
3. Änderung des Gestaltungsplanes Sälistrasse - Theodor Schweizer Weg

GB Olten Nrn. 1902, 3528, ~~5051, 5438~~, und 5440, **5983, 5984 und 6040**

Sonderbauvorschriften

6. Januar 2022

rev. 10. Juli 2024 (nach 1. kantonalen Vorprüfung und öffentlicher Mitwirkung)

rev. 23. Januar 2025 (nach 2. kantonalen Vorprüfung)

Vom Stadtrat für die öffentliche Auflage verabschiedet am

Öffentliche Planaufgabe vom bis

Vom Stadtrat beschlossen am

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

.....

.....

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. am

Der Staatsschreiber:

.....

Publiziert im Amtsblatt am

Sonderbauvorschriften

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten erlässt, gestützt auf die §§ 14, 44, 45 und 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3.12.1978 (PBG) sowie § 1 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) und der Art. 5 Lit. c) und 14 des Baureglementes der Stadt Olten die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

Zweck

§ 1

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten, ressourcenschonenden Überbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

Geltungsbereich

§ 2

¹ Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan 1:500 mit Punkten umrandete Gebiet.

² Der Gestaltungsplan besteht aus

- den Sonderbauvorschriften vom 17. Dezember 2001
- dem Situationsplan 1:500 «Baufelder Erd- und Obergeschosse»
- dem Situationsplan 1:500 «Baubereiche Untergeschosse»
- Bericht über die Umweltverträglichkeit vom Dezember 1997

Stellung zur Bauordnung

§ 3

¹ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften. Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Mischzone, in der Gewerbezone und in der Industriezone.

Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die dannzumaligen Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes.

Teilgebiete

§ 4

¹ Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes sind landsparende Bauten und bauliche Anlagen nach den Absätzen 2 bis 9 dieses Artikels zulässig. Nicht zugelassen sind Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern oder verteilen und bei denen die Lagerfläche gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegt, wie Lagerhäuser, Verteilzentren etc.

² Baufeld 1a:

für nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit betriebsnotwendigen Wohnungen.

- ³ Baufeld 1b:
für nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und Lager.
- ⁴ Baufeld 2:
für Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- ⁵ Baufeld 3:
für Gewerbebetriebe und Wohnbauten.
- ⁶ Baubereich unterirdisch 1a:
für Dienstleistungsbetriebe, Lager, Keller, Technikräume und Parkierung.
- ⁷ Baubereich unterirdisch 1b:
für Lager, Keller, Technikräume und Parkierung
- ⁸ Baubereich unterirdisch 2:
für Lager, Keller, Technikräume und Parkierung.
- ⁹ Fläche für Aussenverkauf und Abholung
für Dienstleistungs- und Abholungseinrichtungen, inkl. der notwendigen Parkfelder.
- ¹⁰ Weitere Teilgebiete sind die zentralen Freiräume zwischen den Baufeldern 1a/b und 2, bezeichnet als «Gestaltete Fläche öffentlich» und die Grunderschliessung ab Sälistrasse entlang der Louis Giroud-Strasse, bezeichnet als «Gestaltete Fläche, öffentlicher Fuss- und Radweg, Anlieferung».

Fläche mit Abklärungsbedarf
Belastete Standorte

§ 5

~~In dem im Situationsplan schraffiert dargestellten Bereich in der Umgebung der vermuteten Altablagerung dürfen Bauten erst realisiert werden, wenn die notwendigen Abklärungen erfolgt sind und~~

- ~~a) die Abklärungen gezeigt haben, dass die Altablagerung ausserhalb des Baufeldes 3 liegt oder~~
- ~~b) diese gezeigt haben, dass keine Sanierung der Altablagerung notwendig ist oder~~
- ~~c) die Sanierung der Altablagerung vorgängig erfolgt ist oder~~
- ~~d) die Sanierung im Bereich des Baufeldes 3 mit der Realisierung der Bauvorhaben geschieht und die Sanierung der restlichen Altablagerung durch die Bauten nicht wesentlich erschwert wird.~~

~~Art und Umfang der weiteren Abklärungen zur Schlackenauffüllung sind vorgängig mit dem Amt für Umweltschutz abzusprechen.~~

¹ Die Grundstücke GB Olten Nrn. 5440 und 5983 sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet. Es handelt sich um den

Standort 22.092.0210B, welcher im KbS als belastet ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf eingestuft ist. Gestützt auf Art. 3 Altlastenverordnung (AltIV; SR 814.680) und § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; GS 712.15) ist der Standort vor Erteilung der Baubewilligung auf Schadstoffe zu untersuchen und ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Das kantonale Amt für Umwelt beurteilt die Untersuchungsergebnisse und genehmigt das Entsorgungskonzept.

An-, Aus-, Neben-
und Umbauten

§ 6

¹ Bei bestehenden Gebäude ausserhalb des Gestaltungsplanes, die an den Perimeter stossen, können kleine An- und Nebenbauten erstellt werden, die in den Geltungsbereich des Gestaltungsplanes zu liegen kommen.

² Im unmittelbaren Umfeld der Wohnüberbauung kann die Baubehörde private oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis zu 20 m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der üblichen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

³ Kleine Anbauten und technisch notwendige Nebenbauten, welche über die Baulinien ragen, sind zugelassen. Insbesondere dürfen in Baufeld 1b Nottreppenhäuser für das Gebäude auf Baufeld 1a erstellt werden.

⁴ Die Bestandesgarantie der bestehenden Gebäude innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wird insofern erweitert, dass kleinere Um-, An- und Ausbauten nach Baureglement möglich sind.

Massvorschriften

§ 7

¹ Für die Baufelder gelten die folgenden Massvorschriften:

Baufeld	1a	1b	2	3
Fläche [m ²]	3'360	1'900	7'070	4'000
BGF [m ²]	15'150	1'900	11'500	3'500
Wohnanteil			min. 80%	min. 80%
Gebäudehöhe	22 m	6 m	46.50 m 13.50 m	46.50 m 13.50 m
Geschosszahl	5 / 6*	1	5 4	5 4
Grünflächenziffer			40%	40%
Überbauungsziffer			50%	50%

* 6 Geschosse im markierten Bereich Süd-West (aufgrund spezieller Terrain-Situation)

² Für das Baufeld «Aussenverkauf und Abholung» gilt die Regelbauweise nach Baureglement.

Ausnahmen Gebäu-
dehöhen

§ 8

¹ Die Baukommission kann örtliche Erhöhungen der in Art. 7 angegebenen Gebäudehöhen bewilligen, sofern weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen tangiert werden.

Ergänzende Gestal-
tungspläne
Qualitätssicherung

§ 9

¹ In den Baufeldern 2 und 3 dürfen Baubewilligungen für Neubauten und wesentliche Umbauten nur aufgrund von ~~ergänzenden Gestaltungsplänen~~ **qualitätssichernden Verfahren (Studienauftrag in Anlehnung an SIA 143)** erteilt werden. **Bei der Wahl der Teilnehmenden und dem Beurteilungsgremium bzw. der Jury, wie auch der Ausarbeitung des Pflichtenheftes sind die Stadtbehörden miteinzubeziehen.** ~~Diese sind im Rahmen der vorliegenden Bestimmungen aufzustellen und haben jeweils eine planerisch und städtebaulich sinnvolle Arealfläche mit einem Minimalumfang von 4'000 m² erfassen und richten sich nach einem Gesamtkonzept des entsprechenden Baufeldes.~~ **Die Arealfläche hat mindestens ein Baufeld (2, 3) zu umfassen.** Die Gebäudehöhen, **insbesondere** entlang der Sälistrasse, sind zu überprüfen. **Das Resultat des qualitätssichernden Verfahrens ist für Volumetrie und die Gestaltung der Bauten und der Umgebung massgebend. Das Resultat des Studienauftrages wird der Öffentlichkeit präsentiert; diese kann sich dazu äussern.**

~~Die Gestaltungsplanpflicht gilt nicht für die unterirdischen Baubereiche.~~

Erschliessung

§ 10

¹ Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.

Die Erschliessung ab bzw. auf die Sälistrasse muss im Zeitpunkt der Erstellung von unterirdischen Autoabstellflächen realisiert werden.

² Für die Ein- und Ausfahrten ab bzw. auf die Sälistrasse ist der Erschliessungsplan massgebend. In diesem Zusammenhang bleibt ausdrücklich vorbehalten, dass die Ein- und Ausfahrten bei Bedarf lichtsignalgesteuert werden müssen.

³ Die Ein- und Ausfahrt ist baulich so zu gestalten, dass im Interesse einer Unterbindung des Schleichverkehrs durch das Säliquartier das Rechtsabbiegen ab Sälistrasse und das Linksabbiegen auf die Sälistrasse unterbunden wird.

⁴ Bei der im Plan eingetragenen privaten Zu- und Wegfahrt für die Anlieferung handelt es sich um ein Provisorium. Im Rahmen weiterer Überbauungen muss diese Erschliessung unter Einbezug der nördlich angrenzenden Parzellen (insbesondere GB Olten Nr. 5051) entweder im Baugesuchsverfahren mit entsprechenden Dienstbarkeiten oder durch einen Gestaltungsplan sichergestellt und gewährleistet werden.

⁵ Die öffentliche Erschliessung bezeichnet die Fussgänger- und Radfahrer-Verbindung zwischen Bifangquartier und Säliquartier; sie dient auch als oberirdische Anlieferung und als Notzufahrt. Diese Verbindung sowie deren raumbegrenzende Gebäude sollen sich durch gestalterische Qualität **und eine Entflechtung zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmenden** auszeichnen.

⁶ Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

~~⁷ Die vorgesehene durchgehende Erschliessung Sälistrasse–Riggenbachstrasse durch das Parkhaus darf erst realisiert werden, wenn ein entsprechender Erschliessungsplan rechtskräftig ist.~~

Abstellplätze,
Veloparkierung

§ 11

¹ In den unterirdischen Baubereichen ist die Parkierungsanlage ausgehend vom bestehenden oberen Parkgeschoss des Parkhauses Sälipark auf ein Untergeschoss zu beschränken. Dabei ist der Bedarf für Drittnutzungen in unmittelbarer Umgebung des Gestaltungsplanes nach Massgabe entsprechender Vereinbarungen zu berücksichtigen, sowie eine differenzierte Bewirtschaftung sicherzustellen. Die Parkgeschoss-Durchfahrt für Fremdverkehr ist durch geeignete Massnahmen auszuschliessen.

² Die erforderliche bzw. zulässige Anzahl Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren ~~nach dem sinnvollen~~ **gemäss einem reduzierten Bedarf nach VSS 640 281** berechnet und festgelegt. Sie ist auf **insgesamt max. 534 300 292** Plätze im Parkhaus **in den Einstellhallen** und **3028** Plätze im ~~Bereich der Fläche für Aussenverkauf und Abholung~~ **Aussenbereich** beschränkt. **Diese Zahl von maximal 330 320 Parkplätzen bezieht sich auf den ganzen Perimeter des Gestaltungsplans. Mit dem Baugesuch zu den Baufeldern 2 und 3 ist ein Mobilitätskonzept über mindestens ein Baufeld einzureichen. Die Inhalte des Mobilitätskonzepts sind mit dem kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau vorgängig abzustimmen.**

³ Je nach Nutzung müssen an geeigneten Lagen für Mopeds, Velos und Kinderwagen genügend gedeckte ebenerdige Abstellflächen ausgewiesen werden. Die genaue Anzahl wird im Baugesuchsverfahren bestimmt. Für die Nutzungen der Baufelder 1a und 1b sind die entsprechende Anzahl Abstellplätze entlang der Ost- und Südfassade anzuordnen.
Für die Anzahl der Veloabstellplätze ist die Norm VSS 640 065 massgebend. Die Veloabstellplätze sind mit jedem Baugesuch über den gesamten Perimeter auszuweisen und darzustellen. Mindestens die Hälfte der Veloabstellplätze für die Baufelder 2 und 3 ist ebenerdig und im Gebäudeinnern anzuordnen. Die Ausgestaltung hat nach der VSS Norm 640 066 zu erfolgen.

Gemeinschaftsanlagen

§ 12

- ¹ Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Kinderspielplätze und dgl. ist zu dulden.
- ² Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch einzutragen.

Entsorgung

§ 13

- ¹ Die Kehrlichtbeseitigung hat zentral zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Containerübergabe einzurichten.
- ² Ein geeigneter Standort für eine Anlage zur Kompostierung von organischem Material ist vorzusehen.

Lärmschutz

§ 14

- ¹ Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.86 (LSV) zugeteilt. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen zu ergreifen. **Die Lärmvorbelastung ist bereits im Rahmen der qualitätssichernden Verfahren zu berücksichtigen. Mit dem Baugesuch zum den Baufeldern 1b und 2 ist ein Fachgutachten einzureichen, welches den erforderlichen Nachweis gemäss Art. 31 LSV erbringt.**
- ² Bei der Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle ist im unmittelbaren Gebäudebereich eine lärmindernde Überdachung zu installieren; im Bereich der Anlieferung kann eine solche bei Bedarf erstellt werden.

Störfallvorsorge

§ 14a

- ¹ **Um die Schutzinteressen der zukünftigen Nutzenden zu wahren, sind im Planungsperimeter Massnahmen zur Senkung des Gefährdungspotenzials gemäss der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), 2013 2022» zu prüfen. Alle Schutzmassnahmen, die wirtschaftlich tragbar sind, sind umzusetzen.**
- ² **Die Störfallvorsorge ist bereits im Rahmen der qualitätssichernden Verfahren zu berücksichtigen. Mit dem Baugesuch zum Baufeld 2 ist ein Fachgutachten einzureichen, welches die vorgesehenen Massnahmen prüft. Die aus dem Fachgutachten resultierenden risikomindernden Massnahmen sind in das Projekt zu integrieren.**
- ³ **Folgende konkreten Massnahmen sind bei der Projektierung des Neubaus im Baufeld 2 zu beachten:**

- a) Empfindliche Einrichtungen wie Altersheime, Kindertagesstätten, Beherbergungsstätten und Arbeitsplätze für Personen mit Beeinträchtigungen sind nicht zulässig. Sollten empfindliche Nutzungen geplant werden, muss eine spezifische Risikoanalyse erstellt und dem Bundesamt für Verkehr zur Prüfung eingereicht werden.
- b) Die Hauseingänge sind bahnabgewandt anzuordnen, so dass sie als natürliche Fluchtwege dienen können.
- c) Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen sind bahnabgewandt und hoch über dem Boden anzuordnen.
- d) Gegenüber der Bahnanlage (bahnseitig) muss grundsätzlich die Fassade resp. deren Materialisierung für die Dauer einer Gebäude-Evakuierung (mind. 30 Minuten) einem Brand widerstehen können.
- e) Die bahnseitig angeordneten, zu Wohnnutzungen gehörenden Fenster sind in der Feuerwiderstandsklasse EI30 auszuführen.

Energie

§ 14b

¹ Für Neubauten und Erweiterungen, Umbauten sowie Sanierungen von bestehenden Bauten ist im Minimum die energetische Minergie-Kennzahl (MKZ) gemäss Minergie-Hauptanforderung zu erfüllen. Eine Zertifizierung ist nicht obligatorisch.

² Für Neu- und Umbauten sind 80% der für Heizung, Kühlung, Lüftung und Klimatisierung benötigten Energie mittels erneuerbaren Energien bereitzustellen.

³ Mit dem ersten Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, welches die unter Abs. 1 und 2 dargestellten Bedingungen über mindestens einem Baufeld umfassend darstellt.

Ästhetik

§ 15

¹ Gebäude und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende **hochwertige** Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

² Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Fassadenpläne, welche Aufschluss über die verwendeten Materialien geben müssen, sind rechtzeitig der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen.

Dachgestaltung

§ 15a

¹ Flachdächer sind zu begrünen, soweit dadurch die ordentliche Nutzung der Gebäude nicht übermässig erschwert wird. Es ist eine minimale Substratstärke von 10 cm umzusetzen. Die Anforderungen der SIA-Norm 312 (Begrünung von Dächern) ist massgebend. Es ist eine hochwertige Dachgestaltung umzusetzen.

² Zwingend notwendige, technische Aufbauten (wie Anlagen für Haustechnik, Liftaufbauten etc.) dürfen maximal 20% der darunterliegenden Geschossfläche beanspruchen. Sie sind als Teil der Architektur zusammenzufassen und werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind. Zudem dürfen sie eine Maximalhöhe von 2.50 m ab Dachrand nicht überschreiten. Die Dachaufbauten haben sich der Gesamtgestaltung des Daches unterzuordnen. Sie sind in das architektonische Konzept zu integrieren.

³ Energiegewinnungssysteme auf den Dächern dürfen die ganze Fläche unter den nachstehenden Bedingungen bedecken:

- a) Es gilt eine maximale Höhe von 40 60 cm ab der obersten Gebäudekote (Dachrand).
- b) Sie müssen grundrissmässig minimal um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückversetzt sein.
- c) Es sind reflexionsfreie Oberflächen und dunkle Hintergrundfolien sowie dunkle Rahmenteile anzuwenden.

Umgebungsgestaltung

§ 16

¹ Die Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission.

² Es ist darauf zu achten, dass zwischen der Sälistrasse und der Baulinie mittels eines Grünstreifens aus Sträuchern und Bäumen ein deutlicher Abschluss entsteht.

Die Anordnung der im Situationsplan festgelegten Baumbepflanzung entlang der Fussgängerachse und in den übrigen Gestaltungsflächen ist nicht verbindlich, die diesbezüglichen Details werden im Baugesuchsverfahren festgelegt. Es sind vor allem einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Über der Einstellhalle ist ein für die Pflanzen genügender Wurzelraum sicherzustellen.

³ ~~Flachdächer sind zu begrünen, soweit dadurch die ordentliche Nutzung der Gebäude nicht übermässig erschwert wird.~~ Zur Grünfläche werden nur Flächen angerechnet, welche eine minimale Vegetationsschicht von 80 cm aufweisen. Das Baumäquivalent gemäss Zonenreglement der Stadt Olten vom 29.10.2010, Art. 6, Abs. 5 kann bis zu maximal 20% der Grünfläche in Anspruch genommen werden. Die Vegetationsschicht hat bei Bäumen mindestens 150 cm zu betragen. Die Baumgrube selbst hat eine Grundrissfläche von 200 cm x 200 cm aufzuweisen.

Ausnahmen

§ 17

¹ Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder städtebaulichen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von

einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Inkrafttreten

§ 18

¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.