltungsplans bildet das Richtprojekt der Integral Baumanagement AG.

### Abweichung von Grundordnung

Nach § 45 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) können Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen. Der Gestaltungsplan beinhaltet mit der vorgesehenen Bebauung mit 6 Vollgeschossen und Attikageschoss eine Abweichung von der fünfgeschossigen Grundordnung.

In den Kapiteln 4.1 bis 4.6 werden die wesentlichen Festlegungen des Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften erläutert.

### 4.1 Allgemeine Bestimmungen (§ 1 – 4 SBV)

#### Zweck

Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit eine qualitativ hochstehende Überbauung mit einer ortsgerechten Nutzungsdichte, ein Innenhof mit attraktiver Aus- und Freiraumgestaltung sowie eine zusammenhängende Gestaltung der Blockrandbebauung im Strassengeviert entstehen kann.

#### Bestandteile

Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Gestaltungsplan, die Sonderbauvorschriften sowie das Richtprojekt der Integral Baumanagement AG (richtungsweisend). Der vorliegende Raumplanungsbericht beschreibt und klärt insbesondere die Interessenabwägung. Das Konzept zur Innenhofgestaltung zeigt eine mögliche Vision für den Umgang mit Innenhofsituationen bei der zukünftigen Ortsplanungsrevision.

#### Geltungsbereich und Stellung zur Grundordnung

Die Parzelle GB Olten Nr. 691 befindet sich gemäss dem rechtsgültigen Bauzonenplan der Einwohnergemeinde der Stadt Olten in der Kernzone. Sofern in den Sonderbauvorschriften keine Bestimmungen vorliegen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

#### Richtprojekt und Qualitätssicherung

Die Ergebnisse aus dem Richtprojekt von Integral Baumanagement AG umschreiben das städtebauliche Konzept richtungsweisend bzw. illustrieren die bauliche Umsetzung. Das Richtprojekt ist für den Gestaltungsplan richtungsweisend. Der Gestaltungsplan legt basierend auf dem Richtprojekt die gewünschten bzw. erforderlichen Qualitätsmerkmale für die Umsetzung im Baubewilligungsverfahren unter Wahrung eines Projektierungsspielraums verbindlich fest.

## 4.2 Nutzung und Baubereiche (§ 5– 7 SBV)

<b>Art der Nutzung</b>	In der Kernzone sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie auf Grund der Lärmvorbelastung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
<b>Baubereiche</b>	Im Baubereich A ist in geschlossener Bauweise ein sechsgeschossiger Hauptbaukörper mit Attikageschoss zulässig. Im Baubereich B1/B2 ist die Sanierung und bauliche Ertüchtigung der bestehenden Liegenschaft in ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Dachgeschoss zulässig. Für die energetische Sanierung im Baubereich B1/B2 kann das Volumen im Geltungsbereich allseitig um 30 vergrössert werden. Im Baubereich C ist ein eingeschossiger Baukörper zugelassen, welcher an den südlichen Hauptbaukörper im Baubereich A angrenzt. Im Baubereich D gelten die kommunalen und kantonalen Bauvorschriften.
<b>Grün- und Zugangsbereiche</b>	Der Grünbereich dient der Erholung und Begegnung der Bewohner. Die Zugangsbereiche dienen der Erschliessung für den Langsamverkehr.
<b>Massvorschriften</b>	Die verbindlichen Höhenkoten wurden definiert. Auf die Festlegung von Nutzungsziffern nach §§ 34 ff KBV wird verzichtet. Die Vorschriften in §§ 5 - 7 der SBV reglementieren das Mass der Nutzung genügend.
<b>Grenz- und Gebäudeabstände</b>	Die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die Baufelder festgelegt.

## 4.3 Gestaltung (§ 8 – 10 SBV)

<b>Architektur</b>	Die Neubauten sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine qualitativ hochstehende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt insbesondere auch für die Gliederung, Materialisierung und Farbgebung der Fassade.
<b>Aussenraumgestaltung</b>	Die Aussenräume sind hinsichtlich ihrer Anordnung, Terrainveränderungen, Materialisierung und Bepflanzung so zu gestalten, dass eine zusammenhängende und mit der bestehenden Umgebung gute Gesamtwirkung entsteht. Mit dem Baugesuch ist ein Gestaltungskonzept einzureichen.
<b>Dachgestaltung</b>	Dachaufbauten wie Dachaufgänge, Anlagen für Haustechnik, Luftaufbauten, Aussenraumüberdachungen, Solaranlagen etc. werden in die Architektur des Gebäudes integriert und diese Aufbauten um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückversetzt. Flachdächer sind wo nicht begehbar oder wo nicht als Dachgarten gestaltet, extensiv mit einheimischen Arten zu begrünen. Für flächenhafte Energiegewinnsysteme werden Bedingungen bezüglich Gestaltung definiert.

#### **4.4 Etappierung (§ 11 SBV)**

**Etappierung**

Eine Etappierung wird ermöglicht, ist zum jetzigen Zeitpunkt aber nicht vorgesehen.

#### **4.5 Erschliessung und Parkierung (§ 12 – 14 SBV)**

**Langsamverkehr**

Abstellplätze für Velos sind gemäss den einschlägigen VSS-Normen zu erstellen. Für die Zuwegung zu den verschiedenen Baubereichen sind Fusswege zu erstellen.

#### **4.6 Umwelt (§ 15 – 18 SBV)**

**Energie**

Bezüglich Energie wurde eine Vorgabe in die SBV aufgenommen, die mindestens 80 % erneuerbare Energien vorschreibt.

**Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser**

Grundsätzlich gilt der rechtsgültige GEP. Das Gebiet unterliegt der Retentionsprüfpflicht. Das anfallende Regenwasser ist möglichst über die Schulter zu entwässern und in den Grünflächen oberflächlich diffus zur Versickerung zu bringen.

**Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung**

Grundsätzlich gilt das rechtsgültige GWP. Die Themen Löschwasser und Löschleistung sind frühzeitig mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) abzusprechen.

## 5 Interessenabwägung

### 5.1 Kommunales Interesse / Vorgehen

<b>Projektentwicklung</b>	Gestaltungspläne als öffentlich-rechtliches Planungsinstrument gemäss § 44 PBG bezwecken architektonisch gute, auf die konkrete Situation abgestimmte Lösungen, welche sich gebührend in die Umgebung einfügen. Der Qualitätssicherung wurde durch die mehrmalige Besprechung mit der Baubehörde sowie dem Amt für Raumplanung deshalb besondere Aufmerksamkeit geschenkt.
<b>Wohnqualität</b>	Die Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen dürfen nicht zu Lasten der Wohnqualität gehen. Die Gestaltung der Aufenthaltsräume und die Rücksichtnahme auf den Bestand sind wichtige Qualitätsmerkmale.
<b>Konzept Innenhofgestaltung</b>	Die Baudirektion Olten hat im Herbst 2019 eine Studie über den Innenhof der gesamten Blockrandbebauung Aarau-er-, Von Roll-, Unterführungs- und Neuhardstrasse erarbeiten lassen. Der Umgang mit Innenhofsituationen von Blockrandbebauungen wird in der anstehenden Ortsplanung zu behandeln sein. Die vorliegende Ausgangslage hat daher auch einen gewissen Pilotcharakter und die Studie bezüglich Innenhof liefert erste konzeptionelle Ideen / Visionen wie künftig mit der Gestaltung und Nutzung von Innenhöfen umgegangen werden kann. Die Studie ist daher für das anstehende Räumliche Leitbild der Stadt Olten als Vorleistung zu verstehen.
<b>Einbezug der kant. Ämter und Fachstellen</b>	Bereits zu Beginn der Arbeiten zum Gestaltungsplan mit SBV wurde das Vorgehen und die Inhalte der Planung mit dem Amt für Raumplanung besprochen.

### 5.2 Siedlungsentwicklung

<b>Revidiertes Raumplanungsgesetz</b>	Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz fordert die Siedlungsentwicklung nach Innen sowie die Schaffung von kompakten Siedlungen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan mit SBV wird dieser Forderung Rechnung getragen.
<b>Gestaltungsplan</b>	Mit der Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans wird die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Inhalte aus dem Richtprojekt gesichert.

## 5.3 Ortsbild und Städtebau

### Städtebauliche Setzung

Die städtebauliche Setzung ist durch die umgebende Blockrandbebauung und den bestehenden Baukörper im Hof mehr oder weniger gegeben. Bezüglich Tiefe und Höhe der Blockrandbebauung orientiert sich die vorliegende Planung an den umliegenden Bauten. Der Baukörper im Hof orientiert sich an der bestehenden Situation. Der Anbau an der Hauptbaute der Blockrandbebauung wird mit der eingeschossigen Bauweise den Charakter einer Nebenbaute erhalten.

Trotz Beibehaltung der bestehenden Volumina im Innenhof soll der Gestaltungsplan eine grosszügige Hofraumgestaltung ermöglichen und dadurch viel «Licht und Luft» für eine ansprechende und gute Wohnqualität zur Verfügung stellen.

### Berücksichtigung ISOS

Der Planungssperimeter liegt in dem als «Gebiet 10» ausgewiesenen Ortsteil des ISOS für die Gemeinde Olten.



Abbildung 10 Ausschnitt ISOS der Gemeinde Olten

Das Gebiet 10 wird folgendermassen beurteilt bzw. charakterisiert.

Tabelle 3

Beurteilung und Charakterisierung Gebiet 10 und 10.0.5

Art	Nr.	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend
<b>G</b>	10	Rechtsufrige City, ursprünglich Eisenbahner- und Industriequartier, seit 1950 in tiefgreifendem Umbruch, zahlreiche grossvolumige Geschäftsbauten, Strassen z. T. sehr verkehrsbelastet	C	/	/	X	<b>C</b>		
	10.0.5	Platanenreihe mitten in der Aarauerstrasse, mit hohem atmosphärischem Wert						o	

Erklärungen zum ISOS

Mithilfe der untenstehenden Erklärungen lässt sich die Beurteilung bzw. Charakterisierung wie folgt lesen:

Tabelle 4

Lesehilfe ISOS

	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	
	X	X	X	Besondere
	/	/	/	Gewisse
				Ohne besondere

Gebiet G

Grösstmöglicher Ortsteil, dank räumlichen, architektur-historischen oder regionaltypischen Merkmalen als Ganzheit ablesbar, z. B. mittelalterlicher Stadtkern, Bahnhofsquartier, Unterdorf, alter Dorfkern, Industrieanlage.

Aufnahmekategorie C

Ein Gebiet mit Aufnahmekategorie C hat ursprünglichen Charakter, d.h. alte und neue Bauten sind gemischt: Anlagen und Räume mit unterschiedlichen epochenspezifischen oder regionaltypischen Merkmalen.

Erhaltungsziel C

Für ein Gebiet mit Erhaltungsziel C gilt: Erhalten des Charakters. Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter

	wesentlichen Elemente integral erhalten. Für alle Gebiete ist eine Beratung durch die Denkmalpflege, durch offizielle Fachinstanzen oder andere Fachleute zweckmässig. Zusätzlich gelten folgende generelle Erhaltungshinweise: besondere Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten
Hinweis	Wertneutrale Bezeichnung für Sachverhalte oder Elemente, die einer Lokalisierung im Ort bedürfen.
Störend	Bezeichnung für eine starke Beeinträchtigung oder Gefährdung eines Ortsteils oder des Ortsganzen.
Anwendungshinweise	Aus der obenstehenden Beurteilung bzw. Charakterisierung ergeben sich folgende praktische Anwendungshinweise bzw. geeignete Massnahmen für das Gebiet: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spezielle Zonenvorschriften erlassen zum Erhalt des im Bautengemisch wesentlichen Altbaubestandes.</li> <li>- Planung der öffentlichen Hand mit Rücksicht auf den typischen Charakter des Ortsbildes vornehmen.</li> <li>- Gestaltungsplanobligatorium einführen.</li> </ul>
<b>Fazit Berücksichtigung ISOS</b>	Mit dem qualitätssichernden Verfahren mittels Gestaltungsplan und SBV werden die Anwendungshinweise des ISOS umgesetzt. Durch die vorgesehene Bebauung wird das schützenswerte Gebiet 10 bzw. 10.0.5 nicht beeinträchtigt und den Empfehlungen zur praktischen Anwendung des ISOS Rechnung getragen.
<b>Inventar der historischen Verkehrswege</b>	Die heute verkehrsberuhigte Aareauerstrasse ist im Inventar historischer Verkehrswege nationaler Bedeutung ohne Substanz erfasst (SO 10.2), sie wird durch die vorliegende Planung aber nicht beeinträchtigt.
<b>Volumen / Geschossigkeit</b>	Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts wurden verschiedene Volumen- und Geschossigkeitsvarianten erarbeitet und mit der Planungsbehörde besprochen. Die Geschossigkeit und auch die Volumina berücksichtigen die umliegende bereits bestehende Blockrandbebauung und sind ortsverträglich. Zur Sicherstellung sind Tiefe und Gebäudehöhen bzw. Firsthöhe verbindlich in den SBV vorgegeben.
<b>Dichte</b>	Die im Richtprojekt ausgewiesenen Baukuben wirken aufgrund der bestehenden Situation an den Ort angepasst. Das städtebauliche Konzept wurde im Gestaltungsplan übernommen. Einen gewissen Gestaltungsspielraum wird dem Bauprojekt dennoch gewährt, indem der maximal bebaubare Bereich im Baubereich B gegenüber dem Richtprojekt (Fassadenlinie) ein wenig ausgedehnt wurde.

**Unterschreitung gesetzlicher Gebäudeabstände**

Die bestehende privatrechtliche Absicherung der Zulässigkeit der Unterschreitung ist mittels Grenzbaurecht aufrecht zu erhalten. Die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) ist abschliessend im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

## 5.4 Verkehr

**Erschliessung ÖV**

Das Gebiet ist mit dem öffentlichen Verkehr optimal erschlossen und weist die Güteklasse A auf. Folgende Haltestellen liegen in unmittelbarer Nähe: Bahnhof, Postplatz, Bifang, Fachhochschule.

**Erschliessung und Parkierung LV**

Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt über den Hofzugang ab Aarauerstrasse. Die Parkierung von Velos erfolgt zu einem Teil ebenerdig und überdacht. Einen Teil der Parkierung kann unterirdisch im Baubereich A und C angeboten werden.

**Verkehrserzeugung und Parkierung MIV**

Es werden keine Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr erstellt. Entsprechend findet vor Ort keine zusätzliche Verkehrserzeugung durch den motorisierten Individualverkehr statt. Das Areal bietet oberirdisch und unterirdisch keine Möglichkeit zur Schaffung der geforderten Abstellplätze. Für die Parkplatzberechnung und allfällige Ersatzabgaben gelten die rechtskräftigen Vorschriften der Kernzone.

## 5.5 Wasserversorgung und Entwässerung

**Generelle Wasserversorgungsplanung GWP**

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans gilt als erschlossen. Es kann davon ausgegangen werden, dass für die Bebauung die bestehende Infrastruktur im Grundsatz ausreicht. Die Hydranten zur Versorgung des Perimeters mit Löschwasser sind im Baubewilligungsverfahren mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung zu klären.

**Generelle Entwässerungsplanung GEP**

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans liegt im Gebiet mit zwingender Meteorwasser-Versickerung und Retentionspflicht. Der südliche Teil liegt zudem im Gebiet mit Trennsystem. Der Perimeter wurde in der Berechnung der Hydraulik berücksichtigt. Um die Infrastruktur möglichst zu entlasten, sollen gemäss SBV die Fusswege nach Möglichkeit oberflächlich diffus oder über die Schulter mittels belebter Bodenschicht entwässert werden. Dabei ist die Richtlinie der VSA zu berücksichtigen.

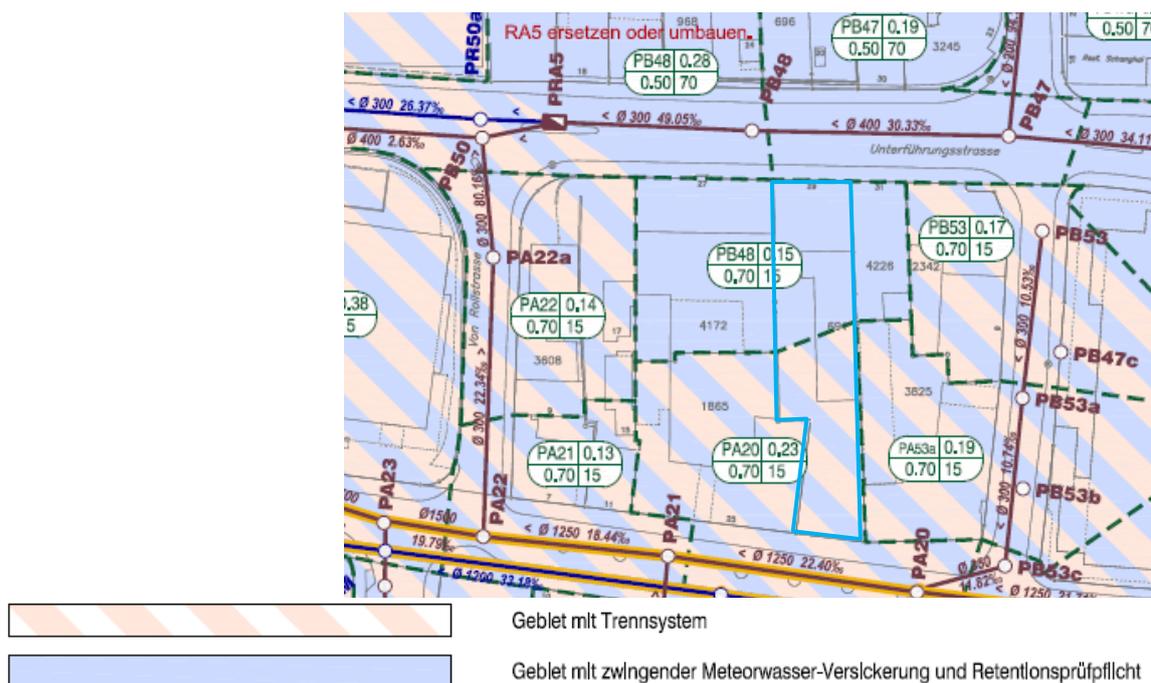


Abbildung 11 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen GEP der Stadt Olten mit Planungsperimeter (hellblaue Linie)

## 5.6 Umwelt

### Grundwasserschutz

Das Gebiet ist gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Solothurn dem Gewässerschutzbereich Au zugeordnet. Die Grundwassermächtigkeit ist mit 10 – 20 m im südwestlichen Geltungsbereich und mit 2 – 10 m im nordöstlichen Geltungsbereich und der höchste Grundwasserspiegel mit einem Stand von ca. 389 m ü. M. angegeben. In der heutigen Situation liegt die Höhenkote EG Fertig Boden bei 399 m. ü. M. und somit ist ein Konflikt mit dem Einbau ins Grundwasser unwahrscheinlich.

### Lärm

Das Gebiet ist lärmvorbelastet und der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Für das Bauvorhaben gilt die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Aussenlärm (Strassenverkehrslärm) bei den offenen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen. Dabei ist der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuelle Belastungswert massgebend. Aufgrund der bestehenden Blockrandbebauung gegenüber der Unterführungsstrasse entsteht ein Lärmriegel, welcher die Situation für den Geltungsbereich aus lärmtechnischer Sicht begünstigt. Gegenüber der verkehrsberuhigten Aarauerstrasse mit deutlich geringerem Verkehrsaufkommen (gemäss Verkehrsmodell Stand 2015 bemisst sich der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf weniger als 2'000 Fahrten) können die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Durch die Überbauung findet keine Mehrbeanspruchung der Verkehrsanlagen statt.

<b>Naturgefahrensituation</b>	Das Areal ist gemäss kantonalem Geoportal im Hinweissbereich für eine geringe Überflutungsgefährdung.
<b>Störfallvorsorge</b>	Die Unterführungsstrasse ist als Kantonsstrasse der Störfallverordnung unterstellt und in der Durchgangsstrassenverordnung definiert. Die Strasse ist jedoch nicht innerhalb des Konsultationsbereichs. Für den Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist gemäss Gefahrenhinweiskarte zur Störfallvorsorge (kantonales Geoportal, Zugriff 18. September 2019) von keinem aufgeführten ausserordentlichen Ereignis auszugehen.
<b>Nicht relevante Bereiche</b>	<p>Folgende Bereiche wurden überprüft aber haben keinen Einfluss auf die vorgenommene Interessenabwägung und sind daher für die vorliegende Planung nicht weiter relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Boden und Altlasten</li><li>- Flora, Fauna, Lebensräume</li><li>- Erschütterung</li><li>- NIS (nichtionisierende Strahlung)</li><li>- Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme</li><li>- Umweltgefährdete Organismen</li><li>- Wald</li><li>- Kulturdenkmäler, archäologische Stätte</li></ul>

## 5.7 Fazit Interessenabwägung

Der vorliegende Gestaltungsplan «Unterführungsstrasse - Aarau-erstrasse» auf GB Olten Nr. 691 mit Sonderbauvorschriften weist keine Interessenskonflikte mit den in der Interessensabwägung behandelten Aspekten auf. Der Erlass des Gestaltungsplans inkl. Sonderbauvorschriften ist daher recht- und zweckmässig.

## 6 Planungsablauf und Information

### 6.1 Terminplan

**Verfahrensschritte / Termine** Der zeitliche Ablauf sieht wie folgt aus:

Tabelle 5

*Zeitlicher Ablauf der vorliegenden Nutzungsplanung (provisorisch)*

<b>seit Mai 2018</b>	Erarbeitung Richtprojekt (fortlaufende Weiterbearbeitung)
<b>August 2019</b>	Beginn der Arbeiten zum Gestaltungsplan
<b>Frühling 2020</b>	Verabschiedung Gestaltungsplan «Unterführungsstrasse - Aarau-erstrasse» mit Sonderbauvorschriften im Stadtrat Olten für kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung (paralleles Verfahren)
<b>Frühling 2020</b>	Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung inkl. Überarbeitung
<b>Herbst 2020</b>	Öffentliche Auflage
<b>Herbst 2020</b>	Beschluss Stadtrat
<b>Winter 2020</b>	Genehmigung durch den Regierungsrat

*Die Kapitel: kantonale Vorprüfung, Mitwirkung, öffentliche Auflage und Würdigung werden nach den erfolgten Verfahrensschritten an dieser Stelle ergänzt.*

## **Anhang I Grundlagen der Planung**

Zur Erarbeitung des vorliegenden Raumplanungsberichts wurden folgende Grundlagen hinzugezogen:

- |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grundlagen Bund</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand 1. Januar 2016)</li><li>- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Januar 2016)</li><li>- Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) (2. Fassung November 2011)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Grundlagen Kanton</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 3. Dezember 1978 (Stand 01.07.2018)</li><li>- Kantonale Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 (Stand 1. März 2013)</li><li>- Kantonaler Richtplan, Bau-Departement des Kantons Solothurn</li><li>- Diverse thematische Karten des Kantons Solothurn, WebGIS</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Grundlagen Stadt</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Bauzonenplan Stadt Olten, RRB Nr. 1222 vom 01. Juli 2008</li><li>- Zonenreglement Stadt Olten, RRB Nr. 1222 vom 01. Juli 2008</li><li>- Baureglement Stadt Olten, RRB Nr. 2169 am 16. November 1999</li><li>- Erschliessungsplan Teil Zentrum: Strassen- und Baulinienplan, RRB Nr. 1222 vom 01. Juli 2008</li><li>- Genereller Entwässerungsplan (GEP), RRB Nr. 236 vom 21. Februar 2011</li><li>- Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP), Säli, RRB Nr. 1687 vom 2. November 2015</li><li>- Konzept zur Innenhofgestaltung von naef landschaftsarchitekten gmbh vom 9. Dezember 2019</li></ul> |
| <b>Grundlagen Projekt</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Richtprojekt „MFH Aarauerstrasse Nr. 31“ von Integral Baumanagement AG</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |