

# Gestaltungsplan "Von Roll-Strasse – Wartburgweg"



Planungsbericht, gemäss Art. 47 RPV

1. Februar 2021

**Stadt Olten  
&**

**plan:team**

## Impressum

---

Verfasser

Stadt Olten  
Direktion Bau  
Dornacherstrasse 1, 4600 Olten

und

Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn

Bernhard Straub, Dipl. Architekt, Raumplaner ETH SIA REG A  
+41 41 469 44 66, bernhard.straub@planteam.ch

Isabella Vögtli, Projektmitarbeit  
+41 41 469 44 56, isabella.voegtli@planteam.ch

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
2.	Bestandteile der Planung	6
3.	Organisation und Ablauf	7
3.1	Beteiligte	7
3.2	Eigentumsverhältnisse	7
3.3	Verfahrensschritte	8
3.3.1	Entwurf Planungsunterlagen	8
3.3.2	1. Kantonale Vorprüfung	8
3.3.3	Mitwirkung	8
3.3.4	2. Kantonale Vorprüfung (Nachkontrolle)	9
3.3.5	Weitere Verfahrensschritte	9
4.	Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen	10
4.1	Übergeordnete Planungen	10
4.1.1	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)	10
4.1.2	Weitere Bundesinventare	11
4.1.3	Kantonaler Richtplan und Agglomerationsprogramm "AareLand"	12
4.2	Kommunale Nutzungsplanung	13
4.2.1	Bauzonenplan der Stadt Olten	13
4.2.2	Erschliessungsplan der Stadt Olten / Strassenkategorienplan der Stadt Olten	15
4.3	Weitere planerische Rahmenbedingungen	17
4.3.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	17
4.3.2	Langsamverkehr	17
4.3.3	Archäologische Fundstellen	18
4.3.4	Denkmal- und Ortsbildpflege	18
4.3.5	Störfallverordnung	19
4.3.6	Nicht ionisierende Strahlungen	20
4.3.7	Naturgefahren	21
4.3.8	Grundwasserschutz	21
4.3.9	Lärmschutz	21
4.3.10	Kataster der belasteten Standorte (KBS)	22
5.	Projektbeschrieb	23

5.1	Städtebauliche Erläuterungen	23
5.2	Richtprojekt Architektur / Städtebau	25
5.3	Richtprojekt Freiraum	26
5.4	Erschliessung, Verkehr und Parkierung	30
6.	Umsetzung in den Planungsinstrumenten	33
6.1	Teilzonenplan	33
6.2	Gestaltungsplan (Situation und Schnitte)	34
6.3	Sonderbauvorschriften	34

## 1. Ausgangslage

Das Gestaltungsplan-Areal umfasst die Liegenschaften GB Nrn. 666, 667, 668, 669, 3865 und 4822 mit einer Fläche von rund 1'500 m<sup>2</sup>. Es liegt topographisch eben an zentraler Lage, nahe des Bahnhofs Olten. Die Nachbarschaft im Westen und Osten ist geprägt von Bildungseinrichtungen. So befindet sich westlich des Areals die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW). Unmittelbar östlich bzw. südöstlich grenzt das Heilpädagogische Schulzentrum Olten (HPSZ) sowie das Berufsbildungszentrum Olten (BBZ) an das Gestaltungsplanareal an.

Das Areal liegt im Dreieck Bahnhof Olten, Altstadt und Sälipark und befindet sich somit in einer sehr dynamisch entwickelnden Umgebung, in welcher in jüngster Zeit eine beachtliche bauliche Entwicklung stattfand. Aufgrund der zentralen Lage am Bahnhof (Entfernung von fünf Gehminuten) und einer heutigen Bebauung, die nicht mehr zeitgemäss ist, scheint eine Neubebauung mit einer höheren Ausnutzung sinnvoll.

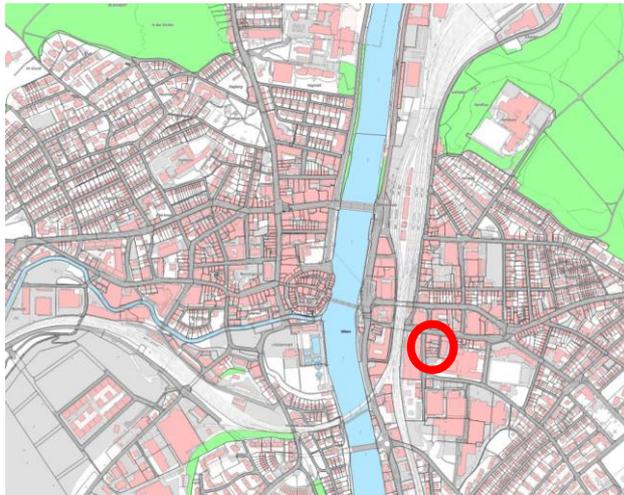


Abbildung 1.: Lage des GP-Areals

Das Areal befindet sich in der maximal viergeschossigen Kernrandzone, in welcher ein Gestaltungsplan obligatorisch ist (§ 12 Zonenreglement).

Damit eine sinnvolle Verdichtung des Areals ermöglicht werden kann, soll nebst dem obligatorischen Gestaltungsplan eine Teiländerung des Zonenplans stattfinden (Umzonung von einer Kernrandzone, Kr in eine Kernzone, K).

Das Überbauungskonzept (Richtprojekt) sieht einen kompletten Abbruch der heutigen Gebäude vor. Anstelle dessen ist eine 6-stöckige offene Bebauung mit Lichthof vorgesehen. Mit dem Gestaltungsplan soll eine qualitativ hochwertige Wohn- und Dienstleistungsüberbauung, welche sich gut in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst, entstehen.

## 2. Bestandteile der Planung

---

Genehmigungsinhalt der vorliegenden  
Planung sind:

- Teilzonenplan "Von Roll-Strasse - Wartburgweg", Massstab 1:1000
- Gestaltungsplan "Von Roll-Strasse – Wartburgweg", Massstab 1:500
- Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan "Von Roll-Strasse - Wartburgweg"

---

Zur Orientierung liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 1. Februar 2021
- Richtprojekt Architektur, sg Architekten AG, Olten vom 14. September 2020
- Richtprojekt Umgebung, grünwerk1 landschaftsarchitekten ag, Olten vom 19. November 2019
- Störfallbetrachtung, Aegerter&Bosshardt AG, Basel vom 31. Oktober 2019
- Bauprofilplan, sg Architekten AG, Olten vom 25. Februar 2020

### 3. Organisation und Ablauf

#### 3.1 Beteiligte

Architekt	sg architekten ag, Olten <i>Thomas Germann</i> <i>Andreas Walder</i>
Landschaftsarchitekt	grünwerk1 landschaftsarchitekten ag <i>Angelo Hug</i>
Raumplaner	Planteam S AG, Solothurn <i>Bernhard Straub, Projektleitung</i> <i>Isabella Vögtli, Projektbearbeitung</i>
Störfallgutachten	Aegerter&Bosshardt AG, Basel <i>Ute Ruff</i>
Verwaltung Stadt	Direktion Bau <i>Kurt Schneider, Leiter Direktion Bau</i> <i>Artur Bucher, Direktion Bau</i>
Fachstellen Kanton	Amt für Raumplanung <i>Lionel Leuenberger, Kreisplaner</i> <i>Corinne Stauffiger, Kreisplanerin</i> <i>Fabian Stöckli, Ortsbildschutz</i>

*Tabelle 1: Beteiligte*

#### 3.2 Eigentumsverhältnisse

<b>Liegenschaft GB Nr.</b>	<b>Eigentümerschaft</b>
666	Stadt Olten
667	Lang Winfried
668	Immo Pallas AG
669	Stiftung Arkadis
3865	Schweizerischer Kaminfegermeister-Verband
4822	Borner Urs

*Tabelle 2: Übersicht Eigentumsverhältnisse*

### 3.3 Verfahrensschritte

#### 3.3.1 Entwurf Planungsunterlagen

Die Ausarbeitung der Planungsinstrumente erfolgte auf der Grundlage des Richtprojekts der sg architekten ag, Olten. Die Planteam S AG wurde im Juli 2019 mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes sowie der dazugehörigen Teiländerung zum Bauzonenplan beauftragt. Während des Entwurfsprozesses fanden mehrere Koordinationssitzungen zwischen dem Planungsbüro, der Stadt Olten sowie dem Kanton statt.

#### 3.3.2 1. Kantonale Vorprüfung

Die Planungsakten wurde mit Schreiben vom 23. März 2020 dem Amt für Raumplanung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Resultat der kantonalen Vorprüfung wurde mit Schreiben vom 24. Juli 2020 der Baudirektion der Stadt Olten mitgeteilt.

Die Ergebnisse der Vorprüfung und deren Reaktion der Stadt Olten wurden anlässlich der Besprechung vom 11. September 2020 mit Vertretern der Baudirektion Olten, mit dem Architekten sowie dem Raumplaner besprochen.

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden zur Kenntnis genommen und in den Gestaltungsplan bzw. in die Sonderbauvorschriften und das Planwerk eingearbeitet.

#### 3.3.3 Mitwirkung

Gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) und § 3 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn (PBG) führte die Stadt Olten für den Gestaltungsplan sowie die Teiländerung "von Roll-Strasse – Wartburgweg" vom 31. März bis zum 28. April 2020 ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durch.

Auf eine Informationsveranstaltung wurde aufgrund der Covid-19-Lage verzichtet werden.

Während der Mitwirkungsfrist sind bei der Stadt Olten, Direktion Bau zwei Mitwirkungseingaben eingegangen.

Detaillierte Informationen zur öffentlichen Mitwirkung, insbesondere wie die Anliegen der Mitwirkenden in die Planung einfließen, sind dem separaten Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

### 3.3.4 2. Kantonale Vorprüfung (Nachkontrolle)

Die 1. Kantonale Vorprüfung vom 24. Juli 2020 schrieb vor, dass nach der Überarbeitung des Planwerks dieses zur Nachkontrolle mit der Fachstelle Ortsbildschutz besprochen werden soll.

Diese Besprechung fand am 11. September 2020 statt. An dieser Besprechung wurde vereinbart, dass das gesamte Planwerk zur Nachkontrolle dem Amt für Raumplanung zugestellt wird. Die Stadt Olten hat dies am 18. November 2020 umgesetzt.

Der Bericht (Nachkontrolle) des Amtes für Raumplanung vom 11. Dezember 2020 hat – unter gewünschten kleinen Änderungen – bescheinigt, dass die noch offenen Punkte aus der Vorprüfung, bzw. der Besprechung vom 11. September 2020 angemessen berücksichtigt sind und die Unterlagen öffentlich aufgelegt werden können. Die zusätzlich gewünschten Änderungen sind in den Dokumenten für die öffentliche Planaufgabe eingeflossen.

### 3.3.5 Weitere Verfahrensschritte

*... erfolgt nach Verfahrensabschluss*

## 4. Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen

### 4.1 Übergeordnete Planungen

Bei der vorliegenden Planung müssen diverse Grundlagen beachtet werden. Diese werden nachfolgend erläutert.

#### 4.1.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

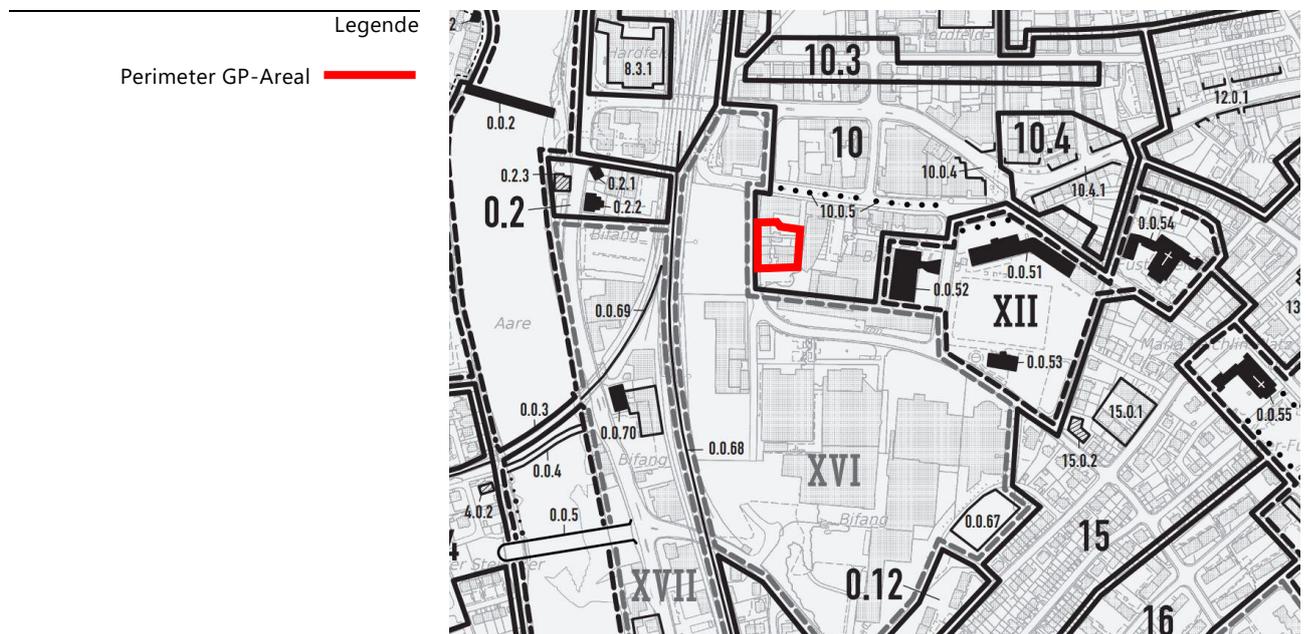


Abbildung 2.: Ausschnitt ISOS Stadt Olten (rot Umrandung = GP-Areal)

Die Stadt Olten wird im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt. Das Areal an der Von Roll-Strasse ist Teil des Gebiet 10. Dieses wird wie folgt beschrieben: "Rechtsufrige City, ursprünglich Eisenbahner- und Industriequartier, seit 1950 in tiefgreifendem Umbruch, zahlreiche grossvolumige Geschäftsbauten, Strassen z. T. sehr verkehrsbelastet"<sup>1</sup> Der Platanenallee in der Aarauerstrasse (10.0.5) wird ein hoher "atmosphärischer Wert" zugeordnet. Das Gebiet wird dem niedrigsten Erhaltungsziel C, d.h. Erhalt des Charakters, zugeordnet. Das heisst, es gilt das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren sowie die für den Charakter wesentliche Elemente zu erhalten.

1. Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS (Bundesamt für Kultur), Ortsbild Olten, Fassung 2011, map.geo.admin.ch Bundesinventar ISOS

Das Areal grenzt ausserdem an die Umgebungszone XVI, welche dem Erhaltungsziel b zugewiesen ist. Das heisst, Erhalt der wesentlichen Eigenschaften für die angrenzenden Ortsbildteile. Die Umgebungszone XVI wird wie folgt beschrieben: "Neues Zentrum der rechtsufrigen Stadt: Einkaufszentrum, Hochschul-, Hotel- und Bürobauten anstelle der abgebrochenen Fabriken".

Ausgehend von der Volumetrie des Eckgebäudes wird die Fortsetzung mit einem "Riegel" längs der von Roll-Strasse weitergeführt. Die Überbauung stellt somit ein gutes Gegenüber zum Bau der Fachhochschule Nordwestschweiz dar und fügt sich quartierverträglich ins Ortsbild von Olten ein.

#### 4.1.2 Weitere Bundesinventare

Die weiteren Bundesinventare (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler, Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz, Bundesinventar über die Trockenwiesen und -weiden, Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung sowie Bundesinventar der Wasser- und Zugvogelreservate von nationaler Bedeutung) weisen innerhalb des Gestaltungsplanareals keine Festlegungen auf.

### 4.1.3 Kantonaler Richtplan und Agglomerationsprogramm "AareLand"

Das Areal an der Von Roll-Strasse befindet sich im Zentrum, östlich der Altstadt Olten, im Siedlungsgebiet für Wohnen, Mischnutzungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowie Übergangszonen.

Olten gehört neben Aarau und Zofingen zu den Kernstädten der Agglomeration "AareLand". Die Entwicklung des AareLands sollte vornehmlich in diesen Städten stattfinden.

Durch die Realisierung von Wohn- und Dienstleistungsnutzung wird der Festlegung im kantonalen Richtplan entsprochen. Weiter entspricht der Gestaltungsplan auch diversen Handlungsstrategien aus dem kantonalen Richtplan. So wird zum Beispiel mit einem kompletten Abbruch der heutigen Gebäudestruktur und einem 6-stöckigem Neubau die Siedlungsentwicklung nach Innen gefördert. Mit der zentralen Lage nahe dem Bahnhof findet eine Entwicklung an gut erschlossenerer Lage statt.

Legende  
Standort GP-Areal 

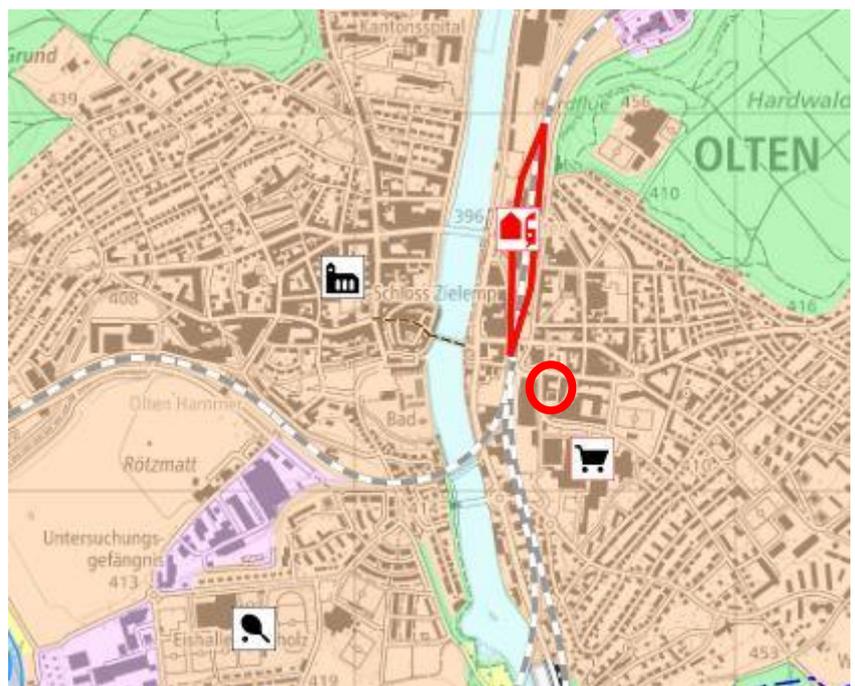


Abbildung 3.: Auszug kantonalen Richtplan - Stand: 14.10.2019<sup>2</sup>

2. Quelle: [https://geo.so.ch/map/?bl=hintergrundkarte\\_sw&st=Richtplan&l=ch.so.arp.richtplan.bestehend%2Cch.so.arp.richtplan.vorhaben%2Cch.so.arp.richtplan.vorhaben&c=2635101%2C1244188&s=8000&t=default](https://geo.so.ch/map/?bl=hintergrundkarte_sw&st=Richtplan&l=ch.so.arp.richtplan.bestehend%2Cch.so.arp.richtplan.vorhaben%2Cch.so.arp.richtplan.vorhaben&c=2635101%2C1244188&s=8000&t=default)

## 4.2 Kommunale Nutzungsplanung

### 4.2.1 Bauzonenplan der Stadt Olten

Der rechtskräftige Bauzonenplan der Stadt Olten weist für das Gestaltungsplanareal eine Kernrandzone mit Gestaltungsplanobligatorium aus.

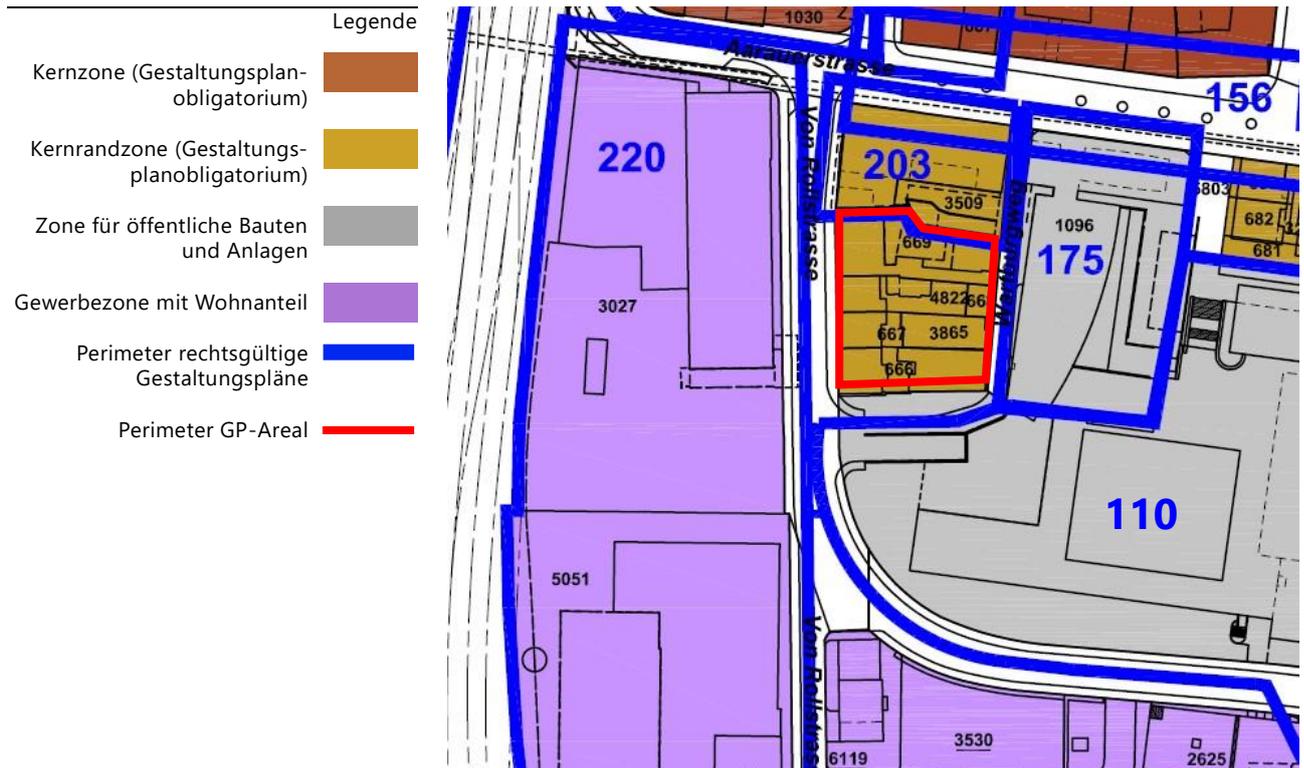


Abbildung 4.: Ausschnitt aus dem Zonenplan Siedlung der Stadt Olten<sup>3</sup>

Weiter ist das Areal auf allen Seiten von rechtsgültigen Gestaltungsplanperimetern (vgl. obige Abbildung) umgeben.

GP Nr.	RRB Nr.	Datum.	Name
110	3896	25.06.1976	Spezieller Teilbebauungsplan Berufsschulen Olten
175	3246	19.10.1992	Gestaltungsplan Heilpädagogische Sonderschule Olten
203	1695	28.08.2001	Alte Aarauerstrasse – Von Rollstrasse inkl. SBV
	1117	24.06.2003	Gestaltungsplan Alte Aarauerstrass – Von Rollstrasse

3. RRB Nr. 1222 vom 1. Juli 2008 – Nutzungspläne nachgeführt, Stand Ende 2013

GP Nr.	RRB Nr.	Datum.	Name
220	722	29.04.2008	Teilzonenplan, Gestaltungs- und Erschliessungsplan Von Rollstrasse – Aarauerstrasse (Neubau FHNW Olten)

Tabelle 3: Übersicht Umgebende rechtsgültige Gestaltungspläne

In der Kernrandzone (Kr) ist die Erarbeitung eines Gestaltungsplan obligatorisch. Zudem können gemäss Zonenreglement § 6. Abs. 5 hochstämmige Bäume mit 20 m<sup>2</sup> an die verlangte Grünfläche angerechnet werden. Bäume, die zur Einhaltung der Grünflächenziffer eingerechnet wurden, dürfen weder entfernt noch im Weiterbestand behindert werden. Bei Bedarf sind sie zu ersetzen. Untenstehend sind die weiteren Zonenparameter für die Kernrandzone aufgeführt.

#### Kernrandzone Kr

Geschosszahl	max. 4
Gebäudehöhe	max. 13.50 m
Grünflächenziffer	min. 30%
Bauweise	geschlossen
Nutzung	Öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie auf Grund der Lärmvorbelastung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.

Tabelle 4: Auszug Zonenreglement Olten<sup>4</sup>

Damit eine sinnvolle Verdichtung des Areals (6-stöckige Bebauung) ermöglicht werden kann, soll nebst dem obligatorischen Gestaltungsplan eine Teiländerung des Zonenplans stattfinden (vgl. auch Ausführungen in Kapitel 6 "Umsetzung in den Planungsinstrumenten").

4. RRB Nr. 1222 vom 1. Juli 2008 – Nachgeführt bis Ende 2013

## 4.2.2 Erschliessungsplan der Stadt Olten / Strassenkategorienplan der Stadt Olten

Erschliessungsplan

Der rechtskräftige Erschliessungsplan (Strassen und Baulinien) legt im GP-Areal keine kommunalen Baulinien fest. Die Aarauerstrasse, die Von Roll-Strasse sowie der Wartburgweg inkl. der Zugang über die Liegenschaft Nr. 2135 zum Wartburgweg ist als "Strasse mit Trottoir / Fussweg bestehend" ausgeschieden (Orientierungsinhalt).

Legende	
Zonen gemäss Bauzonenplan	
Strassen mit Trottoir / Fussweg bestehend	
Perimeter rechtsgültige Gestaltungspläne	
Perimeter GP-Areal	

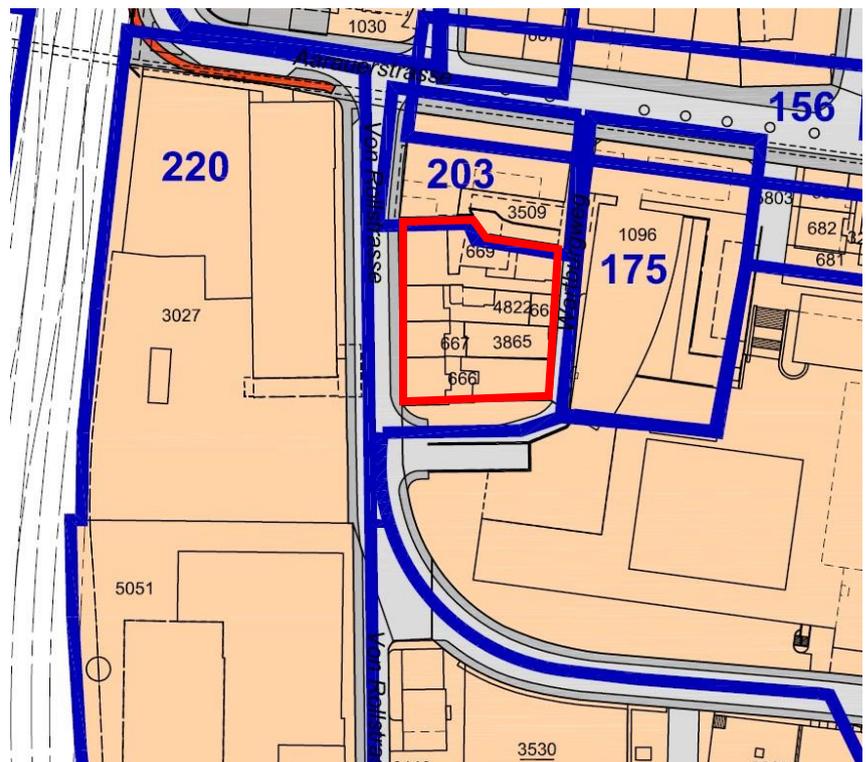


Abbildung 5.: Ausschnitt aus dem Erschliessungsplan der Stadt Olten<sup>5</sup>

Die Zu- und Wegfahrt des motorisierten Individualverkehrs wird wie folgt geregelt:

- Baubereich A: Auto-Einstellhalle "Arkadis" (GB-Nr. 3509) ab dem Wartburgweg → GP Nr. 203 "Alte Aarauerstrasse – Von Roll-Strasse"
- Baubereich B: Auto-Einstellhalle "Berufsbildungszentrum Olten" (GB-Nr. 2135) ab der Von Roll-Strasse → GP Nr. 110 "Spezieller Teilbauungsplan Berufsschulen Olten"

5. RRB Nr. 1222 vom 1. Juli 2008 – Erschliessungsplan (Strassen und Baulinienplan) Nutzungspläne nachgeführt, Stand Ende 2013

Strassenkategorienplan

Aus dem rechtskräftigem Strassenkategorienplan wird ersichtlich, dass es sich bei der Von Roll-Strasse um eine übergeordnete Sammelstrasse handelt. Der Wartburgweg inkl. Zugang ist der untergeordneten Erschliessungsstrasse zugewiesen (Genehmigungsinhalt).

- Legende
- Hauptverkehrsstrassen
  - Sammelstrassen
  - Erschliessungsstrassen
  - Fusswege
  - Perimeter GP-Areal

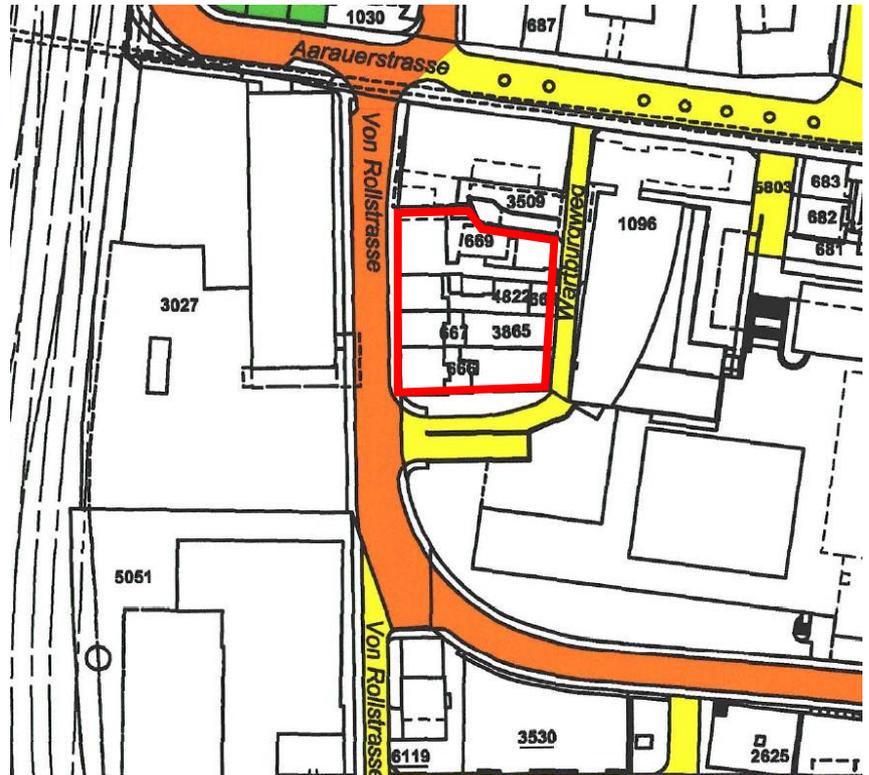


Abbildung 6.: Ausschnitt aus dem Strassenkategorienplan der Stadt Olten<sup>6</sup>

6. RRB Nr. 1222 vom 1. Juli 2008 – Strassenkategorienplan (Teil Zentrum)

## 4.3 Weitere planerische Rahmenbedingungen

### 4.3.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Gestaltungsplanareal befindet sich mehrheitlich in der ÖV-Güteklasse A. Westlich des Areals befindet sich die Bushaltestelle "Fachhochschule", welche durch die Buslinien Nr. 503 und 509 (Bus Betriebs Olten Gösgen Gäu, BOGG) zwischen 06.00 Uhr und 24.00 Uhr bedient wird. Nördlich des Areals befindet sich in Fusswegdistanz (rund 350 m) der Bahnknoten Olten.

Durch die gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr kann eine Reduktion der Parkplatzzahl begründet werden.

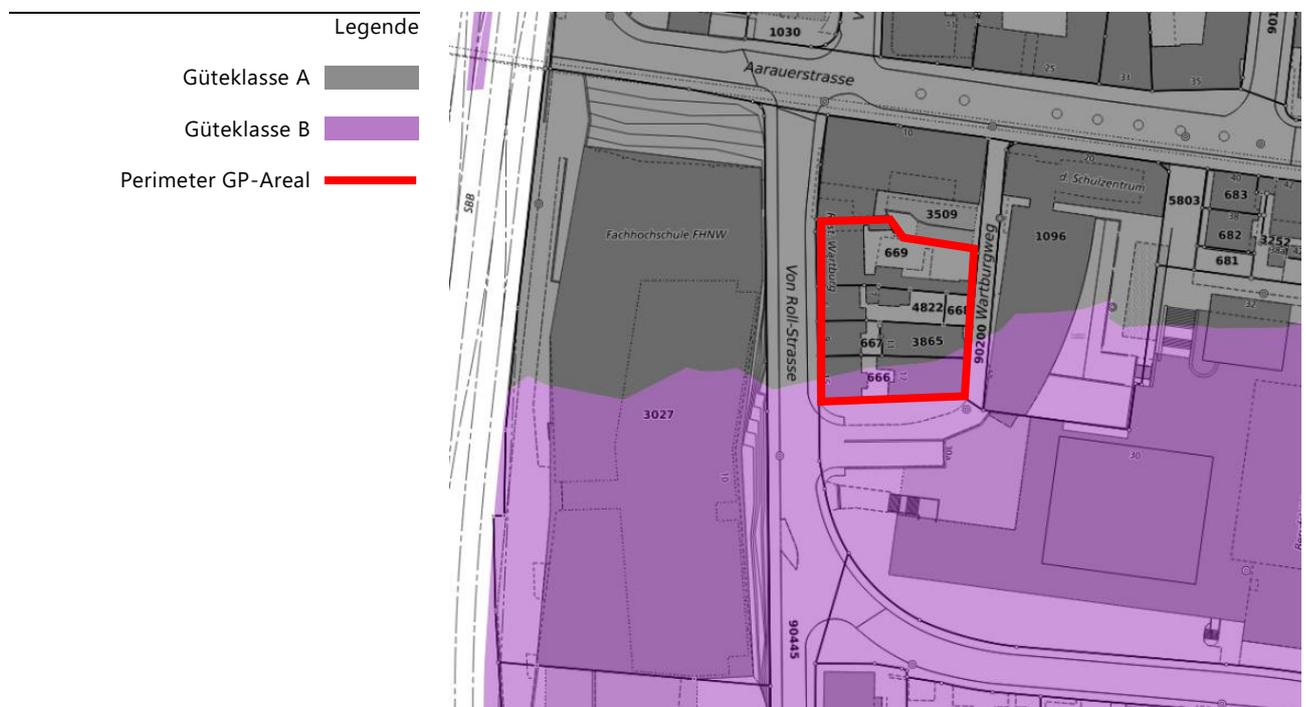


Abbildung 7.: Auszug ÖV-Güteklassen<sup>7</sup>

### 4.3.2 Langsamverkehr

Es führen keine Routen von SchweizMobil (Wanderland, Veloland, Mountainbikeland, Skatingland, Kanuland) am Planungsperimeter vorbei.

Jedoch wird die Tannwaldstrasse sowie die Aarauerstrasse vom motorisierten Individualverkehr nur wenig befahren. Dadurch ergibt sich eine gute Langsamverkehrsverbindung, insbesondere zum Bahnhof Olten.

7. Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<https://geo.so.ch/map>), konsultiert am 28.01.2020

### 4.3.3 Archäologische Fundstellen

Gemäss Angaben des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie ist der Planungsperimeter nicht von einer geschützten Archäologischen Fundstelle betroffen. Südlich zum Areal (Liegenschaft Nr. 90200) befindet sich ein Sodbrunnen, welcher als nicht geschützt klassiert wurde (Fundstellennummer 104/253).

Legende  
Perimeter GP-Areal 

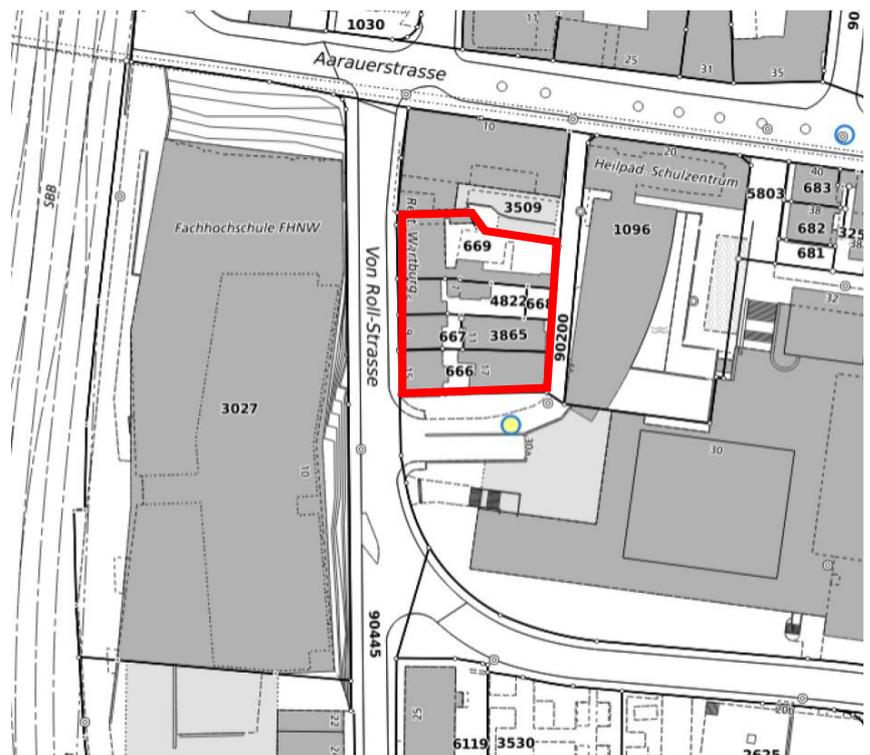


Abbildung 8.: Ausschnitt Karte Archäologische Fundstellen

### 4.3.4 Denkmal- und Ortsbildpflege

Es befinden sich keine kantonal geschützten Kulturobjekte auf dem betroffenen Areal.<sup>8</sup>

8. Gemäss Amt für Denkmalpflege und Archäologie Kanton Solothurn - Schutzobjekte, konsultiert am 14.10.2019

### 4.3.5 Störfallverordnung

Die Störfallverordnung hat zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Bereits im Rahmen des Gestaltungsplanes ist daher die Risikorelevanz der angestrebten Entwicklungen in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen.<sup>9</sup>

Das Gestaltungsplanareal liegt teilweise im Konsultationsbereich Eisenbahn.<sup>10</sup>

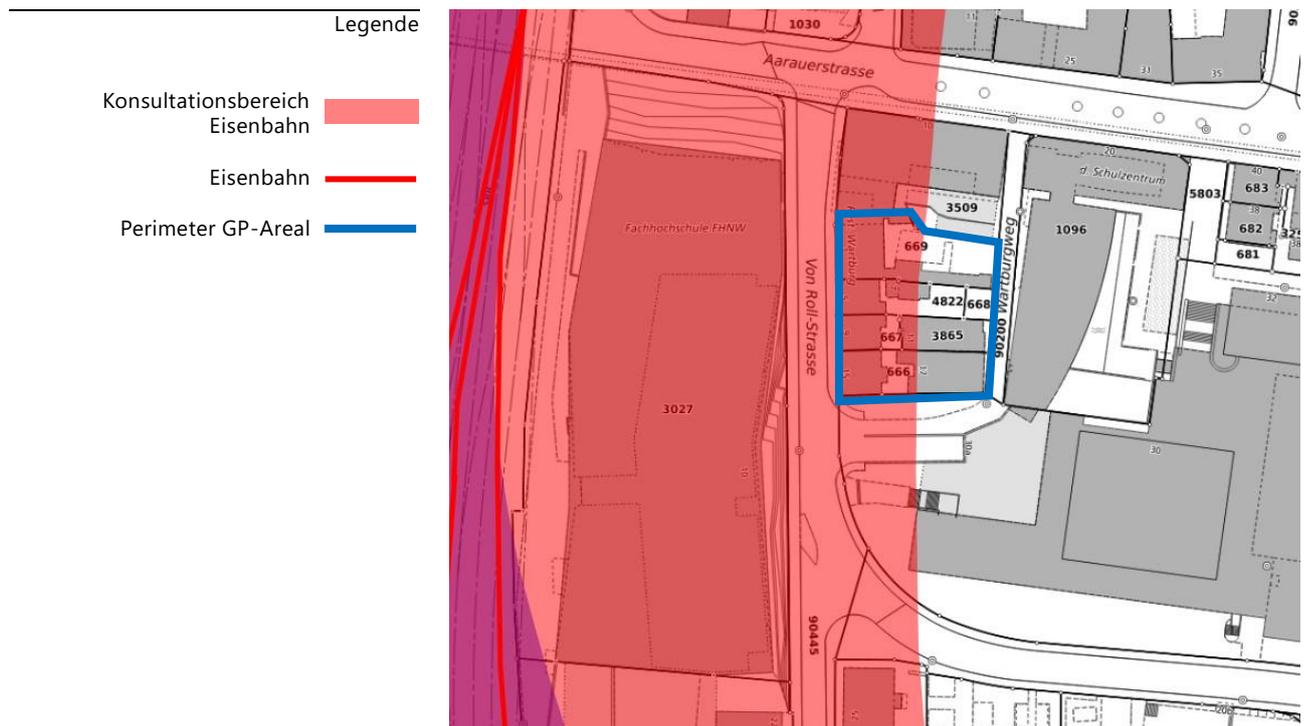


Abbildung 9.: Ausschnitt Karte Störfallverordnung

#### Fazit Bericht Störfallbetrachtung

Bedingt durch die Situation, dass der Gestaltungsplanperimeter im Konsultationsbereich Eisenbahn liegt, ist im Rahmen der Störfallvorsorge eine Risikobeurteilung mit der zukünftig erhöhten Personendichte erstellt worden.

Das Diagramm zur Beurteilung der Tragbarkeit des Risikos ist in drei Bereiche unterteilt: einen akzeptablen Bereich, einen Übergangsbereich sowie einen nicht akzeptablen Bereich. Aus dem Störfallgutachten geht hervor, dass vorwiegend mögliche Personenschädigungen durch Ereignisse mit den Leitstoffen Propan und Chlor zu berücksichtigen sind.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass das zukünftige Störfallrisiko mit Realisierung der Arealüberbauung im Vergleich zum IST-Zustand

9. ARE / BAFU / BAV / BFE / ASTRA, "Planungshilfe. Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge", Oktober 2013

10. Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<https://geo.so.ch/map>), konsultiert am 14.10.2019

geringfügig erhöht ist. Es bleibt jedoch maximal im unteren Übergangsbereich. Aus diesem Grunde müssen auf dem Areal keine unmittelbar einschränkende Massnahmen ergriffen werden. Die Beurteilung der Tragbarkeit der Risiken bzw. die Festsetzung von Massnahmen am Projekt unterliegt jedoch einer Interessenabwägung durch die Vollzugsbehörde.

---

Empfohlene Massnahmen zur Minimierung des Personenrisikos

- Fassaden der Gebäude auf dem Areal so ausführen, dass Öffnungen (Türen, Fenster usw.) im Fall eines Ereignisses in Richtung Norden und Westen zur Bahnlinie rauchdicht verschlossen werden können. Handelsübliche Fenster mit Mehrfachfalz und einem Dichtungsprofil aus Gummi erreichen diese Rauchdichtheit.
- Keine Einrichtung von Lüftungsanlagen auf der bahnzugewandten Seite.
- Geeignete, bahnabgewandte Anordnung der Fluchtwege.
- Gemäss Planungshilfe des Bundes sollen empfindliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten etc. grundsätzlich nicht im Konsultationsbereich geplant werden.

#### 4.3.6 Nicht ionisierende Strahlungen

Das Areal des Gestaltungsplans ist von nicht-ionisierenden Strahlungen nicht betroffen.

### 4.3.7 Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte weist für das Gestaltungsplanareal eine geringe Gefährdung durch Überschwemmung aus.<sup>11</sup> Im Baugesuchsverfahren sind somit entsprechende Schutzmassnahmen aufzuzeigen. Die rechtliche Sicherstellung erfolgt in den Sonderbauvorschriften.

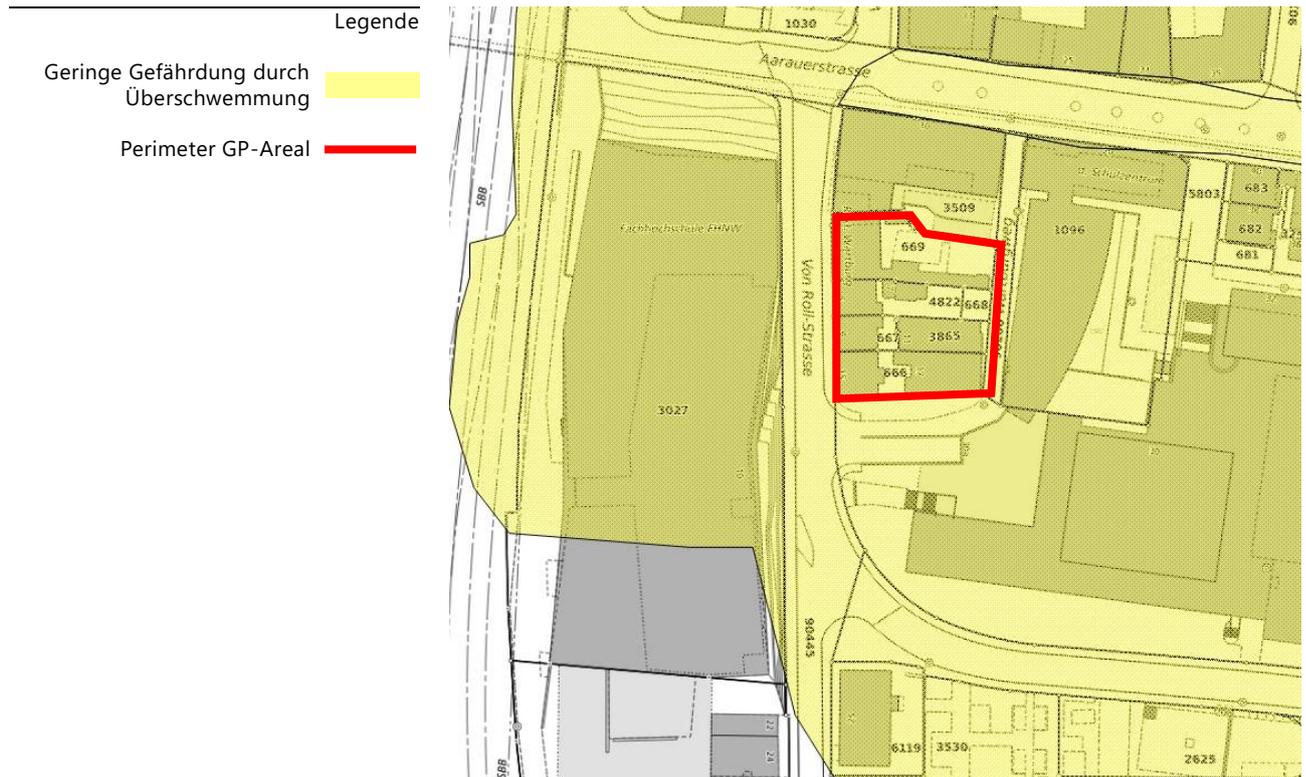


Abbildung 10.: Auszug synoptische Naturgefahrenkarte

### 4.3.8 Grundwasserschutz

Die von der Planung betroffenen Liegenschaften befinden sich weder in einer Grundwasserschutzzone noch in einem Gewässerschutzbereich.<sup>12</sup>

### 4.3.9 Lärmschutz

Das Areal ist derzeit der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen. Diese Stufe soll mit dem Gestaltungsplan beibehalten werden.<sup>13</sup>

11. Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<https://geo.so.ch/map>), konsultiert am 14.10.2019

12. Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<https://geo.so.ch/map>), konsultiert am 14.10.2019

13. RRB Nr. 1222 vom 1. Juli 2008 – Lärmempfindlichkeitsstufenplan (Teil Zentrum)

### 4.3.10 Kataster der belasteten Standorte (KBS)

Auf der Parzelle GB Nr. 666 befinden sich Altlasten, welche jedoch als nicht untersuchungsbedürftig eingestuft werden. Weitere Verdachtsflächen werden innerhalb des Planungsperimeters nicht ausgewiesen.<sup>14</sup>

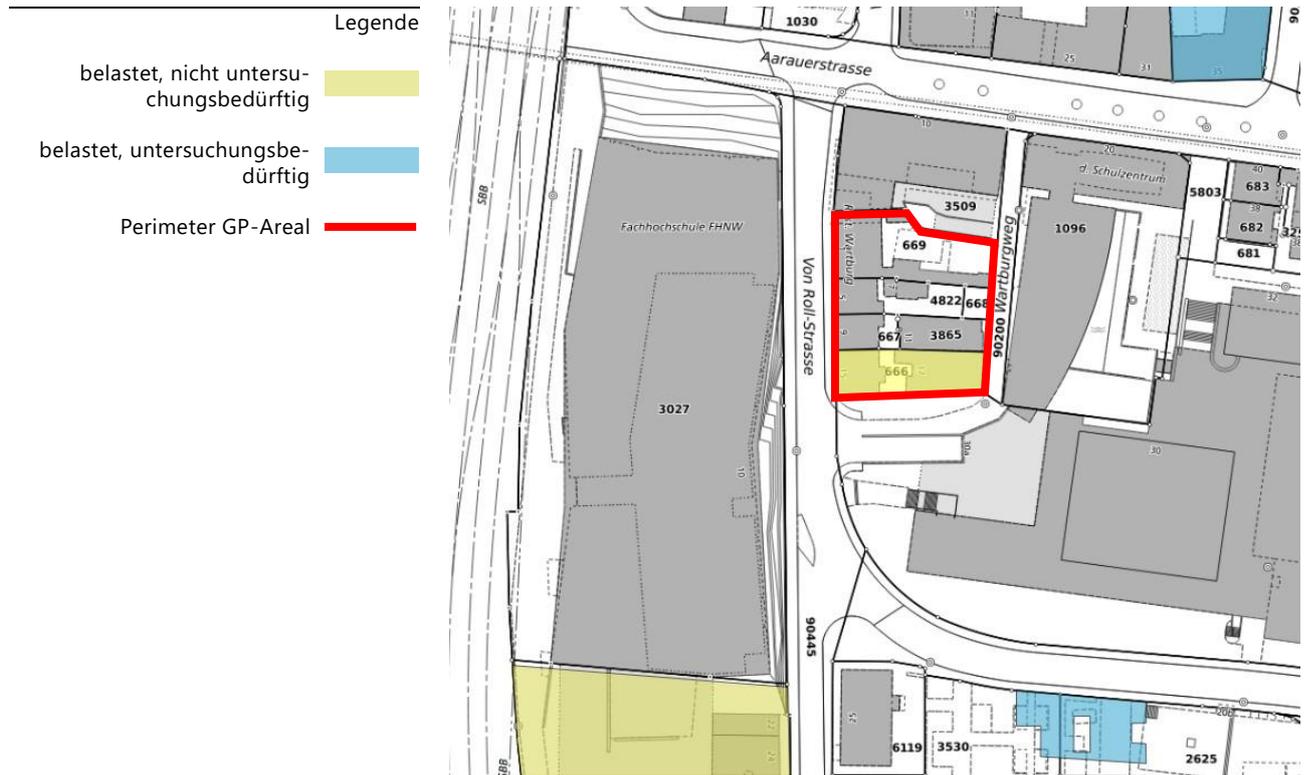


Abbildung 11.: Auszug Kataster der belasteten Standorte

14. Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<https://geo.so.ch/map>), konsultiert am 14.10.2019

## 5. Projektbeschreibung

### 5.1 Städtebauliche Erläuterungen

---

#### Ausgangslage / Auftrag

Die Stiftung Arkadis, als Eigentümerin der Liegenschaft GB Olten 669 (ehem. Restaurant Wartburg), plant die Erweiterung ihres Raumangebotes für den angrenzenden Hauptsitz Aarauerstrasse 10. Das bestehende Gebäude weist dringenden Sanierungsbedarf auf und bietet mit den vorhandenen Nutzflächen wenig Erweiterungspotenzial. Ziel der Stiftung ist es, zeitnah Rechtssicherheit betreffend Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück GB Olten 669 zu erlangen.

Im Rahmen des dazu von den zuständigen Behörden definierten Planungsverfahrens (Gestaltungsplan und Teiländerung Zonenplan) haben sg architekten ag im Auftrag der Stiftung Arkadis ein Richtprojekt für das ganze Geviert erstellt.

---

#### Städtebauliche Erläuterungen

- A. Der Strassenraum Aarauerstrasse wurde mit der Schliessung des Niveauübergangs über die Bahngleise seiner natürlichen Fortsetzung bis zur Aare beraubt.
- B. Mit der Umsetzung des Gestaltungsplans Aarauerstrasse-Von Rollstrasse (Neubau Hauptsitz Arkadis) wurde diesem Umstand mit der markanten Ecklösung Rechnung getragen. Das Ende des Strassenraums wurde lesbar gemacht.
- C. Mit dem Neubau der Fachhochschule entstand durch die Rücksetzung der Nordfassade gegenüber der ursprünglichen Gebäudeflucht der alten Coop Bäckerei ein neuer Platzraum. Der Auftakt zum Strassenraum Von Roll-Strasse wird neu definiert, das Ende des Strassenraums Aarauerstrasse erhält eine neue Bedeutung.
- D. Die im Richtprojekt zum Gestaltungsplan Von Roll-Strasse – Wartburgweg gewählte Volumetrie bildet die logische Fortsetzung der mit dem Eckgebäude (Arkadis) begonnenen Bebauung an der Von Roll-Strasse.
- E. Für die Weiterentwicklung des ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters von Roll-Strasse – Wartburgweg liegenden Areals des Berufsbildungszentrums (BBZ) bleiben verschiedene Optionen offen. Der hier dargestellte Ansatz mit "Andocken" und Fortsetzung des Blockrandprinzips (vgl. Abbildung 12) ist eine davon. Die planerische Weiterentwicklung des BBZ-Areals wird aufzeigen, welche städtebauliche Lösung als ortsbildgerecht betrachtet werden kann.
- F. Der geplante Neubau an der Louis-Giroud-Strasse bildet den östlichen Abschluss eines grossen Freiraums.



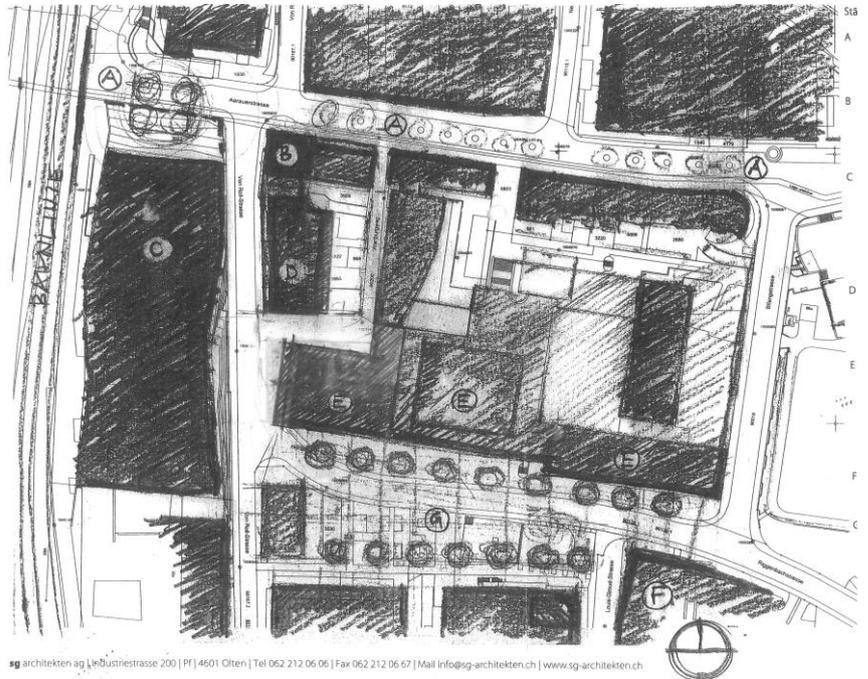


Abbildung 14.: Variante einer denkbaren städtebauliche Entwicklung (ohne Anbau an GB Olten Nr. 666, Variante b, sg architekten ag, Olten

## 5.2 Richtprojekt Architektur / Städtebau

Städtebauliche Einordnung / Volumetrie

Ausgehend von der Volumetrie des Eckgebäudes Aarauerstrasse 10 wird die Fortsetzung mit einem "Riegel" längs der von Roll-Strasse vorgeschlagen. Die Flucht der bestehenden Bauten gegen die Strasse wird beibehalten, der Strassenraum durch die grösseren Gebäudehöhen akzentuiert. Die gewählte Bautiefe ermöglicht einerseits die Bildung eines grosszügigen Freiraumes gegen den Wartburgweg und andererseits ergeben sich Möglichkeiten bei der Grundrissgestaltung mit Lichthöfen interessante Tageslichtlösungen zu entwickeln.

Grundrisse

Die zukünftigen Nutzungen können noch nicht genau definiert werden. In den Grundrissen sind einige mögliche Nutzungsvarianten mit den entsprechenden Vertikalerschliessungen aufgezeigt. Für in den Obergeschossen denkbare Wohnnutzungen sind in der Westfassade einspringende Loggien und in der Ostfassade vorstehende Balkone vorgesehen.

Fasadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung werden Prinzipien der Gestaltung des Eckgebäudes Aarauerstrasse 10 (Arkadis) aufgenommen. In der Westfassade (von Roll-Strasse) wird die Oberkante der Brüstung der bestehenden Terrasse im 4. Obergeschoss übernommen. Die zwei obersten Geschosse sind leicht zurückversetzt. Ein analoger Versatz existiert in der

Nordfassade des Arkadisgebäudes gegen die Aarauerstrasse. Die Süd-  
fassade (GB 666, EG Olten) ist sowohl mit Öffnungen als auch ohne, mit  
Option für ein "Andocken" durch eine allfällige Bebauung auf dem Areal  
BBZ, möglich.

#### Etappierung

Gemäss Vorgabe der Auftraggeberin soll die Bebauung der Liegenschaft  
GB 669 als eine unabhängige Etappe möglich sein. Das Richtprojekt trägt  
dieser Auflage Rechnung. Weitere Etappierungen sind denkbar. Aus or-  
ganisatorischen und wirtschaftlichen Gründen dürfte sich eine Gesamt-  
lösung für die übrigen Grundstücke als sinnvoll erweisen.

### 5.3 Richtprojekt Freiraum

#### Herleitung Grünräume in Olten

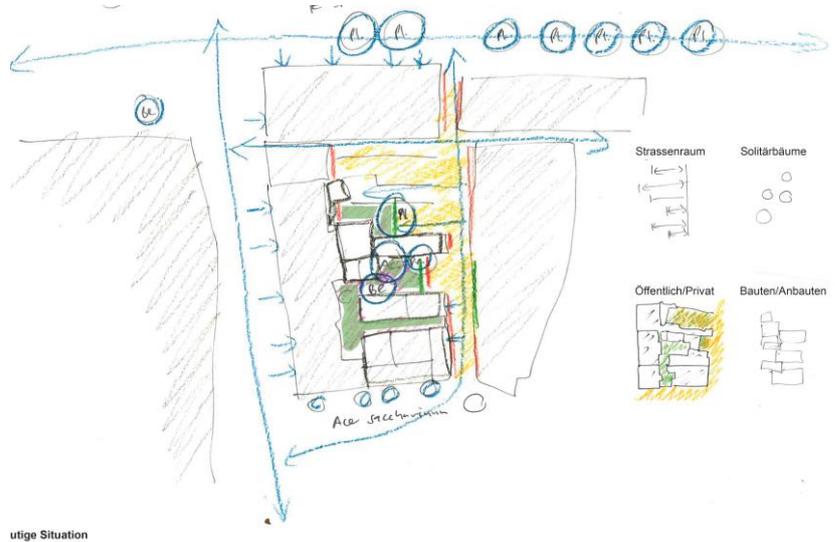


Abbildung 15.: Grünräume "heute"<sup>15</sup>

Im Jahr 1930 war Olten bis ins Zentrum stark durchgrünt. Die Grünflächen  
bildeten sich durch private Nutzgärten, Landwirtschaftsflächen sowie der  
grossen Sportwiese beim Schulhaus Bifang. Die Begrünung hat in den  
letzten Jahren jedoch stark abgenommen. Die bestehenden Grünflächen  
finden sich in erster Linie in den Innenhöfen und zwischen den Wohn-  
bauten wieder.

15. Gemäss Analyse Konzept Freiraum, grünwerk1 landschaftsarchitekten AG, Olten vom 19.11.2019

Situation Aussenräume von Roll-Strasse



utige Situation

Abbildung 16.: heutige Situation der Aussenräume entlang der von Roll-Strasse<sup>16</sup>

Konzeptidee "Ineinandergreifend"

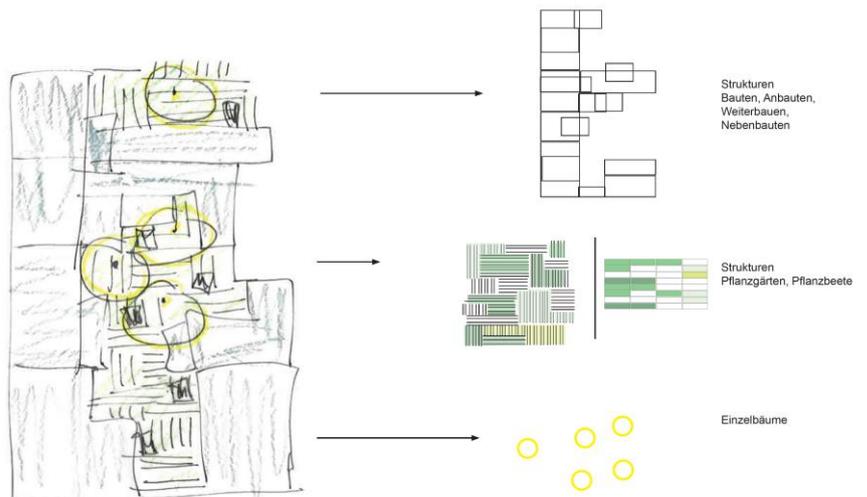


Abbildung 17.: Konzeptidee "Ineinandergreifend"

- Konzeptidee Struktur Pflanzgärten
  - Pflanzgärten, Gartenbeete, Pflanzblätz, Nutzgärten
  - → ein nebeneinander an vielfältigsten gefüllten Bereichen, aneinanderreihen, orthogonale Strukturen
- Konzeptidee gewachsene Strukturen
  - Bauten, Anbauten, Weiterbauten, Nebenbauten
  - → Ineinandergreifende sich verzahnende, verschachtelte Strukturen

16. Gemäss Analyse Konzept Freiraum, grünwerk1 landschaftsarchitekten AG, Olten vom 19.11.2019

- Konzeptidee Einzelbäume
  - einzelne Bäume durchgrünen das Quartier



Abbildung 18.: Bepflanzungskonzept Grünflächen Variante "Ineinandergreifend"<sup>17</sup>



Abbildung 19.: Situation Umgebung, Etappe 1 und 2 / Querschnitt

17. Gemäss Analyse Konzept Freiraum, grünwerk1 landschaftsarchitekten AG, Olten vom 19.11.2019

Grünflächenziffer

Das Areal des Gestaltungsplanes umfasst eine Grundfläche von 1'510.69 m<sup>2</sup>. Es können hochstämmige Bäume mit 20 m<sup>2</sup> an die verlangte Grünfläche angerechnet werden. In die Berechnung der Grünflächenziffer mit einbezogen werden die bepflanzte Bodenfläche sowie die natürliche Bodenfläche. Die Grünflächenziffer kann bei einer hochwertigen Umgebungsgestaltung unterschritten werden.

- Legende
- bepflanzte Bodenfläche (Grünflächen): 254 m<sup>2</sup>
  - versiegelte Bodenfläche (Asphalt): 88 m<sup>2</sup>
  - natürliche Bodenfläche (Chaussierung): 134 m<sup>2</sup>
  - Bäume



Abbildung 20.: Richtprojekt Umgebung

## 5.4 Erschliessung, Verkehr und Parkierung

### Erschliessung

Das bestehende Verkehrsregime von Roll-Strasse – Wartburgweg bleibt bestehen (Einbahnverkehr). Die Zufahrt zu den Liegenschaften Arkadis erfolgt wie bestehend über den Wartburgweg und über die bestehende Rampe in die Einstellhalle Aarauerstrasse 10. Eine Durchfahrt im Untergeschoss zur geplanten Erweiterung in Liegenschaft 669 ist baulich vorbereitet. Die übrigen Liegenschaften werden direkt von der von Roll-Strasse her erschlossen. Die Zufahrt zu den unterirdischen Einstellhallenplätzen erfolgt über die bestehende Rampe BBZ, die Erschliessung für Fussgänger und Velo wie aktuell über die von Roll-Strasse und den Wartburgweg.

### Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung

Gemäss kantonalem Geoportal, Layer "DTV – Täglicher Verkehr Stand 2015" wird ein durchschnittlicher täglicher Verkehr auf der Von Roll-Strasse von 2'001 bis 4'000 Fahrzeugen ausgewiesen.

### DTV – Täglicher Verkehr Stand 2015

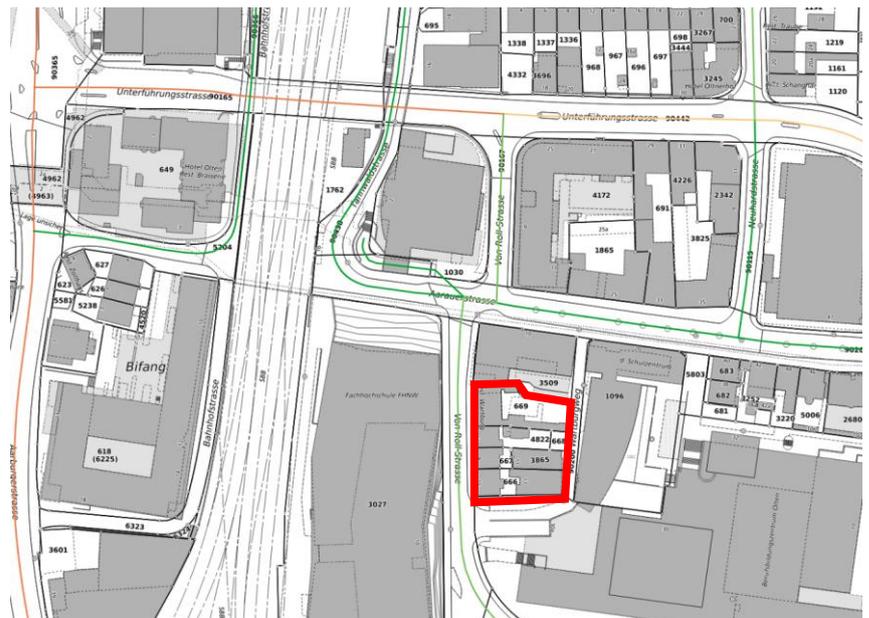


Abbildung 21: Auszug Durchschnittlicher Täglicher Verkehr Stand 2015<sup>18</sup>

### Herleitung zusätzliches Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen (MIV) innerhalb des Projektperimeters wird primär durch die Bewohner bzw. die Beschäftigten erzeugt. Ein geringer Anteil bildet dabei der Besucherverkehr.

Durch die Plafonierung von maximal 50 Parkplätze innerhalb des GP-Perimeter ergibt dies rund 200 zusätzliche Fahrten pro Tag.

18. Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<https://geo.so.ch/map>), konsultiert am 04.09.2020

Auswirkungen auf dem übergeordneten Netz

Für das Projekt sind die Anschlussknoten Postplatz, Bifangplatz sowie Sälikreisel auf dem übergeordneten Netz relevant. Es wird angenommen, dass der Knoten Postplatz und somit die Aarauerstrasse bzw. Tannwaldstrasse am ehesten belastet wird.

Wir gehen davon aus, dass die rund 200 zusätzlichen Fahrten auf das übergeordnete Netz kaum spürbare Auswirkungen zeigen wird. Weiter besteht durch die attraktive Lage (Nähe zum Bahnhof Olten) ein hohes Verlagerungspotential des MIV auf den öffentlichen Verkehr bzw. auf den Fuss- und Veloverkehr.

Nutzflächen im Projektperimeter

Innerhalb des Perimeters sollen neben Dienstleistungsnutzungen auch Wohnungen realisiert werden.

Nachstehende Tabelle gibt einen Überblick zu den Nutzflächen für das Projekt bei der Annahme bei drei Geschosse mit Dienstleistungsnutzung sowie drei Geschosse mit Wohnnutzung.

<b>Nutzung</b>	<b>Nutzfläche für Projekt in m<sup>2</sup></b>
Büro / Dienstleistung	3'102
Wohnen	2'014

*Tabelle 5: Nutzflächen im Projektperimeter*

Parkierung

Nachfolgend wird der Parkplatzbedarf gem. der Richtlinie "Berechnung Abstellplätze für Motorfahrzeuge" der Stadt Olten berechnet. Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

- Bei Dienstleistungsbetrieben, öffentlichen und privaten Verwaltungen, Praxen und anderen Büros ist pro 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Abstellplatz zu errichten.
- Bei Ein- und Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung ein Abstellplatz zu errichten. In Häuser mit sechs und mehr Wohnungen sind zusätzlich 10% der erforderlichen Abstellplätze als Besucherparkplätze zu errichten.
- Reduktionsfaktor – "Sinnvoller Parkraumbedarf"
  - Der "sinnvolle Parkraumbedarf" gibt den effektiv benötigten Bedarf an unter Berücksichtigung der Fahrtzwecke und den örtlichen Gegebenheiten bzgl. Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und die Erreichbarkeit für Zweiradfahrer und Fussgänger.
  - Gem. Übersichtsplan "sinnvoller Bedarf" kann für das Gestaltungsplanareal ein Faktor von 40 % angewendet werden.

**Parkplatzbe-  
rechnung Woh-  
nen**

Stammplätze	22 Woh- nungen	X 1 PP	22 PP	keine Reduktion	22 PP
Besucherpar- klätze	22 Woh- nungen	X 0.1 PP	3 PP	keine Reduktion	3 PP

<b>Parkplatzbe- rechnung Dienstleistung</b>					
Stammplätze	3'102 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup> / PP	78 PP	40 %	32 PP

<b>Total Abstell- plätze erforder- lich gem. Pro- jekt</b>					<b>57 PP</b>

Tabelle 6: Parkplatzberechnung gem. Richtlinien Stadt Olten

Gemäss Mobilitätsplan der Stadt Olten (MPO) sind für Projekte mit mehr als 50 Parkplätze spätestens mit Einreichung des Baugesuchs ein Mobilitätskonzept zu erstellen.

Durch die hervorragende Lage (Nähe zum Bahnhof, gute Erreichbarkeit für den Langsamverkehr) wird für das Areal des Gestaltungsplans die Anzahl Abstellplätze auf max. 50 PP plafoniert. Dies ist in den Sonderbauvorschriften entsprechend gesichert. Durch diese Festlegung ist für die vorliegende Sondernutzungsplanung folglich kein Mobilitätskonzept zu erarbeiten.

## 6. Umsetzung in den Planungsinstrumenten

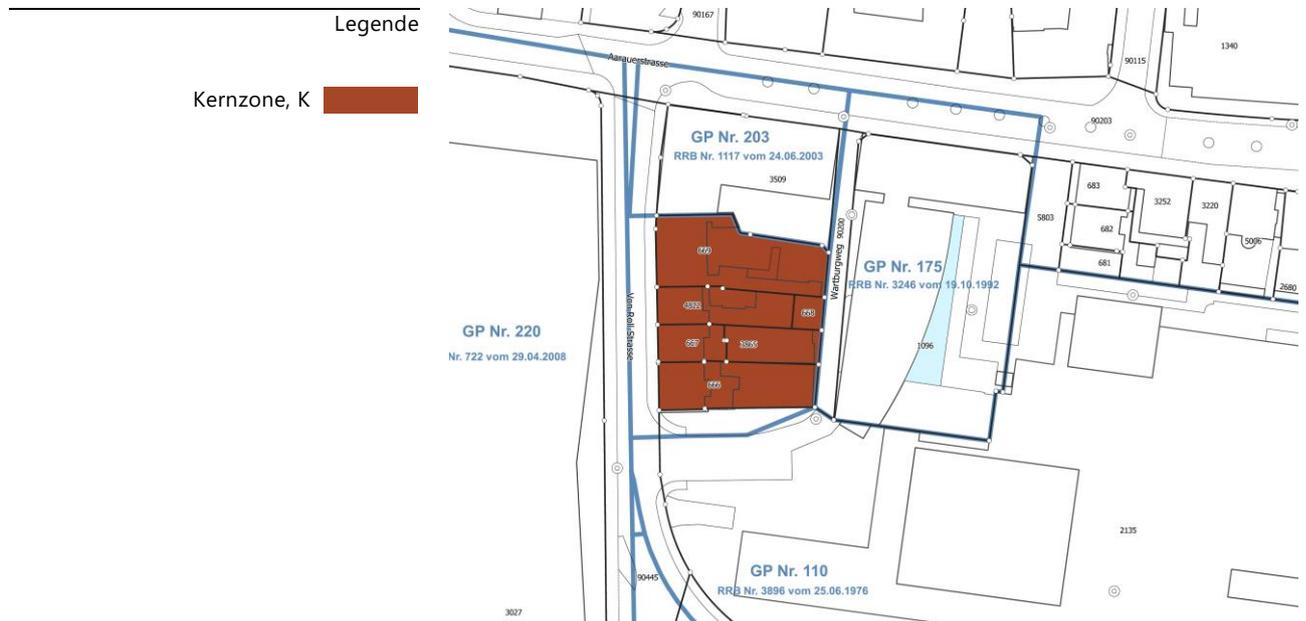
Basierend auf den planungsrechtlichen Grundlagen und dem Richtprojekt wurden die entsprechenden Raumplanungsinstrumente erarbeitet. Diese werden in der Folge erläutert.

### 6.1 Teilzonenplan

Das Richtprojekt sieht eine 6-geschossige Überbauung vor. Mit dem Planungsinstrument "Gestaltungsplan" kann von der Regelbauweise um 1 Geschoss abgewichen werden. Da das Areal derzeit noch in einer Kernrandzone (Kr), in welcher maximal 4 Geschosse zulässig sind, zugewiesen ist, wird eine Teiländerung des Bauzonenplans der Stadt Olten in die Kernzone (K) notwendig.

Damit wird eine zeitgemässe, dichte Überbauung an gut erschlossener Lage ermöglicht und somit ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen geleistet.

Gemäss Planungsausgleichsgesetz des Kanton Solothurn ist eine solche Umzonung nicht mehrwertabgabepflichtig.



## 6.2 Gestaltungsplan (Situation und Schnitte)

Der Gestaltungsplan stellt die überbaubaren Bereiche sowie die Frei- und Grünflächen und die Erschliessungsflächen plangrafisch dar. Dabei wird unterschieden zwischen Genehmigungs- und Orientierungsinhalt. Die Festlegungen basieren auf dem Richtprojekt des Architekten. Durch die Darstellung des Richtprojekts in den Schnitten, kann die maximale Gebäudehöhe ebenfalls grundeigentümergebunden festgelegt werden.

## 6.3 Sonderbauvorschriften

Nachfolgend werden die Artikel der Sonderbauvorschriften erläutert.

---

### § 1 bis 4 (Einleitende Bestimmungen)

Die Paragraphen 1 bis 4 der Sonderbauvorschriften beschreiben den Zweck und Ziele, den Geltungsbereich, die Bestandteile und Grundlagen sowie die Stellung zur Bauordnung.

---

### § 5 Städtebauliches Konzept

Mit diesem Paragraphen soll sichergestellt werden, dass die Überbauung inkl. der Umgebung hinsichtlich der Gestaltung eine hohe Qualität aufweist und so der städtebaulichen Lage in Bahnhofsnähe Rechnung getragen wird. Zudem wird mit dieser Bestimmung eine schlüssige Raumabfolge von urbanen Volumen entlang der Von Roll-Strasse gewährleistet.

---

### § 6 Nutzungen

Die Nutzungen richten sich nach den Nutzungen gem. § 6 ZR Stadt Olten (RRB Nr. 1222 vom 1. Juli 2008). Explizit ausgeschlossen werden Betriebe, welche vorwiegend Waren und Güter lagern oder verteilen bzw. Betriebe, bei denen die Lagerfläche gegenüber den übrigen Betriebsflächen überwiegt.

Der verbleibende Aussenraumbereich des Gestaltungsplanareals soll eine hohe Qualität aufweisen und nicht weiter bebaut werden. Ausnahme bilden lediglich Velounterstände bis zu einer Fläche von 40 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche).

---

### § 7 Massvorschriften

Im Gestaltungsplan (Situationsplan) sind die Baubereiche (max. Lage und Ausdehnung) grafisch festgehalten. Die Bestimmungen in § 7 bilden Ergänzungen zum Plan. Hochbauten müssen innerhalb der Baubereiche A und B realisiert werden.

Auf die plangraphische Festlegung eines Baubereichs für unterirdische Bauten wird verzichtet. Unterirdische Bauten sind im Rahmen der gesetzlichen Abstände im ganzen Gestaltungsplanperimeter zugelassen.

Die Fassadenflucht der bereits bestehenden Überbauung der Stiftung Arkadis auf der Liegenschaft Nr. 3509 soll entlang der Von Roll-Strasse weitergeführt werden (analog heutiger Bebauung). Aus diesem Grunde werden zwingende Fassadenfluchten mittels Gestaltungsbaulinien (§ 40 Abs. 4 PBG Kanton Solothurn) definiert. Durch diese Festlegung wird der Strassenraum gesichert sowie ein einheitliches Stadtbild

gesichert. Als Ausnahme dürfen Vordächer über dem Erdgeschoss höchstens 1.20 m über die Gestaltungsbaulinie hinausragen.

---

§ 8 Gemeinschaftsanlagen

Durch die Duldung der uneingeschränkten Benützung der gemeinsamen Einrichtungen wird sichergestellt, dass Wege, Plätze, Veloabstellplätze etc. jederzeit öffentlich zugänglich sind und für alle MieterInnen benutzbar bleiben.

---

§ 9 Gestaltung

Nebst dem § 5 "Städtebauliches Konzept" ist auch § 9 der Sonderbauvorschriften zentral für die Sicherstellung der Qualität der zukünftigen Überbauung im Areal. Hier werden sämtliche Bestimmungen zur Gestaltung der Gebäude definiert.

Das Gebäudeprofil wird durch den Gestaltungsplan (Schnitte) definiert. Aus dem Plan können zudem die maximalen oberen Höhenkoten, welche durch die Kote der Oberkante der Dachkonstruktion in m. ü. M. angegeben werden, entnommen werden. Auf die Festlegung einer Geschossflächenziffer wird verzichtet. So kann eine möglichst grosse Flexibilität erreicht werden. Die maximal realisierbare oberirdische Nutzfläche wird dennoch durch die Festlegung der Grundfläche der Innenhöhe, der Mantellinien sowie der Baubereiche begrenzt.

Die Gebäude werden mit einem Flachdach ausgestaltet. Diese werden für die Erfüllung von ökologischen Funktionen (extensive Begrünung) verwendet. Um dies sicherzustellen wird eine Vegetationsschicht von mindestens 10 cm festgelegt.

Auf der Stufe Sondernutzungsplanung wird die Fassadengestaltung nicht im Detail erarbeitet bzw. vorgeschrieben. Die Fassadenbegrünung wie auch die Integration von Energiegewinnungsmassnahmen sind durch die Architekten bei der Projektweiterentwicklung zu prüfen.

Ein wesentliches Gestaltungselement des Richtprojektes bildet der Lichthof (Aussenklima). Dieser wird nebst der plangrafischen Darstellung im Gestaltungsplan (Lage wegleitend) zusätzlich durch die Festlegung einer Mindestfläche in den Sonderbauvorschriften gesichert. Im Grundsatz sind die drei obersten Vollgeschosse mit einem Lichthof auszubilden. Die Erstellung der Lichthöfe wird weiter an die "Wohnnutzung" geknüpft. Dies bedeutet, dass jedoch mindestens ab dem ersten Geschoss in welchem Wohnnutzung realisiert wird ein Lichthof zu realisieren ist.

Damit keine störenden Elemente die Dachgestaltung beeinträchtigen sieht das Richtprojekt grundsätzlich vor, sämtliche technisch bedingte Dachaufbauten in die Architektur der Gebäude zu integrieren.

Um die Sicherheit im öffentlichen Raum sowie jene der Bewohner im Gestaltungsplanareal zu verbessern, sind der Gestaltung der Gebäudezugänge besondere Beachtung zu schenken. Mit attraktiven Lösungen soll ein Beitrag, um mögliches Gefährdungspotenzial zu reduzieren, geleistet werden.

---

§ 10 Umgebungsgestaltung

Die Konzeption des Aussenraumes erfolgt aufgrund des begleitenden Richtprojekts von grünwerk1 landschaftsarchitekten ag, Olten. In den Sonderbauvorschriften sind zur Konkretisierung des Aussenraumes verschiedene Anforderungen zur Nutzung sowie zur Gestaltung bzw. zur Bepflanzung definiert worden. Damit soll eine qualitative Gestaltung des Aussenraumes auf Stufe Gestaltungsplan sichergestellt werden. Die detaillierte Umgebungsgestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels einem Umgebungs- und Begrünungsplan definitiv festzulegen.

Das Zonenreglement der Stadt Olten sieht eine Grünflächenziffer von mind. 30 % vor. Für die Baudirektion der Stadt Olten steht jedoch die Qualität der Grünfläche im Vordergrund. Aus diesem Grunde kann von diesem Mindestmass im Gestaltungsplan abgewichen werden.

Die Qualität wird erreicht, indem man die Frei- und Grünfläche zu mindestens 50 % als Rasenfläche ausgestaltet. Dabei gilt es zu beachten, dass diese eine Humusstärke mindestens 80 cm aufweisen soll. Weiter werden für Bepflanzungen einheimische und standortgerechte Arten verwendet, für jene einen genügenden Wurzelraum bestehen muss. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten zählen, sind nicht zulässig. Im Bereich der Frei- und Grünfläche ist die Realisierung von hochstämmigen Bäumen zu gewährleisten. Um dies bereits bei der Anpflanzung sicherzustellen, wird in den Sonderbauvorschriften zusätzlich einen Mindestumfang des Stammes festgelegt. Die Lage und die Art der Bepflanzung geht aus dem Umgebungs- und Begrünungsplan hervor.

Aufgrund der zentralen Lage am Bahnhof sowie den tendenziell eher kleinteiligen Wohnungen, wird von einer Spielplatzfläche im Aussenraum abgesehen. In den Sonderbauvorschriften wird jedoch die Option gewährleistet, dass im Falle eines späteren Nutzerwechsel (vermehrt Haushalte mit Kindern) mit geringem Aufwand eine Spielplatzfläche realisiert werden kann. In einer Entfernung von rund 300 m kann der Kinderspielplatz "Einkaufszentrum Sälipark" gut zu Fuss erreicht werden. Dieser ist öffentlich zugänglich. Ebenfalls in rund 300 m Entfernung befindet sich die grosszügig angelegte Frei- und Spielfläche des Schulhauses Bifang.

---

§ 11 Erschliessung

Die Erschliessung des Planungsgebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt für den Baubereich A über die bestehende Auto-Einstellhalle "Arkadis" ab dem Wartburgweg. Für den Baubereich B wird über die bestehende Auto-Einstellhalle "Berufsschulen Olten" zugefahren. Es wird darauf geachtet, dass die Wege aufs übergeordnete Strassennetz möglichst kurzgehalten werden, um ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in den umliegenden Quartieren zu vermeiden. Durch diese Lösung werden zudem bestehende Infrastrukturen genutzt und das Stadtbild wird so nicht durch weitere "Einfahrtslücken" beeinträchtigt.

Die Erschliessung über die bestehende Auto-Einstellhalle "Arkadis" auf der Liegenschaft Nr. 3509 wird durch den Gestaltungsplan "Alte

Aarauerstrasse – von Roll Strasse" sichergestellt. Somit benötigt es keine privatrechtlichen Regelungen.

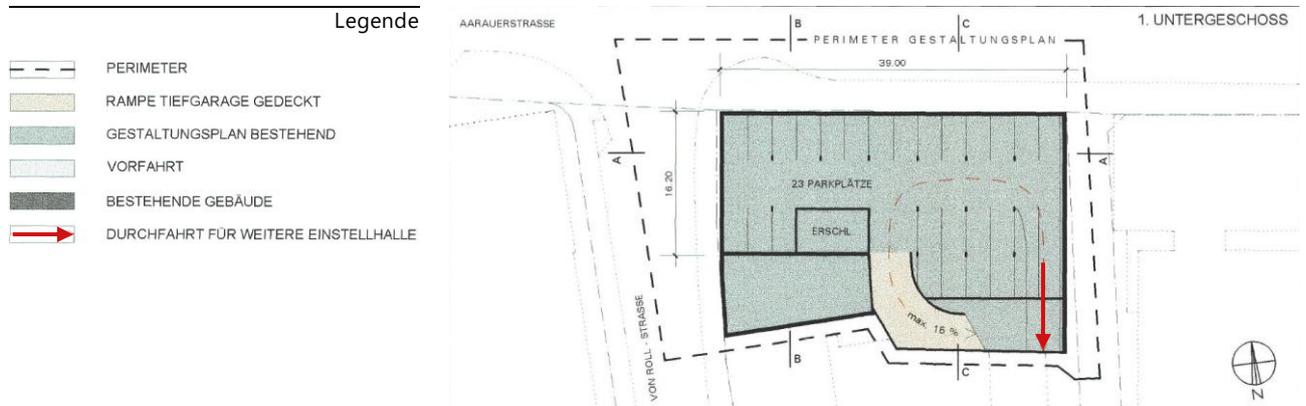


Abbildung 23.: Auszug GP "Alte Aarauerstrasse - von Roll Strasse", 1. Untergeschoss<sup>19</sup>

Der Anschluss für die zweite Bauetappe (Baubereich B) ist ebenfalls bereits öffentlich-rechtlich sichergestellt worden. In den speziellen Bauvorschriften, Ziffer 5 zum speziellen Teilbebauungsplan "Berufsschule Olten"<sup>20</sup> heisst es: "Ein Anschluss aus der Autoeinstellhalle Berufsschule an zu erstellende unterirdische Autoeinstellhallen auf den nördlich anschliessenden Grundstücken muss baulich gewährleistet sein." Somit ist auch hier die Anschlussmöglichkeit, ohne weitere nutzungsplanerische Regelung, sichergestellt.

Die Anlieferung erfolgt über die Von Roll-Strasse. Im Gestaltungsplan (Situationsplan) wurden bewusst keine plangrafischen Festlegungen aufgeführt. Dies hängt damit zusammen, dass die Anordnung der Nutzungen im Erdgeschoss noch offen ist. Ausgeschlossen werden kann ein grösserer Restaurationsbetrieb sowie ein Einkaufszentrum. Es ist festzuhalten, dass die Von Roll-Strasse im Bereich des Gestaltungsplans eine Strassenbreite von rund 6.50 m aufweist (12.0 m inkl. beidseitigem Trottoir). Diese Breite ermöglicht es, wie auch in anderen innerstädtischen Bereichen, die Anlieferung (Kurzzeitparken) auf der Von Roll-Strasse erfolgen zu lassen.

Die Erschliessung für Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) erfolgt ebenfalls über die Von Roll-Strasse.

Die Feuerwehruzufahrten inkl. Stellflächen wurden zwischen dem Architekten und dem Feuerwehrkommandanten, Philipp Stierli am 10. September 2020 abgesprochen. Über die Von Roll-Strasse sowie über den Wartburgweg sind alle Gebäude für die Feuerwehr problemlos erreichbar.

Die rückwertigen Gebäudezugänge zu den Baubereichen (ab Wartburgweg) sind dem Langsamverkehr vorbehalten und jederzeit zugänglich zu

19. vgl. Gestaltungsplan "Alte Aarauerstrasse – von Roll Strasse", RRB Nr. 1117 vom 24. Juni 2003

20. vgl. Spezieller Teilbebauungsplan "Berufsschulen Olten", RRB Nr. 3896 vom 25. Juni 1976

halten. Sie bilden integrierenden Bestandteil der Frei- und Grünfläche und werden barrierefrei ausgestaltet.

---

§ 12 Parkierung

Mit der Umsetzung des Gestaltungsplans sind ausreichend Auto- sowie Veloabstellplätze zu realisieren. Es ist hervorzuheben, dass auf dem Gestaltungsplanareal keine oberirdischen Autoabstellplätze realisiert werden. Somit wird kein "ruhender" Verkehr generiert.

Die Bedarfsermittlung der Veloparkierung erfolgt gemäss VSS-Norm SN 640 065 sowie SN 640 066, wobei mindestens die Hälfte der Veloabstellplätze im Bereich der Gebäudezugänge (Erdgeschoss) im Inneren des Gebäudes anzubieten sind. Dadurch soll die Attraktivität der Velonutzung gesteigert werden.

Mit dem Gestaltungsplan wird das Ziel, Sicherstellung einer verkehrssamen Überbauung durch die Lage am Bahnhof erfolgt. Unter Einbezug von Car-Sharing, mietrechtliche Verpflichtungen, Vermietungskonzepten oder Ähnlichem kann eine Reduktion der Parkplatzzahl begründet werden. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters werden maximal 50 Autoabstellplätze realisiert. Weiter ist zu beachten, dass für den Baubereich A (1. Bauetappe) und Baubereich B (2. Bauetappe) zwei separate, komplett voneinander getrennte Auto-Einstellhallen realisiert werden. Eine etapierte Überbauung kann dadurch ebenfalls sichergestellt werden.

---

§ 13 Abfallentsorgung

Im Gestaltungsplan (Situationsplan) sind keine Standorte für die Entsorgung eingetragen. Diese richten sich nach dem Richtprojekt der sg architekten ag, Olten. Die Bereitstellungsplätze werden innerhalb des Gebäudes (Erdgeschoss oder Untergeschoss) angeordnet. Dadurch entstehen keine unzumutbaren Emissionen für die Bewohner- und Nachbarschaft der geplanten Überbauung.

---

§ 14 Energie

Die Stadt Olten macht, aufgrund Erfahrungswerten, einige Vorgaben, welche in den Sonderbauvorschriften ausformuliert sind. Diese sollen einen sinnvollen Umgang mit den Energieressourcen bewirken. So sind z.B. für Neu- und Umbauten 80 % der für Heizung, Kühlung, Lüftung und Klimatisierung benötigten Energie mittels erneuerbarer Energien bereitzustellen. Im Rahmen des Bauprojekts ist mittels einem Energiekonzept nachzuweisen, dass die geforderten Bedingungen erfüllt werden.

---

§ 15 Lärmschutz

Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen. Somit kommen nach Art. 29 bis Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung. Mit der Baueingabe ist nachzuweisen, dass die Belastungsgrenzwerte für Aussenlärm bei offenen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können. Sind zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten, sind geeignete Schallschutzmassnahmen zu ergreifen.

---

§ 16 Störfall

Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der

angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen. Das Areal der Gestaltungsplanung liegt teilweise im Konsultationsbereich "Eisenbahn".

Für die Beurteilung der Risikorelevanz innerhalb des Konsultationsbereichs wurde durch das Büro Aegerter&Bosshardt AG, Basel ein Störfallgutachten erstellt. Gestützt darauf sind zur Minimierung des Personenrisikos in den Sonderbauvorschriften entsprechende Massnahmen definiert worden.

---

§ 17 Gewässerschutz

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters kommt das Trennsystem zur Anwendung. Bei Flachdächern wird verlangt, dass entsprechende Rückhaltmassnahmen vorzusehen sind. Da für das Gestaltungsplanareal eine Pflicht für Versickerung und Retention besteht ist eine Nutzung des Meteorwassers für die WC-Spülung zu anzustreben. Die Machbarkeit ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu prüfen.

---

§ 18 Naturgefahren

Im Rahmen des Gestaltungsplans sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen. Die entsprechenden Schutzmassnahmen sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu prüfen.

---

§ 19 Etappierung

Eine etappierte Realisierung ist möglich, die notwendigen Nebenanlagen sind so zu erstellen, dass der Bedarf einer Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert wird. Die Etappierbarkeit ist aus dem Gestaltungsplan ersichtlich.

Eine etappierte Realisierung wird angestrebt, da die Stiftung Arkadis unmittelbare Bedürfnisse bzw. Bauabsichten hat.

---

§ 20 Abweichungen

Der Baubehörde wird mit diesem Artikel gestattet, in begründeten Fällen geringfügige Abweichungen von den Festlegungen des Gestaltungsplans zu erteilen. Diese Abweichungen dürfen jedoch keine wesentlichen Interessen von Dritten verletzen und dem Zweck des Gestaltungsplans nicht massgeblich widersprechen.

---

§ 21 Inkrafttreten

Paragraf 21 der Sonderbauvorschriften beschreibt das Inkrafttreten der Sonderbauvorschriften. Dies geschieht nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt.

## Quellenverzeichnis

### Bilder

Abbildung 1.: Lage des GP-Areals	5
Abbildung 2.: Ausschnitt ISOS Stadt Olten (rot Umrandung = GP-Areal)	10
Abbildung 3.: Auszug kantonaler Richtplan - Stand: 14.10.2019	12
Abbildung 4.: Ausschnitt aus dem Zonenplan Siedlung der Stadt Olten	13
Abbildung 5.: Ausschnitt aus dem Erschliessungsplan der Stadt Olten	15
Abbildung 6.: Ausschnitt aus dem Strassenkategorienplan der Stadt Olten	16
Abbildung 7.: Auszug ÖV-Güteklassen	17
Abbildung 8.: Ausschnitt Karte Archäologische Fundstellen	18
Abbildung 9.: Ausschnitt Karte Störfallverordnung	19
Abbildung 10.: Auszug synoptische Naturgefahrenkarte	21
Abbildung 11.: Auszug Kataster der belasteten Standorte	22
Abbildung 12.: Variante einer denkbaren städtebauliche Entwicklung (mit Anbau an GB Olten Nr. 666), sg architekten ag, Olten	24
Abbildung 13.: Variante einer denkbaren städtebauliche Entwicklung (ohne Anbau an GB Olten Nr. 666, Variante a, sg architekten ag, Olten	24
Abbildung 14.: Variante einer denkbaren städtebauliche Entwicklung (ohne Anbau an GB Olten Nr. 666, Variante b, sg architekten ag, Olten	25
Abbildung 15.: Grünräume "heute"	26
Abbildung 16.: heutige Situation der Aussenräume entlang der von Roll-Strasse	27
Abbildung 17.: Konzeptidee "Ineinandergreifend"	27
Abbildung 18.: Bepflanzungskonzept Grünflächen Variante "Ineinandergreifend"	28
Abbildung 19.: Situation Umgebung, Etappe 1 und 2 / Querschnitt	28
Abbildung 20.: Richtprojekt Umgebung	29
Abbildung 21.: Auszug Durchschnittlicher Täglicher Verkehr Stand 2015	30
Abbildung 22.: Auszug Teiländerung Bauzonenplan (Genehmigungsinhalt)	33
Abbildung 23.: Auszug GP "Alte Aarauerstrasse - von Roll Strasse", 1. Untergeschoss	37

### Tabellen

Tabelle 1: Beteiligte	7
Tabelle 2: Übersicht Eigentumsverhältnisse	7
Tabelle 3: Übersicht Umgebende rechtsgültige Gestaltungspläne	14
Tabelle 4: Auszug Zonenreglement Olten	14
Tabelle 5: Nutzflächen im Projektperimeter	31
Tabelle 6: Parkplatzberechnung gem. Richtlinien Stadt Olten	32