

Teilzonenplan und Gestaltungsplan Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse



Raumplanungsbericht gemäss Art. 47 RPV

28. Oktober 2022



plan:team

Impressum

Verfassende 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
Kristina Noger, dipl.-Ing. Landschaft- und Freiraumplanung
041 469 44 51, kristina.noger@planteam.ch
Hans Arnet, MSc UZH in Geographie
041 469 44 36, hans.arnet@planteam.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Planungsgegenstand	5
1.1	Historische Entwicklung des Areals	5
1.2	Situation Bestand	6
1.3	Umnutzung und Neubebauung	7
1.4	Verhältnis zu früheren Planungen	7
2.	Planungsbestandteile	11
3.	Organisation und Ablauf	12
3.1	Beteiligte	12
3.2	Eigentumsverhältnisse	12
3.3	Verfahrensschritte	13
3.3.1	Entwurf Planungsunterlagen	13
3.3.2	Kantonale Vorprüfung	13
3.3.3	Mitwirkung	13
3.3.4	Öffentliche Auflage	13
4.	Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen	14
4.1	Übergeordnete Planungen	14
4.1.1	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)	14
4.1.2	Kulturgüterschutzinventar mit Objekten von nationaler Bedeutung	15
4.1.3	Weitere Bundesinventare	15
4.1.4	Kantonaler Richtplan und Agglomerationsprogramm «AareLand»	16
4.2	Kommunale Nutzungsplanung	17
4.2.1	Räumliches Leitbild	17
4.2.2	Bauzonenplan und Zonenreglement der Stadt Olten	18
4.2.3	Erschliessungsplan der Stadt Olten / Strassenkategorienplan der Stadt Olten	20
4.3	Weitere planerische Rahmenbedingungen	21
4.3.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	21
4.3.2	Langsamverkehr	22
4.3.3	Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV)	22
4.3.4	Archäologische Fundstellen	23
4.3.5	Denkmalschutz	23

4.3.6	Störfallverordnung	24
4.3.7	Nicht ionisierende Strahlungen	25
4.3.8	Naturgefahren	25
4.3.9	Grundwasserschutz	26
4.3.10	Ökomorphologie der Fliessgewässer	27
4.3.11	Lärmschutz	27
4.3.12	Kataster der belasteten Standorte (KBS)	28
4.3.1	Prüfperimeter Bodenabtrag	29
5.	Projektbeschrieb	30
5.1	Projektentwicklung	30
5.2	Richtprojekt	31
5.3	Künftige Nutzungen	33
5.4	Freiräume	33
5.5	Grundrisskonzept	34
5.6	Etappierung	34
6.	Eingliederung ins Ortsbild und ISOS	35
6.1	Verzicht auf den ehemaligen Baubereich B4	35
6.2	Volumetrische Einpassung	35
7.	Erschliessung und Mobilität	39
7.1	Erschliessungsprinzip	39
7.2	Reduktion des erzeugten motorisierten Individualverkehrs	39
7.3	Förderung des Fuss- und Veloverkehrs	40
8.	Umsetzung in den Planungsinstrumenten	41
8.1	Teilzonenplan	41
8.2	Gestaltungsplan (Situationsplan und Ansichten)	42
8.3	Sonderbauvorschriften	42

1. Ausgangslage und Planungsgegenstand

Im Nordwesten der Altstadt von Olten soll das Areal mit den Parzellen GB Nrn. 1038, 1039, 1043, 1044, 1049, 1050, 1051, 5436 und 5806 neu überbaut werden. Zudem befinden sich Bereiche der öffentlichen Strassenparzellen GB Nrn. 90342, 90386 und 90450 ebenfalls im Planungssperimeter.

1.1 Historische Entwicklung des Areals

Bei den heute im Gestaltungsplanperimeter bestehenden Bauten handelt es sich um vier Arbeiterdoppelhäuser mit einer Erstelzeit um 1885, die südseitig über grosse Pflanzgärten verfügten. Weiter befindet sich das Gebäude «Bleichmattstrasse 3», eine ehemalige Autosattlerei-Werkstatt aus dem Jahr 1929 im Perimeter. Die Arbeiterdoppelhäuser stellen eine Strassenzeilenbebauung entlang der damals neuen Ziegelfeldstrasse dar und weisen ein Vollgeschoss sowie ein symmetrisches Satteldach auf. Südlich des Areals befand sich zum Zeitpunkt der Errichtung die Notkirche der römisch-katholischen Gemeinde (Baujahr 1876, heute Josefsaal), neben der später errichteten römisch-katholischen Kirche St. Martin (Baujahre 1908 bis 1910), welche bis heute ortsbildprägend ist. Bei der Kirche handelt es sich um eine neuromanische Basilika, mit Doppelturmfassade von aussergewöhnlicher Monumentalität.

In den folgenden Jahrzehnten wurden die nördlich und westlich angrenzenden Gebiete überbaut. Das Siedlungsgebiet der Stadt Olten erstreckt sich heute im Norden bis an den Waldrand des Bannwaldes und im Westen bis an die Gemeindegrenze nach Wangen bei Olten. Ein Vergleich der Landkartenwerke von 1897 und 2018 zeigt deutlich, dass sich das zur Bauzeit am Stadtrand liegende Areal heute an dementsprechend zentraler Lage in der stark gewachsenen Stadt Olten befindet.

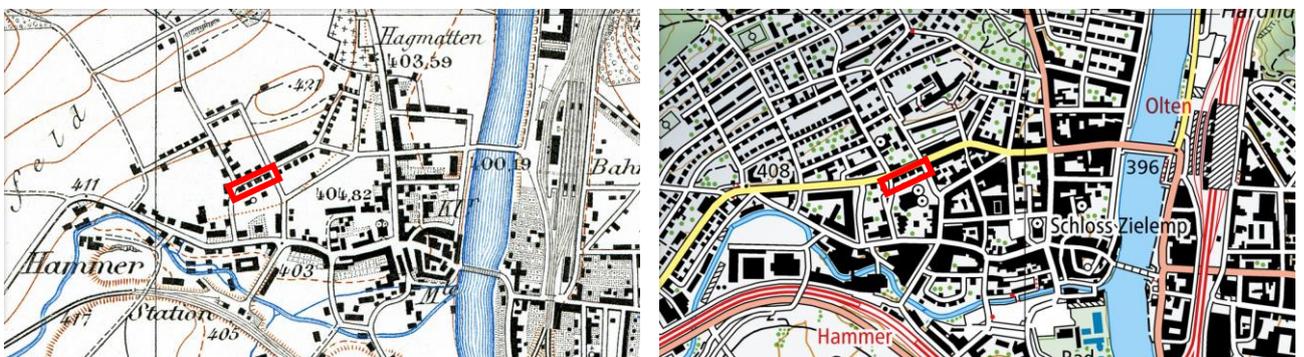


Abbildung 1: Vergleich Siegfriedkarte 1897 (links) und Schweizer Landeskarte 2018 (rechts, aktuellste Ausgabe)¹

1. Quelle: Geoportal swisstopo, map.geo.admin.ch (Zugriff 04.07.2022)

1.2 Situation Bestand

Die Ziegelfeldstrasse, die das Areal im Norden begrenzt, ist heute eine städtische Ausfallachse. Das Areal wird im Westen von der für den Durchgangsverkehr reglementierten Grundstrasse und im Osten von der Bleichmattstrasse begrenzt.

Das Areal gilt heute als vollständig überbaut, ist aber hinsichtlich der Umgebung, der sehr zentralen Lage und den dort geltenden Zonenbestimmungen stark unternutzt. Zudem ist der bauliche Zustand der Bestandsbauten schlecht. Seit einigen Jahren sind die vier Doppelfamilienhäuser aus den 1880er-Jahren unbewohnt. Zwei Gebäude wurden durch Brandeinwirkungen am 11./12. März 2021 sowie am 14. Juli 2022 zerstört. Die Bauten beeinträchtigen seither als Brandruinen das Ortsbild. Die Unternutzung sowie der Leerstand und die öffentliche Wahrnehmung der Brandobjekte unterstreichen die Dringlichkeit einer Umnutzung und Neubebauung des Areals.

Die neun Parzellen umfassen eine Fläche von 3'304 m² und wurden zwischenzeitlich alle von der Frei Architekten AG, Aarau, erworben, die damit gleichzeitig Grundeigentümerin des Gestaltungsplanareals und das zuständige Architekturbüro der geplanten Überbauung ist.

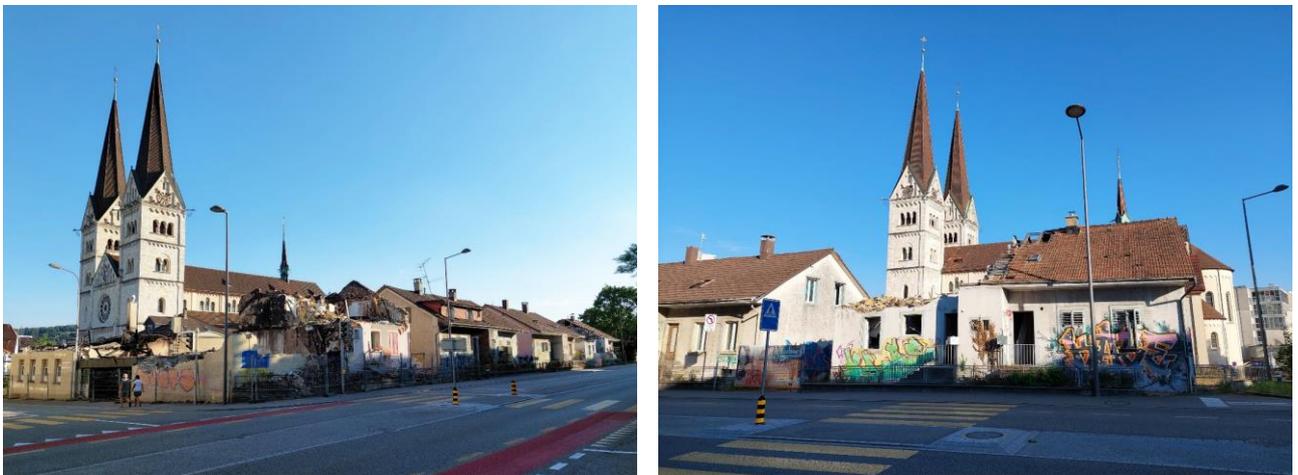


Abbildung 2: Blick auf das Areal des Gestaltungsplans Ziegelfeldstrasse - Bleichmattstrasse im Juli 2022²

2. Quelle: plan:team (21.07.2022)

1.3 Umnutzung und Neubebauung

Das Areal befindet sich in der maximal viergeschossigen Kernrandzone in Olten, in welcher ein Gestaltungsplan obligatorisch ist (§ 12 Zonenreglement). Damit eine ortsverträgliche 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 sieht den Abbruch der bestehenden Bauten und eine Neubebauung entlang der städtischen Ausfallstrasse Ziegelfeldstrasse mit einem 6-geschossigen Gebäudekörper vor. Dieser Längsbaukörper wird auf der Südseite mit drei Kammgebäuden, welche drei Voll- und ein Attikageschoss aufweisen, ergänzt.

Die künftige Überbauung soll gemäss Richtprojekt 52 Wohnungen und im Erdgeschoss Gewerbeflächen bieten. Damit wird ein Beitrag zur massvollen und qualitativ hochwertigen Innenverdichtung an zentraler Lage in der Stadt Olten geleistet.

Für das Areal wurde ein Richtprojekt erarbeitet. Es wird mit dem Gestaltungsplan gemäss den Sonderbauvorschriften als richtungsweisend festgelegt. Sämtliche Berechnungen im vorliegenden Raumplanungsbericht basieren auf diesem Richtprojekt.

1.4 Verhältnis zu früheren Planungen

Für das Areal «Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse» wurden bereits ein Teilzonenplan und ein Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften im Jahre 2019 öffentlich aufgelegt.

Mit dem damaligen Teilzonenplan sollte die viergeschossige Kernrandzone zwischen der Grundstrasse, der Ziegelfeldstrasse und der Bleichmattstrasse mit den Parzellen GB Nrn. 1038, 1039, 1043, 1044, 1050, 1051, 5436 und 5806 in die fünfgeschossige Kernzone umgezont werden. Der Perimeter des damaligen Gestaltungsplans umfasste zusätzlich zu den obengenannten Parzellen auch einen Teil der Parzelle GB Nr. 1285, welche in der Schutzzone liegt und der römisch-katholischen Kultusstiftung, Olten, gehört. Bezweckt wurde mit dem Gestaltungsplan eine überzeugende Gesamtwirkung einer höhenmässig abgestuften Überbauung mit ca. 59 Wohnungen und 48 Parkfeldern unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung. Schon damals war im Richtprojekt entlang der Ziegelfeldstrasse ein 6-geschossiger Gebäudekörper geplant, welcher auf der Südseite mit drei Kammtypen unterschiedlicher Tiefe und Höhe ergänzt wurde. Der östlichste Kammbau, welcher sich strassenbegleitend zur Bleichmattstrasse entwickelte, reichte zudem bis auf die Parzelle GB Nr. 1285 der röm. katholischen Kultusstiftung (damaliger Baubereich B4).

Die zweite und letzte Auflage dieser Planung wurde am 25. Februar 2019 vom Stadtrat Olten freigegeben und vom 25. März 2019 bis zum 26. April 2019 öffentlich aufgelegt. Während der Auflage gingen insgesamt sechs Einsprachen ein, von denen zwei wieder zurückgezogen wurden. Der Stadtrat Olten wies die übrigen Einsprachen am 26. August 2019 ab und beschloss die Planung. Gegen diesen Beschluss erhoben zwei Parteien Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn. Dieser wies die Vorbringen der beiden Beschwerdeführer ab und genehmigte die Teiländerung des Zonenplans sowie den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften am 28. April 2020 mit Beschluss Nr. 2020/665.³

Gegen den Beschluss des Regierungsrates hat eine Privatperson Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurns erhoben.

Dieses hat mit seinem Urteil vom 11. Januar 2022 die Beschwerde teilweise gutgeheissen und den Entscheid des Regierungsrates vom 28. April 2020 aufgehoben. Das Urteil wurde mitunter auf der Grundlage eines vom Gericht in Auftrag gegebenes Gutachten bei der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege entschieden. Der Grund für dieses Gutachten lag in der gerichtlichen Vermutung, dass eine erhebliche Beeinträchtigung eines im ISOS eingetragenen Schutzobjektes nicht ausgeschlossen werden könne.⁴

Die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege hat aufgrund der Begebenheit, dass nicht nur Denkmalschutzobjekte selbst betroffen sind – sondern auch das Ortsbild – ein Doppelgutachten zusammen mit der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission eingereicht.

Das eingeholte Gutachten kam zum Schluss, dass die «Anpassung des Teilzonenplans und des Gestaltungsplans 'Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse' zusammen mit dem zugrundeliegenden Richtprojekt aufgrund des Abbruchs des ehemaligen Pfarrhauses sowie der dominanten und das Kirchenensemble bedrängenden Gebäudestrukturen und -volumetriem auf der Südseite des sechsgeschossigen Gebäuderiegels an der Ziegelfeldstrasse zu einer schweren Beeinträchtigung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung und der betroffenen Denkmäler führen würde.»⁵ Gleichzeitig wurde aber auch angedeutet, dass eine Überarbeitung des Richtprojektes hin zu einer nur noch leichten Beeinträchtigung von Ortsbild und Denkmälern möglich ist, sofern das überarbeitete Richtprojekt mit den Schutzziele in Einklang steht und die im Gutachten aufgeführten Rahmenbedingungen vollumfänglich erfüllt. Diese sind zusammengefasst der materielle Erhalt und die physische Präsenz des Pfarrhauses, der Verzicht auf die Überbauung der Kirchenparzelle (damaliger Baubereich B4), die Reduktion des Gesamtvolumen des Neubaus auf ein mit der unmittelbaren Umgebung und dem Kirchenensemble verträgliches

3. Regierungsrat des Kantons Solothurn: RRB-Nr. 2020/665 vom 28. April 2020.

4. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 11.01.2022 (VWBES.2020.168).

5. Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD): SO Olten, Teilzonen- und Gestaltungsplan Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse, Gutachten vom 14. Juli 2021, S. 14.

Mass, eine Reduktion der Volumetrie der Querriegel und ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Fassaden. Es wird im Gutachten auch notiert, dass «angesichts der charakteristischen Strassenbebauung entlang der Ziegelfeldstrasse [...] ein sechsgeschossiger Gebäuderiegel mit südlich vorgelagerter Kammstruktur nicht grundsätzlich ausgeschlossen [ist]; allerdings wären die Querriegel in ihrer Volumetrie stark zu reduzieren und das Verhältnis von Querriegeln und Höfen dürfte den Freiraum zum Kirchenensemble nicht bedrängen.»⁶

Im Urteil wird auf insgesamt 26 Seiten eine detaillierte Auslegeordnung, beinhaltend den Hergang des gesamten Planungs-, Beschluss-, und Genehmigungsprozesses, den Inhalt der Beschwerde sowie des Gutachtens der EKD und der ENHK dargelegt. Die Interessenabwägung wird dahin im Urteil unter der Ziffer II, Erwägung 7.1 vorgenommen. Dem öffentlichen Interesse an der Berücksichtigung der Vorgaben durch das ISOS und der Unterschützstellung der Kirchen stehen demnach nicht nur das private Interesse der Bauherrschaft an der Realisierung ihres Projekts und das Interesse der Stadt an der Schaffung von qualitativ gehobenem Wohnraum, sondern auch das öffentliche Interesse der Verdichtung, die mit der 2014 in Kraft getretenen Revision des RPG im Gesetz verankert wurde. Es wird denn auch angemerkt, dass es nicht der Sinn des ISOS ist, grössere Bauvorhaben in der Nähe des betroffenen Kirchenensembles zu verhindern. Ausserdem ist im Urteil notiert, dass der Abbruch des Pfarrhauses denkbar ist.⁷

Die Ausarbeitung eines komplett neuen Richtprojekts bei gleichzeitigem Komplettverwurf des bisherigen Projektes scheint nicht nötig. Das Gericht erwägt dazu: «Auch die eidgenössischen Kommissionen wenden sich nicht gegen ein redimensioniertes Projekt. [...] Eine Hilfestellung bei der Überarbeitung mögen die Anregungen der beiden Kommissionen für eine Reduktion des Projekts geben.»⁸

Die Eigentümerin der Parzelle GB Nr. 1285, die römisch-katholische Kultusstiftung Olten, hat sich anschliessend dazu entschieden, sich nicht mehr an der Planung zu beteiligen. Der Grund darin lag in der Begebenheit, dass das Baufeld B4, welches ein räumlicher Bestandteil des Projektes war, nicht mehr realisierbar ist. Demnach wird auch der Abbruch des Pfarrhauses, welcher im Gutachten der EKD und der ENHK stark kritisiert wurde, im Rahmen der Interessenabwägung im Urteil des Verwaltungsgerichts jedoch als gerechtfertigt angesehen wurde, hinfällig.

Bei der Überarbeitung sind demnach die Anregungen des Doppelgutachtes der EKD/ENHK zu beachten sowie gemäss Urteil des Verwaltungsgerichts im Besonderen die folgenden Punkte: «Bei den Querriegeln ist

6. Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD): SO Olten, Teilzonen- und Gestaltungsplan Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse, Gutachten vom 14. Juli 2021, S. 14.

7. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 11.01.2022 (VWBES.2020.168).

8. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 11.01.2022 (VWBES.2020.168), S. 23-24.

darauf zu achten, dass sie einerseits die Kirche nicht konkurrenzieren. Andererseits ist dem Schutzziel der 'ungeschmälernten Erhaltung' der Substanz und Wirkung der weiteren Baudenkmäler im Umgebungsbereich des Projektperimeters [...] Rechnung zu tragen. Der kantonale Denkmalpfleger hatte bereits eine Geschossreduktion für das Baufeld B3 angeregt. Mit der jetzt vorgesehenen Länge (inklusive Baufeld B4) tritt dieser Querriegel immer noch massig in Erscheinung gegenüber den Häusern an der Ringstrasse 30 und an der Bleichmattstrasse 2 und 4.»⁹

Die Eingliederung des nun vorliegenden Planungsvorhaben ins Ortsbild sowie die Auseinandersetzung mit dem ISOS wird im Kapitel 6 behandelt.

9. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 11.01.2022 (VWBES.2020.168), S. 23

2. Planungsbestandteile

Verbindliche Bestandteile

Genehmigungsinhalte der vorliegenden Planung sind:

- Teilzonenplan Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse, Massstab 1:500 vom 28. Oktober 2022
- Gestaltungsplan Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse, Situationsplan 1:500 (mit den Ansichten Süd, Ost und West) vom 28. Oktober 2022
- Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse vom 28. Oktober 2022

Orientierende Bestandteile

Zur Orientierung liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 28. Oktober 2022
- Richtprojekt der Frei Architekten AG, Aarau, vom 24. Oktober 2022 im Massstab 1:250 bzw. 1:500
- Richtprojekt Freiraum der Zwahlen + Zwahlen AG, Cham, vom 24. Oktober 2022 im Massstab 1:200
- Mobilitätskonzept der Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH, Brugg, vom 20. Oktober 2022
- Lärmschutznachweis der Grolimund + Partner AG, Bern/Aarau, vom 24. Oktober 2022
- Bauprofilplan der Frei Architekten AG, Aarau¹⁰
- Modell im Massstab 1:200 der Frei Architekten AG, Aarau

10. Der Bauprofilplan wird erst bei der öffentlichen Auflage beigelegt.

3. Organisation und Ablauf

3.1 Beteiligte

Architektur und Bauherrschaft	Frei Architekten AG <i>Peter Frei</i> <i>Jana Wyss</i>
Landschaftsarchitektur	Zwahlen + Zwahlen AG, Cham <i>Erich Zwahlen</i> <i>Lilian Zwahlen</i>
Raumplanung	Planteam S AG, Solothurn <i>Bernhard Straub, Projektleitung</i> <i>Kristina Noger, Projektbearbeitung</i> <i>Hans Arnet, Projektbearbeitung</i>
Verkehrsgutachten	Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH, Brugg <i>Thomas Belloli</i>
Lärmschutzgutachten	Grolimund + Partner AG, Aarau <i>Christoph Ammann</i> <i>Maria Burger</i> <i>Stéphanie Conrad</i>
Verwaltung Stadt	Direktion Bau <i>Kurt Schneider, Leiter Direktion Bau</i> <i>Artur Bucher, Stadtarchitekt</i>
Fachstellen Kanton	Amt für Raumplanung <i>Corinne Stauffiger, Kreisplanerin</i> <i>Fabian Stöckli, Ortsbildschutz</i>

Tabelle 1: Beteiligte

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Gestaltungsplanperimeter liegenden Parzellen GB Nrn. 1038, 1039, 1043, 1044, 1049, 1050, 1051, 5436 und 5806 sind allesamt im Eigentum der Frei Architekten AG, Aarau.

Bei den angrenzenden Strassenparzellen GB Nrn. 90342, 90386, und 90450 welche nur teilweise vom Gestaltungsplan betroffen sind, handelt es sich um öffentliche Grundstücke.

3.3 Verfahrensschritte

3.3.1 Entwurf Planungsunterlagen

Aufgrund des Urteils VWBES 2020.168 des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 11. Januar 2022, welches in Rechtskraft erwachsen ist, wurde ein Neustart des Planungsverfahrens notwendig. Die neue Planung basiert dabei auf dem überarbeiteten und redimensionierten Richtprojekt der Frei Architekten AG, Aarau.

Die Planteam S AG, Solothurn, wurde im Mai 2022 mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplans (Situationsplan 1:500, Sonderbauvorschriften und ergänzende Dokumente), sowie der dazugehörigen Teiländerung zum Bauzonenplan beauftragt. Während der Überarbeitung, bzw. der Neukonzeption der Planung fanden mehrere Austausche zwischen den verschiedenen Beteiligten statt. Ebenso hat in der Phase der Überarbeitung die Baukommission der Stadt Olten, welche den Stadtrat berät, mitgewirkt.

3.3.2 Kantonale Vorprüfung

Pendent

3.3.3 Mitwirkung

Pendent

3.3.4 Öffentliche Auflage

Pendent

4. Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete Planungen

Bei der vorliegenden Planung sind diverse Grundlagen zu beachten. Deren Übereinstimmung mit dem Projekt wird nachfolgend erläutert.

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

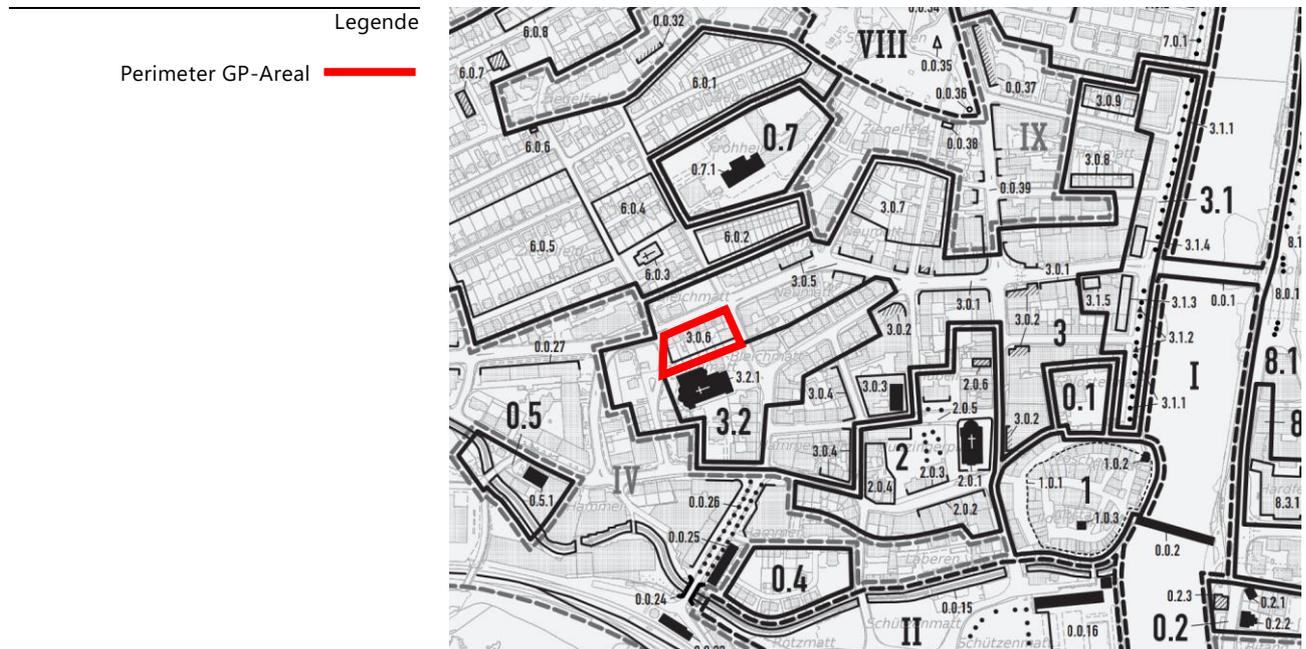


Abbildung 3.: Ausschnitt ISOS Stadt Olten

Die Stadt Olten wird im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt. Das Areal an der Ziegelfeld- und Bleichmattstrasse ist Teil des Gebietes 3. Dieses wird wie folgt beschrieben: «Linksufriges Stadtzentrum, verkehrsbelastete City mit komplexem Strassennetz, dichte und z. T. sehr wertvolle Bebauung, seit 1930 vier- bis siebengeschossig, ab 1960 grosse Geschäfts- und Bürobauten, am Rand Restbestände von älteren Wohnvierteln.»¹¹ Das Gebiet wird dem Erhaltungsziel B, d.h. Erhalt der Struktur, zugeordnet. Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind demnach zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Merkmale integral zu erhalten. Altbauten sind nur in Ausnahmefällen abzubrechen und zur Eingliederung von Neubauten sind besondere Vorschriften zu

11. Quelle: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS (Bundesamt für Kultur), Ortsbild Olten, Fassung 2011, gisos.bak.admin.ch (Zugriff 28.06.2022)

erlassen. Das Gebot, Altbauten nur in Ausnahmefällen abzurechen ist in Bezug auf die vier Arbeiterdoppelhäuser aufgrund deren schlechten baulichen Zustandes und der teilweisen Zerstörung durch die Brände der Häuser im Rahmen der Interessensabwägung zu betrachten.

Direkt südlich an das Areal angrenzend befindet sich die Baugruppe 3.2 mit der Kirche St. Martin und der Ringstrasse. Diese Baugruppe weist das Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) auf. Die römisch-katholische Kirche St. Martin ist als Einzelobjekt mit dem Erhaltungsziel A vermerkt.

Dieser unmittelbaren Nachbarschaft wird mit dem Richtprojekt und dem Gestaltungsplan Rechnung getragen. Es wird eine schlüssige Raumabfolge von urbanen Volumen gegenüber dem Areal der römisch-katholischen Kultusstiftung Olten mit der Kirche St. Martin und dem Pfarrhaus entwickelt.

Die abzurechenden vier Arbeiterdoppelhäuser sind mit dem Hinweis mit der Nummer 3.0.6 aufgeführt: «Vier typisierte Arbeiterdoppelhäuser an der Ziegelfeldstrasse, südseits aussergewöhnlich tiefe Pflanzgärten, um 1885.»¹² Sie unterliegen keinem Erhaltungsziel, da sie bloss als Hinweis im Inventar aufgeführt sind.

Die Kompatibilität mit dem ISOS wird im Kapitel 6 abgehandelt.

4.1.2 Kulturgüterschutzinventar mit Objekten von nationaler Bedeutung

Die Kirche St. Martin ist als Objekt der Kategorie A im Kulturgüterschutzinventar mit Objekten von nationaler Bedeutung aufgeführt. Der Umgang mit der Nähe des GP-Areals zur Kirche St. Martin wird im Kapitel 6 vertieft.

4.1.3 Weitere Bundesinventare

Folgende Bundesinventare weisen innerhalb des Gestaltungsplanareals keine Festlegungen auf:

- Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (Trockenwieseninventar, TWW)
- Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung (Moorlandschaftsinventar)
- Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (Amphibienlaichgebiete-Inventar, IANB)
- Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung (Flachmoorinventar)

12. Quelle: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS (Bundesamt für Kultur), Ortsbild Olten, Fassung 2011, gisos.bak.admin.ch (Zugriff 28.06.2022)

- Bundesinventar der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung (Hochmoorinventar)
- Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung (Aueninventar)
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)
- Eidgenössische Jagdbanngebiete

In Bezug auf diese Bundesinventare ist demnach kein weiterer Abstimmungsbedarf vorhanden.

4.1.4 Kantonaler Richtplan und Agglomerationsprogramm «AareLand»

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

Legende
Standort GP-Areal 

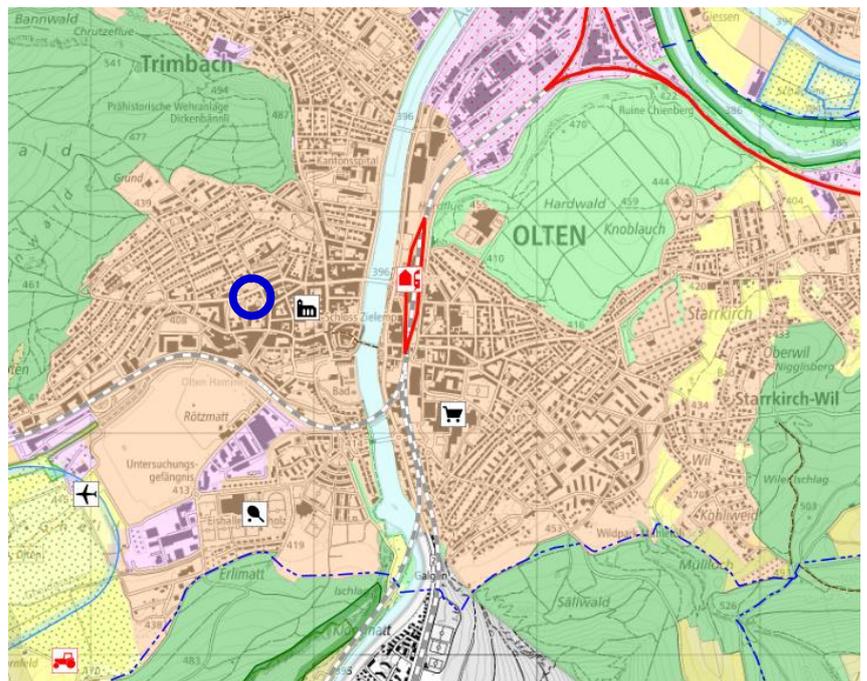


Abbildung 4.: Auszug kantonalen Richtplan - Stand: 14.10.2019¹³

Durch die Realisierung von Wohn- und Dienstleistungsnutzungen 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

13. Quelle: https://geo.so.ch/map/?l=ch.so.arp.richtplan.bestehend%2Cch.so.arp.richtplan.vorhaben&bl=hintergrundkarte_sw&t=default&c=2635062%2C1244530&s=20000

heutigen Gebäudestruktur und einem 6-stöckigem Neubau die Siedlungsentwicklung nach Innen gefördert. Mit der Lage in Stadtzentrum und der geringen Distanz zur Altstadt findet eine Entwicklung an zentraler und gut erschlossener Lage statt.

Ausserdem gehört Olten neben Aarau und Zofingen zu den Kernstädten der Agglomeration «AareLand». Gemäss dem Zukunftsbild des Agglomerationsprogramms sollte die Entwicklung des AareLands vornehmlich in diesen Städten stattfinden. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine solche Entwicklung auf einem zentral gelegenen und bisher stark unternutzten Areal und stimmt daher mit dem Zukunftsbild überein.

4.2 Kommunale Nutzungsplanung

4.2.1 Räumliches Leitbild

Das räumliche Leitbild der Stadt Olten, welches auch als erster Teil der Ortsplanung betrachtet wird, wurde in den letzten zwei Jahren erarbeitet. Die öffentliche Mitwirkung wurde im August und im September 2021 durchgeführt. Das Gemeindeparlament hat das räumliche Leitbild am 18. Mai 2022 genehmigt.

Dabei handelte es sich um folgende Dokumente (mit Statusangabe):

- Räumliches Leitbild vom 14. März 2022 (behördenanweisend)
- Anhänge 1 und 2 des räumlichen Leitbildes vom 14. März 2022 (ab S. 36); Fokusgebiete und Gebietssteckbriefe mit weiterführenden Angaben zur angestrebten räumlichen Entwicklung (richtungsweisend)
- Separater Grundlagenbericht, vom 18. Januar 2022 (orientierend)

Das Leitbild umfasst räumliche Strategien und zeigt dazu entsprechende Handlungsanweisungen auf. In den bestehenden Bauzonen sollen die Potentiale ausgeschöpft werden durch Innenentwicklung, Verdichtung und Transformation.¹⁴ Bezüglich der Strategien werden entsprechende Gebiete in «Wahren und Fördern», «Weiterentwickeln», «Aufwerten», «Transformieren» und «Neuentwickeln» unterteilt. Das betroffene Planungsgebiet ist dabei der Strategie «Aufwerten» zugeordnet. Dabei ist u.a. vorgesehen, eine bauliche Veränderung, bzw. Erneuerung unter Berücksichtigung des spezifischen Kontexts (Lärm, Dichte, Durchgrünung etc.) anzustreben.¹⁵

14. Quelle: Räumliches Leitbild Stadt Olten vom 14. März 2022, <https://minio.e-mitwirkung.ch/cms.e-mitwirkung.ch/olt/22-05-18-do-Raumliches-Leitbild-Beilage-Bericht.pdf>, S. 15.

15. Quelle: Räumliches Leitbild Stadt Olten vom 14. März 2022, <https://minio.e-mitwirkung.ch/cms.e-mitwirkung.ch/olt/22-05-18-do-Raumliches-Leitbild-Beilage-Bericht.pdf>, S. 15.

Legende
Strategie «Aufwerten» 
Standort GP-Areal 

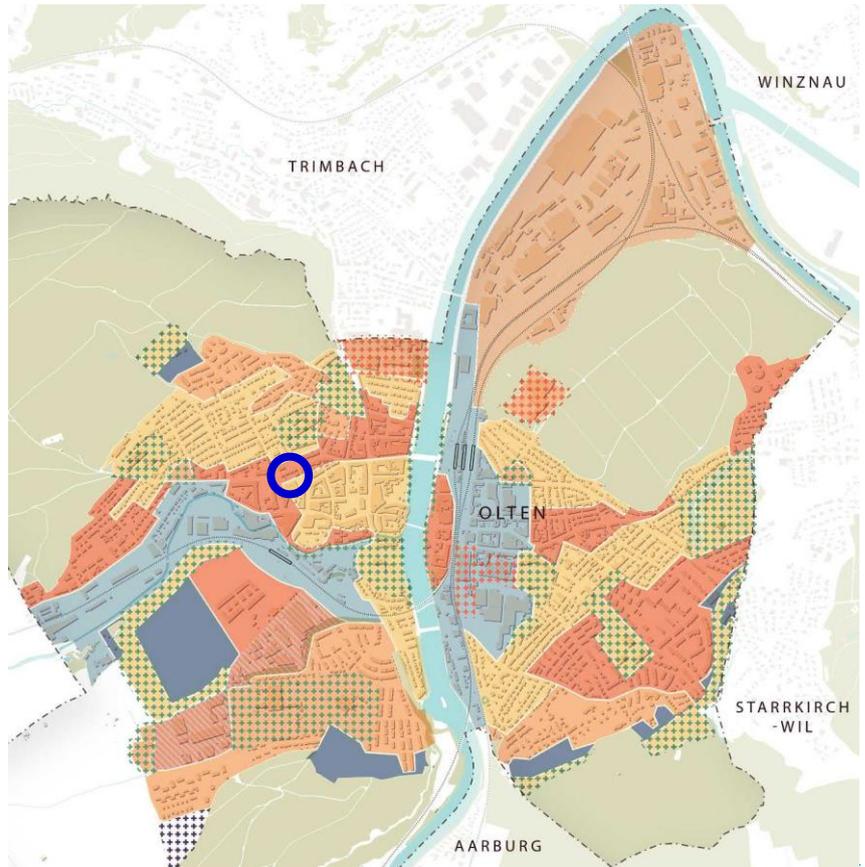


Abbildung 5: Entwicklungsstrategien Siedlungsgebiet gemäss dem räumlichen Leitbild der Stadt Olten¹⁶

4.2.2 Bauzonenplan und Zonenreglement der Stadt Olten

Der rechtskräftige Bauzonenplan der Stadt Olten, beschlossen am 01. Juli 2008 mit RRB-Nr. 2008/1222, weist für das Gestaltungsplanareal unter Berücksichtigung aller seither erfolgten Teilrevisionen eine Kernrandzone mit Gestaltungsplanobligatorium aus.

16. Quelle: Räumliches Leitbild Stadt Olten vom 14. März 2022, <https://minio.e-mitwirkung.ch/cms.e-mitwirkung.ch/olt/22-05-18-do-Raumliches-Leitbild-Beilage-Bericht.pdf>, S. 18.

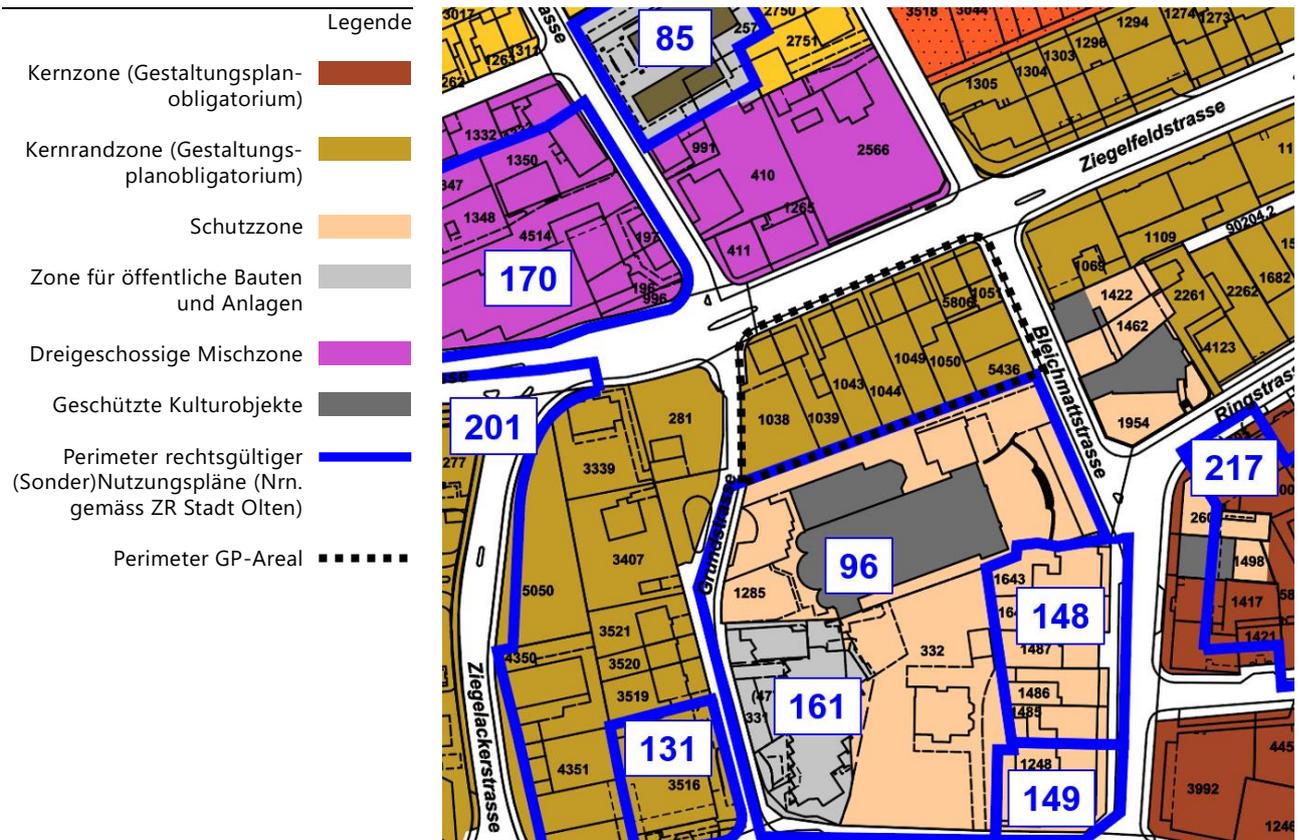


Abbildung 6.: Ausschnitt aus dem Bauzonenplan der Stadt Olten ¹⁷

Weiter grenzt das Areal auf der Südseite an den rechtsgültigen speziellen Teilbebauungsplan Nr. 96 «St. Martin – Solothurnerstrasse-Grundstrasse» mit RRB-Nrn. 1971/689, 1988/2494 und 1999/398 vom 12. Februar 1971, 22. August 1988 und 02. März 1999.

In der näheren Umgebung gibt es zahlreiche weitere rechtsgültige (Sonder)Nutzungspläne, welche jedoch nicht direkt an das Gestaltungsplanareal grenzen (vgl. Abbildung oben).

In der Kernrandzone (Kr) ist die Erarbeitung eines Gestaltungsplans obligatorisch. Zudem können gemäss Zonenreglement § 6. Abs. 5 hochstämmige Bäume mit 20 m² 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

17. Quelle: Bauzonenplan der Stadt Olten, RRB-Nr. 2008/1222 vom 01. Juli 2018 – Nutzungspläne nachgeführt, Stand Ende 2013

Kernrandzone Kr

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 2: Auszug Zonenreglement Olten¹⁸

Damit eine ortsverträgliche Verdichtung des Areals (6 Geschosse) ermöglicht werden kann, soll nebst dem obligatorischen Gestaltungsplan eine Teiländerung des Zonenplans umgesetzt werden (vgl. auch Ausführungen in Kapitel 8.1 «Umsetzung in den Planungsinstrumenten»).

4.2.3 Erschliessungsplan der Stadt Olten / Strassenkategorienplan der Stadt Olten

Erschliessungsplan

Der rechtskräftige Erschliessungsplan (Strassen und Baulinien) legt im GP-Areal keine kommunalen Baulinien fest, da diese über den Gestaltungsplan geregelt werden. Die Ziegelfeldstrasse, die Bleichmattstrasse und die Grundstrasse sowie der Fussweg südlich des GP-Areals auf der Parzelle GB Nr. 1285 sind als «Strasse mit Trottoir / Fussweg bestehend» ausgeschieden (Orientierungsinhalt).

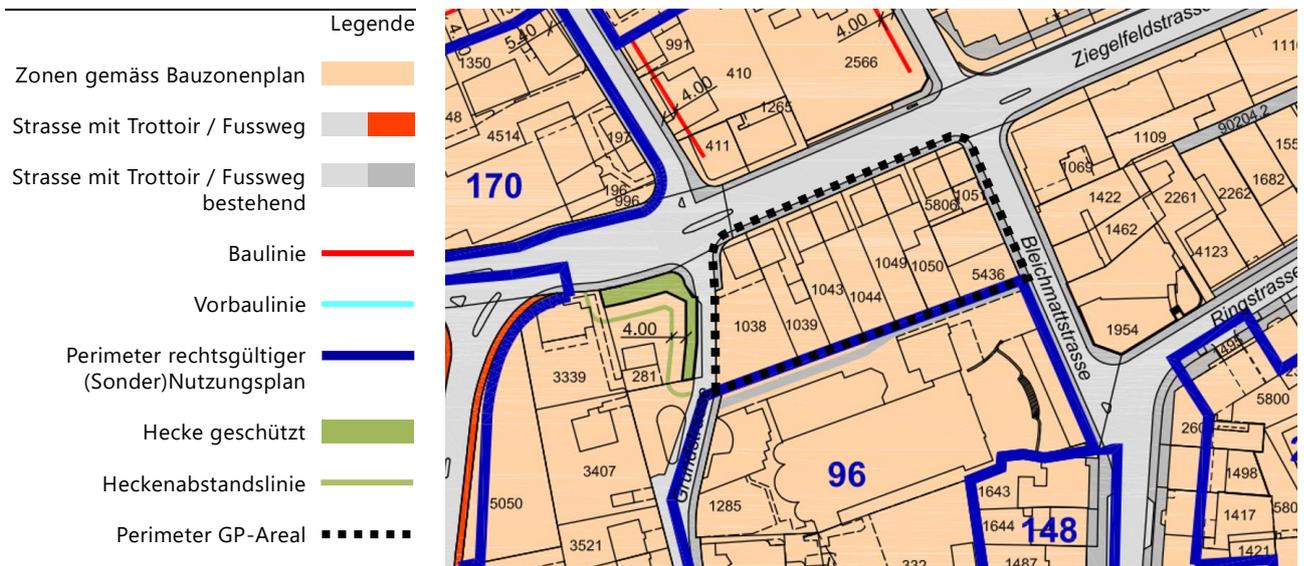


Abbildung 7.: Ausschnitt aus dem Erschliessungsplan der Stadt Olten¹⁹

18. Quelle: Zonenreglement der Stadt Olten, RRB-Nr. 2008/1222 vom 01. Juli 2008 – Nutzungspläne nachgeführt bis Ende 2013

19. Quelle: Erschliessungsplan der Stadt Olten (Teil Zentrum), RRB-Nr. 2008/1222 vom 01. Juli 2008 – Nutzungspläne nachgeführt, Stand Ende 2013

Strassenkategorienplan

Aus dem rechtskräftigem Strassenkategorienplan wird ersichtlich, dass es sich bei der Ziegelfeldstrasse um eine Hauptverkehrsstrasse, bei der Bleichmattstrasse um eine übergeordnete Sammelstrasse und bei der Grundstrasse westlich des GP-Areals um eine untergeordnete Erschliessungsstrasse handelt. Der Weg südlich des GP-Areals auf Parzelle GB Nr. 1285 ist der Kategorie «Fusswege» (Genehmigungsinhalt). Auf diesem Fussweg besteht ein öffentliches Wegrecht zu Gunsten der Stadt Olten.

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



Abbildung 8.: Ausschnitt aus dem Strassenkategorienplan der Stadt Olten²⁰

4.3 Weitere planerische Rahmenbedingungen

4.3.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Gestaltungsplanareal befindet sich in der ÖV-Gütekategorie C. Rund 150 m südlich des GP-Areals befindet sich die Bushaltestelle «Hammer BOGG», welche durch die Überlagerung der Buslinien Nr. 501 und 505 der Busbetrieb Olten Gösigen Gäu AG (BOGG) zwischen 06.00 Uhr und 20.30 Uhr in beide Richtungen viertelstündlich bedient wird, danach halbstündlich bis 24.00 Uhr. Weitere 150 m südlich und somit ebenfalls in Fusswegdistanz befindet sich die S-Bahn-Haltestelle «Olten Hammer» mit halbstündlichen Verbindungen an den Bahnhof Olten und nach Solothurn.

Der Bahnhof Olten mit hervorragenden Zugverbindungen in die gesamte Schweiz (IC, IR, RE, S) und ins Ausland (ICE, EC) befindet sich rund 750 m westlich des Areals und somit in ca. 10 Minuten Fusswegdistanz.

20. Quelle: Strassenkategorienplan der Stadt Olten (Teil Zentrum), RRB Nr. 2008/1222 vom 01. Juli 2008

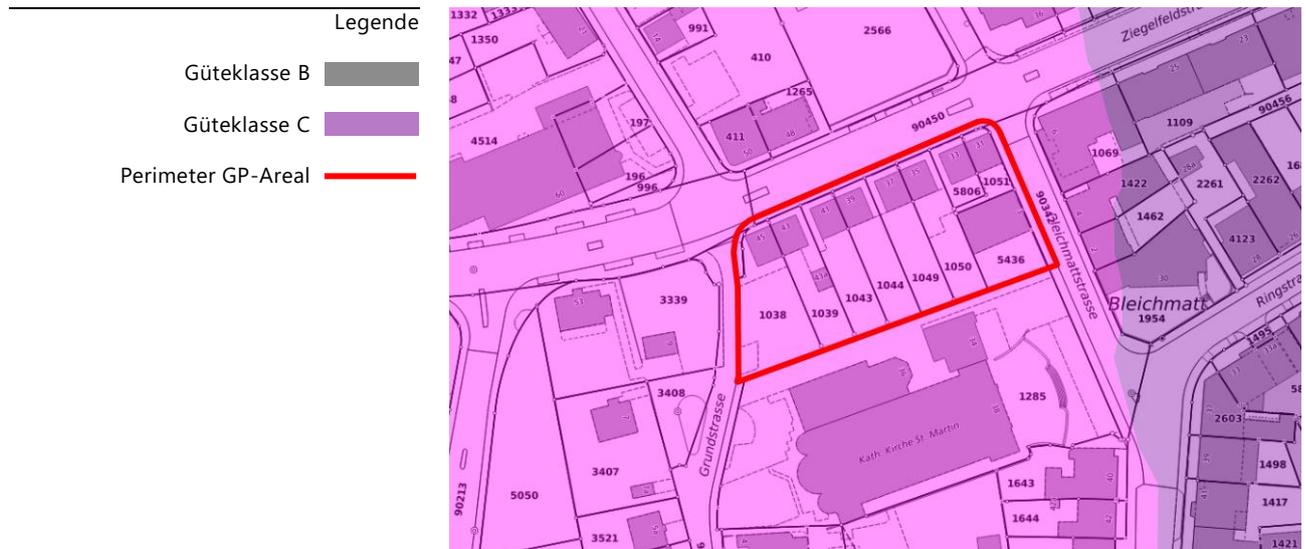


Abbildung 9.: Auszug Karte «ÖV-Güteklassen»²¹

4.3.2 Langsamverkehr

Rund 150 m südlich des GP-Areals führt eine Route von SchweizMobil (Skatingland) vorbei. Ansonsten führen keine Routen von SchweizMobil (Wanderland, Veloland, Mountainbikeland, Kanuland) am Planungsperimeter vorbei. Das Projekt liegt aber an einer Veloroute und ist damit mit dem städtischen und regionalen Velonetz bestens verknüpft.

Insgesamt bestehen hervorragende Fuss- und Veloverbindungen zum Bahnhof Olten (Gehzeit ca. 10 Minuten). Die Ziegelfeldstrasse kann dabei über Strassen umgangen oder umfahren werden, welche vom motorisierten Individualverkehr nur wenig befahren werden. Über die Bahnhofbrücke führen separate Streifen für zu Fuss Gehende und Velofahrende. Eine Velobrücke über die Aare zum Bahnhof Olten ist in Planung.

4.3.3 Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV)

Die letzte Verkehrszählung auf der Ziegelfeldstrasse, deren Auswertung im Web GIS Client des Kantons Solothurn abrufbar ist, fand im Juni 2015 statt. Damals wurde auf der Höhe der Ziegelfeldstrasse 31 ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 10'210 Motorfahrzeugen gemessen. Gemäss Prognose 2025 und 2040 wird der DTV auf dem betroffenen Abschnitt der Ziegelfeldstrasse auch zukünftig über 10'000 liegen. Die Verkehrsthematik wird im Rahmen dieser GP-Erarbeitung in einem Mobilitätskonzept behandelt, welches dem GP als orientierender Bestandteil beiliegt (vgl. Kapitel 7).

21. Quelle: Web GIS Client Kanton Solothurn, Karte «ÖV-Güteklassen», geo.so.ch/map (Zugriff 05.07.2022)

4.3.4 Archäologische Fundstellen

Gemäss Angaben des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie ist der Planungsperimeter nicht von einer geschützten archäologischen Fundstelle betroffen. Die beiden archäologischen Fundstellen 104/93 bis 97 (frühmittelalterliches Gräberfeld) und 104/124 (römischer Gutshof) liegen in rund 150 bis 300 Metern Entfernung zum Areal.



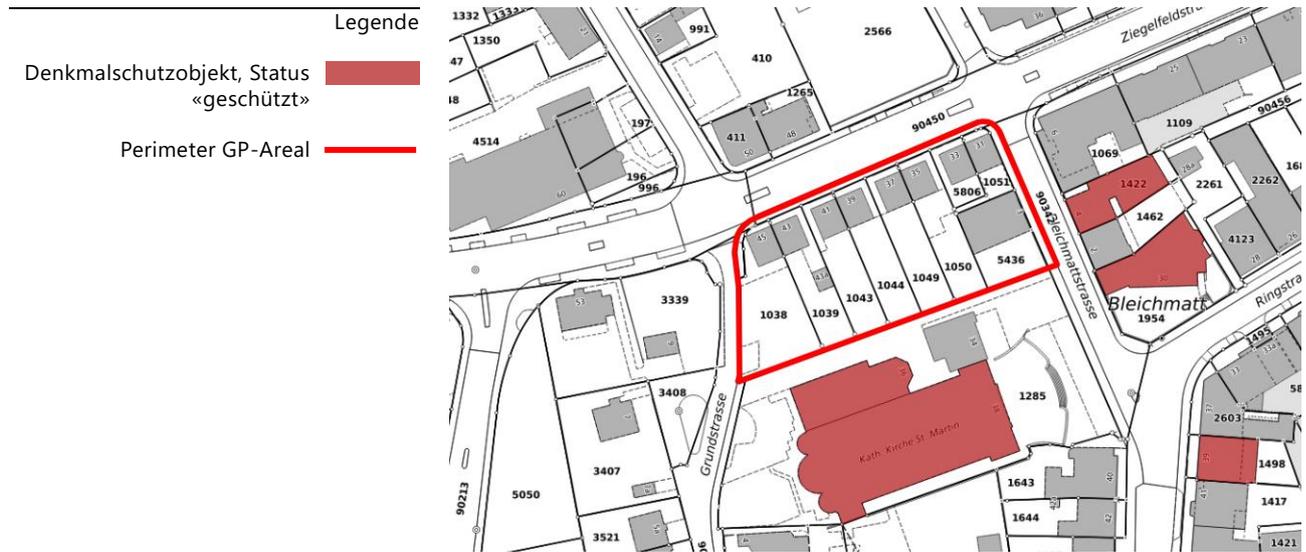
Abbildung 10.: Auszug Karte «Archäologische Fundstellen»²²

4.3.5 Denkmalschutz

Es befinden sich keine kantonal geschützten Kulturobjekte auf dem betroffenen Areal. Im Umkreis von 100 m zum GP-Areal befinden sich folgende Denkmalschutzobjekte:

- Pfarrkirche St. Martin (Ringstrasse 38), Status «geschützt»
- Haus Bleichmattstrasse 4, Status «geschützt»
- Haus Ringstrasse 30, Status «geschützt»
- Haus Ringstrasse 39, Status «geschützt»

22. Quelle: Amt für Denkmalpflege und Archäologie, Kanton Solothurn.



Die Rücksicht auf die Denkmalschutzobjekte durch das Projekt und die getroffenen Massnahmen zu deren ungeschmälerter Erhaltung wird im Kapitel 6 abgehandelt.

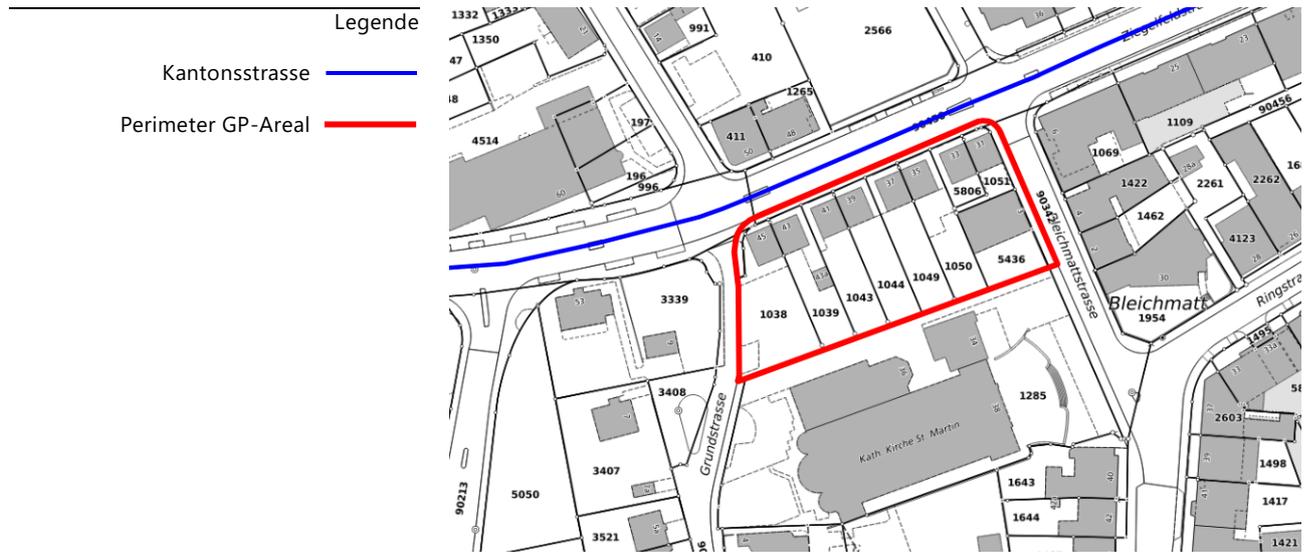
4.3.6 Störfallverordnung

Die Störfallverordnung hat zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Bereits im Rahmen des Gestaltungsplans ist daher die Risikorelevanz der angestrebten Entwicklungen in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen.²⁴

Das Gestaltungsplanareal liegt in keinem Konsultationsbereich, da für die nördlich angrenzende Kantonsstrasse (Ziegelfeldstrasse) kein Konsultationsbereich besteht. Es gehen somit keine Gefahren von Störfällen aus.

23. Quelle: Web GIS Client Kanton Solothurn, Karte «Denkmalschutz», geo.so.ch/map (Zugriff 05.07.2022)

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



4.3.7 Nicht ionisierende Strahlungen

Das Areal des Gestaltungsplans ist von nicht-ionisierenden Strahlungen nicht betroffen. Insbesondere sind in der Umgebung des Areals keine Hochspannungsleitungen vorzufinden.

4.3.8 Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte weist für die Parzelle GB Nr. 1038 sowie für den westlichen Teil der Parzelle GB Nr. 1039 eine mittlere Gefährdung durch Überflutung auf. Bauen ist hier nur mit Auflagen möglich. Ein weiterer Teil der Parzelle GB Nr. 1039 weist eine geringe Gefährdung aus. Im Baugesuchsverfahren sind somit entsprechende Schutzmassnahmen aufzuzeigen. Die rechtliche Sicherstellung erfolgt in den Sonderbauvorschriften.

25. Quelle: Web GIS Client Kanton Solothurn, Karte «Störfallverordnung», geo.so.ch/map (Zugriff 05.07.2022)

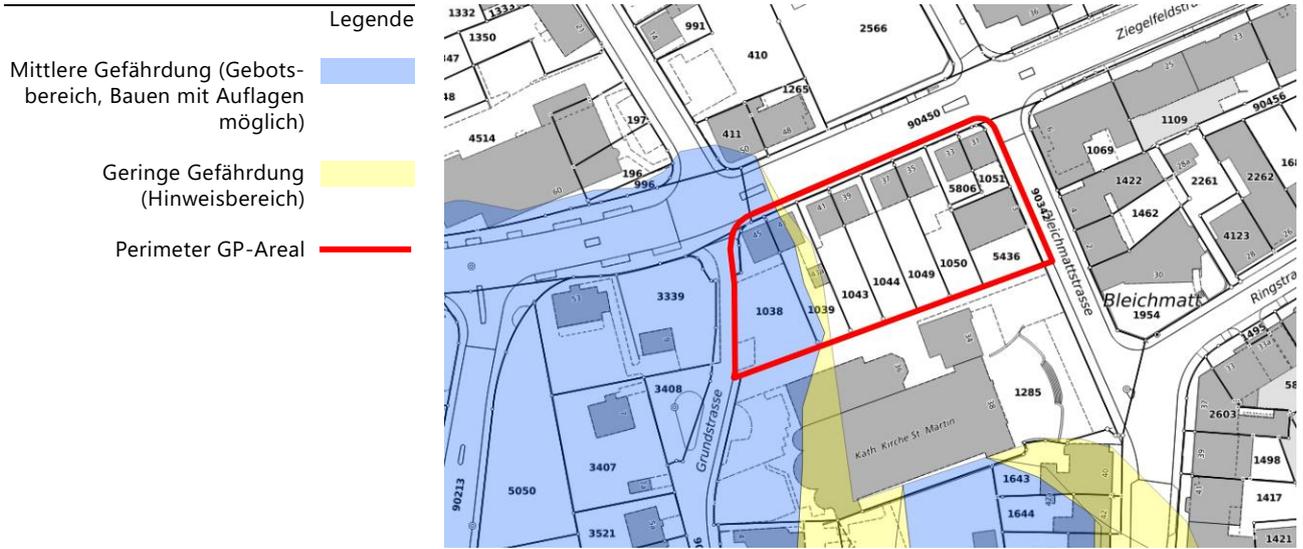


Abbildung 13.: Auszug synoptische Naturgefahrenkarte²⁶

4.3.9 Grundwasserschutz

Die von der Planung betroffenen Liegenschaften befinden sich im Gewässerschutzbereich Au, aber weder in einem Zuströmbereich noch in einer Grundwasserschutzzone. Im Gewässerschutzbereich Au benötigen Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung.

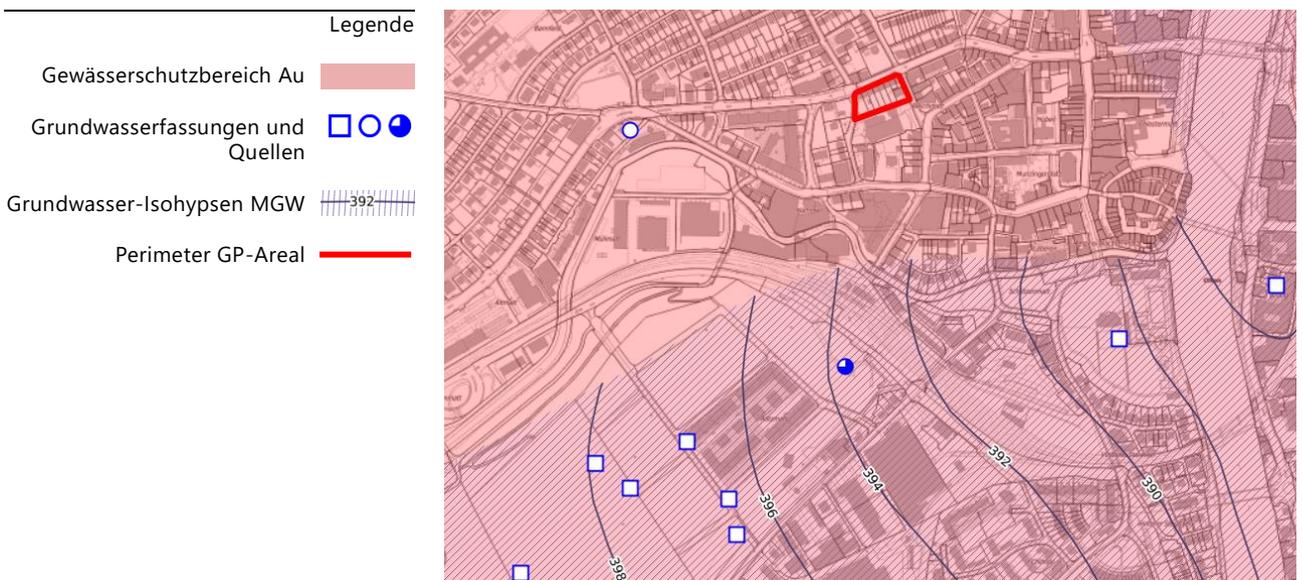


Abbildung 14.: Auszug Karten «Gewässerschutz» und «Grundwassergeometrie»²⁷

26. Quelle: Web GIS Client Kanton Solothurn, synoptische Naturgefahrenkarte, geo.so.ch/map (Zugriff 05.07.2022)

27. Quelle: Web GIS Client Kanton Solothurn, Karten «Gewässerschutz» und «Grundwassergeometrie», geo.so.ch/map (Zugriff 05.07.2022)

Die Karte «Grundwassergeometrie» führt für das Gebiet des Gestaltungsplanareals keine Grundwassermächtigkeit auf. Werden die bekannten Grundwasser-Isohypsen des mittleren Grundwasserspiegels (MGW) aus dem angrenzenden Dünnerental unter Berücksichtigung der Topografie weitergedacht, ist unter dem Gestaltungsplanareal mit einem Grundwasserspiegel von deutlich unter 400 m ü. M. zu rechnen, sofern überhaupt Grundwasser vorhanden ist. Da das geplante Gebäude inkl. Untergeschoss vollständig über 400 m ü. M. liegt, sind im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens keine weiteren Abklärungen nötig.

4.3.10 Ökomorphologie der Fliessgewässer

In der Umgebung des GP-Areals gibt es keine Fliessgewässer. Der nächste Bach befindet sich in einer Entfernung von mehr als 200 Meter zum Perimeter.

4.3.11 Lärmschutz

Das Areal ist derzeit der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen. Diese Stufe soll mit dem Gestaltungsplan beibehalten werden.²⁸ Gemäss Groblärmkataster ist die Einhaltung der Grenzwerte der ES III im Bereich des Gestaltungsplanareals kritisch. Dem Lärmschutz wurde bei der Projektierung demnach eine hohe Bedeutung beigemessen. Mit der gewählten Gebäudeform entstehen viele lärmabgewandte Fassaden. Bei der Grundrissgestaltung wurde darauf geachtet, sämtliche lärmempfindlichen Räume über lärmabgewandte Fassaden zu belüften. Lärmunempfindliche Räume sind primär strassenseitig orientiert.

Trotz dem lärmoptimierten Projekt können die Anforderungen der LSV gemäss dem Lärmschutznachweis der Grolimund + Partner AG vom 24. Oktober 2022 nicht vollständig eingehalten werden. Gemäss Art. 31 LSV muss daher eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden.

28. Quelle: RRB Nr. 1222 vom 1. Juli 2008 – Lärmempfindlichkeitsstufenplan (Teil Zentrum)

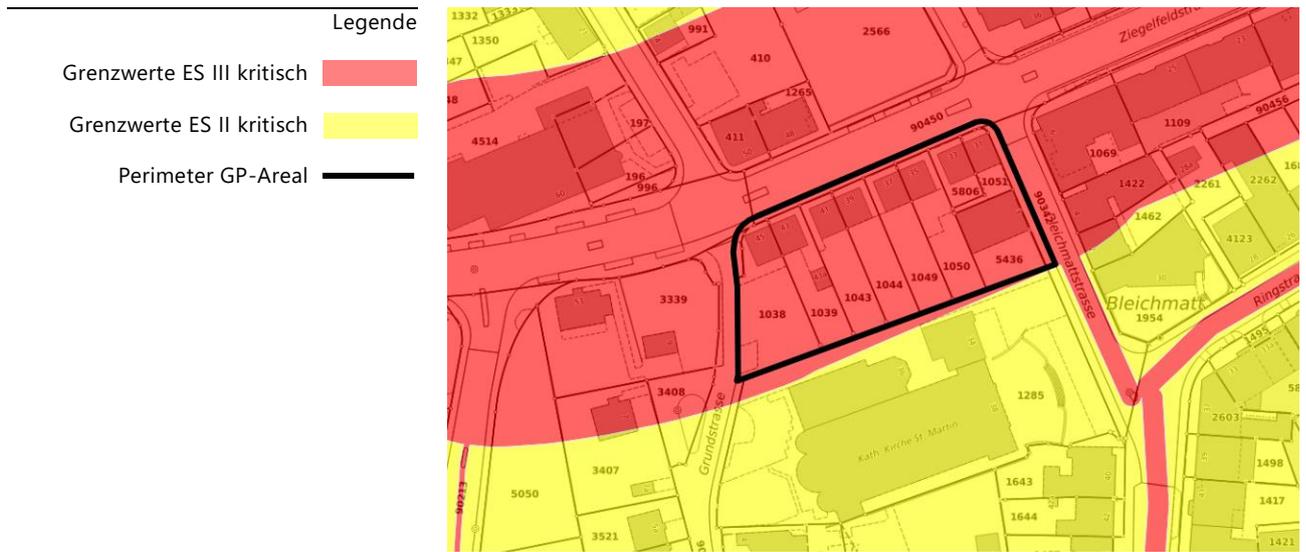


Abbildung 15.: Auszug «Groblärmkataster»²⁹

4.3.12 Kataster der belasteten Standorte (KBS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KBS) weist keine Verdachtsflächen innerhalb des Planungsperimeters aus. Die belasteten Standorte im näheren Umfeld des Gestaltungsplanperimeters haben keinen Einfluss auf das Bauvorhaben. Sie gehören nicht zu den sanierungs- oder untersuchungsbedürftigen Standorten.

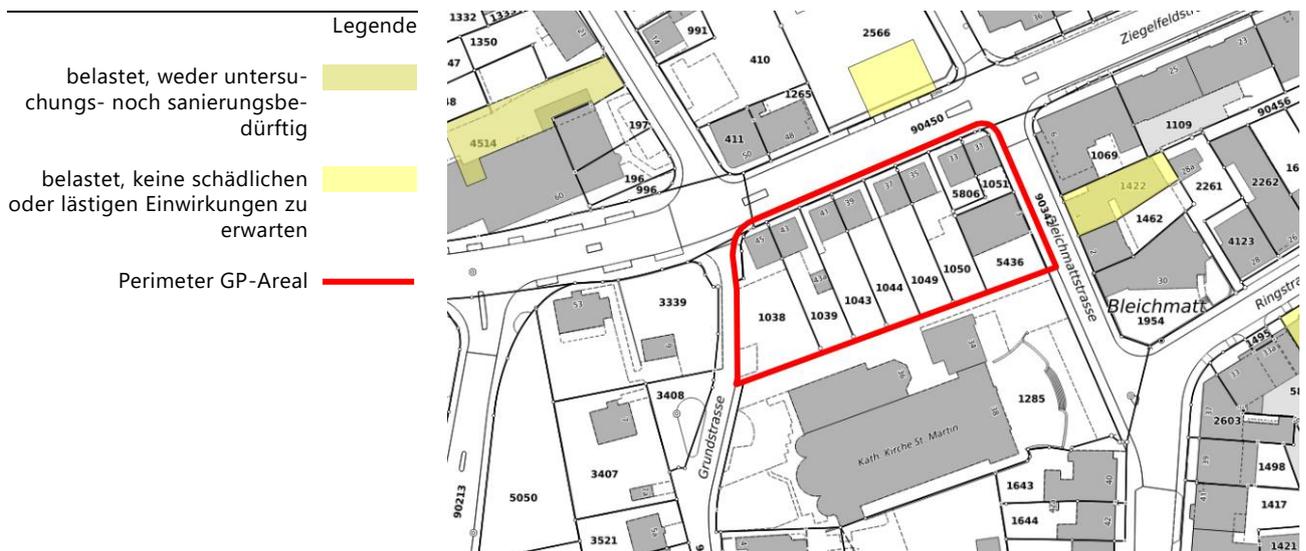


Abbildung 16.: Auszug Kataster der belasteten Standorte³⁰

29. Quelle: Web GIS Client Kanton Solothurn, Karte «Störfallverordnung», geo.so.ch/map (Zugriff 05.07.2022)

30. Quelle: Web GIS Client Kanton Solothurn, Kataster der belasteten Standorte, geo.so.ch/map (Zugriff 05.07.2022)

4.3.1 Prüfperimeter Bodenabtrag

Entlang der Ziegelfeldstrasse gibt es Abgasemissionen, Abrieb von Strassenbelägen, Bremsbelägen und Pneus.

Vornehmlich in den älteren Ortsteilen der Stadt Olten – und somit auch im gesamten Gestaltungsplanperimeter – gibt es ebenfalls Verdachtsflächen, nämlich von Asche, Gartenhilfsstoffen, Pflanzenschutzmitteln, Dünger, Farbanstrichen, Kompost, Kehrriechkompost und Kehrriechschlacke.

Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens werden diese Gegebenheiten berücksichtigt.

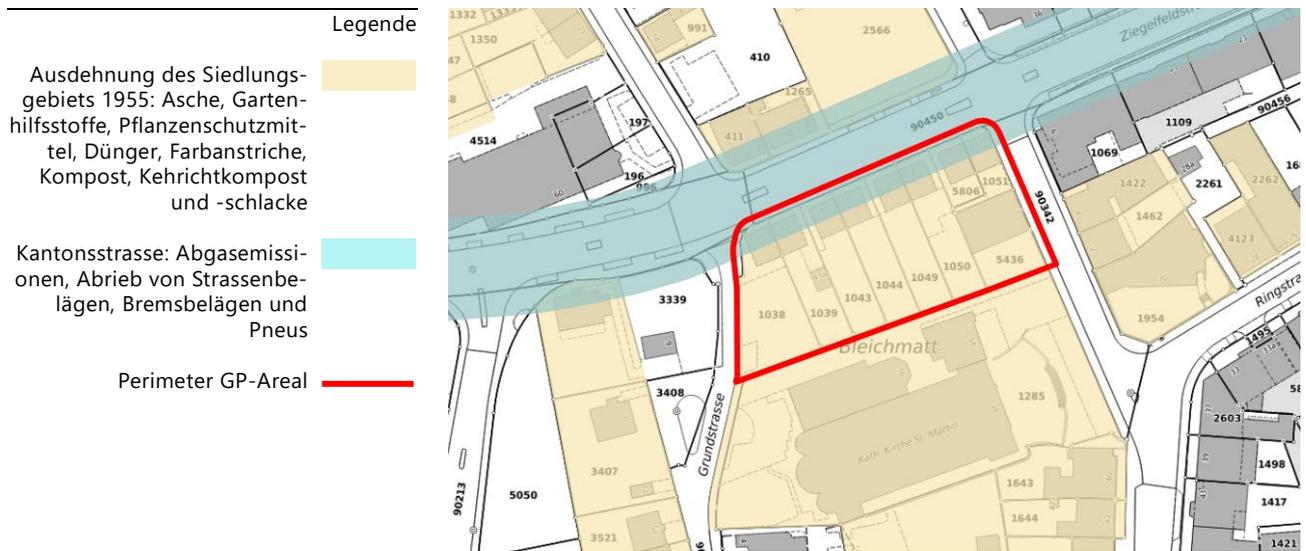


Abbildung 17.: Auszug Karte «Prüfperimeter Bodenabtrag»³¹

31. Quelle: Web GIS Client Kanton Solothurn, Prüfperimeter Bodenabtrag, geo.so.ch/map (Zugriff 16.09.2022)

5. Projektbeschreibung

Im Sinne einer qualitativ hochwertigen und ortsbildverträglichen Nutzung der heute hinsichtlich der näheren Umgebung und der Zonenbestimmungen deutlich unternutzten Fläche haben die Frei Architekten AG eine Überbauungsstudie für das gesamte Areal mit Wohn- und Arbeitsnutzung erstellt.

5.1 Projektentwicklung

Die erste Skizze der Frei Architekten AG, Aarau zeigte eine Überbauung mit 6 verbundenen Einzelgebäuden, welche sich gegen die Strassenräume ausrichteten.

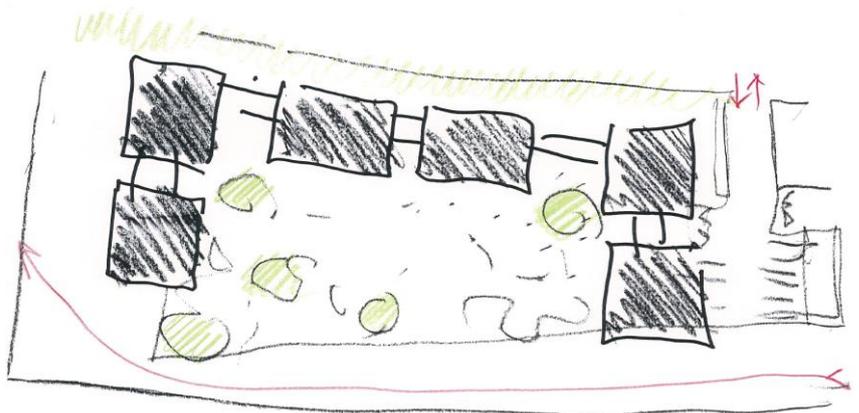


Abbildung 18: Erste Skizze der Überbauungsstudie³²

Durch die bei dieser Ideenskizze entstehenden Zwischenräume zwischen den einzelnen Gebäuden ergaben sich grosse Mängel bezüglich des Strassenlärms für ein zukünftiges, ruhiges Wohnen.

32. Quelle: Frei Architekten AG.

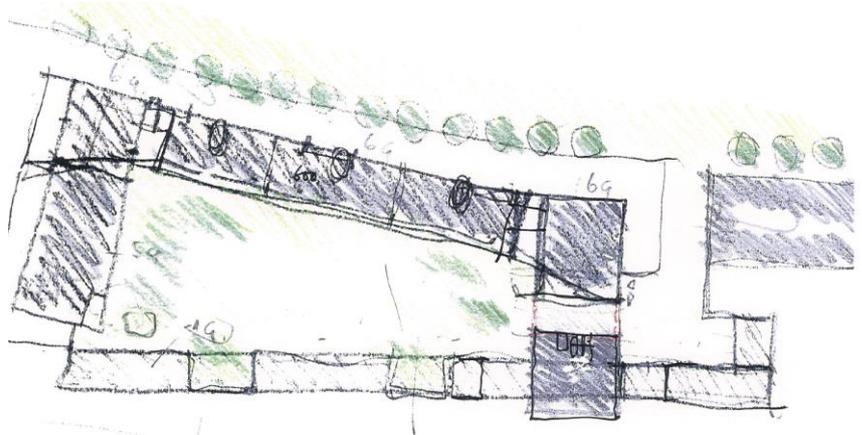


Abbildung 19: Erster Entwurf der Überbauungsstudie³³

Die Weiterentwicklung folgt dem Muster eines halboffenen Blockrandes, welcher jedoch mit seinen winkelförmigen Bebauungen entlang der Bleichmattstrasse und der Grundstrasse gegenüber den Nachbarbauten nicht genügend Respekt zollte. In der nochmaligen Weiterentwicklung zeigte sich sodann, dass ein entlang der Ziegelfeldstrasse angeordneter Längsbau mit niedrigeren, hofartigen Kammbauten gegen Süden dem Ort gerecht wird. Diese Lösung ist im Richtprojekt zudem mit einer abgestuften Volumetrie gegen Süden nochmals verbessert worden.

5.2 Richtprojekt



Abbildung 20: Schwarzplan Richtprojekt³⁴

33. Quelle: Frei Architekten AG, Aarau.

34. Quelle: G41 VP Schwarzplan Frei Architekten AG, Aarau.

Das Überbauungskonzept sieht einen klassischen Kammtyp mit einer längeren Strassenrandbebauung entlang der Ziegelfeldstrasse sowie drei rechtwinklig angeordneten Kammgebäuden vor. Der Längsbau entlang der Ziegelfeldstrasse orientiert sich bezüglich seiner Höhe an der Bebauung der Ziegelfeldstrasse 17 bis 25, bzw. der daran unmittelbar angebauten Bleichmattstrasse 6.

Die Kammbauten öffnen sich gegen den südlichen Hof hin. Durch die Abstufung der zurückversetzten Attikageschosse reagieren sie volumetrisch angemessen auf den benachbarten Kirchenbezirk.



Abbildung 21: Situation Richtprojekt³⁵

Das überhohe Erdgeschoss des Längsbaus ist für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. 2-1/2- bis 4-1/2-Zimmerwohnungen befinden sich mehrheitlich in den Obergeschossen. Die Zufahrt der Einstellhalle erfolgt über die Bleichmattstrasse, die Wegfahrt über die Grundstrasse.



Abbildung 22: Schnitt C³⁶

35. Quelle: Frei Architekten AG, Aarau.

36. Quelle: Frei Architekten AG, Aarau.

Der Schnittverlauf zeigt auf, in welcher Weise mit der abgestuften Volumetrie gegen Süden den historischen Bauten des Kirchenbezirks Respekt gezollt wird.

5.3 Künftige Nutzungen

Als künftige Nutzungen zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie auf Grund der Lärmvorbelastung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Dienstleistungen des Sexgewerbes sind in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 1 ZR nicht zugelassen.

5.4 Freiräume

Das Freiraumkonzept ist von der Idee eines urbanen Wohnens inspiriert, die vom Gegensatzpaar städtische Strasse – intimer Hofgarten ihre konzeptionelle Kraft schöpft. Die Strassenräume besitzen einen urbanen Charakter. Hochstammbäume säumen die Ziegelfeldstrasse und gliedern das wohlproportionierte Trottoir. Als Kontrast dazu wird auf der Südseite ein lauschiger Garten mit guten Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten angelegt. Wege und Plätze liegen in der leicht modellierten Topografie. Einheimische und Gartengehölze verleihen dem Ort eine malerische Atmosphäre. Zur St. Martinskirche hin wird der Garten mit einer Sockelmauer und einer Einzäunung, wie sie für innenstädtische Gartenanlagen typisch sind, abgeschlossen.

Der Garten erstreckt sich von der Bleichmattstrasse bis hin zur Grundstrasse und ist südlich begrenzt durch das Areal der St. Martinskirche. Dieser ist nur teilweise unterkellert (Einstellhalle), was das Pflanzen von grossen, schattenspendenden Bäumen erlaubt. Die Ein- bzw. Ausfahrt befinden sich entlang der südlichen Grenze und werden mit einer be-rankten Pergola-Struktur überdacht und in die Einzäunung eingebunden.



Abbildung 23: Freiräume gemäss Richtprojekt Freiraum³⁷

5.5 Grundrisskonzept

Gemäss Vorprojektstudie sind die Gewerberäume im überhöhten Erdgeschoss zur Ziegelfeldstrasse hin ausgerichtet und für Büro-, Dienstleistungs- oder Praxisnutzungen ausgelegt.

Die Wohnungsgrundrisse sind zeitgemäss und grosszügig dimensioniert, wobei sämtliche Wohnungen über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen. Die lärmempfindlichen Räume sind der verkehrsintensiven Ziegelfeldstrasse abgewandt. Die Wohnungen sind über drei Eingänge von der Ziegelfeldstrasse mit Treppenhäusern und Lift erschlossen.

5.6 Etappierung

Es ist keine Etappierung vorgesehen. Die Überbauung wird als Ganzes erstellt.

37. Quelle: Zwahlen + Zwahlen AG Landschaftsarchitektur, Cham.

6. Eingliederung ins Ortsbild und ISOS

Auf die Eingliederung ins Ortsbild – unter Berücksichtigung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) sowie der Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der geschützten Bauten in der betroffenen Nachbarschaft – wird in diesem Planungsvorhaben eine hohe Bedeutung zugemessen. Es bleibt anzumerken, dass im Rahmen der Interessensabwägung jedoch die bundesrechtlichen Anforderungen des Raumplanungsgesetzes und dessen Verordnung ein gleichwertiges Interesse wie der Ortsbildschutz darstellen. Insbesondere wird erwähnt, dass das Planungsvorhaben sich in einem innerstädtischen Gebiet befindet und gerade hier die Voraussetzungen für eine massvolle Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Art. 1, Abs. 2, lit. a^{bis} und b. RPG ebenso erfüllt werden müssen. Ebenso sind auch lärmrechtliche Belange, welche ebenfalls bundesrechtlich verankert sind, zu berücksichtigen.

Der gesamte Hergang der früheren Planung und die Anforderungen an das neue Richtprojekt, das zur hier vorliegenden Planung geführt hat, sind im Kapitel 1.4 detailliert erläutert und werden an dieser Stelle nicht wiederholt.

6.1 Verzicht auf den ehemaligen Baubereich B4

Da die Eigentümerin der Parzelle Nr. 1285, die römisch-katholische Kultusstiftung Olten, sich nicht mehr am Planungsprozess beteiligt besteht beim vorliegenden Planungsvorhaben auch kein Diskussionsbedarf mehr über den Erhalt oder den Abbruch des ehemaligen Pfarrhauses. Der im früheren Planungsvorhaben dargestellte Baubereich B4 wird in der vorliegenden Planung nicht mehr beansprucht; zudem ist dieser Baubereich in seiner Dimension weiter reduziert worden (siehe nachfolgendes Kapitel 6.2).

6.2 Volumetrische Einpassung

Das Gutachten der EKD/ENHK vom 14. Juli 2022 äussert sich über die frühere Planung in Bezug auf den Längsbau entlang der Ziegelfeldstrasse wie folgt: «Angesichts der charakteristischen Strassenbebauung entlang der Strassenbebauung entlang der Ziegelfeldstrasse ist ein sechsgeschossiger Gebäuderiegel mit südlich vorgelagerter Kammstruktur nicht grundsätzlich ausgeschlossen;»³⁸

38. Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD): SO Olten, Teilzonen- und Gestaltungsplan Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse, Gutachten vom 14. Juli 2021, S. 14.

Neben der Beurteilung durch das obige Gutachten sprechen auch aufgrund der kantonalen Bauverordnung gute Gründe für die Beibehaltung der Volumetrie des Längsbaus aus der früheren Planung:

«Nach § 63 Abs. 1 KBV haben sich Bauten und Aussenräume, wie Strassen, Plätze und Freiflächen sowie deren Beleuchtung, typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist.»³⁹

Das Areal des Gestaltungsplans weist im Grundsatz zwei verschiedene Bereiche auf: Einerseits der strassenbegleitende Baubereich (im Gestaltungsplan als B1 bezeichnet) entlang der Ziegelfeldstrasse; andererseits der Hofbereich, welcher sich gegen den Kirchenbezirk hin ausbreitet (Baubereiche B2).

Die beiden Bereiche orientieren sich bezüglich des Ortsbaulichen Charakters an verschiedenen Strukturen: Der Längsbau wird als folgerichtige volumetrische Weiterentwicklung der Strassenbebauung der Ziegelfeldstrasse (Nr. 17 bis 25, bzw. Bleichmattstrasse 6) formuliert. Diese Volumetrie findet alsdann im Westen, an der Ziegelfeldstrasse 71 bis 75, ihre Fortsetzung im gesamträumlichen Kontext. Im Zwischenbereich dieser Bebauungen, d.h. durch die Ziegelackerstrasse und die Grundstrasse abgegrenzt, liegt bewusst eine niedrigere Struktur, welche den westseitigen Blick – von Wangen her – auf die Kirche St. Martin ermöglicht.



Abbildung 24: Luftaufnahme mit der charakteristischen Strassenzeilenbebauung entlang der Ziegelfeldstrasse (*= Lage der neuen Überbauung)⁴⁰

39. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 11.01.2022 (VWBES.2020.168), S. 22.

40. Quelle: Solothurner Zeitung, <https://www.oltner.tagblatt.ch/solothurn/oltens-stadtrat-will-steuern-um-5-prozent-senken-und-sparen-ld.2059223>, 26.05.2011, Bearbeitung: plan:team.

Ausserdem kann mit der Setzung des Baukörpers im Baubereich B1 eine lärmberuhigte Hofseite erreicht werden. Damit können auch die lärmrechtlichen Anforderungen besser erfüllt werden.

In Bezug auf die Kammbauten (im Gutachten als Querriegel bezeichnet) regte das Gutachten der EKD und der ENHK eine Reduzierung der Volumetrie auf ein mit der unmittelbaren Umgebung und dem Kirchenensemble verträgliches Mass, insbesondere auf Baufeld B3, und einen Verzicht auf den Baubereich B4 an. Sie dürfen den Freiraum zum Kirchenensemble nicht bedrängen.⁴¹

Im neuen Planungsvorhaben wurden die Kammbauten deutlich reduziert. Auf den ehemaligen Baubereich B4 wird verzichtet; zudem wurden diese bezüglich ihrer südlich Ausdehnung um weitere 2 Meter reduziert (neu 11.80m anstelle 13.80m). Die Höhe wird attikamässig bewusst optisch rückversetzt, so dass dem Betrachter - auch entlang der Bleichmattstrasse die Brüstung oberhalb des 2.Obergeschosses als volumetrische und optische Begrenzung erscheint. Die Volumetrie des östlichsten Kammbaus nimmt somit respektvoll Rücksicht auf die an der Bleichmattstrasse gegenüberliegenden Bauten, trägt aber - unter Berücksichtigung von § 63 Abs. 1 KBV - einer modernen Bauweise Rechnung.

Ebenso erlaubt die nun überarbeitete Volumetrie Sichtbezüge ab der Bleichmattstrasse zur Kirchenfront St. Martin, was bei der früheren Planung aufgrund des längeren Querriegels erschwert war.

Bei der Einfahrt in die Bleichmattstrasse von Norden wird die Kirchenfront ab der Höhe des Hauseingangs zur Bleichmattstrasse 6 in ihrer Gesamtheit erkennbar. Bei der heutigen Bebauung war dies erst kurz danach der Fall, bei der früheren Planung sogar erst nach dem Hauseingang zur Bleichmattstrasse 2. Von der Ziegelfeldstrasse her wird die Kirche durch den Längsbau abgedeckt, aber selbst die heute bestehenden eingeschossigen Bauten verdecken diese Sicht grossmehheitlich.

Auch der Blick von Westen her auf den Kirchenbezirk bleibt weitgehend erhalten und erfährt gegenüber dem heutigen Zustand (mit der Lage des bestehenden Doppelgebäudes Ziegelfeldstrasse 43/45) eine nur unwesentliche Einschränkung.

41. Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD): SO Olten, Teilzonen- und Gestaltungsplan Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse, Gutachten vom 14. Juli 2021, S. 13-14.



Abbildung 25: Luftbild mit Darstellung der heutigen Baufeldbegrenzungen (weiss) und der früheren Ausdehnung entlang der Ziegelfeldstrasse (gestrichelt). Dank der Reduzierung des östlichen Querriegels wird die Kirchenfront bei der Einfahrt in die Bleichattstrasse schon früh in ihrer Gesamtheit erkennbar⁴²

42. Quelle: Geoportal swisstopo, map.geo.admin.ch (Zugriff 29.09.2022).

7. Erschliessung und Mobilität

Das geplante Objekt liegt an optimaler Verkehrslage für alle Verkehrsteilnehmenden, vor allem für zu Fuss Gehende und Velofahrende. Die entsprechenden Grundlagen sind in den Kapiteln 4.3.1 bis 4.3.3 aufgeführt.

Für einen ausführlichen Beschrieb folgender Themen wird auf das Mobilitätskonzept der Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH, Brugg, vom 20. Oktober 2022 verwiesen:

- Kontext Verkehr
- Bedarf und Angebot an Parkfeldern und Abstellplätzen
- Verkehrsaufkommen
- Erschliessungsprinzip
- Umlegung des erzeugten Verkehrs und Auswirkungen
- Beurteilung der Strassenklassierung
- Ausbildung der Anschlüsse
- Mobilitätskonzept

Die Massnahmen des Mobilitätskonzepts sind im Gestaltungsplan darzustellen und als verbindliche Auflage in die Baubewilligung zu integrieren.

Nachfolgend werden die zentralen Themen aus dem Mobilitätskonzept und die vorgesehenen Massnahmen zusammengefasst.

7.1 Erschliessungsprinzip

Die Zufahrt in die Einstellhalle erfolgt über die Bleichmattstrasse, die Wegfahrt über die Grundstrasse. Dieses Erschliessungsprinzip hat sich im Vergleich verschiedener Varianten als Bestvariante herausgestellt und ist mit den geschätzten Verkehrsmengen gemäss Mobilitätskonzept so möglich. Auch die Zufahrt via Linksabbiegebeziehung aus der Bleichmattstrasse ist zu gestatten. Sie ist mit dem übrigen Verkehr vereinbar.

Das gewählte Regime und der damit erzeugte Verkehr sind auf den Strassen und bei den Verkehrsknoten verträglich. Es ist keine Klassierungsänderung der umliegenden Strassen notwendig.

7.2 Reduktion des erzeugten motorisierten Individualverkehrs

Das Projekt weist eine Reduktion auf 60% gegenüber dem spezifischen Richtwert für Parkfelder der Wohnnutzung auf, wodurch dazu beigetragen wird, die Verkehrserzeugung der Nutzung Wohnen gegenüber dem Normwert fast zu halbieren. Die Anordnung der Stamm- und Besuchendenparkplätzen hat unterirdisch zu erfolgen. Ausserdem werden die

Wohnungsmieten von den Parkplatzmieten entkoppelt. Diese Massnahmen entsprechen im Wesentlichen dem Entwurf des Mobilitätsplans der Stadt Olten vom März 2018.

7.3 Förderung des Fuss- und Veloverkehrs

Dem Fuss- und Veloverkehr wird ein hoher Stellenwert zugesprochen. Die vorgesehenen Massnahmen sind auch als Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs zu verstehen.

Die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS/SN-Norm 40 065. Ein Drittel der ermittelten Veloabstellplätze für die Nutzung Wohnen werden im Bereich der Gebäudezugänge (Erdgeschoss) im Gebäudeinnern angeordnet. Der Rest muss überdeckt oder, falls im Gebäudeinnern erstellt, über Rampen gut erreichbar sein. Für einen Teil der Veloabstellplätze sind marktgerecht Stromanschlüsse vorgesehen. Darüber hinaus sind Spezialvelos und Anhänger in den Veloräumen zulässig. Diesen werden spezielle Abstellmöglichkeiten zugeordnet.

Das Areal ist ideal an die öffentlichen Fusswegverbindungen angeschlossen. Entlang der Ziegelfeldstrasse und der Bleichmattstrasse sind Trottoirs bestimmt. Für Kinderwagen sind gesicherte Abstellräume vorgesehen.

8. Umsetzung in den Planungsinstrumenten

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

8.1 Teilzonenplan

Das Richtprojekt sieht eine verdichtete Bauweise mit maximal 6 Vollgeschossen 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. In der Kernzone ist gegenüber der Kernrandzone ein Geschoss mehr zulässig.

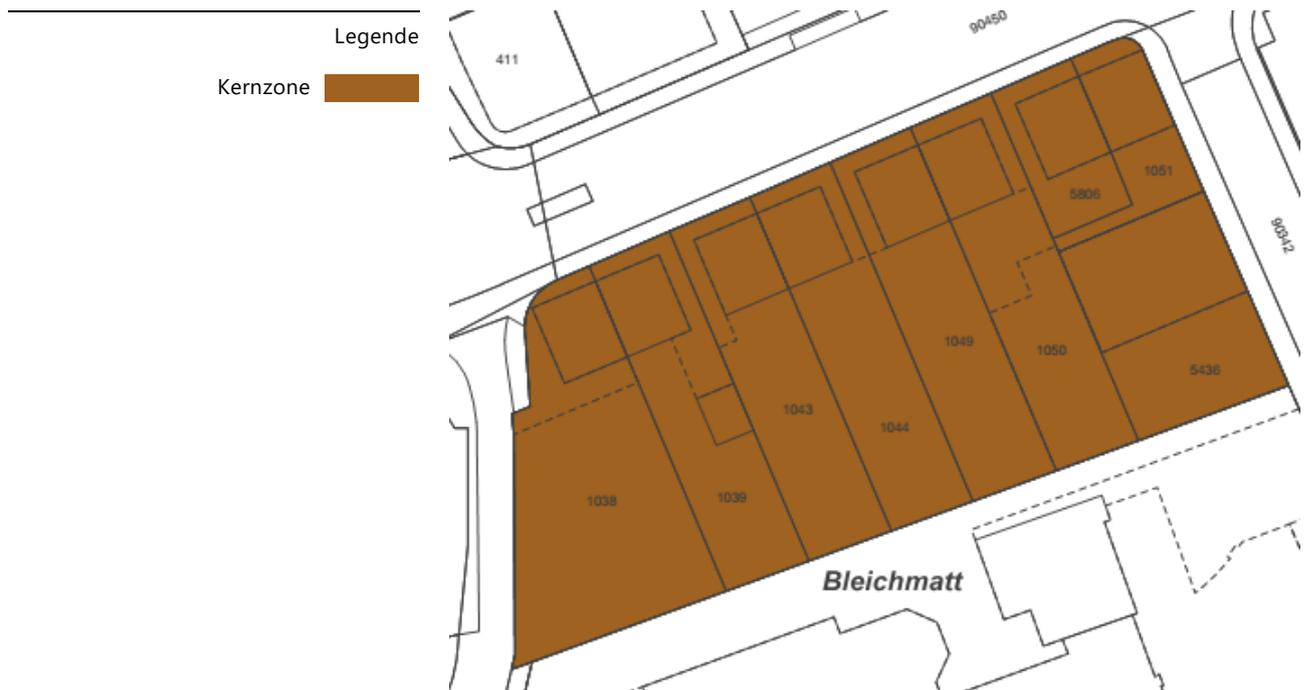


Abbildung 26: Auszug Teiländerung Bauzonenplan (Genehmigungsinhalt)

Damit wird eine zeitgemässe, ortsgerechte Überbauung an gut erschlossener Lage ermöglicht und somit ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet. Die Umzonung steht im Einklang mit dem genehmigten räumlichen Leitbild der Stadt Olten, das den Gestaltungsplanperimeter dem Bereich mit der Strategie «Aufwerten» zugeordnet hat. Im räumlichen Leitbild wird für dieses Gebiet dargelegt, dass bauliche Veränderungen möglich sind, sofern sie den spezifischen Kontext wie Lärm, Dichte, Durchgrünung etc. berücksichtigen.

Durch die Wahl der Gebäudehöhe von 18.50 m und die höhenmässige Abstufung der Kammbauten gegen die Kirche St. Martin hin wird ein Kompromiss geschaffen: Gegen die Ziegelfeldstrasse hin zeigt sich die Überbauung als Teil der dortigen Körnung; gegen den Kirchenbezirk hin wird ein höhenmässiger Bezug zu diesem geschaffen.

Mitunter ist zu beachten, dass der heutige Zonenplan und das Zonenreglement der Stadt Olten seit bereits 14 Jahren in Kraft ist und dieser damals noch nicht das Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen berücksichtigte. In diesem Sinne kann das bereits in der Bevölkerung diskutierte, und vom Gemeindeparlament genehmigte räumliche Leitbild als Grundlage für die Umzonung betrachtet werden.

Gemäss Planungsausgleichsgesetz des Kantons Solothurn ist die Umzonung nicht mehrwertabgabepflichtig.

8.2 Gestaltungsplan (Situationsplan und Ansichten)

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 und des Landschaftsarchitekten. Durch die Darstellung in den Ansichten, wird auch die maximale Gebäudehöhe grundeigentümerverbindlich festgelegt.

8.3 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 gegenüber dem Areal der römisch-katholischen Kultusstiftung Olten mit der Kirche St. Martin und dem Pfarrhaus gewährleistet.

§ 6 Nutzungen

Die Nutzungen orientieren sich im Wesentlichen an den Nutzungen gemäss § 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, sowie Dienstleistungen des Sexgewerbes.

Der verbleibende Aussenraumbereich des Gestaltungsplanareals soll eine hohe Qualität aufweisen und nicht weiter bebaut werden. Ausnahme bilden deshalb lediglich die nachfolgenden Bauten auf maximal 10% der Aussenfläche: Zulässig sind einzelne Velounterstände mit einer Fläche von maximal 20m² und Bauten für die gemeinschaftliche Nutzung von maximal 20m².

§ 7 Baubereiche und Massvorschriften

Im Gestaltungsplan (Situationsplan) sind die Baubereiche (max. Lage und Ausdehnung), die Massangaben, die Höhenkoten sowie die Gestaltungsbaulinie und die Mantellinien grafisch festgehalten. § 7 Abs. 1 verweist auf diese Planinhalte, aus denen sich das Ausmass der ober- und unterirdischen Bauten ergibt.

Die Fassadenflucht der östlich benachbarten bestehenden Überbauung entlang der Ziegelfeldstrasse soll weitergeführt werden. Aus diesem Grund 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 1.50 m über die Gestaltungsbaulinie hinausragen. Darüber liegende Bauteile wie Balkone und dgl. sind nicht erlaubt.

Die weiteren Bestimmungen in § 7 bilden Ergänzungen zum Plan. Die zulässige Anzahl Voll- und Attikageschosse sowie die zulässigen Gebäudehöhen in den Baubereichen B1 und B2 wird definiert. Aufgrund städtebaulicher Überlegungen wird für das erste Vollgeschoss eine Mindesthöhe definiert. Die beiden letzten Absätze regeln die Zulässigkeit eines Vordachs und der Einstellhalle in den entsprechenden Baubereichen.

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, den Gebäudehöhen, der Mantellinien sowie der Baubereiche begrenzt.

§ 8 Gemeinschaftsanlagen

Durch die Duldung der uneingeschränkten Benützung der gemeinsamen Einrichtungen wird sichergestellt, dass Wege, Plätze, Veloabstellplätze etc. jederzeit für alle Mietenden benutzbar bleiben. Ebenso wird der Unterhalt der Gemeinschaftsanlagen durch die Grundeigentümerschaft sichergestellt.

§ 9 Gestaltung der Neubauten

Nebst dem § 5 ist auch § 9 der Sonderbauvorschriften zentral für die Sicherstellung der Qualität der zukünftigen Überbauung im Areal. Hier werden sämtliche Bestimmungen zur Gestaltung der Neubauten definiert. Das Richtprojekt der Frei Architekten, Aarau, ist dabei wegweisend.

Die Gebäude werden mit einem Flachdach ausgestaltet. Diese werden für die Erfüllung von ökologischen Funktionen (extensive Begrünung) verwendet. Um dies sicherzustellen wird eine Substrathöhe von mindestens 10 cm festgelegt. Weiter sind Bestimmungen zu den Ausmassen und zur

Gestaltung von Dachaufbauten und Energiegewinnungssystemen auf Dächern aufgeführt.

Weiter wird festgelegt, dass mit dem Baugesuch Fassadenpläne, Muster und ein Reklamekonzept mit dem Baugesuch zur Genehmigung einzureichen ist.

§ 10 Umgebungsgestaltung

Die Konzeption des Aussenraumes erfolgt aufgrund des richtungsweisenden Richtprojekts Freiraum der Zwahlen + Zwahlen AG, Cham. 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 Bepflanzungsplan definitiv festzulegen.

Das Zonenreglement der Stadt Olten sieht eine Grünflächenziffer von mind. 30 % vor. Für die Stadt Olten steht jedoch die Qualität der Grünfläche im Vordergrund. Aus diesem Grunde kann von diesem Mindestmass im Gestaltungsplan abgewichen werden. Das Baumäquivalent wird grundeigentümergebunden gesichert: Für das Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes werden 20 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet (bis maximal 100 m²).

Die Qualität wird erreicht, indem die Frei- und Grünfläche zu mindestens 50 % als Pflanzfläche ausgestaltet wird. Weiter werden für Bepflanzungen einheimische und standortgerechte Arten verwendet, für welche ein genügender 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.

Um unerwünschte Auswirkungen der Einfriedung gegen die Parzelle GB Nr. 1285 mit der Kirche St. Martin zu vermeiden, wird deren Ausbildung mit der dortigen Grundeigentümerschaft abgesprochen.

§§ 11-13 (Erschliessung und Parkierung)

Die §§ 11-13 dienen der Sicherstellung der Massnahmen aus dem Mobilitätskonzept (vgl. Kapitel 7).

§ 14 Abfallentsorgung

Dieser Paragraph regelt die Erstellung von unterirdischen Containerstellplätzen an der im Situationsplan gekennzeichneten Ort. Die Stellplätze sind so auszugestalten, dass keine unzumutbaren Emissionen entstehen.

§ 15 Energie und Ökologie

Die Stadt Olten macht, aufgrund von 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.

Durch die Bestimmung, dass für Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten mindestens die energetische Minergie-Kennzahl (MKZ) gemäss Minergie-P Hauptanforderung zu erfüllen ist, wird die Realisierung einer energieeffizienten und ökologischen Überbauung sichergestellt. Eine Zertifizierung ist in nicht nötig. Die grundeigentümerverbindliche Festlegung erfolgt über die Sonderbauvorschriften.

§ 16 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.

Die Anforderungen der LSV können gemäss dem Lärmschutzgutachten der Grolimund + Partner AG nicht vollständig eingehalten werden, weshalb im Baugesuchsverfahren eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen ist.

§ 17 Gewässerschutz

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters kommt das Trennsystem zur Anwendung. Bei Flachdächern wird verlangt, dass entsprechende Rückhaltmassnahmen vorzusehen sind. Die Restwassermenge des Meteorwassers wird idealerweise versickert. Da die Machbarkeit gegenwärtig noch nicht geklärt ist, ist diese im Rahmen des Baugesuchsverfahrens aufzuzeigen. Andernfalls kann das Wasser auch in die Kanalisation abgeleitet werden.

§ 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

Es ist keine Etappierung vorgesehen. Die Überbauung wird als Ganzes erstellt. Die Möglichkeit einer Etappierung wird daher in den Sonderbauvorschriften auch nicht gewährt.

§ 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

Der letzte Paragraph der Sonderbauvorschriften beschreibt das Inkrafttreten der Sonderbauvorschriften. Dies geschieht nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt.

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Bilder

Abbildung 1: Vergleich Siegfriedkarte 1897 (links) und Schweizer Landeskarte 2018 (rechts, aktuellste Ausgabe)	5
Abbildung 2: Blick auf das Areal des Gestaltungsplans Ziegelfeldstrasse - Bleichmattstrasse im Juli 2022	6
Abbildung 3.: Ausschnitt ISOS Stadt Olten	14
Abbildung 4.: Auszug kantonalen Richtplan - Stand: 14.10.2019	16
Abbildung 5: Entwicklungsstrategien Siedlungsgebiet gemäss dem räumlichen Leitbild der Stadt Olten	18
Abbildung 6.: Ausschnitt aus dem Bauzonenplan der Stadt Olten	19
Abbildung 7.: Ausschnitt aus dem Erschliessungsplan der Stadt Olten	20
Abbildung 8.: Ausschnitt aus dem Strassenkategorienplan der Stadt Olten	21
Abbildung 9.: Auszug Karte «ÖV-Güteklassen»	22
Abbildung 10.: Auszug Karte «Archäologische Fundstellen»	23
Abbildung 11.: Auszug Karte «ÖV-Güteklassen»	24
Abbildung 12.: Auszug Karte «Störfallverordnung»	25
Abbildung 13.: Auszug synoptische Naturgefahrenkarte	26
Abbildung 14.: Auszug Karten «Gewässerschutz» und «Grundwassergeometrie»	26
Abbildung 15.: Auszug «Groblärmkataster»	28
Abbildung 16.: Auszug Kataster der belasteten Standorte	28
Abbildung 17.: Auszug Karte «Prüfperimeter Bodenabtrag»	29
Abbildung 18: Erste Skizze der Überbauungsstudie	30
Abbildung 19: Erster Entwurf der Überbauungsstudie	31
Abbildung 20: Schwarzplan Richtprojekt	31
Abbildung 21: Situation Richtprojekt	32
Abbildung 22: Schnitt C	32
Abbildung 23: Freiräume gemäss Richtprojekt Freiraum	34
Abbildung 24: Luftaufnahme mit der charakteristischen Strassenzeilenbebauung entlang der Ziegelfeldstrasse (*= Lage der neuen Überbauung)	36
Abbildung 25: Luftbild mit Darstellung der heutigen Baufeldbegerenzungen (weiss) und der früheren Ausdehnung entlang der Ziegelfeldstrasse (gestrichelt). Dank der Reduzierung des östlichen Querriegels wird die Kirchenfront bei der Einfahrt in die Bleichmattstrasse schon früh in ihrer Gesamtheit erkennbar	38
Abbildung 26: Auszug Teiländerung Bauzonenplan (Genehmigungsinhalt)	41

Tabellen

Tabelle 1: Beteiligte	12
Tabelle 2: Auszug Zonenreglement Olten	20