

GESTALTUNGSPLAN "WILERFELD" SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Stadt Olten | Kanton Solothurn

Mitwirkungs- und Vorprüfungsexemplar vom 26. Februar 2026

Teilzonenänderungsplan | Gestaltungsplan | **Sonderbauvorschriften** |
Raumplanungsbericht | Richtprojekt

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeines	4
§ 1	Planungszweck und -ziele	4
§ 2	Geltungsbereich	4
§ 3	Stellung zur Bauordnung und zum Richtprojekt	4
§ 4	Bestandteile des Gestaltungsplans	4
B	Art und Mass der Nutzung	5
§ 5	Art der Nutzung	5
§ 6	Mass der Nutzung	5
§ 7	Baupolizeiliche Masse	5
C	Gestaltung	6
§ 8	Gestaltungsgrundsätze	6
§ 9	Umgebungsgestaltung	6
§ 10	Bepflanzung und Bäume	7
§ 11	Fassadenbegrünung	7
D	Erschliessung und Parkierung	8
§ 12	Motorisierter Individualverkehr	8
§ 13	Anlieferung und Warenumsschlag	8
§ 14	Parkierung	8
E	Weitere Bestimmungen	9
§ 15	Entsorgung	9
§ 16	Energie und Nachhaltigkeit	9
§ 17	Ausnahmen	9
§ 18	Aufhebung bestehender Gestaltungsplan	9
§ 19	Inkrafttreten	9
	Genehmigungsvermerke	11

A ALLGEMEINES

§ 1 Planungszweck und -ziele

¹ Der Gestaltungsplan bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung mit einer Einkaufsnutzung im Erdgeschoss. Er sichert bau- und planungsrechtlich das Richtprojekt vom 29. September 2025.

² Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele sichergestellt:

- a. Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen, Städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung mit hoher Dichte;
- b. attraktives Wohnangebot sowie publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss mit Bezug zum Quartier, Erhalt und Stärkung Quartiersversorgung;
- c. qualitativ hochwertige Freiräume innerhalb des Areals.

§ 2 Geltungsbereich

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans und der Sonderbauvorschriften umfasst den im Gestaltungsplan ausgewiesenen Bereich.

§ 3 Stellung zur Bauordnung und zum Richtprojekt

¹ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die baurechtliche Grundordnung der Stadt Olten sowie die Kantonale Bauverordnung KBV.

² Das Richtprojekt vom 29. September 2025 ist für die Beurteilung von Baugesuchen begleitend.

§ 4 Bestandteile des Gestaltungsplans

¹ Im Gestaltungsplan werden grundeigentümergebunden geregelt:

- _ Baubereich 5-geschossig
- _ Baubereich 1-geschossig
- _ Baubereich für Nebenbauten
- _ Bereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
- _ Wiesenfläche
- _ Bereich für Spielplatz
- _ Erschliessungsfläche
- _ Bereich für oberirdische Parkierung
- _ Fassadenbegrünung
- _ Erschliessung MIV
- _ Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
- _ Bereich für Anlieferung

B ART UND MASS DER NUTZUNG

§ 5 Art der Nutzung

- ¹ Vom zweiten bis zum fünften Geschoss sind vorwiegend Wohnnutzungen sowie ergänzend nicht störende Dienstleistungsnutzungen zugelassen.
- ² Im ersten Vollgeschoss sind Gewerbe- oder Verkaufsnutzung sowie die für die Erschliessung der in den übrigen Geschossen nötigen Flächen zugelassen.

§ 6 Mass der Nutzung*¹

- ¹ Es sind maximal 6'800 m² oberirdische Geschossfläche (GFo) zulässig.
- ² Im Baubereich 5-geschossig sind höchstens vier Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss nach § 17^{ter} Kantonale Bauverordnung zulässig. Der Rückversatz der Attika wird ab der projizierten Fassadenline gemäss KBV §21^{2,3} gemessen.
- ³ Im Baubereich 1-geschossig ist höchstens ein Vollgeschoss zulässig. Dieses dient der Verkaufsnutzung für die Anlieferung und den Warenumschlag.
- ⁴ Nebenbauten sind im entsprechend gekennzeichneten Baubereich zulässig. Ausserhalb davon sind Nebenbauten nicht zulässig. Ausgenommen sind überdeckte Veloabstellplätze, Entsorgungsanlagen sowie Anlagen der Energieversorgung und -verteilung. Diese müssen sich in das Gesamtkonzept gut einordnen.
- ⁵ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind im entsprechend bezeichneten Bereich zulässig.

§ 7 Baupolizeiliche Masse

- ¹ Das Gebäude und vorspringende Gebäudeteile sind innerhalb der Baubereiche zulässig. Ausgenommen ist die Südwestfassade (Stirnseite). Hier darf im ersten Vollgeschoss ein Vordach von max. 4.00 m Tiefe über den Baubereichs hinaus ragen.
- ² Das Attikageschoss darf höchstens eine baulich vollständig umschlossene Fläche von 950 m² aufweisen. Es ist von den Längsfassaden mindestens gemäss § 17^{ter} Kantonale Bauverordnung zurückzusetzen.
- ³ Die maximal zulässige Dachkote (Oberkante Dachfläche) liegt bei 440.00 m.ü.M.
- ⁴ Anlagen zur Solarenergiegewinnung auf den Dachflächen sind zulässig. Photovoltaikmodule sind möglichst flach auf das Dach zu verlegen.
- ⁵ Auf anderweitige technisch bedingte Dachaufbauten ist, sofern wohnhygienisch zumutbar und wirtschaftlich tragbar, zu verzichten. Wenn dennoch notwendig, gilt § 18 Abs. 2 Kantonale Bauverordnung.

*¹ Die massgebende Bezugsgrösse der Dreigeschossigen Mischzone misst gemäss Grundordnung 5'506 m². Vorliegend messen die Baubereiche 1'909 m², was einer Überbauungsziffer von 0.35 entspricht. Der Bereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten misst 2'895 m². Betreffend die zulässige Überbauungsziffer und Grünflächenziffer gilt § 7 Zonenreglement. Nachweis im Kap. 4.1 Raumplanungsbericht.

C GESTALTUNG

§ 8 Gestaltungsgrundsätze

- ¹ Es gilt § 63 der Kantonalen Bauverordnung.
- ² Für die qualitätsvolle Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume ist das Richtprojekt wegleitend.
- ³ Im Baubereich sind die Längsfassaden so auszugestalten, dass die Gebäudelänge optisch gebrochen wird.
- ⁴ Das Attikageschoss ist längs in zwei bauliche Einheiten, eine gegen Südosten und eine gegen Nordwesten, zu gliedern. Diese Einheiten sind mittels Einschnitten optisch aufzulockern.
- ⁵ Die Dächer des Attikageschosses sind als extensiv begrünte Flachdächer auszugestalten und im gemäss § 16 Abs. 1 erforderlichen Umfang mit Anlagen zur Solarenergiegewinnung auszustatten.
- ⁶ Für Terrainveränderungen gilt § 63^{bis} der Kantonalen Bauverordnung.
- ⁷ Zur Qualitätssicherung der Baute und dessen Erscheinungsbildes (Fasadengestaltung) sind im Rahmen der Baubewilligung ein detailliertes Material- und ein Farbkonzept einzureichen; die Bemusterung erfolgt vor Ort.

§ 9 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Wiesenfläche ist als zusammenhängende offene Wiese mit Bäumen und Grünlementen zu gestalten. Sie dient als Freizeit- und Erholungsraum oder als Naturraum. Rein private Nutzungszuschreibungen sind nicht zulässig.
- ² Der Vorplatz im Bereich der stirnseitigen Adressierung des Einkaufsladens ist als einladender Ankunftsort und als städtebauliche Adresse zu gestalten.
- ³ Bei Einwilligung der Grundeigentümerschaft können entlang des Wilerwegs und der Langhagstrasse Reklamen wie Fahnen, Plakatwände und dgl. platziert werden, sofern diese nicht den Strassenraum stören. Diese sind bewilligungspflichtig. In der Freihaltezone gemäss Grundordnung ist dies nicht zulässig.
- ⁴ Ein Spielplatz ist in dem im Gestaltungsplan definierten Bereich umzusetzen.
- ⁵ Mit dem Baugesuch ist ein von der Baubehörde zu genehmigender Umgebungsplan einzureichen, welcher die Aussenräume (Spielplatz, Aufenthaltsbereiche, Erschliessung, Entsorgung, Parkierung, Veloabstellplätze, Begrünung, Bepflanzung, Baumstandorte, Terraingestaltung, etc.) in der Dimension, Gestaltung und Materialisierung aufzeigt.

§ 10 Bepflanzung und Bäume

- ¹ In den Aussenräumen sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- ² Es sind mindestens 28 standortgerechte, nicht unterbaute mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen oder zu erhalten.

§ 11 Fassadenbegrünung

- ¹ Die Südostfassade (Längsseite) ist mit Rankhilfen zu versehen und bodengebunden zu begrünen. Betreffend Brandschutz sind die einschlägigen Normen zu beachten.
- ² Die Fassadenbegrünung befindet sich ausserhalb der Fassadenlinie gemäss Anhang der Kantonalen Bauverordnung KBV.
- ³ Im Attikageschoss kann aufgrund des Rücksprungs auf die Fassadenbegrünung verzichtet werden.
- ⁴ Mit dem Baugesuch ist ein Pflege- und Unterhaltskonzept für die Fassadenbegrünung einzureichen.

D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 12 Motorisierter Individualverkehr

- ¹ Die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr sowie die Anlieferung der Gewerbenutzung erfolgt ausschliesslich über den Wilerweg.
- ² Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle erfolgt im bezeichneten Bereich. Die Rampe ist vollständig gedeckt zu errichten.
- ³ Die Feuerwehrintervention und die Zufahrt für Notfallfahrzeuge sind jederzeit über die Erschliessungsflächen sicherzustellen.

§ 13 Anlieferung und Warenumschlag

- ¹ Die Anlieferung erfolgt an der entsprechend bezeichneten Stelle im Baubereich 1-geschossig. Der Bereich ist mit schallabsorbierender Verkleidung auszustatten.

§ 14 Parkierung

- ¹ Die Parkierung des motorisierten Individualverkehrs ist im Bereich für oberirdische Parkierung sowie unterirdisch anzuordnen.
- ² Die oberirdischen Parkplätze sind sickerfähig zu gestalten. Davon ausgenommen sind Behindertenparkplätze.
- ³ Die Gesamtzahl der Autoabstellplätze richtet sich nach folgender Bandbreite: Mindestens 80 und maximal 100 Autoabstellplätze. Davon sind maximal 37 Autoabstellplätze oberirdisch zulässig.
- ⁴ Die Zahl und Anordnung der Veloabstellplätze richtet sich nach den gültigen Gesetzen und Normen.

E WEITERE BESTIMMUNGEN

§ 15 Entsorgung

¹ Im Bereich für oberirdische Parkierung können Unterfluranlagen oder Containerstandorte zur Entsorgung erstellt werden. In diesen Bereichen ist situativ eine Bodenversiegelung zulässig.

§ 16 Energie und Nachhaltigkeit

¹ Es gelten die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Gesetze und Normen.

² Vom zweiten bis zum fünften Geschoss hat das Gebäude dem Standard Minergie zu entsprechen.

§ 17 Ausnahmen

¹ Die Baubehörde kann, im Interesse einer besseren ästhetischen, wohngyienischen oder funktionalen Lösung, geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan oder von einzelnen Vorschriften zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen oder kommunalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 18 Aufhebung bestehender Gestaltungsplan

¹ Mit Inkrafttreten des Gestaltungsplans und der Sonderbauvorschriften wird der Gestaltungsplan RRB 1046/1986 Wilerweg Ost vom 8. April 1968 ausser Kraft gesetzt. Diese Planung beinhaltet nachfolgende Dokumente (Planbezeichnung).

- Situation, Schnitt a-a, Süd-West Ansicht b-b, Nord-Ost Ansicht c-c, Süd-Ost Ansicht d-d, Nord-West Ansicht e-e, Anschlusschnitte f-f/g-g/h-h
- Sonderbauvorschriften
- Zusatzplan

§ 19 Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Auflage von bis

Beschlossen vom Stadtrat:

Beschluss Nr. vom

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Thomas Marbet

Ramon Christen

Genehmigung vom Regierungsrat mit RRB Nr. vom

Der Staatsschreiber

Yves Derendinger

Publikation im Amtsblatt Nr. vom

