

## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

---

### **Gestaltungsplan «Dornacherstrasse-Ringstrasse» / Freigabe zur Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung**

---

#### **1. Ausgangslage**

Das Areal liegt in der Kernzone, welche gemäss Zonenreglement mit einem Gestaltungsplanobligatorium belegt ist. Der bestehende Gestaltungsplan «Dornacherstrasse - Ringstrasse», Nr. 166, wurde durch den Regierungsrat am 27. November 1989 (RRB Nr. 3760) genehmigt. Die dazugehörigen Sonderbauvorschriften beschränken sich auf wenige Themenbereiche und können die heutigen Anforderungen an das Baurecht nicht mehr erfüllen. Die heutigen Bauten im Gestaltungsplanperimeter wurden am 13. Mai 1991 bewilligt und im Jahre 1992 fertig erstellt. Das realisierte Volumen richtete sich nach dem rechtskräftigen Gestaltungsplan. Mit dem neu angedachten Gestaltungsplan ist das Grundstück GB Olten Nr. 1942 betroffen. Der bestehende Gestaltungsplan soll mit dem neuen Plan aufgehoben werden.

Gemäss den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beträgt in der Regel eine minimale Planbeständigkeit bei Gestaltungsplänen fünf Jahre. Somit ist mit dem bestehenden Gestaltungsplan, welcher bereits 34 Jahre alt ist, die Sachlage gegeben, dass ein neuer Gestaltungsplan, welcher auch die heutigen Anforderungen sowie das heute gültige Baurecht berücksichtigen kann, entwickelt werden kann.

Das betroffene Geviert soll durch die Ergänzung eines zusätzlichen Baukörpers, einer Nutzungsänderung von Flächen entlang der Dornacherstrasse zugunsten von Wohnungen, sowie einer Innenhofaufwertung räumlich verbessert und quartierverträglich verdichtet werden. Der Entwurf der Raumplanungsinstrumente erfolgte auf Basis eines Richtprojektes.

Das Dossier liegt nur zur Freigabe für die Mitwirkung und kantonale Vorprüfung vor.

#### **2. Planungsvorhaben**

Das Grundstück GB Olten Nr. 1942 weist eine Fläche von 2'286 m<sup>2</sup> auf. Es befindet sich im Besitze der Pensionskasse der UBS, welche durch den UBS Fund Management (Switzerland) AG, 4002 Basel, vertreten wird. Das von der rba Architekten GmbH, Olten, eingereichte Richtprojekt sieht vor, im bestehenden Gebäude Dornacherstrasse 7 die Nutzungen teilweise zu Gunsten von Wohnungen zu verändern, eine westseitige Balkonschicht anzubauen und den heute gedeckten Innenhof zu öffnen. Zudem soll ein zusätzliches, rechteckiges Volumen in der Südwestecke des Gebäudes, welches viergeschossig in Erscheinung tritt, errichtet werden.

Die neu geplanten Wohnungen an der Dornacherstrasse 7, welche anstelle der Büronutzungen erstellt werden sollen, werden durch grosszügige 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen geprägt. Diese werden mit einem Laubengang auf der Westseite mit einer Tiefe von ca. 2.20 m, welche auch als Aussenräume dienen, erschlossen. Diese Nutzungsneukonzeption erfolgte mit-unter aufgrund der Schwierigkeit, Büro- und Gewerberäume zu vermieten.

Das neu zu errichtende Gebäude im Südwesten weist in den Obergeschossen grosszügige 4-Zimmer-Wohnungen auf, welche über südseitige Balkone verfügen.

Der neu zu öffnende Innenhof wird einen Teil der bestehenden Flächennutzungen aufgeben. Dadurch wird der Innenhof eine hohe Aussenraumqualität für die Bewohnenden bieten. Im Bereich des Innenhofs ist eine Baumpflanzung und hochwertige Umgebungsgestaltung gefordert. Die bestehenden Flachdächer sind bei allfälligen Sanierungen inskünftig mindestens extensiv zu begrünen. Zudem wird ein vermietbarer, ebenerdig gelegener Mehrzweckraum für die Bewohnenden angeboten.

Die Parkierung der Motorfahrzeuge erfolgt in den zwei Untergeschossen; die Zufahrt wird über die gemeinsame Rampe des Stadthauses bewerkstelligt; insgesamt werden zukünftig 67 Parkplätze bereitgestellt. Die Veloparkierung wird den heutigen Anforderungen angepasst. Insgesamt werden 178 Veloparkplätze im Erdgeschoss und 1. Untergeschoss angeboten.

Die Sonderbauvorschriften beinhalten auch Anforderungen an die Energie und Ökologie.

### **3. Öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung**

Artikel 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 3 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn (PBG) schreiben vor, dass die Planungsbehörde die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Nutzungsplanung orientiert und dafür sorgt, dass diese in geeigneter Weise mitwirken kann.

Die Mitwirkung hat die wichtige Aufgabe, die Bevölkerung in den Prozess einzubinden. Ebenso sind die Rückmeldungen danach in einer umfassenden Art und Weise zu reflektieren und anschliessend die daraus notwendigen Schlüsse zu ziehen.

Die Stadt Olten hat sich entschieden, die Information und Mitwirkung der interessierten Bevölkerung mittels einer Ausstellung im Erdgeschoss des Stadthauses durchzuführen. Die Zugänglichkeit zu den physisch aufgelegten Unterlagen ist während den Öffnungszeiten des Stadthauses gewährleistet. Zudem können die Unterlagen jederzeit auch auf dem Webauftritt eingesehen werden.

Aufgrund der Ferienzeit wird die Mitwirkung jedoch erst nach den Sommerferien stattfinden. Damit es im Verfahren zu keinen Verzögerungen kommt, werden die Unterlagen für die kantonale Vorprüfung jedoch umgehend eingereicht, sobald der Stadtrat diese beschlossen hat.

## **3.1 Mitwirkung**

### **3.1.1 Mitwirkungsdossier**

Das Mitwirkungsdossier enthält folgende Unterlagen:

Verbindliche Dokumente:

- Gestaltungsplan «Dornacherstrasse – Ringstrasse» 1:500 vom 10. April 2025
- Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan «Dornacherstrasse – Ringstrasse» vom 10. April 2025

Erläuternde Dokumente:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RBV vom 23. April 2025
- Richtprojekt Architektur vom 23. April 2025
- Richtprojekt Umgebung vom 23. April 2025
- Aussenlärmgutachten vom 27. Mai 2024
- Mobilitätskonzept vom 23. April 2025
- Profilierungsplan 1:500 vom 19. Mai 2025
- Modell mit Richtprojekt im Massstab 1:200
- An Ort: Profile der maximalen Volumetrie sind gestellt.

### **3.1.2 Mitwirkungsausstellung und Information**

Es werden die hiervor erwähnten Unterlagen und Dokumente aufgelegt. Die Mitwirkungsausstellung in der Eingangshalle des Stadthauses dauert 30 Tage und startet nach den Sommerferien. Die öffentliche Mitwirkung findet somit vom Dienstag, 19. August 2025, bis Mittwoch, 17. September 2025 statt. Der Zugang zum Stadthaus ist gemäss den offiziellen Öffnungszeiten gewährleistet. Sämtliche Dokumente werden auch auf dem Webauftritt der Stadt Olten aufgeschaltet. Zudem wird im Publikationsorgan in einem Inserat auf die Ausstellung aufmerksam gemacht und zum Start der Mitwirkung eine Medienmitteilung publiziert.

## **3.2 Kantonale Vorprüfung**

Die kantonalen Fachstellen überprüfen im Rahmen der kantonalen Vorprüfung die Vorlage auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Gesetzgebung von Bund und Kanton. Die kantonale Vorprüfung dauert im Minimum 3 Monate.

Die nachstehenden Dokumente, welche dem Mitwirkungsossier entsprechen, werden nach Beschluss des Stadtrats deshalb umgehend zur Vorprüfung an den Kanton eingereicht:

Verbindliche Dokumente:

- Gestaltungsplan «Dornacherstrasse – Ringstrasse» 1:500 vom 10. April 2025
- Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan «Dornacherstrasse – Ringstrasse» vom 10. April 2025

Erläuternde Dokumente:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RBV vom 23. April 2025
- Richtprojekt Architektur vom 23. April 2025
- Richtprojekt Umgebung vom 23. April 2025
- Aussenlärmgutachten vom 27. Mai 2024
- Mobilitätskonzept vom 23. April 2025
- Profilierungsplan 1:500 vom 19. Mai 2025
- Modell mit Richtprojekt im Massstab 1:200
- An Ort: Profile der maximalen Volumetrie sind gestellt

#### **4. Weiteres Vorgehen nach Abschluss der Mitwirkung und Vorprüfung**

Nach der Bereinigung des Dossiers aufgrund der Mitwirkungsbeiträge und des Vorprüfungsberichtes wird die Vorlage dem Stadtrat zur Freigabe zuhanden der öffentlichen Auflage wieder unterbreitet. Im Anschluss folgt das Einsprachen-, Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

**Beschluss:**

1. Das Dossier Gestaltungsplan «Dornacherstrasse – Ringstrasse» bestehend aus: Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften, Raumplanungsbericht, Richtprojekt Architektur, Richtprojekt Umgebung, Aussenlärmgutachten, Mobilitätskonzept, Profilplan und dem Modell und Profile (an Ort) wird zur öffentlichen Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung freigegeben.
2. Die Direktion Bau wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Die Direktion Präsidium publiziert die entsprechende Medienmitteilung gemäss Beilage zum Zeitpunkt Start der öffentlichen Mitwirkung (geplant 19. August 2025).

Der Stadtschreiber

