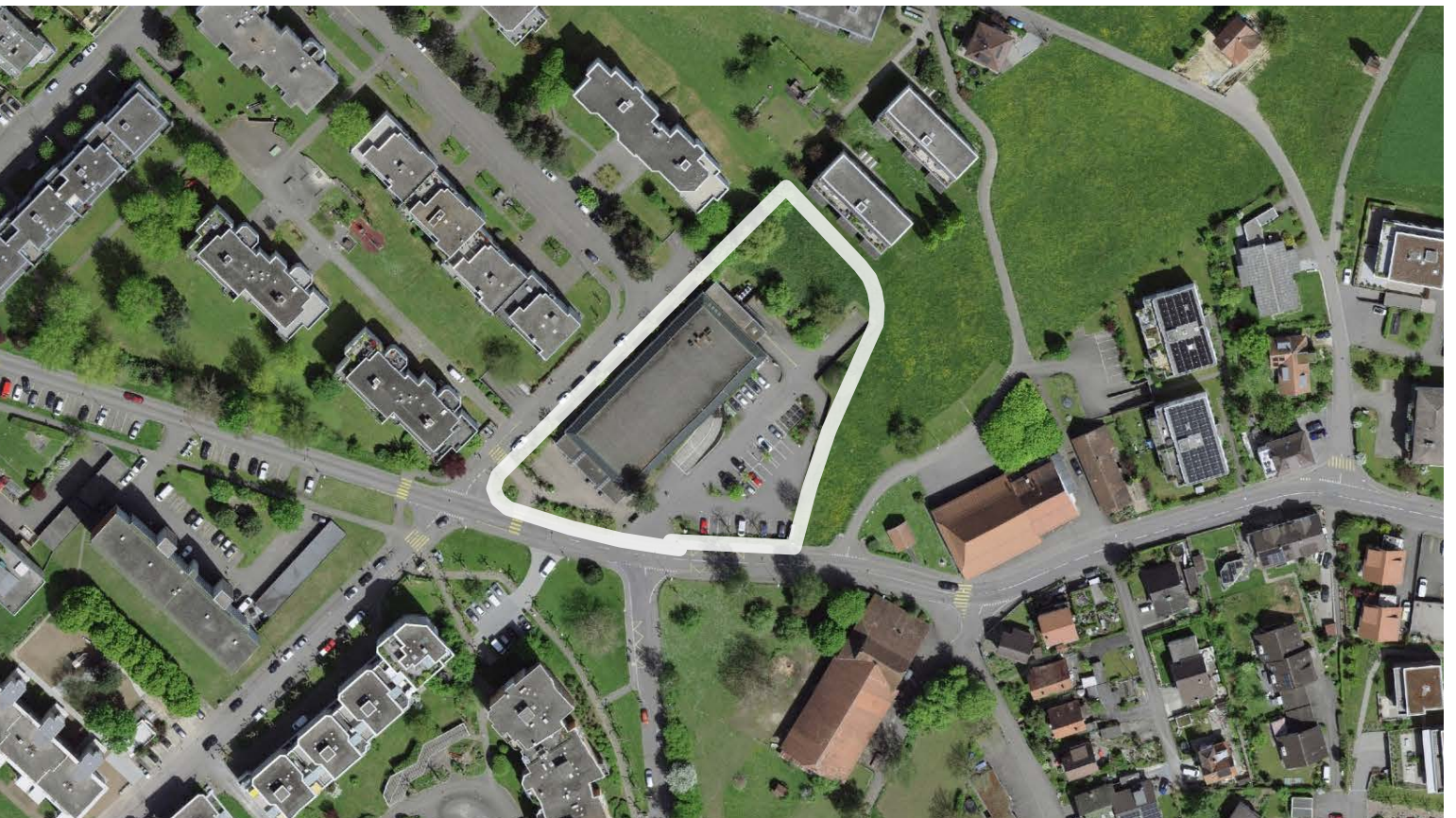


GESTALTUNGSPLAN "WILERFELD" RAUMPLANUNGSBERICHT

Stadt Olten | Kanton Solothurn

Mitwirkungs- und Vorprüfungsexemplar vom 26. Februar 2026

Teilzonenänderungsplan | Gestaltungsplan | Sonderbauvorschriften |
Raumplanungsbericht | Richtprojekt



Planungsbehörde

Stadt Olten
Stadtplanung
Dornacherstrasse 1
4601 Olten

Auftraggeberin

Profond Anlagestiftung
Zollstrasse 62
8005 Zürich

Bauherrenvertretung

Markstein AG
Haselstrasse 16
5400 Baden

Richtprojekt

werk1 planer und architekten ag
Leberngasse 15
4600 Olten

Raumplanung

Panorama AG
für Raumplanung Architektur und Landschaft
Gibelinstrasse 2
4500 Solothurn
www.panorama-ag.ch

Inhaltsverzeichnis

Beilagen	4
1. Einstieg	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Planungsziele	5
1.3 Terminorganisation	5
2. Übergeordnete Rahmenbedingungen	6
2.1 Raumkonzept und Richtplan des Kantons Solothurn	6
2.2 Räumliches Leitbild und Konzepte	7
2.3 Kommunale Nutzungsplanung	9
2.4 Sondernutzungsplanungen	10
3. Richtprojekt	12
4. Planungsgegenstand	15
4.1 Teilzonenänderungsplan	15
4.2 Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften	16
5. Auswirkungen auf Raum und Umwelt	17
5.1 Siedlungsentwicklung nach innen	17
5.2 Orts- und Landschaftsbild	17
5.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr	17
5.4 Schutz natürlicher Lebensgrundlagen	19
5.5 Infrastruktur	20
5.6 Umwelt	21
5.7 Energie und Nachhaltigkeit	22
5.8 Wirtschaft und Gesellschaft	23
6. Planerlassverfahren	23
6.1 Mitwirkung	23
6.2 Vorprüfung	23
6.3 Öffentliche Auflage	23
6.4 Beschluss	23

BEILAGEN

B1 _ Plandossier Richtprojekt, werk1 architekten und planer ag vom 29.09.2025 (revidiert 18.12.2025)

B2 _ Grundlagenpapier, Panorama AG vom 29.09.2025 (revidiert 18.12.2025)

B3 _ Auszug aus dem Protokoll der Baukommission der Stadt Olten vom 29.09.2025

B4 _ Bericht Aussenlärmuntersuchung, Grolimund + Partner AG vom 29.09.2025

B5 _ Bedarf an Parkfeldern, Balmer + Partner AG vom 29.09.2025

B6 _ Kurzbericht Grundwasser und Baugrund vom 11.11.2025

B7 _ GFZ Berechnung mit Berücksichtigung Freihaltezone, grünwerk1 vom 02.12.2025

1. EINSTIEG

1.1 Ausgangslage

Der bestehende Coop-Supermarkt am Wilerweg 101 ist am Ende seiner Lebensdauer angelangt und muss ersetzt werden. Für das Siedlungs- und Sozialgefüge im Wilerfeld ist der Supermarkt von grosser Bedeutung, da er einen wichtigen Teil der Quartiernahversorgung ausmacht. Die Profond Anlagestiftung als Grundeigentümerin beabsichtigt, einen Ersatzneubau zu realisieren. Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen wird das Potenzial mit vier zusätzlichen Geschossen für das Wohnen genutzt. Es sind 39 Wohneinheiten (Mietwohnungen, gehobener Standard) vorgesehen. Die heute bestehende Parkierung wird neu angeordnet, womit insbesondere gegen Westen, im Bereich des Freiraums zwischen Olten und Starrkirch-Wil, neue Frei- und Grünflächen geschaffen werden können.

Vorgängig wurde für die Planung das Richtprojekt erarbeitet, welches von der Baukommission der Stadt Olten am 29. September 2025 bestätigt wurde. Die Anregungen der Baukommission (vgl. Beilage B3) sind in der revidierten Fassung des Richtprojekts (vgl. Beilage B1) sowie im Raumplanungsbericht berücksichtigt. Für die Umsetzung des Richtprojekts ist die Aufhebung des rechtsgültigen Gestaltungsplans Langhags-trasse-Wilerfeld Ost vom 8. April 1986 sowie eine Änderung der Grundordnung nötig. Dies wird durch einen neuen Gestaltungsplan mit Teilzonenplanänderung erwirkt. Die raumplanerische Umsetzung erfolgt vor der laufenden Ortsplanungsrevision.

1.2 Planungsziele

- > Qualitätvolle Siedlungsentwicklung nach innen
- > Mehrwert für das Wilerfeld und für die Stadt Olten
- > Erhalten und Stärken der Quartiernahversorgung
- > Attraktive und vielfältige Wohnangebote
- > Schützen und Einbinden von Grünelementen und Naturwerten
- > Massvolles Fertigbauen des Siedlungsrandes
- > Stärken der Siedlungstrennung zwischen Olten und Starrkirch-Wil

1.3 Terminorganisation

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| > Entwurf | Oktober - Dezember 2025 |
| > Mitwirkung | Januar - Februar 2026 |
| > Vorprüfung | Januar - Juni 2026 |
| > Öffentliche Planaufgabe | August 2026 |
| > Genehmigung | Dezember 2026 |

2. ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Raumkonzept und Richtplan des Kantons Solothurn

Angesichts der Vielfalt der räumlichen Strukturen hat der Kanton Solothurn zur Umsetzung der Grundsätze der Raumplanung verschiedene Handlungsräume gebildet. Die Stadt Olten gilt als urbaner Raum. Darin verfolgt der Kanton Solothurn die Entwicklung urbaner und dichter Siedlungen, welche auch die Potenziale der Frei- und Grünräume miteinbeziehen.

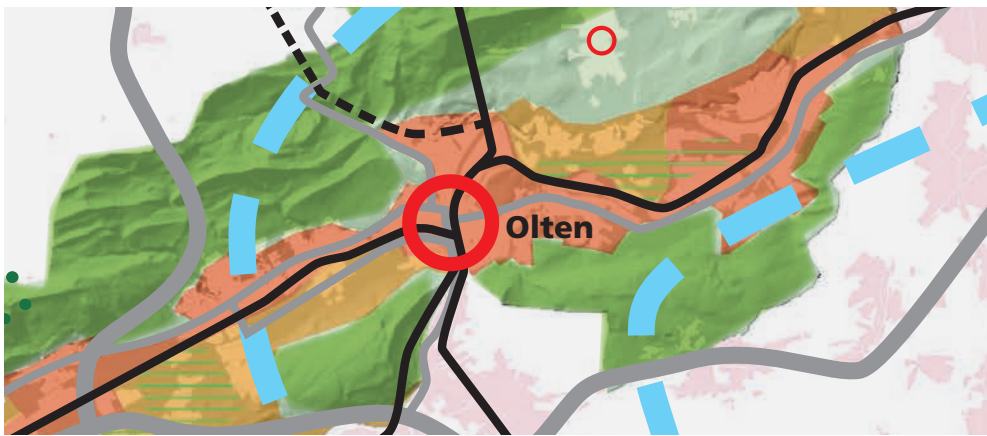


Abb. 1: Ausschnitt Raumkonzept Solothurn 04.09.2023 (freier Massstab, genordet)

Der Richtplan des Kantons Solothurn basiert auf dem Raumkonzept. Er legt Handlungsstrategien, Planungsgrundsätze und -aufträge sowie konkrete Vorhaben für die Bereiche Siedlung, Landschaft, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung fest. Im Projektperimeter ist keine räumliche konkrete Massnahme vorgesehen.

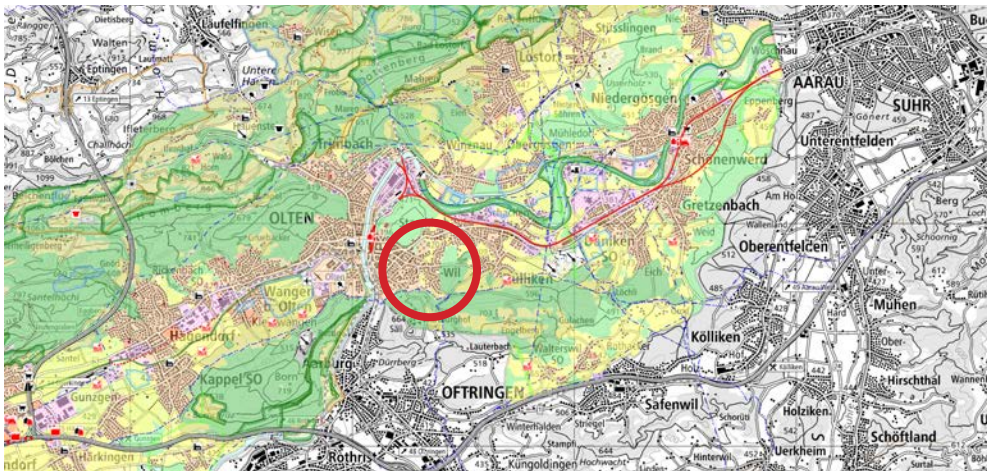


Abb. 2: Ausschnitt Richtplan Solothurn vom 04.09.2023 (freier Massstab, genordet)

2.2 Räumliches Leitbild und Konzepte

Das Räumliche Leitbild der Stadt Olten vom 14. März 2022 bildet die strategische Grundlage der Ortsplanungsrevision. Darauf aufbauend sind durch die Stadt Olten Konzepte erarbeitet worden, welche als Ausgangspunkt für die Revision der baurechtlichen Grundordnung dienen. Das Räumliche Leitbild und die Konzepte sind behördenverbindlich oder -wegleitend. Im Grundlagenpapier (Beilage B2) wird hergeleitet, wie diese Punkte im Richtprojekt (Beilage B1) berücksichtigt werden.

Räumliches Leitbild (2022)

Im Räumlichen Leitbild der Stadt Olten ist der Projektperimeter des Gestaltungsplans mit der räumlichen Entwicklungsstrategien *Neuentwickeln* überlagert. Für den Projektperimeter ist der Handlungsansatz *Wohngebiet* vermerkt, worin explizit auch punktuelle Mischnutzungen vorgesehen sind. Der Bereich der Freihaltezone ist mit der räumlichen Entwicklungsstrategien *Freiräume* sowie *Wahren und Fördern* überlagert.

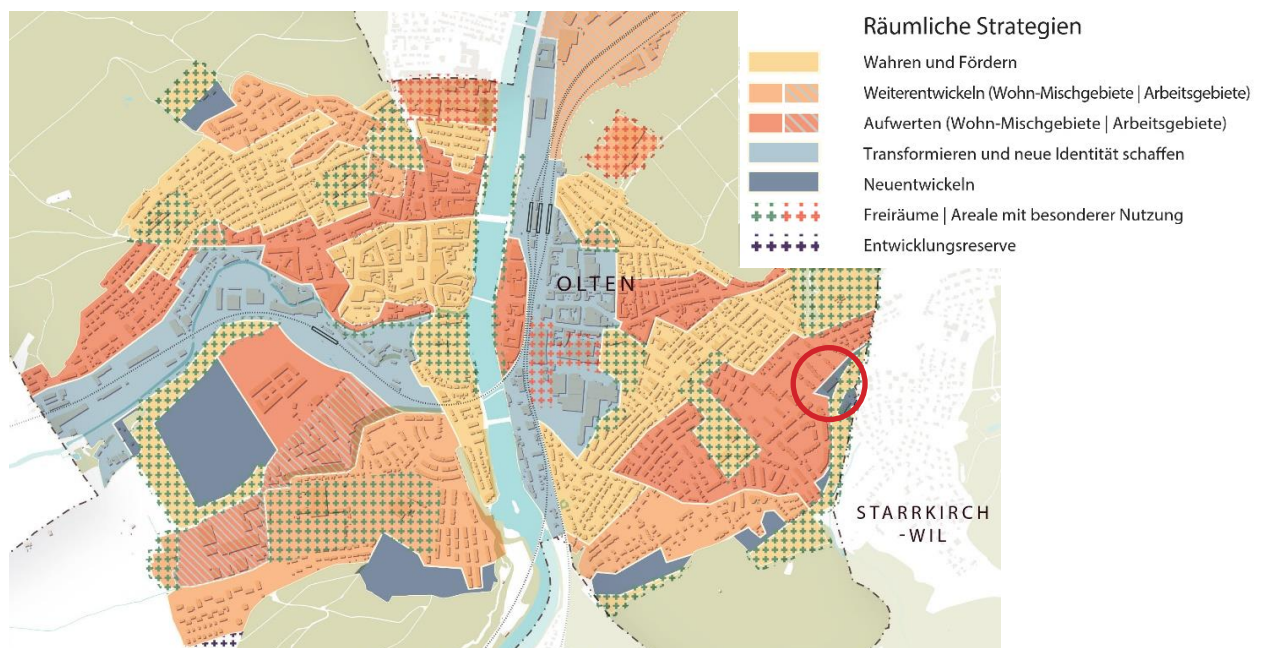


Abb. 3: Auszug Karte Handlungsstrategien (freier Massstab, genordet)

Innenentwicklungskonzept (2024)

Das Innenentwicklungskonzept greift das Räumliche Leitbild aus dem Jahr 2022 auf. Es enthält unter anderem einen *Zielplan Bautypologien und räumliche Strategien*. Der Projektperimeter soll demnach als *Areal mit besonderer Nutzung (öff. Einrichtungen inkl. Freiräume)* am *Stadtrand neu entwickelt* werden.

Freiraum- Natur und Klimakonzept (2025)

Das Freiraum-, Natur und Klimakonzept analysiert ebendiese Themenbereiche, erarbeitet ein Freiraumportfolio und formuliert Leitsätze. Für die Freihaltezone im Wilerfeld ist ein *Entwickeln* im Sinne von *Landwirtschafts-Parks* vorgesehen. Das ebenfalls enthaltene Baumkonzept legt überdies fest: "Wo Platz für Bäume möglich ist, gilt es Bäume zu pflanzen." Der Themenplan Naturwerte sieht überdies eine ökologische Vernetzung entlang der Freihaltezone mit Gehölzen vor.



Abb. 4: Auszug Themenplan Naturwerte/Schutzgegenstände (freier Massstab, genordet)

Entlang kleinerer Fliessgewässer werden zudem diverse Massnahmen angeregt. Der Einbezug in die vorliegende Sondernutzungsplanung ist der Interessenabwägung im Kap. 5 zu entnehmen.

Masterpläne Velo (2024) und Fussverkehr (2025)

Der Projektperimeter ist gemäss Velonetzplan gut an das übergeordnete Velonetz angeschlossen. Die Netzplanung Fussverkehr vom 16. Januar 2025 verweist auf die Wichtigkeit des Wilerwegs als Fusswegverbindung bzw. Quartierpromenade zur Innenstadt sowie auf die Bushaltestelle Wilerfeld.

Parkraumkonzept (2025)

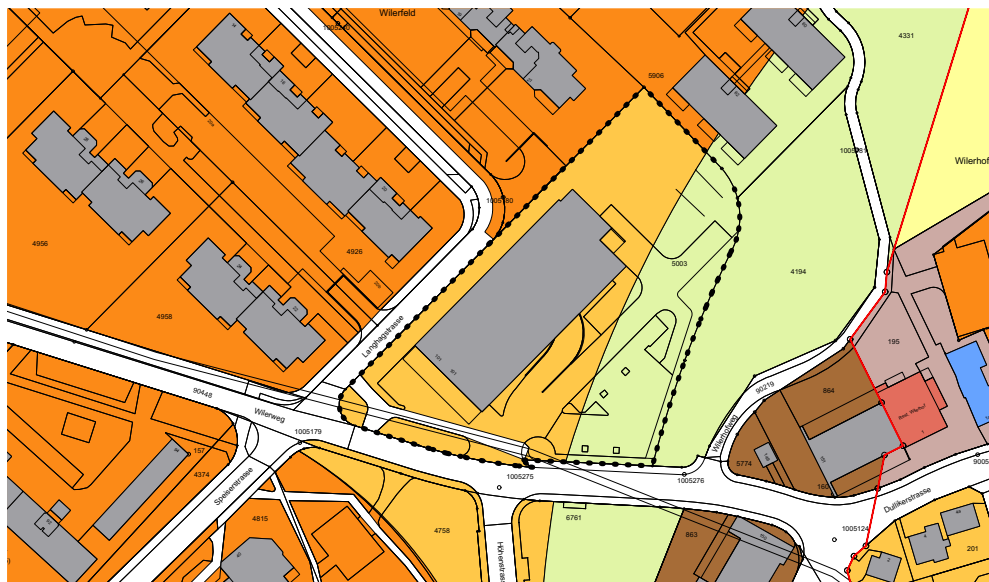
Gemäss Parkraumkonzept sind je nach Stadtgebiet Reduktionsfaktoren geplant. Im Projektperimeter sind für das Wohnen nur 70-100% und für das Arbeiten 40-100% (Personal) bzw. 50-80% (Kundschaft) der nach VSS-Norm 40 281 erforderlichen Plätze anzubieten.

Energieplan (2024)

Der Projektperimeter liegt in einem Eignungsgebiet für Erdwärme. Zudem sind die Voraussetzungen für die Nutzung von KVA-Abwärme grundsätzlich erfüllt.

2.3 Kommunale Nutzungsplanung

Die rechtsgültige Grundnutzung über die Parzelle GB Nr. 5003 ist im westlichen Teil eine Wohnzone, 2-geschossig (W2, zu 4'319 m²) und im östlichen Teil eine Freihaltezone, einstweilen freigehalten für den Bau einer Umfahrungsstrasse, die allerdings nicht mehr weiterverfolgt wird. Die heutige Nutzung entspricht nicht den W2-Vorschriften - auch nicht den zulässigen Abweichungen, welche im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich wären. Die Abgrenzung zwischen der W2-Zone und der Freihaltezone ist aus heutiger Sicht nicht mehr sinnvoll. Die planungsrechtliche Situation ist rechtlich unzweckmässig. Baulinien sind im Projektperimeter derzeit nicht festgelegt.








-  Geltungsbereich Änderung Bauzonenplan
-  Zweigeschossige Wohnzone W2/0.6 (§ 9 Zonenreglement)
-  Dreigeschossige Mischzone (§ 7 Zonenreglement)
-  Freihaltezone (§ 23 Zonenreglement)
-  Dreigeschossige Wohnzone (§ 8 Zonenreglement)

Abb. 5: Auszug Bauzonenplan bestehend (freier Massstab, genordet)

2.4 Sondernutzungsplanungen

Über die Parzelle GB Nr. 5003 sind zwei Sondernutzungspläne rechtsgültig: Der Gestaltungsplan Langhagstrasse-Wilerfeld Ost vom 8. April 1986 und der Gestaltungsplan Käppelistrasse West vom 7. Mai 1996. Diese überlagern sich teilweise.

Langhagstrasse-Wilerfeld Ost

Der bestehende, über die gesamte Parzelle GB Nr. 5003 gültige Gestaltungsplan Langhagstrasse-Wilerfeld Ost vom 8. April 1986 (RRB 1986/1046) inklusive Zusatzplan und Sonderbauvorschriften wird aufgehoben.



Abb. 6: RRB 1986/1046 Gestaltungsplan (links) und Zusatzplan (rechts) (freier Massstab, genordet)

Käppelistrasse West

Der Umzonungs-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan Käppelistrasse West vom 7. Mai 1996 und dessen Änderung vom 4. April 2000 (RRB 2000/655) bleiben hingegen bestehen. Der Perimeter dieser Planung ragt um 6.24 m in die Parzelle GB Nr. 5003. Dieser Bereich ist als "Grünfläche" definiert. Da diese Planung noch nicht aufgehoben wird, wird sichergestellt, dass der neue Gestaltungsplan für die Parzelle GB Nr. 5003 dem entsprechenden Paragraphen in den Sonderbauvorschriften (§ 16 Umgebungsgestaltung, vgl. unten) nicht widerspricht. Nachfolgend ist diese Überlagerung dargestellt. Die schwarz punktierte Fläche entspricht der heutigen Wohnzone W3.



Abb. 7: RRB 2000/655 Gestaltungsplan mit Überlagerung Parz. 5003 in rot (freier Massstab, genordet)

RRB 2000/655 Käppelistrasse West: § 16 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission. Der Aussenraumgestaltung ist die entsprechende Bedeutung beizumessen. Die Anordnung der im Situationsplan 1:500 festgelegten Baumbepflanzung ist sinngemäss verbindlich, die genaue Anzahl der Bäume ist im Baugesuchsverfahren festzulegen. Es sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden

3. RICHTPROJEKT

Der Ersatzneubau kommt an der tiefsten Stelle des Siedlungsrandes des Wilerfelds zu stehen, in einer leichten Abtiefung eines Ausläufers des Mühlitals (vgl. Abb 8). Der Siedlungsrand des Wilerfelds steigt vom Gestaltungsplanperimeter nach Süden und Norden leicht an.



Abb. 8: Luftbild Projektperimeter Blickrichtung Nordwesten (Google Earth)

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist Olten als Ortsbild von nationaler Bedeutung bezeichnet. Das Wilerfeld befindet sich in der Umgebungszone XV, Aufnahmekategorie b, Erhaltungsziel b. Dabei ist gemäss ISOS-Wegleitung zu beachten: *"Es gilt die Eigenschaften zu erhalten, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind"*. Diese Regel ist mit Gestaltungsvorschriften für Neubauten und Bepflanzung sicherzustellen. Die zwei ehemaligen Bauernhöfe auf der gegenüberliegenden Seite des Grüngürtels (vgl. Abb. X, blaue Punkte) sind als Einzelelemente für das Ortsbild von Olten von "besonderer Bedeutung" mit dem Erhaltungsziel A, d.h. *"integraler Erhalt der Substanz"*.

Die umgebenden Bauten sind zum Teil 6- bis 7-geschossig. Der Ersatzneubau soll sich in die bestehende Bebauung einfügen und nicht zu einem Hauptakzent des Siedlungsgefüges werden. Er liegt tiefer als die maximalen Dachkoten der benachbarten Bauten Nrn. 87, 20 und 62. Das Dachgeschoss wird im Sinne eines Attikageschosses leicht zurückversetzt, um den Übergang von der Freihaltezone in das dichte und höher bebaute Gebiet räumlich fließender zu gestalten. Der Siedlungsrand wird dadurch insgesamt massvoll fertiggebaut.

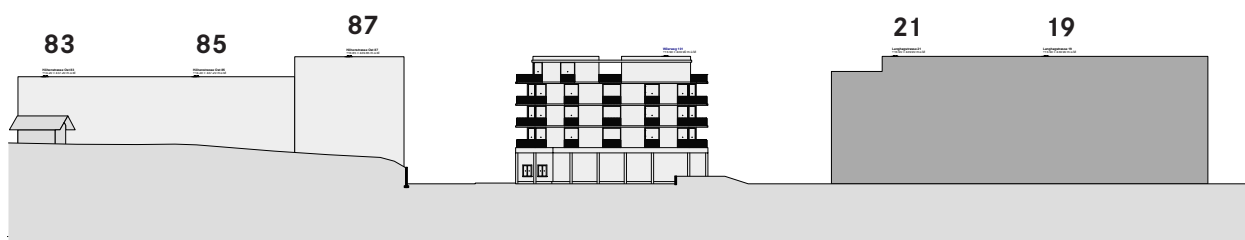


Abb. 9: Ansicht Nordost (freier Massstab)

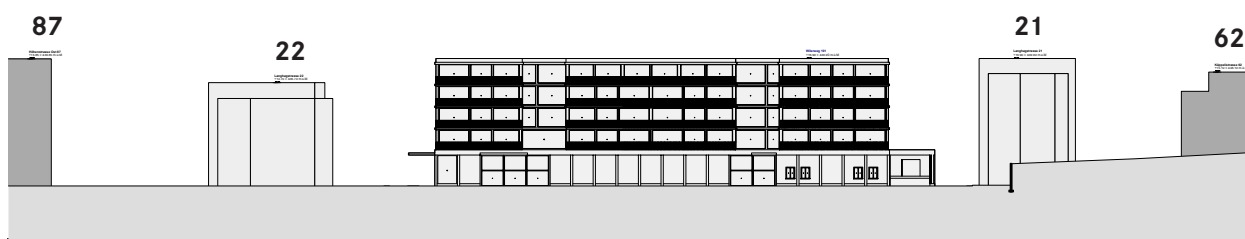


Abb. 10: Ansicht Südost (freier Massstab)

Der Fussabdruck des Neubaus entspricht dem Bestand. Das langgezogene Fassadenbild wird durch zwei Erschliessungskerne gegliedert, dadurch wird die Gebäudefassade gegliedert und gleichzeitig der Erschliessungsgang im Innern natürlich belichtet. Die bodengebundene Fassadenbegrünung gibt dem Baukörper ein natürliches Erscheinungsbild. Die Wohnungen sind jeweils einseitig orientiert. Auf dem Dach wird mit einer PV-Anlage Strom erzeugt.

Die Erschliessung erfolgt über den Wilerweg. Der Standort ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Am Wilerweg und an der Höhenstrasse befinden sich Bushaltestellen. In der Vorzone der Verkaufsfläche werden Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt. Die bestehende Dreiecksparkierung für Personenwagen wird ersetzt durch eine zweibündige und somit effizientere Parkierung. Die Parkplätze werden mit einem sickerfähigen Belag aufgewertet. Die Einstellhallenzufahrt erfolgt neu im nordöstlichen Bereich der Parzelle und wird in den heutigen Geländesprung gelegt. Die Einfahrt ist somit weitgehend gedeckt, sodass die Lärmimmissionen für die benachbarte Überbauung minimiert werden. Die Anlieferung erfolgt ebenfalls von Nordosten und ist grösstenteils eingehaust. Der Hauptzugang zu den Wohnungen erfolgt über die Südostfassade.

Die Freihaltezone zur Gemeinde Starrkirch-Wil wird in der Erscheinung durch den geplanten Teilrückbau der Parkierungsfläche von ca. 560 m² und der Gestaltung einer neuen begrünten Aussenspielfläche (vgl. Abb. 11 und 12) gestärkt und gewinnt gleichzeitig an Attraktivität.

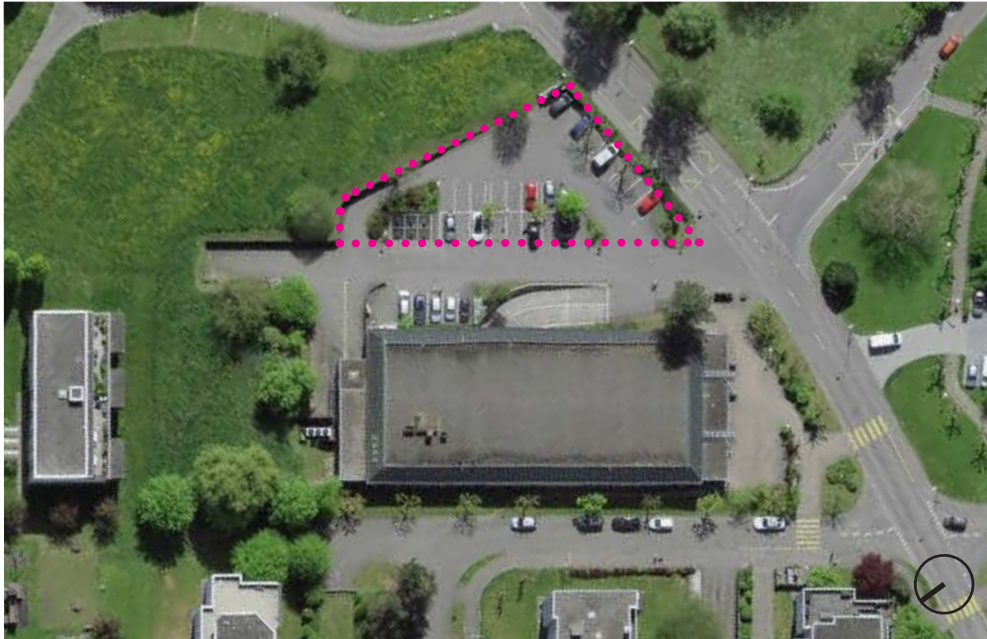


Abb. 11: Orthofoto bestehende Situation (freier Massstab)

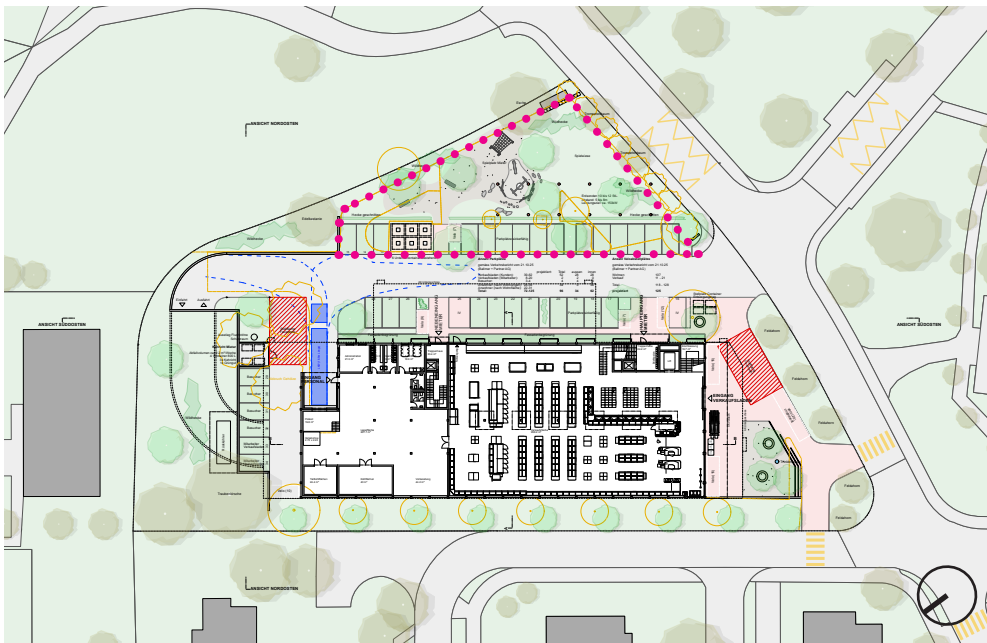
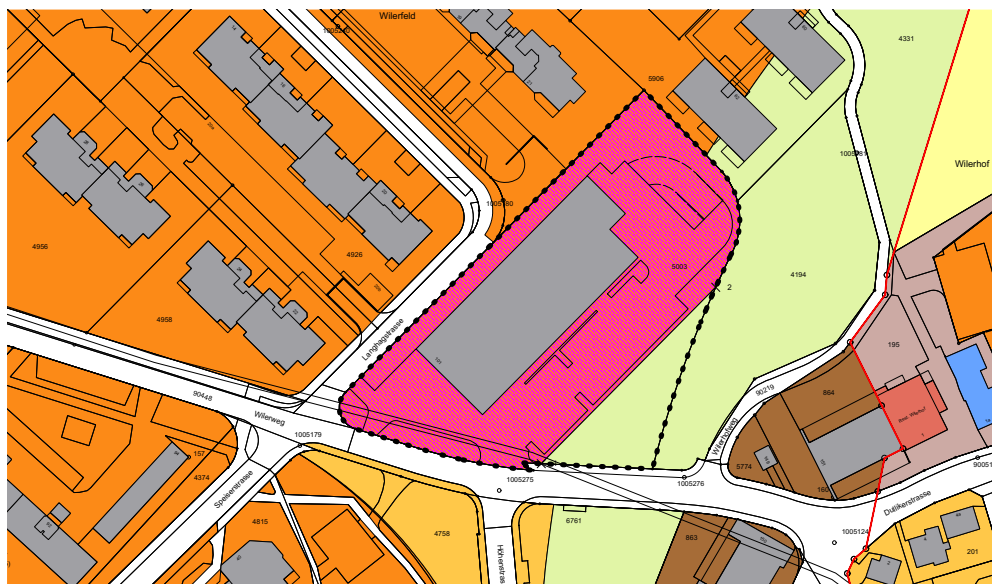


Abb. 12: Umgebungsplan Richtprojekt (freier Massstab)

4. PLANUNGSGEGENSTAND

4.1 Teilzonenänderungsplan

Mit dem Vorhaben wird die planungsrechtlich unzweckmässige Situation auf der Parzelle GB Nr. 5003 geklärt und ein raumplanerisch zweckmässiges Planungswerk geschaffen. Es werden eine Änderung des Bauzonenplans sowie gleichzeitig ein neuer Gestaltungsplan ausgearbeitet. Im Rahmen der Änderung des Bauzonenplans sind folgende Anpassungen vorgesehen: Arrondierung der Freihaltezone und Schaffung einer dreigeschossigen Mischzone nach § 7 Zonenreglement der Stadt Olten (Fläche von 5'506 m²). Darin ist auch ein Attikageschoss nach § 17^{ter} Kantonale Bauverordnung zulässig. Mit einem Gestaltungsplan ist ein zusätzliches Vollgeschoss - also insgesamt vier Vollgeschosse plus ein Attikageschoss - möglich. Die Änderung des Bauzonenplans sowie der Gestaltungsplan erfolgen der laufenden Ortsplanungsrevision (Stand Dezember 2025) zeitlich vorgelagert.








-  Geltungsbereich Änderung Bauzonenplan
-  Zweigeschossige Wohnzone W2/0.6 (§ 9 Zonenreglement)
-  Dreigeschossige Mischzone (§ 7 Zonenreglement)
-  Freihaltezone (§ 23 Zonenreglement)
-  Dreigeschossige Wohnzone (§ 8 Zonenreglement)

Abb. 13: Bauzonenplan neu (freier Massstab, genordet)

Nachfolgend sind die zulässigen Nutzungsmasse gemäss baurechtlicher Grundordnung nachgewiesen (Annahme massgebende Grundstücksfläche M3 neu = 5'506 m²).

Nachweise Nutzungsmasse

M3 neu = 5'506 m ²	Richtprojekt 2025*	Sonderbauvorschriften*	Zonenreglement 2008
anrechenbare Gebäudefläche m ²	1'663	1'909 (Baubereiche)	-
Überbauungsziffer	0.30	0.35 (Baubereiche)	max. 0.50
Geschossfläche unterirdisch m ²	2'967	-	-
Geschossfläche oberirdisch m ²	6'401	max. 6'800	-
Geschossflächenziffer oberird.	1.16	max. 1.24	folgt mit neuer OPR**
anrechenbare Grünfläche m ²	1'880	-	-
Grünflächenziffer (vgl. Beilage B7)	0.34 (ohne Baumäquivalent) 0.44 (mit Baumäquivalent)	-	min. 0.30

* Das Vordach im Südwesten wird als Gebäudeteil angerechnet (obschon keine Geschossfläche nach SIA-Ordnung 416).

** Im Rahmen der laufenden OPR ist in der neuen Mischzone M3 zur Zeit ein Wert von 1.1 vorgesehen. Zuzüglich eines Nutzungsbonus von 20% nach § 39 Abs. 5 KBV entspricht dies vorliegend einem maximal zulässigen Wert von 1.32.

4.2 Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften

Die Parzelle GB Nr. 5003 bildet für den neuen Gestaltungsplan die Begrenzung. Im Bereich der Überlagerung mit dem Gestaltungsplan Käppelistrasse West wird sichergestellt, dass keine planungsrechtlichen Widersprüche entstehen.

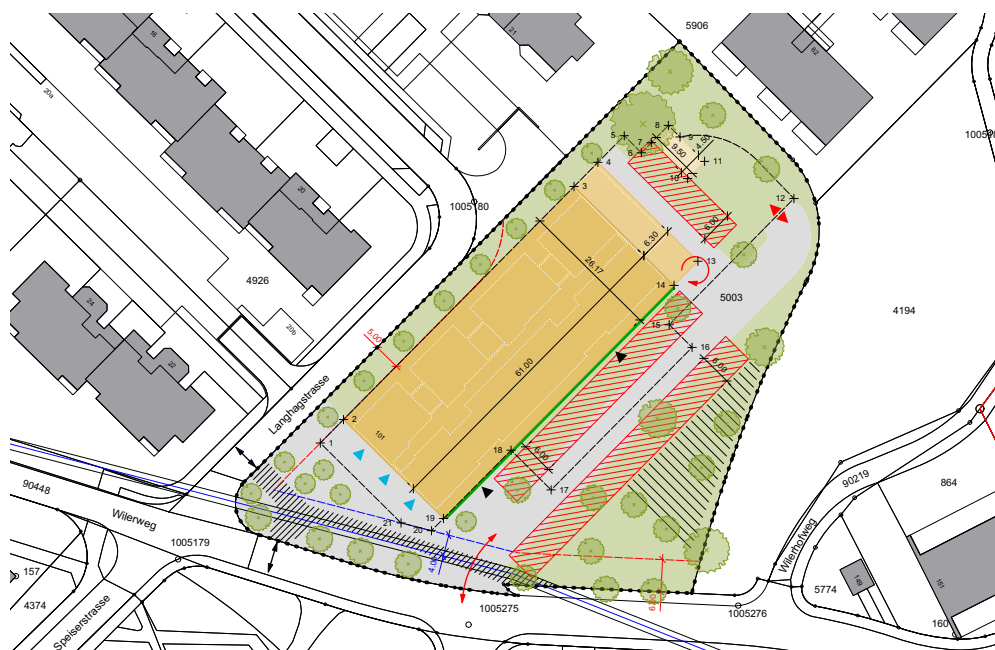


Abb. 14: Gestaltungsplan neu (ohne Legende, freier Massstab, genordet)

In den Sonderbauvorschriften werden Art und Mass der Nutzung, Grundsätze der Gestaltung, die Erschliessung und Parkierung sowie die Grünräume grundeigentümergebunden festgelegt. Die bestehenden Dienstbarkeiten (Lasten und Rechte) sind berücksichtigt und in die Planung eingeflossen.

5. AUSWIRKUNGEN AUF RAUM UND UMWELT

Dieses Kapitel fasst die relevanten Auswirkungen der vorliegenden Planung auf Raum und Umwelt gemäss Art. 47 RPV resp. Art. 1 und Art. 3 RPG zusammen, verweist auf die entsprechenden Abhandlungen im vorliegenden Bericht, den Beilagen und Anhängen und erläutert die vorgenommene Interessenabwägung nach Art. 3 RPV. Alle betroffenen Interessen sind ermittelt. In diesem Kapitel ist die in einem iterativen Prozess erfolgte Bewertung und Abwägung beschrieben.

5.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Das Raumkonzept des Kantons Solothurn bezeichnet die Stadt Olten als urbaner Raum und strebt entsprechend dichte Siedlungen an, welche auch die Potenziale der Frei- und Grünräume nutzen. Durch die im Wilerfeld vorgesehene bauliche Verdichtung mit gleichzeitiger Stärkung des Grünraums wird dem Rechnung getragen. Mit der Verkaufsfläche im Erdgeschoss wird zudem ein Beitrag zur Quartiersversorgung geleistet. In die rund vierzig Wohneinheiten werden voraussichtlich gegen hundert Bewohnende einziehen (Fassungsvermögen).

5.2 Orts- und Landschaftsbild

Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts fand eine ortsbauliche Herleitung statt (vgl. Kap. 3). Das Richtprojekt berücksichtigt das ISOS und das Bauinventar (Objekte auf dem Gemeindegebiet von Starrkich-Wil) und sorgt für eine sorgfältige und massvolle Gestaltung des Siedlungsrandes. Der Freihaltebereich zwischen dem Wilerfeld und Starrkirch-Wil wird durch die Umgestaltung des Aussenraums deutlich gestärkt.

5.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Der Projektperimeter ist sehr gut an das Velo- und Fusswegnetz angeschlossen. Das Areal ist vom Wilerweg sowie von der Langhagstrasse im Süden des Projektperimeters zugänglich. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr MIV erfolgt über den Wilerweg. Die Arealzufahrt bleibt an ihrer heutigen Position vis-à-vis der Einmündung Höhestrasse Ost bestehen. Unmittelbar angrenzend befindet sich die Bushaltestelle "Olten, Wilerfeld". Das Areal ist gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Es liegt in der ÖV-Gütekategorie C. Eine Anreise mit dem Langsam- oder öffentlichen Verkehr ist grundsätzlich zumutbar und eine Reduktion der MIV-Parkierung folgerichtig.

Parkierung

Die Anzahl Autoabstellplätze richtet sich nach dem Parkraumkonzept der Stadt Olten (vgl. Kap. 2.2). Dieses regt eine Reduktion der nach VSS-Norm berechneten Zahl an.

Unter Berücksichtigung dieser Reduktionsfaktoren und unter Annahme der Nutzflächenverteilung gemäss Richtprojekt wären mindestens 76 und maximal 124 Autoabstellplätze zulässig. Im Richtprojekt wird von 94 Autoabstellplätzen ausgegangen. Gemäss § 15 Abs. 3 Sonderbauvorschriften sind mindestens 80 und maximal 100 Autoabstellplätze zulässig. Diese dürfen nur in den vorgesehenen Bereichen oder unterirdisch erstellt werden. Es ist eine Abtrennung von Besuchs- und Bewohnendenplätzen vorgesehen (vgl. Beilage B1). Die Anzahl Veloabstellplätze ist nach den übergeordneten Normen und Gesetzen sicherzustellen und im Baugesuch nachzuweisen.

Verkehrsnachfrage

Heute bestehen im Perimeter 58 Autoabstellplätze für den Supermarkt. Bei Umsetzung des vorliegenden Gestaltungsplans können, bedingt durch die Wohnnutzung, zusätzliche Plätze zur Verfügung gestellt werden. Es ist mit einer Verkehrszunahme gegenüber dem Zustand heute von ca. 12 % (103 Fahrzeuge pro Tag) bzw. ca. 9 % in der Abendspitze (16 Fahrzeuge pro Tag) zu rechnen. Diese leichte Verkehrszunahme kann vom bestehenden Verkehrsnetz problemlos aufgenommen werden.

Feuerwehr

Die Feuerwehrintervention erfolgt über die Langhagstrasse oder über die grosse Parkierungsfläche südöstlich des Gebäudes. An den Stirnseiten können gemäss nachfolgender Skizze weitere Stellflächen zur Verfügung gestellt werden.

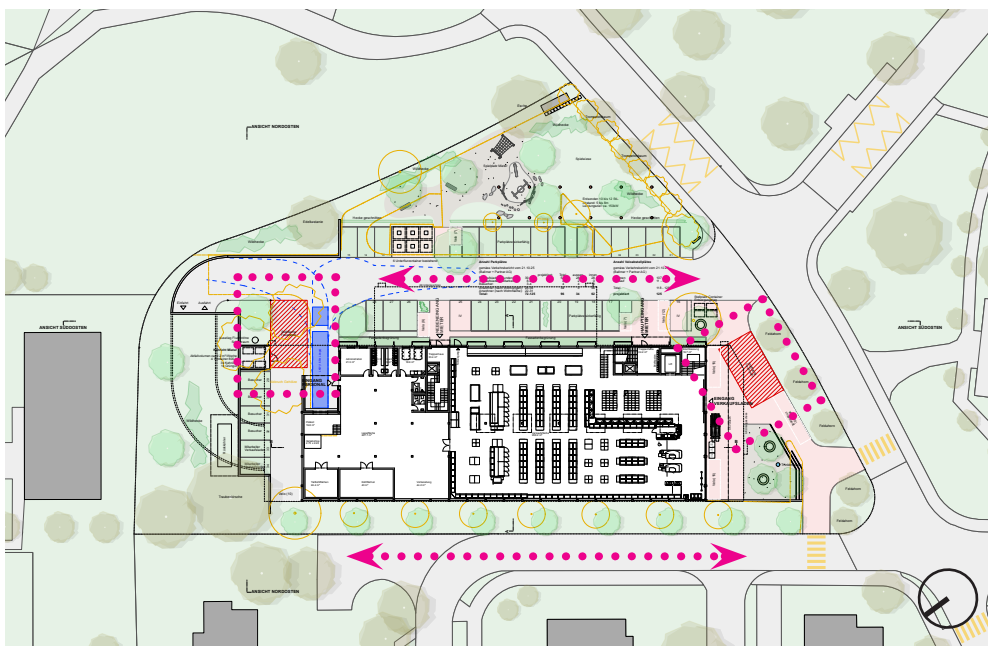


Abb. 15: Skizze Feuerwehrestellflächen in rot (ohne Legende, freier Massstab)

5.4 Schutz natürlicher Lebensgrundlagen

Gemäss Art. 1 Abs. 2 Bst. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung RPG sind mit raumplanerischen Massnahmen insbesondere "die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen".

Boden und Landwirtschaft

Das Areal ist bereits heute bebaut. Der Fussabdruck des Gebäudes bleibt mehr oder minder gleich. Der Anteil versiegelter Fläche reduziert sich insbesondere im östlichen Bereich des Areals. Es ist keine inventarisierte Fruchtfolgefläche FFF betroffen.

Gemäss Beilage B7 wird die im Rahmen der vorgeschlagenen Anpassung des Zonenplans (Mischzone 3) geforderte Grünflächenziffer GFZ von 30% eingehalten.

Fliessgewässer

Gemäss Räumlichem Leitbild ist für den Mühlitälübach eine "abschnittsweise Öffnung" vorgesehen. Getreu dieser räumlichen Strategie wurde eine Ausdolung im Bereich des Projektperimeters geprüft. Die Lage der Eindolung wurde im Rahmen von Vermessungen vor Ort erhoben. Die entsprechende Leitung befindet sich rund 4 - 5 m unter der Oberfläche. Hinsichtlich der heutigen und künftigen Nutzung sowie der direkt angrenzenden Kantonsstrasse ist eine allfällige Ausdolung nicht verhältnismässig. Im Generellen Entwässerungsplan GEP der Stadt Olten vom 28. Februar 2011 ist der Mühlitälübach als bestehende Meteorwasserleitung vermerkt, nicht als Gewässer.

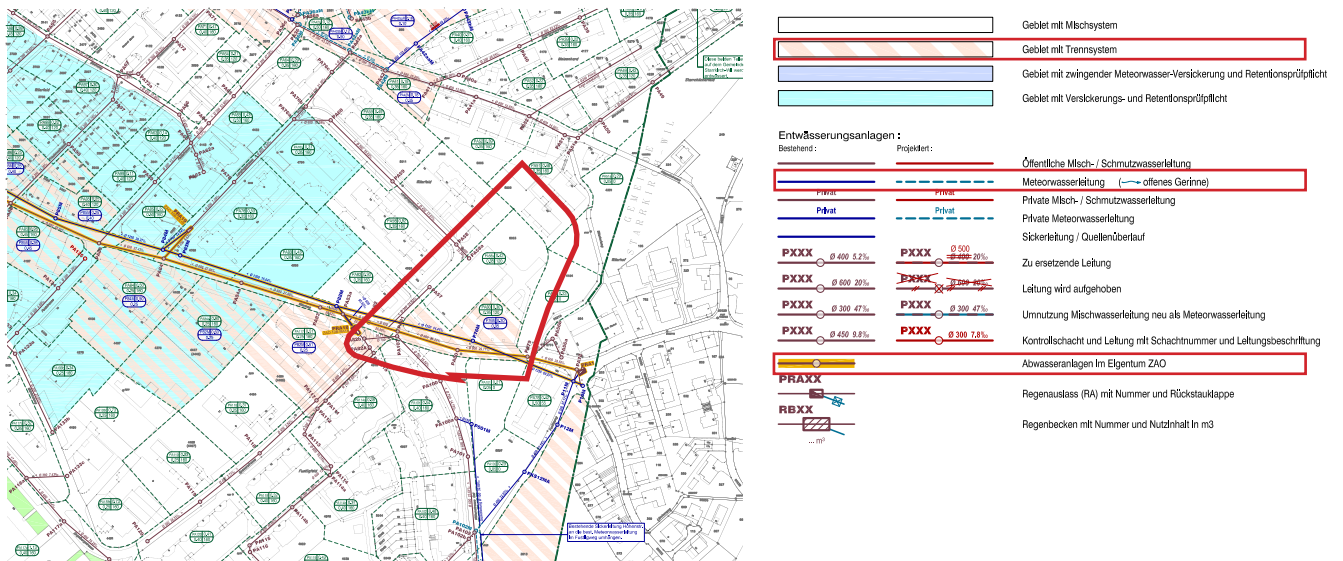


Abb. 16: Auszug GEP Olten, Blatt 14 (freier Massstab, genordet)

Südlich des Gestaltungsplanperimeters wurde 2025 entlang der Höhenstrasse Ost ein Hochwasserentlastungsbauwerk realisiert. Der Überlauf des Entlastungsgerinnes wird durch die Meteorwasserleitung Mülitäli sichergestellt. Der entsprechende Kantonale Nutzungsplan Mülitälibach vom 24. Juni 2013 tangiert den Gestaltungsplanperimeter am Rand.

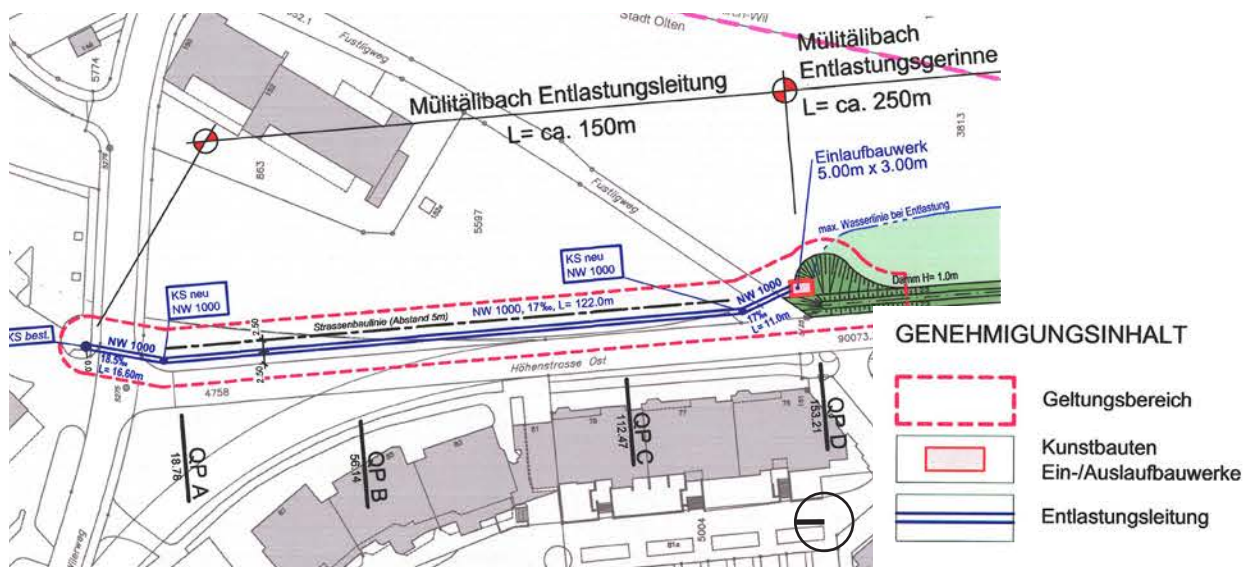


Abb. 17: Auszug Änderung Kantonalen Nutzungsplan Mülitälibach (freier Massstab)

Grundwasser

Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich Au (unterirdische Gewässer). Durch die vorgesehene Bebauung wird der Grundwasserdurchfluss voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Detaillierte Informationen zum Grundwasserspiegel sind der Beilage B6 zu entnehmen.

Versickerung und Retention

Wie im GEP (vgl. Abb. 16) ersichtlich gilt im Projektperimeter keine Versickerungs- oder Retentionsprüfpflicht. Die oberste aus Gehängelehm (Holozän) bestehende Bodenschicht ist ohnehin schlecht durchlässig. Zurzeit ist vorgesehen, das Dachwasser auf dem extensiv begrünten Dach zurückzuhalten (mit Notüberlauf in die Kanalisation). Das auf den versiegelten Bodenflächen anfallende Meteorwasser soll grösstmöglich über die Schulter versickert werden.

5.5 Infrastruktur

Gemäss GEP ist im südlichen Teil des Areals mindestens ein Trennsystem und im übrigen Bereich mindestens ein Mischsystem umzusetzen (vgl. Abb. 16). Gemäss der Ge-

nerellen Wasserversorgungsplanung GWP bestehen Wasserleitungen sowie je ein Hydrant entlang des Wilerwegs und der Langhagstrasse.

5.6 Umwelt

Das Vorhaben hat einen Einfluss auf die Umwelt, obschon es keiner Umweltverträglichkeitsprüfung nach Art. 10a Umweltschutzgesetz USG unterstellt ist. Gleichzeitig sind die neuen Nutzungen auf dem Areal Umwelteinflüssen ausgesetzt. Nachfolgend werden die für die Entwicklung relevanten Themen erläutert und abgewogen.

Naturwerte und Vernetzung

Im Perimeter bestehen heute einige wertvolle grosskronige Bäume. In der Erarbeitung des Richtprojekts wurde Wert darauf gelegt, möglichst viele der ökologisch und für das Landschaftsbild wertvollen Bäume zu erhalten. Zusätzlich werden neue standortheimische Bäume und Gehölze in naturnaher Anordnung geplant. Nebst einem ästhetischen Mehrwert dienen diese auch der ökologischen Vernetzung. 2025 befinden sich auf dem Areal 28 Bäume. Gemäss Sonderbauvorschriften sind künftig mindestens 28 Bäume vorzusehen. Im Richtprojekt sind 37 Bäume sowie Wildheckenflächen von insgesamt 250 m² abgebildet (vgl. Beilage B7).

Quartierklima

Hinsichtlich des Klimawandels ist mit einem grundsätzlichen Temperaturanstieg sowie einer Zunahme von Hitzewellen zu rechnen. Nebst ortsbaulichen Überlegungen hat die vorgesehene Fassadenbegrünung deshalb auch ein angenehmes Mikroklima und eine Abkühlung der Umgebungsluft zum Ziel. Für die Fassadenbegrünung ist ein abgelöstes System mit schlingenden Pflanzen (denkbar sind bspw. *Akebia quinata*, *Akebia trifoliata*, *Aristolochia macrophylla*) vorgesehen. Im kommunalen Freiraum-, Natur- und Klimakonzept ist im Süden des Projektperimeters eine Kaltluftleitbahn aus dem Mülitäl verzeichnet. Das vorgesehene Gebäude befindet sich zum Teil darin. Nach wie vor ist allerdings der Kaltluftdurchstrom südlich des Gebäudes über den Wilerweg möglich.

Lärm

Die Immissionsgrenzwerte IGW des Strassenlärms sind für die Wohnnutzung, sowohl tags als auch nachts, eingehalten (vgl. Beilage B4). Seitens Gewerbenutzung sind gewisse Lärmemissionen aufgrund der Anlieferung sowie der Parkierung zu erwarten. Ein Lärmgutachten (vgl. Beilage B4) legt unter anderem nahe, die Anlieferung sowie die Einstellhallenzufahrt mit lärmabsorbierenden Materialien auszustatten bzw. einzuhäusen. Dies findet Eingang in die Sonderbauvorschriften (§ 12 und § 13) und ist im Richtprojekt berücksichtigt.

Naturgefahren und Oberflächenabfluss

Zurzeit ist an diversen Stellen auf dem Areal bei sehr starken Regenfällen mit einem Oberflächenabfluss mit Fliesstiefen von bis zu 0.25 m (dunkelviolet) zu rechnen. Betroffen sind Bereiche, die sich in einer natürlichen oder künstlichen Abtiefung befinden. Aufgrund der leichten Hanglage kann bei Starkregen viel Wasser auf den leicht abgetieften Wilerweg oder in Einstellhallen fließen. Für den Platz liegt ein Entwässerungskonzept vor, das dieser Gefahr entgegenwirkt (vgl. Kap. 5.4, Unterkapitel Versickerung und Retention). Weitere Naturgefahren sind für den Perimeter keine vermerkt.



Abb. 18: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, map.geo.admin.ch, 08.10.2025 (freier Massstab, genordet)

Die im südöstlichen Bereich des Perimeters vorgesehene Entsiegelung sorgt für eine zusätzliche Minderung des Oberflächenabflusses.

5.7 Energie und Nachhaltigkeit

Im Sinne der Schonung natürlicher Ressourcen und grauer Energie wurde eine reine Aufstockung des bestehenden Supermarkts geprüft, aus statischen Gründen allerdings verworfen. Es ist ein Ersatzneubau in Massivbauweise im Minergie-Standard vorgesehen. Die Energieversorgung wird mittels Erdwärmesonden sowie Photovoltaikmodulen auf dem Dach sichergestellt.

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen, der gleichzeitigen Entsiegelung von Flächen sowie der Realisierung einer Fassadenbegrünung ist dem Vorhaben eine ökologisch nachhaltige Entwicklung inhärent. Auch der sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit wird Rechnung getragen (vgl. Kap. 5.8).

5.8 Wirtschaft und Gesellschaft

Der bestehende Supermarkt entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Standards. Eine grundlegende Erneuerung ist deshalb notwendig. Mit der vorliegenden Planung kann diese Notwendigkeit mit einer sorgfältigen Siedlungsentwicklung nach innen kombiniert werden. Es wird Wohnraum an einer guten Lage geschaffen. Gleichzeitig werden die Arbeitsplätze der Verkaufsnutzung und damit die Einkaufsmöglichkeit im Quartier langfristig erhalten.

Im Wilerfeld und in Starrkirch-Wil besteht ein Nebeneinander sozialer Schichten. Während das mittlere Einkommen der Bewohnenden an den sonnigen Hanglagen und insbesondere in Starrkirch-Wil eher hoch ausfällt, ist es im Wilerfeld vergleichsweise tief. Das Vorhaben am Wilerweg 101 vermag durch einen gehobenen Mietstandard einen Ausgleich zu schaffen und so der sozialen Segregation entgegenzuwirken. Es kann von Mietenden mit einem durchschnittlichen Einkommen ausgegangen werden. Insofern ist auch nicht von einer Gentrifizierung mit Verdrängung sozial schwächer gestellter Personen auszugehen. Vielmehr wird ein zentraler Quartierbaustein erhalten und gestärkt. Künftig wird dieser mehr als nur eine Zentrumsfunktion im Sinne der Nahversorgung wahrnehmen.

6. PLANERLASSVERFAHREN

Die Planung wurde von der Baukommission für die Mitwirkung und Vorprüfung freigegeben.

6.1 Mitwirkung

[folgt]

6.2 Vorprüfung

[folgt]

6.3 Öffentliche Auflage

[folgt]

6.4 Beschluss

[folgt]

