Olten

ENTWURF
z.H. öffentlicher Auflage

Gestaltungsplan Dornacherstrasse-Ringstrasse, Olten

Planungsbericht



PLANAR
RAUMENTWICKLUNG

8. Oktober 2026

Bearbeitung

Stadt Olten
Direktion Bau

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Simon Nussbaumer
Florian Sturzenegger

Inhaltsverzeichnis

1	**Planungsgegenstand**	**4**
1.1	Entwicklungsabsicht	4
1.2	Organisation und Beteiligte	6
1.3	Bisherige Planung	6
2	**Übergeordnete Planungen und Grundlagen**	**10**
2.1	Kantonaler Richtplan	10
2.2	Kantonale Vorgaben zum Gestaltungsplan	10
2.3	Kommunale Grundlagen	11
2.4	Dienstbarkeiten	23
2.5	Mobilität, Verkehr und Parkierung	25
2.6	Lärmbelastung	28
2.7	Auseinandersetzung mit dem ISOS	28
2.8	Sonstige Grundlagen	32
3	**Richtprojekt**	**36**
3.1	Städtebau/Architektur und Nutzungstransformation	36
3.2	Freiraum	41
3.3	Mobilität, Verkehr und Parkierung	42
3.4	Klima und Energie	44
3.5	Lärm	45
3.6	Weitere Themen	45
4	**Erläuterungen zum Inhalt des Gestaltungsplans**	**47**
4.1	Allgemeine Bestimmungen	47
4.2	Nutzung und Gestaltung	47
4.3	Freiraum	49
4.4	Erschliessung und Parkierung	51
4.5	Energie, Umwelt und Lärm	52
4.6	Besondere Bestimmungen	53
4.7	Verfahren	53
5	**Planungsverfahren**	**54**
5.1	Kantonale Vorprüfung	54
5.2	Öffentliche Mitwirkung	54
5.3	Öffentliche Auflage	55
5.4	Festsetzung	55
5.5	Genehmigung	55
Beilagen		**56**

1 Planungsgegenstand

1.1 Entwicklungsabsicht



Abbildung 1: Planungsperimeter rot umrandet (Quelle: AV-Daten Kanton Solothurn, 2023)

Ausgangslage

Die Pensionskasse der UBS, vertreten durch die UBS Fund Management (Switzerland) AG, ist Eigentümerin der Parzelle GB-Nr. 1942 an der Ecke Dornacherstrasse-Ringstrasse in Olten. Auf dem Areal befindet sich ein Gebäude mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss, und Büroflächen und Wohnungen in den Obergeschossen. Das prominent gelegene Gebäude wird von einer Vielzahl von unterschiedlichen Mietern genutzt, wobei die Raiffeisenbank Olten die Ankermieterin ist. Das Gebäude weist regelmässig Leerstände in den Gewerbeflächen, insbesondere in den Räumen der ehemaligen Poststelle im Erdgeschoss auf.



Abbildung 2: Heutige Situation (Quelle: Google Earth, 2024)

Planungsabsicht

Die rba architekten gmbh eth sia, Olten haben auf Anfrage der UBS Fund Management (Switzerland) AG eine Potenzialstudie verfasst und so das Potenzial zur Weiterentwicklung und Umnutzung der Immobilie in verschiedenen Varianten erprobt. Aufbauend auf der Bestvariante wurde ein Richtprojekt für die Sanierung, Umnutzung und Weiterentwicklung der Liegenschaft entwickelt. Dessen zentrale Ideen sind (vgl. Abbildung 3):

- Nutzungstransformation von Gewerbeflächen zu städtischen Wohnflächen im Flügel Dornacherstrasse
- Rückbau des grossflächigen, schlecht belichteten Parterrebaus zugunsten eines öffentlichen Hofes und einer neuen, kompakten Hofbebauung
- Öffnen der bestehenden Passage zugunsten eines öffentlichen Hofes
- Begrünung des neuen Innenhofes und der Hoffassade
- Schaffung von mehr Grünräumen im Stadtzentrum

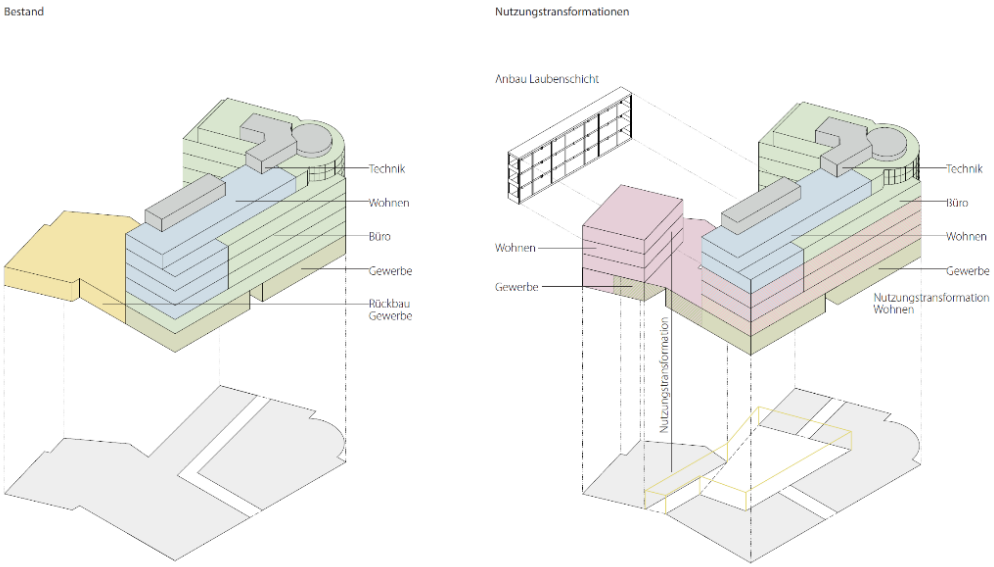


Abbildung 3: Transformationskonzept rba architekten gmbh eth sia, 2023

Rechtsgültiger Gestaltungsplans

Das Areal liegt in der Kernzone, in welcher gemäss rechtsgültigem Zonenreglement ein Gestaltungsplanobligatorium gilt. Die Parzelle GB-Nr. 1942 ist Teil des rechtsgültigen Gestaltungsplans Dornacherstrasse - Ringstrasse, welcher vom Regierungsrat 1989 genehmigt wurde. Die Umsetzung des Projektes, insbesondere des Hofbaus, ist im Rahmen des rechtsgültigen Gestaltungsplans nicht möglich. Um das Richtprojekt realisieren zu können, soll der rechtsgültige Gestaltungsplan Dornacherstrasse-Ringstrasse aufgehoben und durch einen neuen Gestaltungsplan ersetzt werden.

1.2 Organisation und Beteiligte

Die Erarbeitung des Gestaltungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde. Folgende Firmen und Personen waren an der Erarbeitung beteiligt:

Stadt Olten

Direktion Bau, vertreten durch Artur Bucher

Grundeigentümerschaft

UBS Fund Management (Switzerland) AG

Verfassende Gestaltungsplan

PLANAR AG für Raumentwicklung,

- Simon Nussbaumer, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme
- Florian Sturzenegger, MSc UZH Geographie

Verfassende Richtprojekt Architektur

rba architekten gmbh eth sia, Olten

- Roman Arnold, MSc ETH Architektur
- Patrik Marti, Architekt FH (bis September 2024)

Landschaftsarchitektur

grünwerk 1 landschaftsarchitekten ag, Olten

Mobilitätskonzept

Trafiko AG, Kastanienbaum

- Tina Keller, MSc Business Administration
- Roman Steffen, MSc ETH Bauingenieur

Lärmgutachten

Grolimund und Partner AG, Aarau

- Nijanthini Sriskandarajah
- Christoph Ammann

1.3 Bisherige Planung

Bestandesanalyse

In einer vorausgehenden Bestandesanalyse wurde der aktuelle Zustand der Bestandesbauten dokumentiert. Gebäudehülle, Haustechnik und Tragstruktur der Liegenschaft sind insgesamt in einem guten Zustand. Da das Gebäude teilweise im Mieterausbau vermietet wird, wurden seit seiner Errichtung 1994 eine Vielzahl kleinerer Umbau- und Sanierungsarbeiten vorgenommen. Weitere Unterhaltsarbeiten und Anpassungen werden bis heute ständig vorgenommen, was zum insgesamt guten Zustand des Gebäudes beiträgt. Langfristig kann davon ausgegangen werden, dass der Fenster- und der Dachzustand problematisch werden könnten.

Die Tragstruktur des Gebäudes besteht aus einem Skelettbau aus Stahlbeton. Das bedeutet, dass die Lasten hauptsächlich über die regelmässig angeordneten Stützen abgetragen werden. Die Wände dazwischen sind dementsprechend mehrheitlich unabhängig davon angeordnet. Die Aussteifung des Gebäudes wird durch die Erschliessungskerne erreicht.

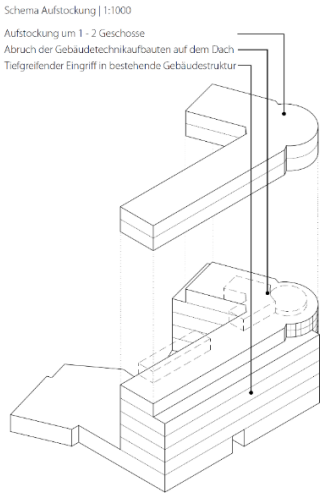
Ein grundlegendes Problem der heutigen Bebauungsstruktur ist, dass die Grundfläche des Gebäudes im Erdgeschoss verhältnismässig gross ist und ohne Innenhof auskommen muss. Die Erschliessung des rückwärtigen Teils des Erdgeschosses erfolgt durch eine unattraktive Passage zwischen Dornacher- und Ringstrasse. Dies hat zur Folge, dass die Räumlichkeiten nur ungenügend natürlich belichtet sind und ein Bezug nach aussen völlig fehlt. Diese

schwierige Grundrisskonstellation erklärt die Probleme bei der Vermietung der rückwärtigen Räumlichkeiten. Die darüberliegenden Geschosse haben wieder eine standardmässige Gebäudetiefe und sind von diesem Problem nicht betroffen.

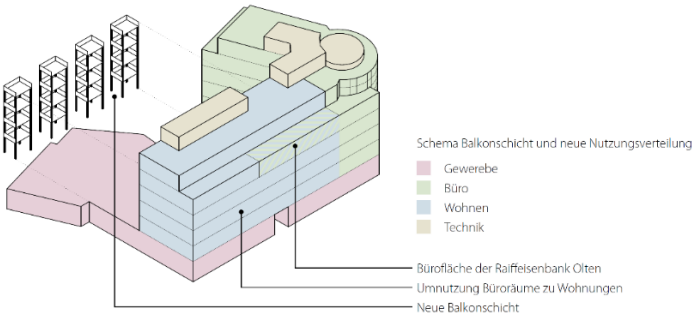
Potentialstudie

rba architekten gmbh eth sia haben in einem ersten Schritt für die Grundeigentümerschaft eine Potentialstudie mit verschiedenen Szenarien verfasst. So konnte das Potential zur Weiterentwicklung und Umnutzung der Immobilie aufgezeigt und eingeschätzt werden. Folgende Szenarien wurden untersucht:

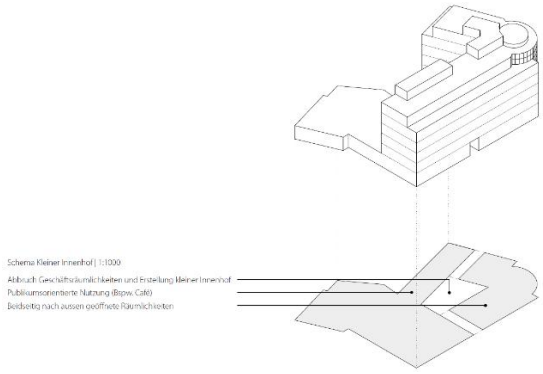
Variante 1: Aufstockung



Variante 2: Umnutzung und neue Balkonschicht



Variante 3: Kleiner Innenhof



Variante 4: Grosser Innenhof mit Dachgarten

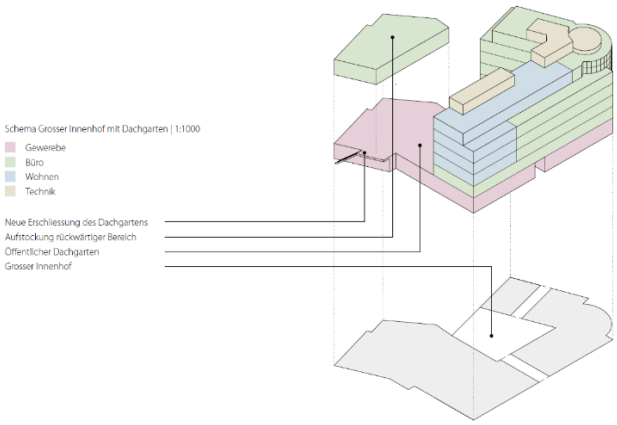


Abbildung 4: Varianten 1-4 rba architekten gmbh eth sia

Variante 5: Offener Innenhof mit Hofbau

Als am vielversprechendsten erwiess sich die Variante 5, welche einen grossen Innenhof freispielt und mit einem Hofbau ergänzt. Dadurch wird das wertvolle Strassenbild wenig beeinträchtigt, sehr viel der bestehenden Bausubstanz kann erhalten bleiben und zugleich dank dem Hofbau ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung an sehr gut erschlossener innerstädtischer Lage geleistet werden. Der Bestand kann flexibel weiterentwickelt und

umgenutzt werden. Die Potenzialstudie wurde von rba architekten ausführlich dokumentiert.

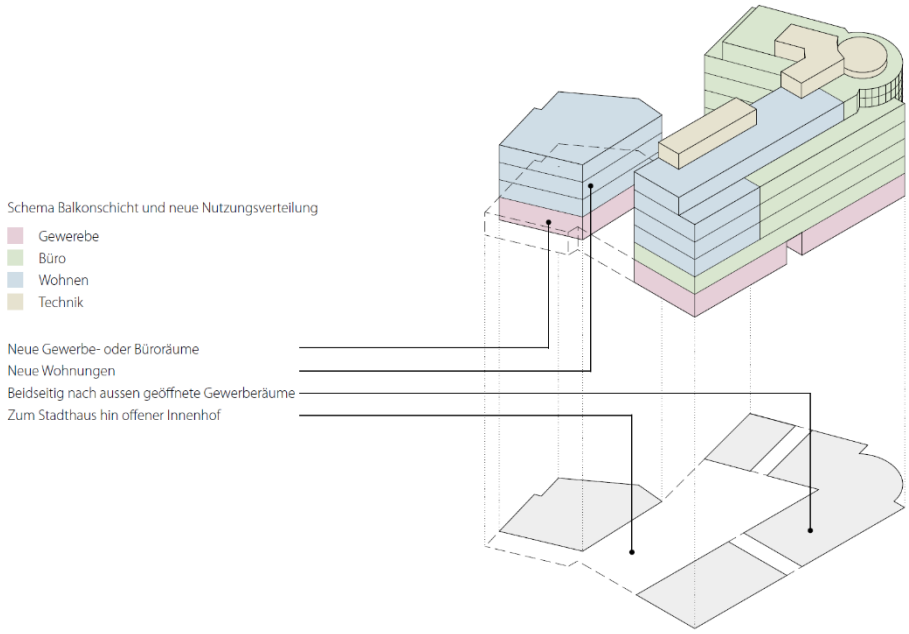


Abbildung 5: Schema Offener Innenhof mit Hofbau, rba architekten gmbh eth sia

Koordination mit Stadt Olten

Die Potentialstudie wurde der Direktion Bau der Stadt Olten in einer ersten Besprechung präsentiert. Das grösste Potential sah man in der Nutzungstransformation der Gewerbeflächen zu städtischen Wohnflächen im Flügel Dornacherstrasse, sowie dem Rückbau des grossflächigen, schlecht belichteten Parterrebaus und einer neuen, kompakten Hofbebauung. Der neu gewonnene Innenhof soll begrünt werden und somit ein öffentlicher Grünraum im Stadtzentrum geschaffen werden.

Städtebauliche Konzeptanalyse

In einem weiteren Schritt wurde die Situation im städtebaulichen Kontext analysiert. Diese Untersuchung zeigt primär das Potential einer Hofsituation mit neuem Hofbau auf. Fragen hinsichtlich der Geschossigkeit und städtebaulicher Eingliederung wurden hier bereits untersucht. Zudem wurde auch die Attraktivitätssteigerung einer Innenhoföffnung im Detail aufgezeigt. Das städtebauliche Konzept wurde der Direktion Bau der Stadt Olten ebenfalls vorgestellt und wurde positiv aufgenommen.

Richtprojekt

Die Ausarbeitung des Richtprojektes basiert auf den Erkenntnissen der städtebaulichen Konzeptanalyse. Aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsanalyse wurden die Grundrisse und die Erschliessung gegenüber der Potenzialstudie überarbeitet, das grundsätzliche Konzept mit dem Freispielen des Innenhofes wurde jedoch beibehalten. Weitere Ausführungen zum Richtprojekt sind dem Kapitel 3 zu entnehmen.

Behandlung in Baukommission

Das Richtprojekt wurde der Baukommission der Stadt Olten am 22. Januar 2024 durch rba architekten vorgestellt. Das Richtprojekt wurde danach anhand folgender Hauptkritikpunkte angepasst:

– Die Baukommission wies darauf hin, dass aufgrund der heute bereits massiven Technikräumen über dem Attika, weitere technische Installationen zwingend in die bestehende Volumetrie zu integrieren sind.

- Es ist auf einen öffentlichen Charakter des Innenhofes zu achten. Die Gestaltung des Innenhofs ist von zentraler Bedeutung. Erforderlich ist auch eine entsprechende Bepflanzung mit genügend Erdüberdeckung über dem Untergeschoss.
- Die Laubenschicht sollte derart konzipiert werden, dass auch eine beschränkte Intimität im Aussenraum gewährleistet wird.
- Es ist ein Energiekonzept sowie ein umfassendes Mobilitätskonzept mit den weiteren notwendigen Unterlagen einzureichen.

Richtprojekt für Gestaltungsplan

Nach der Überarbeitung des Richtprojekts durch rba architekten wurde von Seiten der Baukommission der Stadt Olten im Rahmen der Sitzung vom 24.06.2024 Rückmeldungen zum Umgang der Anpassungsvorschläge der Baukommission gegeben. Die Anpassungen wurden von der Baukommission als überzeugend beurteilt und das vorliegende Richtprojekt als gute Grundlage für den zu erarbeitenden Gestaltungsplan befunden. Es wurde von der Baukommission festgestellt, dass die Unterlagen des Richtprojektes, wie auch die beiliegenden Dokumente auf einem hohen Niveau sind und dieses nun als richtungsweisende Grundlage für die Ausarbeitung der gesamten erforderlichen Unterlagen des Planwerks des Gestaltungsplans verwendet werden können.

2 Übergeordnete Planungen und Grundlagen

2.1 Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet (Wohnen/öffentliche Bauten und Anlagen). Hervorzuheben ist auch, dass die Stadt Olten im ISOS als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt ist. (vgl. Kapitel 2.7)

Legendenauszug

- Bahnhofgebiet Vorhaben
- Ortsbild v. nat. Bedeutung
- Einkaufszentrum
- Anlage für Freizeit u. Sport
- Flugplatz/Flugfeld
- Bahnlinie Vorhaben
- Wohnen, Mischnutzung
- Industrie u. Gewerbezone

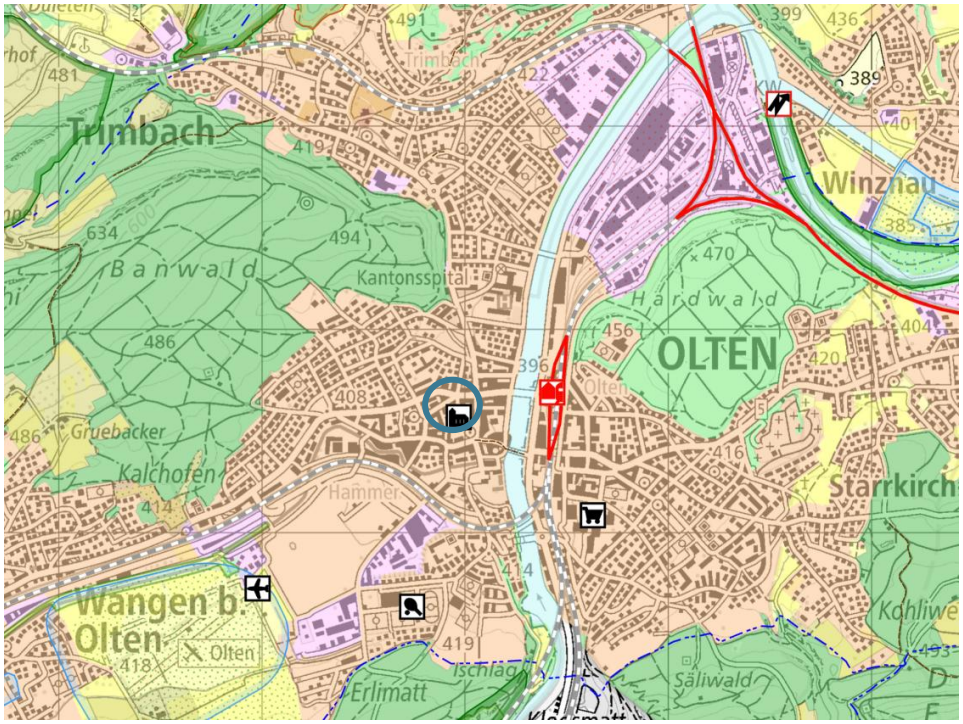


Abbildung 6: Richtplan des Kantons Solothurn, Perimeter blau umkreist

2.2 Kantonale Vorgaben zum Gestaltungsplan

Kantonale Vorgaben zum Gestaltungsplan

Das Instrument des Gestaltungsplans ist in §§ 44 bis 47 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) geregelt. Nach der Zweckbestimmung von § 44 Abs. 1 PBG wahrt der Gestaltungsplan in erster Linie architektonische und wohnhygienische Anliegen:

- architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung,
- Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen,
- Schutz vor schädlichen Einwirkungen.

Für den Gestaltungsplan gelten grundsätzlich die gleichen formellen Vorschriften wie für alle Nutzungspläne: der Gemeinderat ist Planungsbehörde, von einem privaten Interesse betroffenen Dritten stehen verschiedene Mitwirkungsmöglichkeiten und Rechtsmittel zur Verfügung. (vgl. Kapitel 6)

Mit einem Gestaltungsplan kann bis zu einem gewissen Mass von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abgewichen werden.

Wesentlich für Transparenz und Mitwirkungsmöglichkeit ist, dass die Betroffenen über das Vorhaben umfassend informiert sind. Dies wird einerseits mit dem obligatorischen Raumplanungsbericht, andererseits mit einer Mitwirkung, die dem Vorhaben angepasst ist, gewährleistet.

2.3 Kommunale Grundlagen

Die Stadt Olten revidiert momentan ihre Ortsplanung. Die Nutzungsplanungsrevision ist aber erst in ihren Anfängen, ein Abschluss wird ab 2028 erwartet. Das Gestaltungsplanverfahren und die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich daher auf die noch rechtskräftigen Unterlagen. Davon ausgenommen ist das 2022 genehmigte räumliche Leitbild.

2.3.1 Räumliches Leitbild

Die Stadt Olten hat im Jahr 2022 (Stand 14.3.2022) ein räumliches Leitbild beschlossen. Es wurden verschiedene Handlungsansätze und Strategien für das Stadtgebiet auf einer übergeordneten Betrachtungsebene ausgearbeitet, um so die Grundlage für die anstehende Revision der Nutzungsplanung zu schaffen.

Der Planungsperimeter befindet sich nicht in einem Fokusgebiet und wird daher anhand der übergeordneten Handlungsansätze und Strategien betrachtet.

Gebietstypen

Gemäss der Gebietseinteilung des räumlichen Leitbildes liegt der Planungsperimeter im Gebietstyp Kerngebiet. Für das Kerngebiet wurden folgende Handlungsansätze festgehalten:

«Kerngebiet: Historisches Bauerbe und Nutzungsvielfalt erhalten, Aufenthaltsqualität erhöhen» (Räumliches Leitbild Olten, 2022, S.20):

- «Erdgeschossnutzungen: bauliche Mindestanforderungen an Erdgeschosse für publikumsorientierte Nutzungen insbesondere in der Altstadt, aber auch in anderen geeigneten Gebieten, Prüfung Perimeter für Erdgeschoss-Vorgaben» (Räumliches Leitbild Olten, 2022, S.20)
- «Aufwertung von Strassen- und Knotenräumen an den Einfallsachsen» (Räumliches Leitbild Olten, 2022, S.20)
- «Überarbeitung Schutzverordnung Altstadt» (Räumliches Leitbild Olten, 2022, S.20)
- «Aufwertung Freiräume» (Räumliches Leitbild Olten, 2022, S.21)
- «Altstadt: Leerflächenmanagement, Standortförderung, Eigentümer- und Investorengespräche zwecks Klärung standortbezogener Nutzungsprofile und Verfahren» (Räumliches Leitbild Olten, 2022, S.21)

Diese Handlungsansätze sollen in zukünftigen Projekten miteinbezogen werden. Das vorliegende Projekt kann durch den neuen Innenhof insbesondere zum Handlungsansatz «Aufwertung Freiräume» einen wesentlichen Beitrag leisten. Indirekt kann das Projekt durch die Umnutzung und Renovation der Liegenschaft sowie durch den Rückbau der unattraktiven Passerelle einen Beitrag zur Aufwertung des Strassen- und Knotenraums Ring-/Ziegelfeld-/Dornacherstrasse leisten. Die bestehenden Erdgeschossnutzungen zum Strassenraum (Bank- und Gewerbeflächen) bleiben erhalten. Die weiteren Handlungsansätze, welche primär die Altstadt betreffen, sind für den vorliegenden Gestaltungsplan nicht relevant.

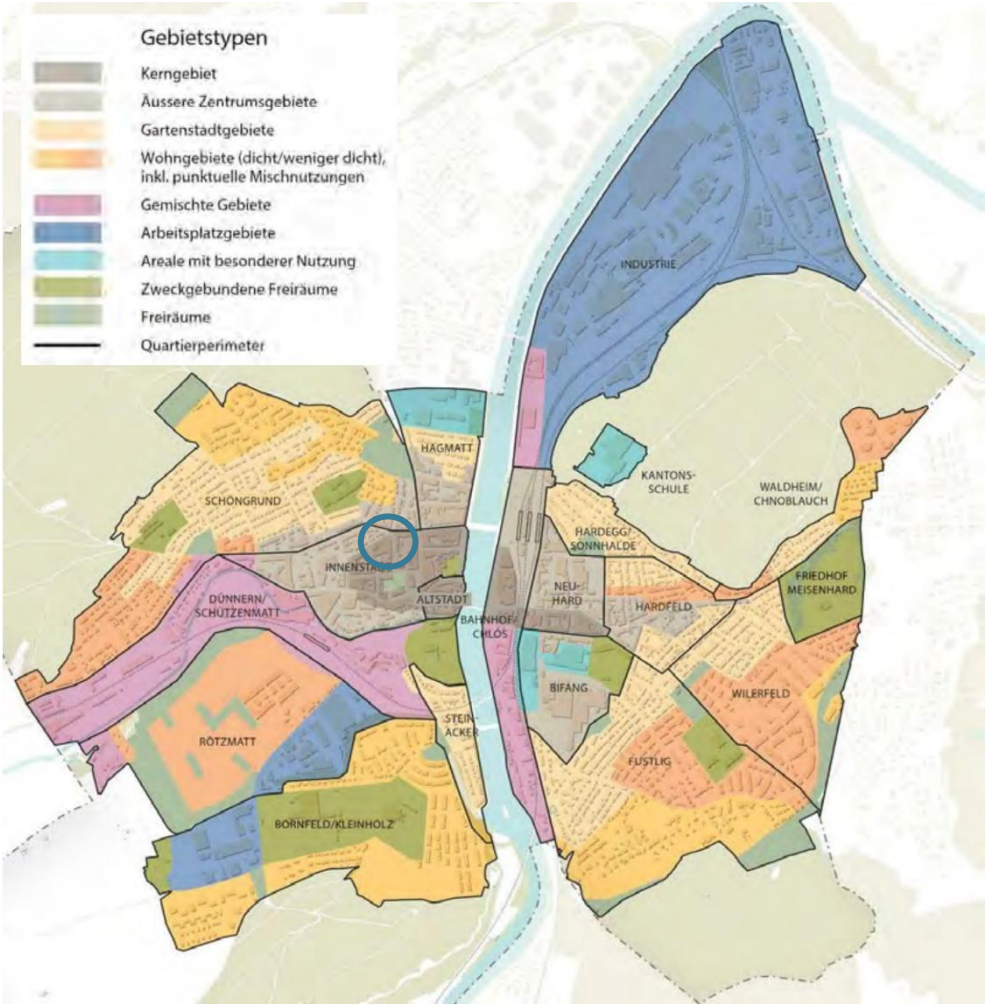


Abbildung 7: Gebietseinteilung gemäss räumlichen Leitbild Olten 2022 (S.20), Perimeter blau umkreist

Räumliche Strategien

Die verschiedenen Stadtteile von Olten wurden anhand ihrer Qualitäten und Potentiale Entwicklungsstrategien zugewiesen. Der Planungsperimeter befindet sich im Bereich der Strategie «Wahren und Fördern». Folgende Strategie wurde dazu festgehalten:

«Der Charakter der prägenden historischen Gebiete ist zu erhalten (Berücksichtigung ISOS). Partielle, qualitätsvolle Verdichtung ist, wo sinnvoll, möglich. Die Potenziale des öffentlichen Raums als Begegnungsorte für die Bevölkerung sind zu fördern. Eine durchgehend hohe Qualität der Freiräume ist anzustreben. Freihalte- und Schutzzonen sowie bereits hochwertige öffentliche und zweckgebundene Freiräume (z.B. Stadtpark, Schulanlagen der Volksschule) sind zu bewahren.» (Räumliches Leitbild Olten, 2022, S.18)

Diese Strategie unterstützt das vorliegende Projekt mit der Schaffung eines öffentlichen Begegnungsortes im Innenhof. Durch das Öffnen des Hofes wird ein neuer, qualitätsvoller Freiraum für die Innenstadt geschaffen.

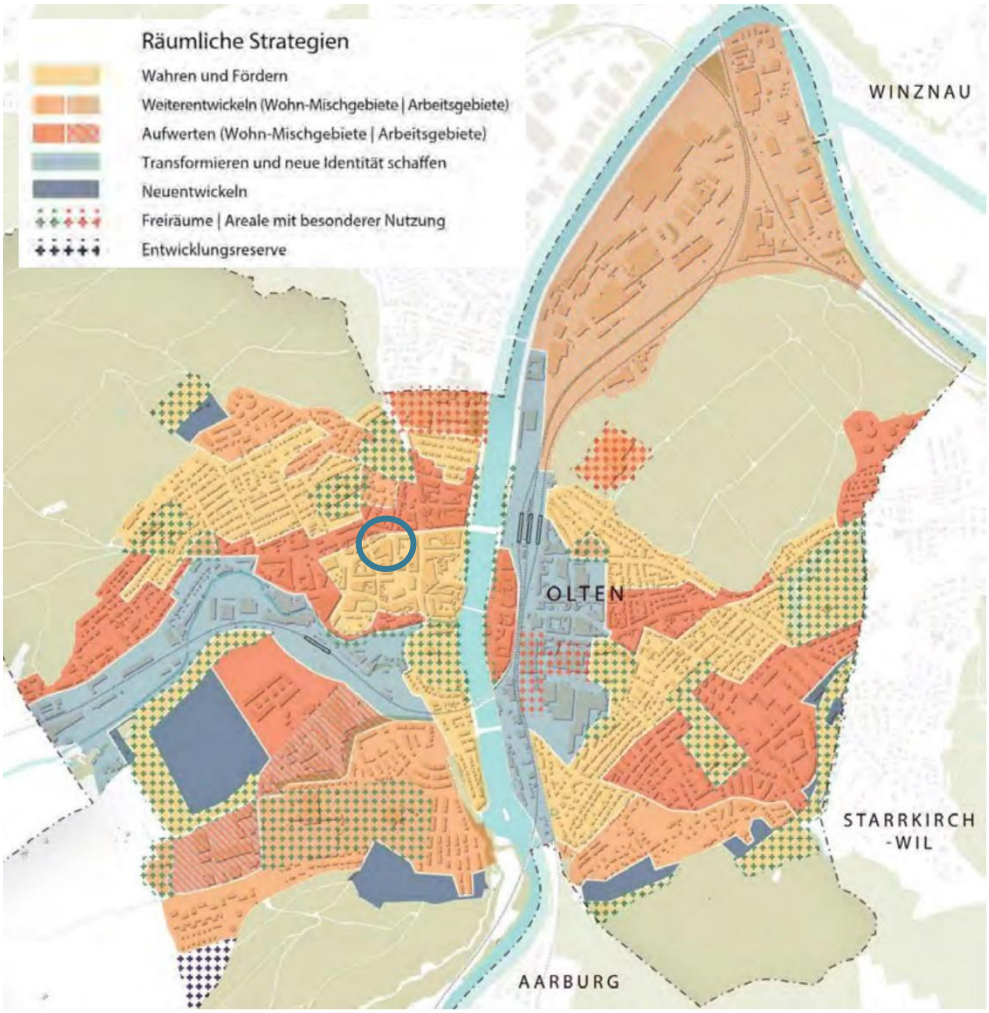


Abbildung 8: Entwicklungsstrategien Siedlungsgebiet gemäss räumlichen Leitbild Olten 2022 (S.18), Perimeter blau umkreist

Freiraum und Landschaft

Gemäss dem Freiraum- und Landschaftskonzept des räumlichen Leitbildes gilt es im Planungsperimeter die Begrünung und Entsiegelung zu fördern, respektive den Strassenraum aufzuwerten und zu begrünen.

Dabei wurden beispielsweise folgende Hinweise zur Umsetzung gegeben:

- «Aussenraumgestaltung in Planungen berücksichtigen (erhöhte Anforderungen bzgl. Nutzbarkeit, Ökologie, etc.)» (Räumliches Leitbild Olten, 2022, S.31)
- «Vorgaben in den Baubestimmungen regeln; qualitätssichernde Verfahren (z.B. Wettbewerbe) vorsehen» (Räumliches Leitbild Olten, 2022, S.31)
- In der räumlichen Strategie Klima wird für den Planungsperimeter auch die Begrünung und Entsiegelung adressiert, sowie das Anstreben von Hitzeminderung. Der Gestaltungsplan ermöglicht die Erstellung eines begrünten Innenhofes, welcher insbesondere zu folgenden Umsetzungshinweisen aus dem Räumlichen Leitbild 2022 einen Beitrag leistet: «Versiegelung begrenzen und Entsiegelung fördern, sowie Vermeidung aufheizender Elemente und Materialien, Fassaden- und Dachbegrünung sowie Innenhofbegrünung» (Räumliches Leitbild Olten, 2022, S.35)
- «Rückbau, Entsiegelung und Begrünung in stark verdichteten Innenhofbereichen fördern» (Räumliches Leitbild Olten, 2022, S.35)

– «Im Bestand (Altstadt/Innenstadt): prioritär Innenhofbegrünung, Entsiegelung, Stadtbäume, Beschattung» (Räumliches Leitbild Olten, 2022, S.35)

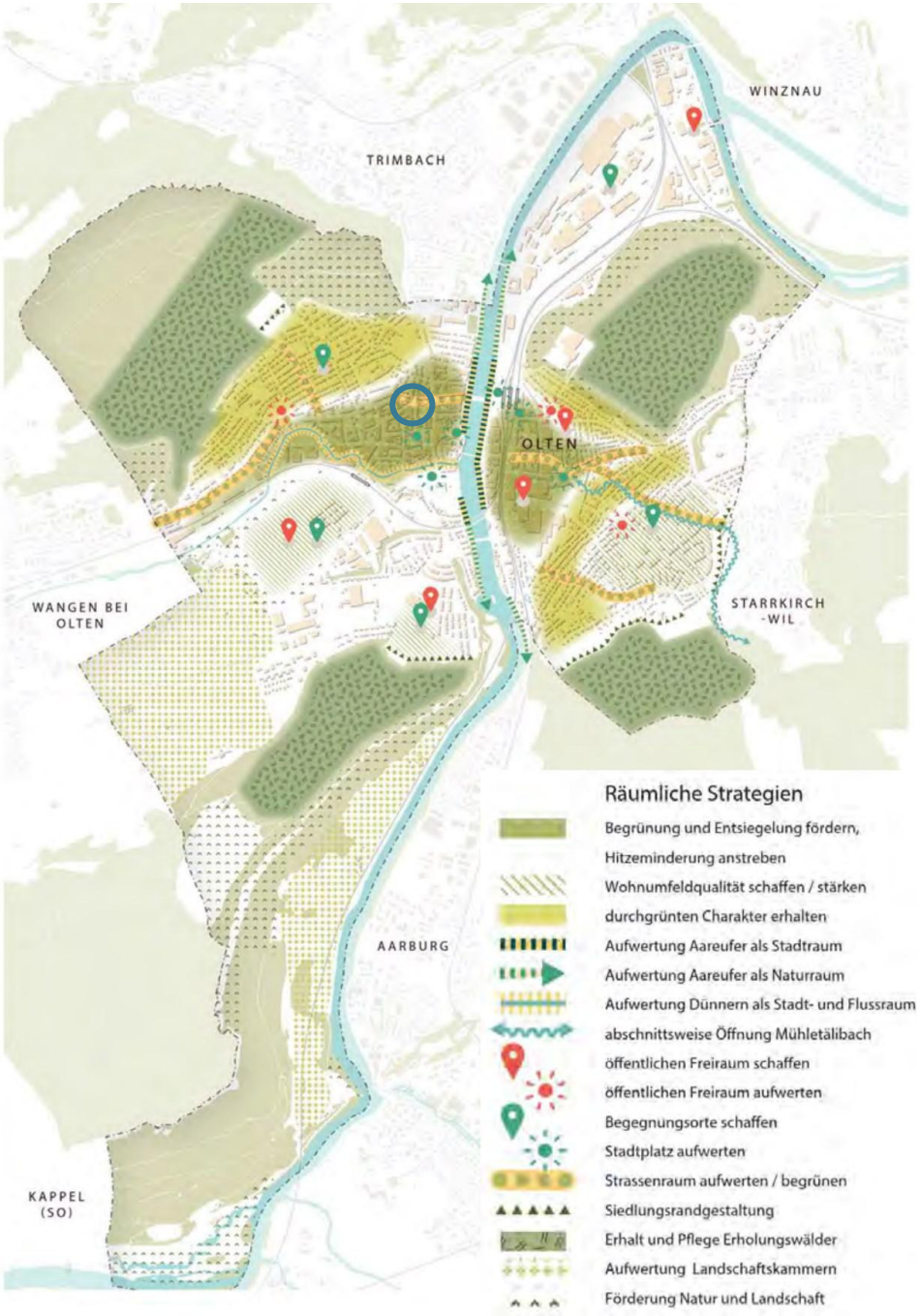


Abbildung 9: Räumliche Strategie Freiraum und Landschaft, räumliches Leitbild Olten, 2022 (S.30), Perimeter blau umkreist

2.3.2 Innenentwicklungskonzept (Stand Mitwirkung)

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde ein Innenentwicklungskonzept (Stand 11.12.2024) erarbeitet. Die Mitwirkung zum Innenentwicklungskonzept dauerte vom 7.3. bis zum 7.4.2025. Nach der Bereinigung wurde das Innenentwicklungskonzept am 30.6.2025 durch den Stadtrat beschlossen.

Das Areal wurde dem Gebiet E II mit der räumlichen Strategie «Erhalten und Fördern – innerer Ring» zugeordnet. Für die anstehende Ortsplanungsrevision sind folgende Handlungsanweisungen für dieses Gebiet aufgeführt:

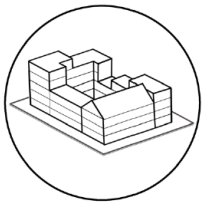
- Verdichtete und i.d.R. geschlossene Bauweise mit hoher städtebaulicher Qualität
- Berücksichtigung der Vorgaben ISOS und Bauinventar
- Neu- und Umbauten erfordern eine spezifische Einpassung in die Bebauung, Freiräume und Strassensituation

Zusätzlich wurde folgende zusätzliche Differenzierung für das geschlossene Blockränder aufgeführt:

- Stärkung der geschlossenen Bauweise unter Berücksichtigung wertvoller Baustrukturen
- Im Zuge von An- und Neubauten Befreiung der Innenhöfe von Parkierung und Aufwertung Freiräume

Zudem ist es Teil der Bautypologie «geschlossene Blockränder» zugeordnet. Im Innenentwicklungskonzept wurde für diese Bautyplogie folgendes Regelwerk entwickelt:

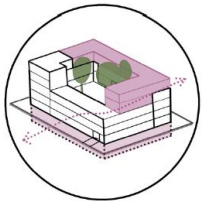
Ist-Situation



Die Ist-Situation wird wie folgt beschrieben:

- Charakterisiert durch strassenseitig nahezu oder vollständig geschlossene Bauweise
- Einheitliche Gebäudeflucht
- Hoher Versiegelungsgrad, geringer Grünflächenanteil
- Parkierung und Nebenbauten im Innenhof, heute mehrheitlich Verkehrsfläche
- Parkierung teilweise in Parkhäusern

Soll-Situation



Da im vorliegenden Fall innerhalb des Projektperimeter kein historisch besonders wertvoller Bestand besteht, wird folgende Soll-Situation angestrebt:

- Stärkung der geschlossenen Bauweise, mit (teilweiser) einheitlicher Traufhöhe, je nach Bedeutung des Strassenraums, i.d.R. 4–6 geschossig
- Entlang von Verdichtungsachsen: Blockränder schliessen bzw. stärken
- Zusätzliche Geschosse durch ortseingepasste Neu- und/oder Aufbauten, Anreize für Teilerhalt schaffen (bei entsprechendem Bauzustand)
- Höfe baulich entsiegeln und freiräumlich aufwerten (Bepflanzung, gemeinschaftliche Bereiche, Dachbegrünung)
- Belebung Innenhof und Stärkung wohnraumnahe Freiraumqualitäten
- Befreiung Innenhof von Parkierung, Freispielen von Flächen
- Unterirdische Sammelgarage
- Durchwegung sicherstellen bzw. verbessern

Das vorliegende Richtprojekt zeigt beispielhaft auf, wie die im Innenentwicklungskonzept angestrebte Entwicklung im Blockrandgebiet erfolgen kann. Der Blockrand behält zum Strassenraum hin seine einheitliche Traufhöhe, der Innenhof wird freiräumlich aufgewertet und belebt, die Durchwegung attraktiver und die MIV-Parkierung erfolgt in einer unterirdischen Sammelgarage.

2.3.3 Kommunale Nutzungsplanung

Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan der Stadt Olten wird das Areal der Kernzone zugewiesen. In der Kernzone und Kernrandzone ist ein Gestaltungsplan obligatorisch, davon ausgenommen sind kleinere Um-, Aus-, An- und Nebenbauten.

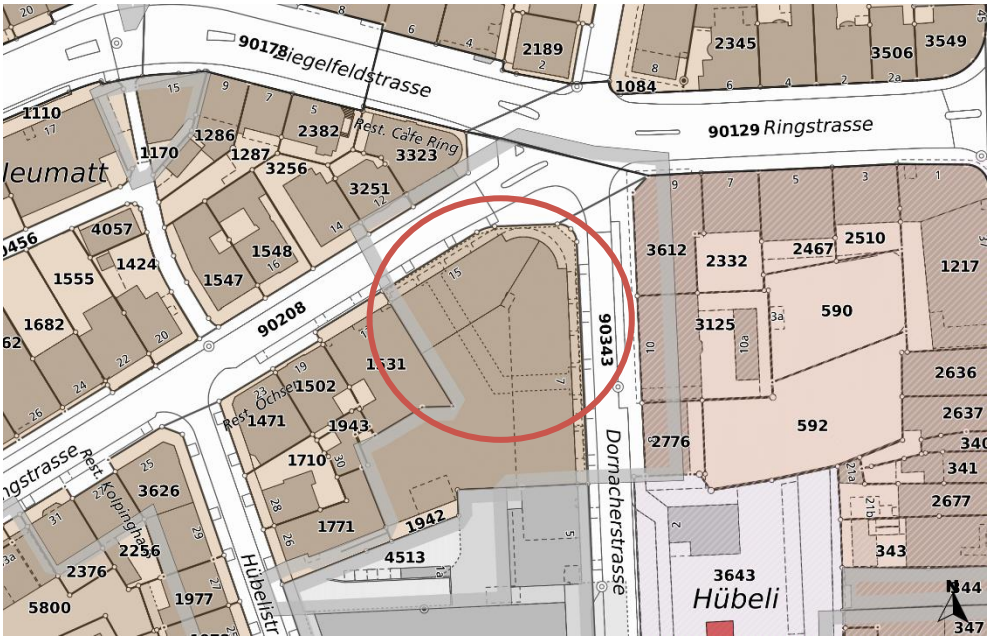


Abbildung 10: rechtskräftiger Bauzonenplan der Stadt Olten, 2008 (Legende: braun: Kernzone, grau umrandet: Perimeter kommunaler Gestaltungsplan, grau: Zone für öffentliche Bauten)

Zweck und Nutzung

In der Kernzone mit Gestaltungsplanobligatorium gelten gemäss §6 Zonenreglement folgende Vorschriften, welche die Parzelle GB-Nr. 1942 betreffen:

- In der Kernzone zugelassen sind öffentliche Bauten sowie Geschäfts- und Wohnbauten.
- Zugelassen sind auf Grund der Lärmvorbelastung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Nicht zugelassen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.

Baumasse

In §6 Zonenreglement werden zudem die zulässigen Baumasse gemäss Regelbauweise wie folgt definiert.

Bezeichnung	Kernzone
Geschosszahl:	Max. 5
Gebäudehöhe:	Max. 16.50m
Grünflächenziffer:	Min. 30 %
Bauweise:	Geschlossen

Hochstämmige Bäume können an die vorgeschriebene Grünflächenziffer angerechnet werden. Dieses Baumäquivalent rechnet pro Baum 20m^2 an die Grünfläche an.

Zulässige Abweichungen durch GP

Gemäss §44 und §45 des Planungs- und Baugesetz Kanton Solothurns dürfen Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften verbunden werden und dürfen von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (vgl. Kapitel 2.2).

2.3.4 Entwurf Revision der Ortsplanung

Koordination Revision der Ortsplanung

Die Mitwirkung zur Revision der Ortsplanung der Stadt Olten dauerte vom 29. Mai bis 13. Juli 2026. Nachfolgende Ausführung beziehen sich auf die zur Mitwirkung freigegebenen Unterlagen.

Grundsätzlich ist für den vorliegenden Gestaltungsplan die rechtskräftige Nutzungsplanung massgebend (vgl. Kapitel 2.3.3). Im Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision (Stand Mitwirkung) wird in Kapitel 1.3 darauf hingewiesen, dass es sich beim vorliegenden Gestaltungsplanverfahren «Ringstrasse – Dornacherstrasse» um Verfahren handelt, welches unabhängig von der Ortsplanrevision durchgeführt wird.

Dennoch soll nachfolgend auf die Koordination des Gestaltungsplan mit den zukünftig geltenden Bestimmungen eingegangen werden. Gemäss Entwurf des Bauzonenplan wird das Areal zukünftig der Zentrumszone 5-geschossig zugewiesen. In der Zentrumszone 5-geschossig entfällt zukünftig die generelle Gestaltungsplanpflicht.

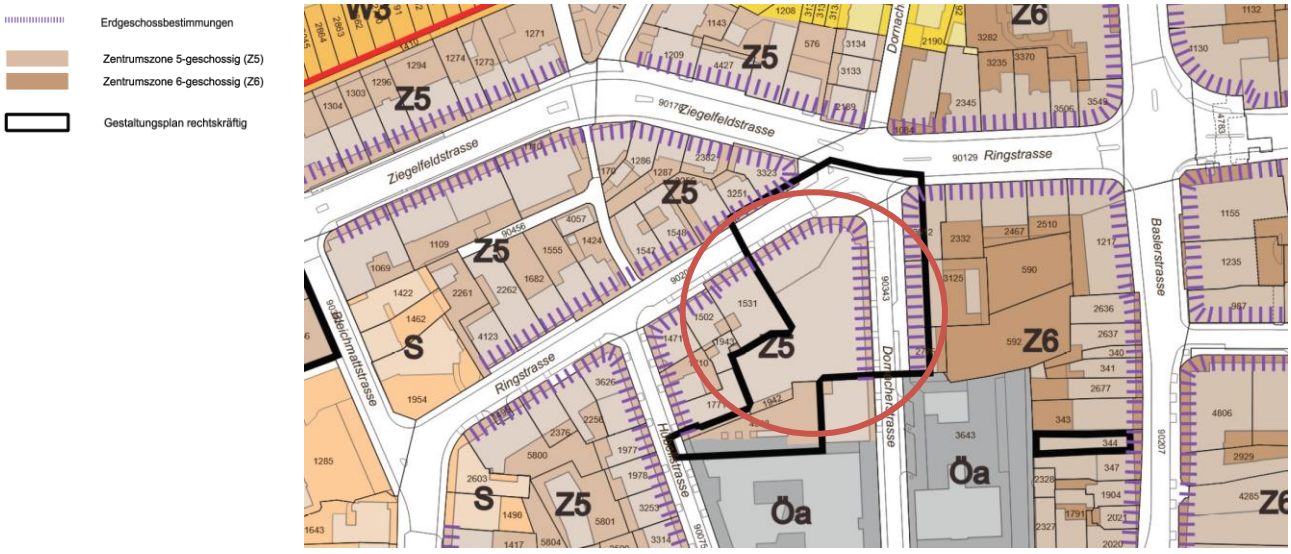


Abbildung 11: Zukünftiger Bauzonenplan der Stadt Olten

Zweck und Nutzung

In der Zentrumszone sind gemäss Art. 14 Entwurf Zonenreglement (ZR) folgende Nutzungen zulässig, welche die Parzelle GB-Nr. 1942 betreffen:

- Die Zentrumszone dient einer dichten, qualitativ hochstehenden Bauweise an zentralen Lagen und bezwecken den Ausbau dieser unter Wahrung des Ortsbildes.
- Zulässig sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und öffentliche Nutzungen. Nicht zulässig sind Lagernutzungen sowie gewerbliche Nutzungen, die mit dem Wohnen nicht verträglich sind.

Der vorliegende Gestaltungsplan entspricht dem Zweck der neuen Zentrumszone und die vorgesehenen Wohn- und mässig störenden Dienstleistungsnutzungen sind zonenkonform.

Abweichung Baumasse (Art. 14 Abs. 2 ZR Entwurf)

In Art. 11 Abs. 2 ZR Entwurf werden zudem die zulässige Baumasse gemäss Regelbauweise wie folgt definiert.

Bezeichnung	*Kernzone (rechtsgültig)*	Zentrumszone 5-geschossig (zukünftig)
Bauweise:	*geschlossen*	geschlossen / offen
Geschosszahl:	*Max. 5*	Max. 5
Gebäudehöhe (alt) bzw. Fassadenhöhe (neu):	*Max. 16.50 m*	Max. 16.50 m
Gesamthöhe:	*- (keine Vorgabe)*	Max. 19.50 m
Gebäudetiefe	*- (keine Vorgabe)*	max. 15 m
Grünflächenziffer:	*Min. 30 %*	Min. 30%

Gemäss § 44 und § 45 des Planungs- und Baugesetz Kanton Solothurns dürfen Gestaltungspläne von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen.

Im Baubereich S und im Baubereich B muss von den Vorgaben der maximalen Gebäudetiefe abgewichen werden, insbesondere wenn die maximale Gebäudetiefe ab der Hübelistrasse und nicht etwa dem bestehenden Hofraum gemessen wird. Im Bereich, welcher die zulässige Gebäudetiefe überschreitet, handelt es sich jedoch um einen Bereich mit einem bestehenden eingeschossigen Gebäudeteil. Da trotz von der Strasse abgewandter Bebauung ein neuer Innenhof entsteht, widerspricht die vorliegende Planung der hinter der Vorschrift liegenden Absicht, nämlich dem Freihalten von Innenhofsituationen, nicht.

Im Baubereich A entlang der Dornacherstrasse wird die maximale Gebäudetiefe von 15 m aufgrund der neuen Laubenschicht um rund 1,5 m überschritten. Gemäss Fussnote 4 sind Treppenanlagen und vorspringende Gebäudeteile jedoch von den Vorgaben zur Gebäudetiefe ausgenommen. Die Laubenschicht ist ein 3,5 m breiter Gebäudeteil, der der Erschliessung dient. Die ausreichende Belichtung der dahinterliegenden Wohnungen bleibt gewährleistet, da die eigentliche Gebäudetiefe lediglich 13 m beträgt. Gemäss Planungsbericht (Stand Mitwirkung, S. 21) soll die Begrenzung der Gebäudetiefe dazu beitragen, die Innenhöfe der Blockrandbebauung freizuhalten. Dieses Ziel wird durch den vorliegenden Gestaltungsplan erst ermöglicht. Trotz der geringfügigen Überschreitung der zulässigen Gebäudetiefe wird diese planerische Zielsetzung somit eingehalten.

Die Fassadenhöhe wird um Baubereich A um rund 1.3 m leicht überschritten. Bei der Gesamthöhe resultiert eine Überschreitung von rund 2.4 m. Da für das Gebäude in Baubereich A ohnehin die Besitzstandsgarantie gilt, ist die Abweichung zweckmässig.

Vorgaben Erdgeschosse (Art. 14 Abs. 4 ZR Entwurf)

Neu werden im Bereich entlang der Dornacher- und Ringstrasse Vorgaben zur Erdgeschossnutzung formuliert. Für diese Bereiche sind gemäss Art. 14 Abs. 4 ZR Entwurf folgende Bestimmungen vorgesehen:

a) *Die auf den öffentlichen Strassenraum ausgerichteten Erdgeschossbereiche sind mit den für gewerbliche Nutzungen notwendigen Raumhöhen auszubilden. Grundsätzlich sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.*
b) *Neue, zur Strasse hin orientierte Wohnungen sind nicht gestattet.*
c) *Es ist auf eine gute Gestaltung der Fassaden des Erdgeschosses zu achten (attraktive Gestaltung, keine abweisenden Fassaden, Bezug zum öffentlichen Raum herstellen).*

Die Vorgaben zur Erdgeschosshöhe (lit. a) ist vorliegend nicht massgebend, da der Bestand erhalten wird, welcher bereits eine entsprechende Raumhöhe bzw. Nutzung verfügt. Das Verbot von Wohnnutzungen im Erdgeschoss bzw. 1. Vollgeschoss wird sinngemäss in § 7 Abs. 3 SBV übernommen. Die Vorgaben zur attraktiven Fassadengestaltung ist durch § 15 Abs. 1 SBV abgedeckt.

Vorzone
(Art. 14 Abs. 5 ZR Entwurf)

Entlang der Ringstrasse und der Dornacherstrasse wird im Entwurf des Erschliessungsplans eine Vorzone ausgeschieden (vgl. Abbildung 12). Gemäss Art. 14 Abs. ZR Entwurf ist die Vorzone zwischen der Grenze des Verkehrsraums (Fahrbahn- bzw. Trottoirrand) und der Fassade grundsätzlich als öffentlich zugänglicher Bereich zu gestalten und als in den öffentlichen Raum integrierte Zone auszubilden. Für Fussgänger ist genügend Raum freizuhalten. Begrünungen und Bepflanzungen sind als solche zu erhalten oder zu verbessern.

Diese Vorgabe wird in § 15 SBV verankerten. Somit ist die Koordination mit den zukünftig geltenden Vorgaben sichergestellt.

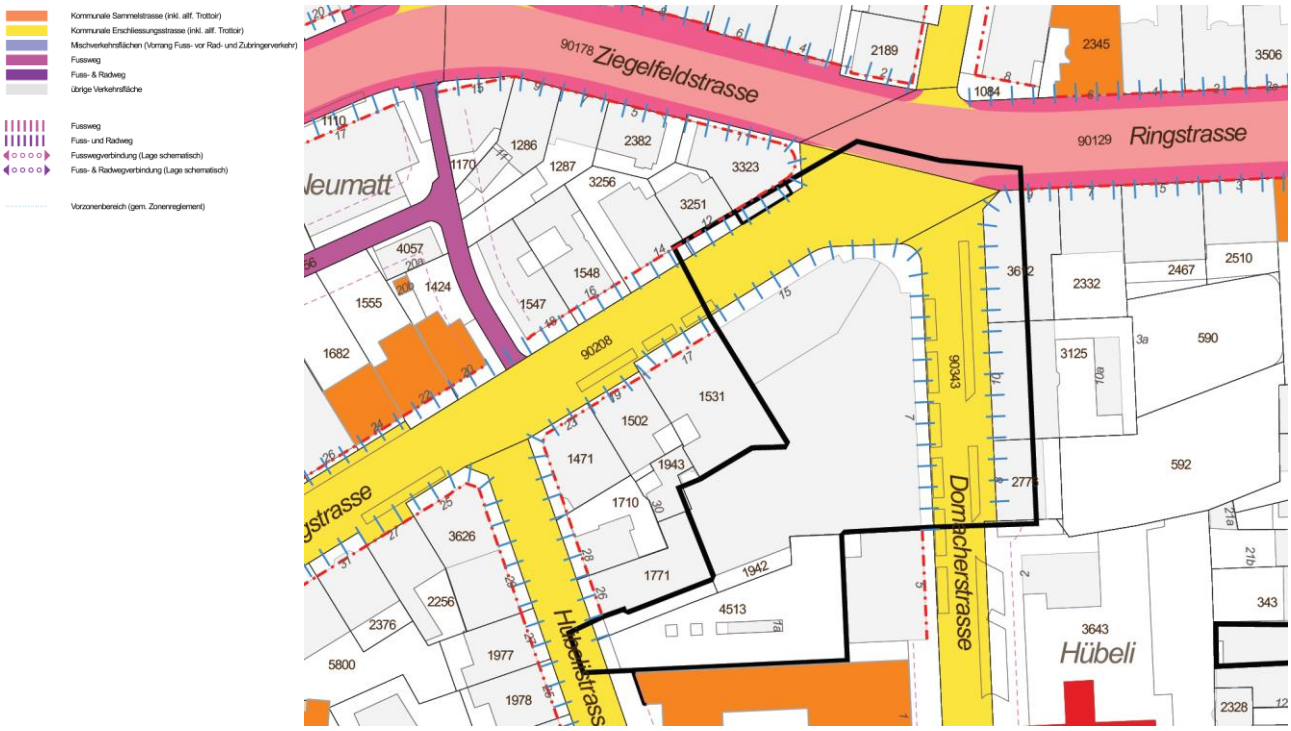


Abbildung 12: Ausschnitt Entwurf Erschliessungsplan (Stand Mitwirkung)

Vorgaben Innenhof und Parkierung
(Art. 14 Abs 7 /8 ZR Entwurf)

Die Vorgaben zum Erhalt bestehender Innenhöfe ist vorliegend nicht massgebend, da durch den Rückbau des bestehenden Sockelbaus erst ein neuer Innenhof entsteht. Ebenso ist durch § 19 SBV sichergestellt, dass die Parkierung unterirdisch in einer Sammelgarage erfolgt.

Grünflächenziffer
(Art. 9 ZR)

Gemäss Entwurf des Zonenreglements soll in der Zentrumszone eine Grünflächenziffer von mindestens 30 % erreicht werden. Diese kann vorliegend nicht erreicht werden, weshalb umfassende Vorgaben zur Verbesserung der Freiraumgestaltung in den SBV verankert werden (vgl. Kapitel 4.3). Gemäss Art. 9 Abs. 3 ZR Entwurf kann neu jedoch eine Unterschreitung der Grünflächenziffer (inkl. angerechnetem Baumäquivalent) in bereits bebauten Situationen ausnahmsweise bewilligt werden, wenn die Einhaltung der Grünflächenziffer aus

Gründen der Grundstücksgrösse, -struktur oder -beschaffenheit nachweislich auch mit Anwendung des Baumäquivalents nicht möglich ist, und die bebaute und versiegelte Fläche insgesamt nicht vergrössert wird. Diesfalls sind kompensatorische Begrünungsmassnahmen zu treffen (z.B. Dachbegrünungen, bodengebundene/naturnahe Fassadenbegrünung, hochwertige Aussenraumgestaltung u.ä.), was vorliegend insbesondere mit § 12- 14 SBV sichergestellt wird.

Flachdächer

Die neuen Vorgaben zur Gestaltung von Flachdächern gemäss Art. 10 ZR Entwurf werden durch die Vorgaben in § 9 SBV abgedeckt. Hier besteht kein weiterer Regelungsbedarf.

Entwurf Baureglement

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird auch das Baureglement überarbeitet. Nachfolgend wird tabellarisch zusammengefasst, welche relevanten Themen aus dem Baureglement in welchen Paragraphen der SBV geregelt wird und wie diese koordiniert werden.

Thema	Art. BR Entwurf	§ SBV	Koordination
Zweckmässig ausgestaltetet Frei- und Spielflächen	Art. 12 Abs. 1 lit. a BR	§ 13 und 14 SBV	Sinngemäss gleiche Regelung
Abstellräume für Zweiräder	Art. 12 Abs. 1 lit. b. BR	§ 20 SBV	Mindestens 172 Veloabstellplätze in SBV gesichert inkl. Vorgaben zur Lage
Sicherheit	Art. 14 BR	§ 17 SBV	Vorgaben zu guter Belichtung
Energie	Art. 15 BR	§ 23 SBV	Die Vorgaben der SBV bezüglich Energie sind wesentlich umfassender als die Vorgaben gemäss BR Entwurf
Parkierungsvorschriften	Art. 17 – 30 BR	§ 18 – 21 SBV	Übereinstimmung bzw. strengere Vorgaben durch SBV

Fazit

Der vorliegende Gestaltungsplan und die dazugehörigen SBV sind auf den Entwurf der Ortsplanungsrevision abgestimmt.

2.3.5 Aufzuhebender Gestaltungsplan Dornacherstrasse-Ringstrasse

Rechtsgültiger GP

Auf der Parzelle GB-Nr. 1942 ist momentan noch der Gestaltungsplan Dornacherstrasse-Ringstrasse aus dem Jahr 1989 in Kraft. Dieser soll im Zuge des vorliegenden Gestaltungsplanverfahrens aufgehoben werden, da die darin vorgeschriebenen Regelungen und Baumasse nicht mehr zeitgemäss sind und eine Weiterentwicklung des Projektperimeters verhindern. Insbesondere folgende Vorgaben verhindern eine Entwicklung, wie sie das Richtprojekt vorsieht:

- Gemäss den Massvorschriften der Sonderbauvorschriften ist im künftigen Innenhof und auf der Parzelle GB-Nr. 1942 und 3123 ein eingeschossiger, begrünter Bau vorgesehen (vgl. Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Dornacherstrasse-Ringstrasse, Art. 6). Für die Öffnung des Innenhofs und einem neuen, kompakten Baukörper auf der Parzelle GB-Nr. 1942 ist eine Anpassung dieser Sonderbauvorschriften nötig.
- Der Perimeter des heutigen Gestaltungsplans reicht über Strassenfläche hinweg und schliesst Teile verschiedener Parzellen auf der gegenüberliegenden Strassenseite mit ein (vgl. Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Dornacherstrasse-Ringstrasse, Art. 6). Dieser Perimeter geht für das vorliegende Projekt zu weit und müsste sich auf den Projektperimeter beschränken.

Der aufzuhebende Gestaltungsplan ist momentan noch mit dem bestehenden Perimeter im Entwurf des Zonenplans eingezeichnet (Stand Mitwirkung). In Anhang 2 des Entwurfs des Zonenreglement wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich der Gestaltungsplan in Überarbeitung befindet.

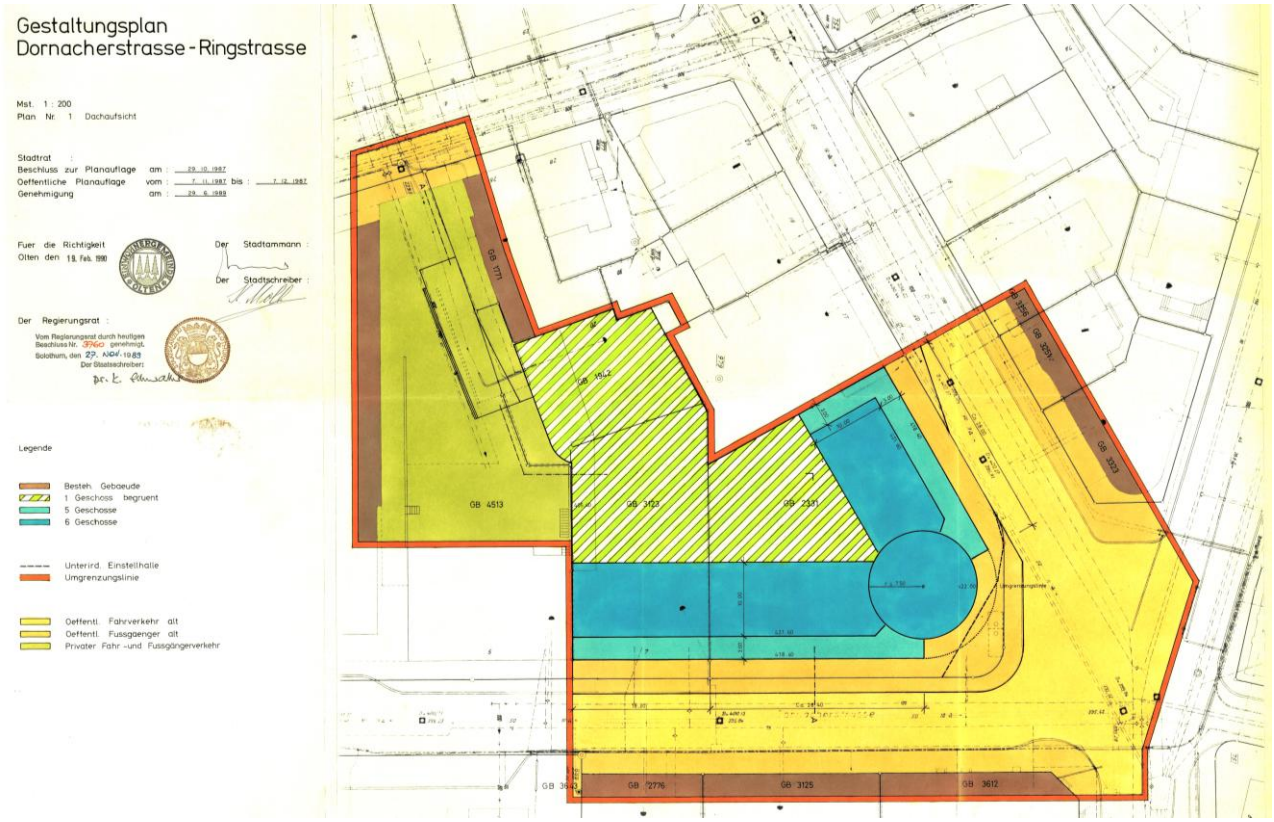


Abbildung 13: Rechtsgültiger Gestaltungsplan Dornacherstrasse-Ringstrasse

Bereiche ausserhalb «neuen» GP

Der ungewöhnlich grosse Perimeter des rechtsgültigen Gestaltungsplan ist nicht mehr zeitgemäss. Die Gestaltung der sonstigen Arealbereiche, welche ausserhalb des «neuen» Gestaltungsplans aber noch innerhalb des «alten» Gestaltungsplans aus dem Jahr 1990 sind, wird wie folgt abgestimmt:

- Bereich Privater Fahr- und Fussgängerverkehr (Parzelle Nrn. 4513 und 1771): Diese Fläche ist zugleich auch noch Bestandteil des rechtsgültigen Gestaltungsplan «Stadthaus» aus dem Jahr 1960. Der Zugang für Fussgänger und die Zufahrt zur Einstellhalle ab der Hübelistrasse ist mit verschiedenen Dienstbarkeiten mit entsprechenden Wegrechten gesichert (vgl. Planungsbericht, Kapitel 2.4). Eigentümerin der bezeichneten Fläche ist zudem grösstenteils die Stadt Olten. Die Gestaltung somit weiterhin Sache der Stadt Olten. Auch das Amt für Raumplanungsbericht kommt in seinem Vorprüfungsbericht zum Schluss, dass kein weiterer Abstimmungsbedarf besteht.
- Strassenflächen (Parzellen Nrn. 9034 und 90208): Sind öffentliche Strassen im Eigentum der Stadt Olten. Ihre Gestaltung kann die Stadt Olten über den Erschliessungsplan und bei Bedarf einem Betriebs- und Gestaltungskonzept steuern. Der Teil des Trottoirs, welcher auf der Parzelle Nr. 1942 liegt, ist auch Bestandteil des neuen Gestaltungsplans. Die Gestaltung ist gemäss §15 SBV mit den städtischen Behörden abzustimmen. Ansonsten besteht somit kein weiterer Abstimmungsbedarf

– Bestehende Gebäude (Parzellen Nrn. 2776, 3125, 3612, 3323, 3251, 3256, 1771): Die als «bestehende Gebäude» bezeichneten Bauten liegen auf der gegenüberliegenden Strassenseite bzw. sind klar von den Bauten auf der Parzelle Nr. 1942 abgegrenzt. In den Sonderbauvorschriften von 1990 werden diese «bestehenden Gebäude» jedoch nirgends explizit erwähnt. Somit kam für diese Art. 2 SBV zur Anwendung: «Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.» Dies gilt auch, wenn diese Gebäudeteile nicht mehr Bestandteil des neuen Gestaltungsplan sind. Es besteht somit kein weiterer Abstimmungsbedarf.

Da für sämtliche Flächen ausserhalb der Parzelle Nr. 1942 kein weiterer Abstimmungsbedarf besteht, ist es zweckmässig, den Gestaltungsplanperimeter auf diese Parzelle zu reduzieren.

2.3.6 Erschliessungsplan

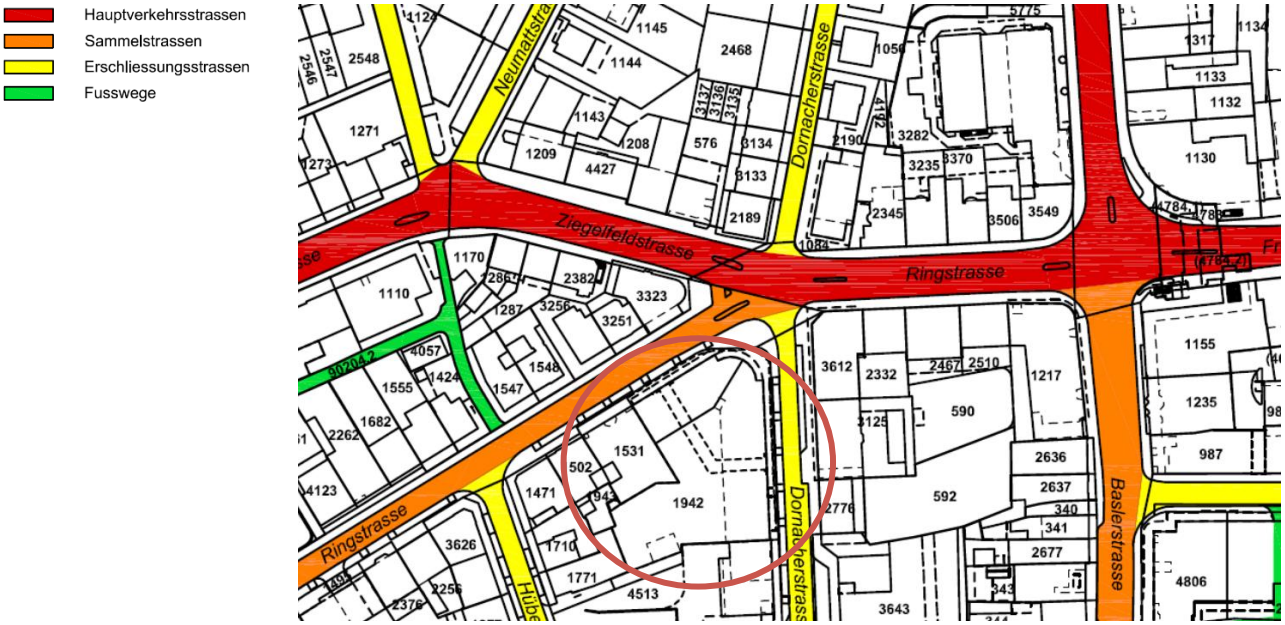


Abbildung 14: Strassenkategorienplan der Stadt Olten, 2008

Der Projektperimeter gilt als vollständig erschlossen. Die Dornacherstrasse wird im Strassenkategorienplan als Erschliessungsstrasse klassiert und die Ringstrasse als Sammelstrasse.

2.4 Dienstbarkeiten

Die nachfolgenden Dienstbarkeiten sind für den Gestaltungsplan von Bedeutung:

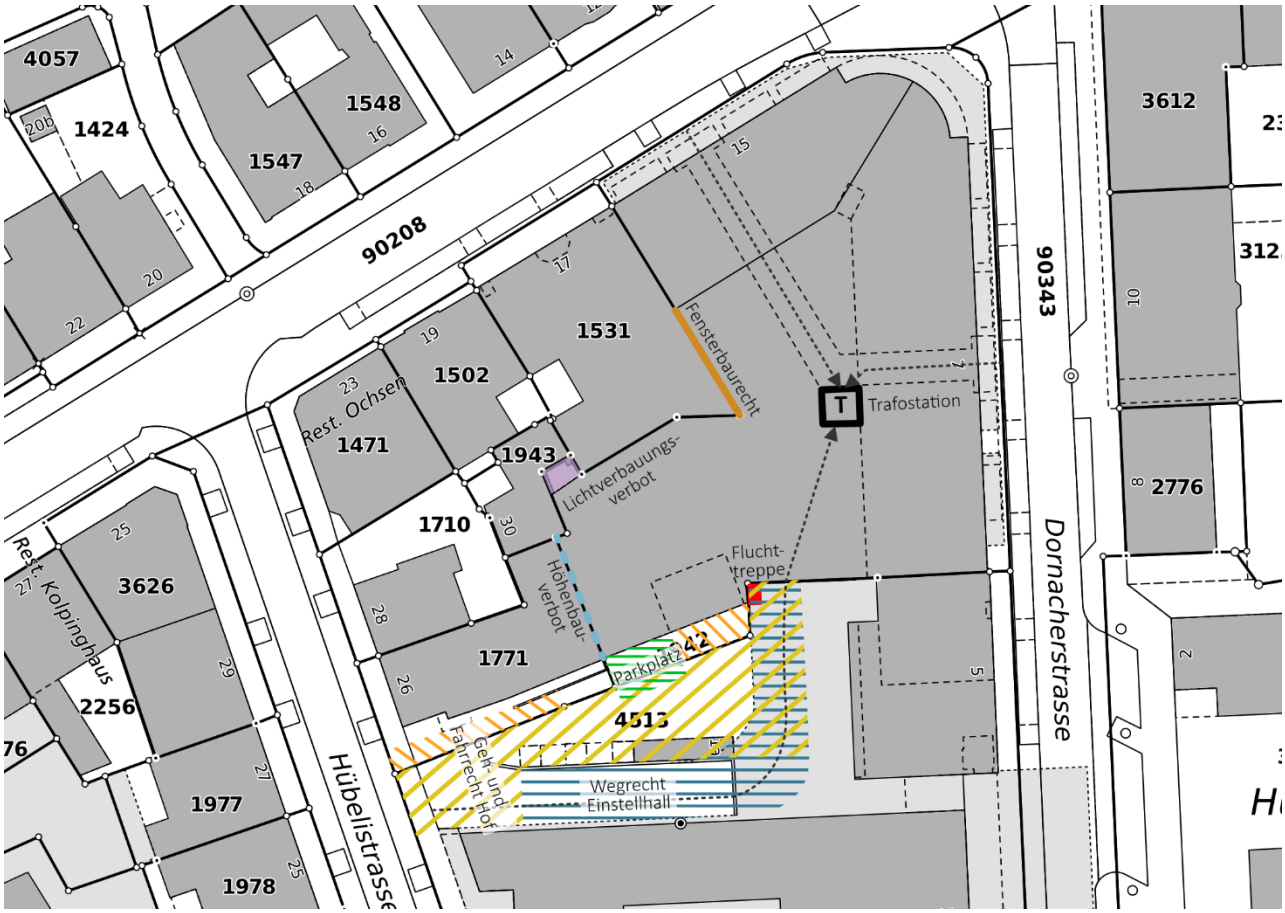


Abbildung 15: Dienstbarkeiten auf Parzelle GB-Nr. 1942

Beleg Nr.	Recht	Last	Inhalt
108/2020 T	SBO	Parzelle GB-Nr. 1942	**Zutritt, Fuss und Fahrwegrecht sowie Durchleitungsrechte Trafostation** Im zweiten Untergeschoss des Projektperimeters ist eine Trafostation vorhanden, die durch die Städtischen Betriebe Olten (SBO) genutzt wird. Es besteht ein Dienstbarkeitsvertrag aus dem Jahr 2020, der verschiedene Rechte der SBO einräumt. Folgende Rechte sind aufgeführt – Raumbenutzungsrecht für Transformatorenstation, zu Gunsten SBO – Zutritts-, Fuss- und Fahrwegrecht mit Freihaltegebot, zu Gunsten SBO – Zutritts- und Fusswegrecht mit Freihaltegebot zu Gunsten SBO – Durchleitungsrecht für Stromleitungen – Durchleitungsrecht für Steuerkabelleitungen – Durchleitungsrecht für Datenleitungen Der Zugang kann sowohl über die bestehende Einstellhallenrampe als auch das Treppenhaus im Gebäudeflügel an der Dornacherstrasse erfolgen. Das Richtprojekt beeinträchtigt weder die Dienstbarkeiten noch den Weiterbestand der Trafostation. Die Trafostation ist jederzeit zugänglich.
127/2008	Parzelle GB-Nr. 1942	Parzelle GB-Nr. 1531	**Bedingtes Fensterbaurecht** Die Parzelle GB-Nr. 1531 besitzt gemäss einer Dienstbarkeit aus dem Jahr 2008 ein Fensterbaurecht für drei Fenster in der östlichen Gebäudefassade auf der 1. Obergeschossebene. Dieses Fensterbaurecht ist bedingt gültig. Der Grundeigentümer der Parzelle GB-Nr. 1531 hat die Fenster auf

Beleg Nr.	Recht	Last	Inhalt
			eigene Kosten wieder zu schliessen, sobald ein rechtsgültiger Gestaltungsplan mit Vorlegung des entsprechenden Regierungsratsbeschlusses vorliegt, unabhängig davon, ob mit dem Gestaltungsplan die Fassade mit den Fenstern betroffen ist oder nicht. Das Richtprojekt des vorliegenden Gestaltungsplanverfahren betrifft die Fassade mit den Fenstern nicht, eine Schliessung der Fenstereinbauten ist daher aus baulicher Sicht nicht nötig.
379,380/1923	Parzelle GB-Nr. 1943	Parzelle GB-Nr. 1942	**Lichtverbauungsverbot** Das Lichtverbauungsverbot soll sicherstellen, dass der Lichteinfall zur Baute auf GB-Nr. 1942 von Süden gewährleistet bleibt und natürlich belichtet werden kann. Die im Richtprojekt enthaltene Schattenstudie zeigt auf, dass der Lichteinfall im Sommer gewährleistet wird und, dass der Punktneubau nur im Winter bei tief stehender Sonne einen geringfügigen Schattenwurf auf die Baute mit Lichtverbauungsverbot wirft.
K286/1931	Parzelle GB-Nr. 1942	Parzelle GB-Nr. 1771	**Höherbauverbot** Es besteht gegenüber der Parzelle GB-Nr. 1771 Dienstbarkeiten aus dem Jahr 1931. Vorhanden ist ein Höherbauverbot zu Lasten GB-Nr. 1771, welche regelt, dass die Oberkante der Dachrinne eines Gebäudes auf Grundstück Nr. 1771 entlang der Grenze zu Nr. 1942 eine Höhe von 7,50 m nicht überschreiten darf.
1245/1994 (Punkt 1)	Parzelle GB-Nr. 1942	Parzelle GB-Nr. 4513	**Geh- und Fahrrecht Hofraum (Süd)** Es besteht ein unbeschränktes Geh- und Fahrrecht im Bereich des Hofraums zwischen Gestaltungsplanperimeter und dem Stadthaus. Damit ist der Zugang zum südlichen Durchgang zum neu entstehenden Innenhof sowie zum dortigen Neubau sichergestellt. Der Zugang zum Gestaltungsplanperimeter über den Hofraum ist somit gesichert, es besteht kein weiterer Regelungsbedarf.
1245/1994 (Punkt 6)	Parzelle GB-Nr. 4513	Parzelle GB-Nr. 1942 und 1771	**Geh- und Fahrrecht Hofraum (Nord)** Im Gegenzug besteht auch ein unbeschränktes Geh- und Fahrrecht zugunsten der Parzelle GB-Nr. 4513 für die Flächen des Hofraums, welcher nicht auf der Stadthaus-Parzelle liegen.
1245/1994 (Punkt 2)	Parzelle GB-Nr. 1942	Parzelle GB-Nr. 4513	**Parkplatzbenutzung mit besonderen Bestimmungen** An der südwestlichen Ecke der Parzelle GB-Nr 1942 (Gestaltungsplanperimeter) liege ein Teil von drei Parkfeldern. Ein Teil der Parkfelder liegt auf der südlichen Parzelle GB-Nr. 4513 (Stadthaus). Für die Parkfelder besteht ein ausschliessliches Parkplatzbenützungsrecht zugunsten des Grundstück Nr. 1942. Das Parkplatzbenützungsrecht wird durch das Richtprojekt weiterhin gewahrt. Im vorliegenden Richtprojekt wurden die Eingänge zum Punktneubau dementsprechend platziert, dass diese Parkplätze nicht tangiert werden.
1245/1994 (Punkt 3)	Parzelle GB-Nr. 1942	Parzelle GB-Nr. 4513	**Wegrecht Einstellhalle** Im Untergeschoss der Parzelle GB-Nr. 1942 (Gestaltungsplanperimeter) befindet sich eine Einstellhalle. Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt über eine Rampe auf dem Grundstücks Nr. 4513 (Stadthaus). Hierfür besteht ein entsprechendes Wegrecht. Somit ist der Zugang zur Einstellhalle gesichert, im Rahmen des Gestaltungsplans besteht daher kein weiterer Regelungsbedarf.
1245/1994 (Punkt 4)	Parzelle GB-Nr. 1942	Parzelle GB-Nr. 4513	**Überbaurecht für Fluchttreppe** Vom Dach der bestehenden Hofbebauung führt eine steile Fluchttreppe auf eine Fläche auf der Parzelle Nr. 4513 (Stadthaus). Hierfür besteht ein entsprechende Überbaurecht. Die Fluchttreppe wird voraussichtlich im

Beleg Nr.	Recht	Last	Inhalt
			Rahmen des Rückbaus des bestehenden Sockelbaus Rückgebaut. Es ist davon auszugehen, dass das Überbaurecht dann nicht mehr benötigt, und die entsprechende Dienstbarkeit gelöscht werden kann.

Das vorliegende Richtprojekt sowie der darauf aufbauende Gestaltungsplan muss die aufgeführten Dienstbarkeiten berücksichtigen.

Nebst den oben aufgeführten Dienstbarkeiten gibt es auch einige Dienstbarkeiten, welche inzwischen nicht mehr von Relevanz sind (bspw. Nutzrecht für Jauchegrube). Im Zuge der weiteren Planung ist abzuklären, ob diese aufgehoben werden können.

2.5 Mobilität, Verkehr und Parkierung

Buslinien und Anbindung Fernverkehr

Das Areal profitiert von einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Im Süden und im Osten des Areals befinden sich Bushaltestellen in unter 5 Minuten Entfernung. Die verschiedenen Buslinien fahren jeweils im 30'-Takt. Der Bahnhof Olten ist in 7 Minuten zu Fuss zu erreichen. Ab dem Bahnhof Olten besteht Anschluss an das Fernverkehrsnetz. Das Areal wird der ÖV-Güteklasse B zugeordnet, was einer guten Erschliessungsqualität entspricht.



Abbildung 16: ÖV-Güteklassen, Projektperimeter blau umkreist (Web GIS Kanton Solothurn, 2023)

MIV-Erreichbarkeit

Mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) ist das Areal ebenfalls gut erschlossen. Die bestehende Tiefgaragenzufahrt schliesst an die Hübelistrasse an.

Anschluss Kantonsstrasse und Autobahn

Der MIV gelangt direkt über die Dornacherstrasse oder die Ringstrasse auf die Kantonsstrasse T5 «Froburg-/Ziegelfeldstrasse», welche dem Strassentyp «Hauptverkehrsstrasse reduzierter Typ» zugeteilt ist. Diese Kantonsstrasse führt bspw. nach Egerkingen sowie Oftringen inkl. dortiger Autobahnanschlüsse.

Parkierung Bestand

In der Tiefgarage sind 46 Autoabstellplätze für Mietende im 2.UG und 31 öffentliche Autoabstellplätze im 1.UG angeordnet. Zusätzlich zu den 46 Autoabstellplätzen gibt es weitere zwei Autoparkfelder, welche aber heute in der Tiefgarage für Motorräder genutzt werden und drei Parkplätze unter der Rampe, welche ebenfalls nicht für die Autoparkierung genutzt werden. Zusätzlich zur Tiefgarage sind öffentliche Parkplätze an den umliegenden

Strassen angeordnet. Der heutige Bestand ist leicht über den Vorgaben definiert im Baureglement der Stadt Olten, orientiert sich aber am reduzierten Bedarf der VSS Norm 40 281.

Vorgaben Parkierung

Gemäss § 42 Abs. 3 KBV übersteuern Regelungen der Gemeinde die kantonalen Regelungen gemäss Anhang III KBV. Daher kommen vorliegend die Richtlinien für Abstellplätze für Motorfahrzeuge des Baureglements der Stadt Olten für die Herleitung der erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge zur Anwendung.

Gemäss Richtlinien der Stadt Olten kann der Normbedarf auf einen «sinnvollen Bedarf» reduziert werden. Eine solche Reduktion kann insbesondere «*im Kerngebiet, in der Altstadt- und Schutzzone und wenn ein leistungsfähiges öffentliches Verkehrsmittel sich in unmittelbarer Umgebung befindet sowie zum Schutze des Ortsbildes*» angewendet werden. Die Voraussetzung für die Reduktion auf einen «sinnvollen Bedarf» ist vorliegend gegeben:

- Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Kernzone und gehört somit zum Kerngebiet.
- Das Areal verfügt über eine ausgezeichnete Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV-Güteklasse B, an der Grenze zu ÖV-Güteklasse A). Die sehr gut bediente Bushaltestelle «Museen» befindet sich in nur ca. 100 m Entfernung. Leistungsfähige öffentliche Verkehrsmittel sind somit vorhanden.
- Bereits heute bestehen drei Untergeschosse, welche den Gestaltungsplanperimeter vollständig ausnutzen. Um den normgerechten Bedarf zu erfüllen, müsste ein zusätzliches Untergeschoss erstellt werden, was baulich und wirtschaftlich unverhältnismässig aufwändig wäre. Alternativ müssten zusätzliche Parkplätze im Erdgeschoss oder im Aussenraum angeordnet werden. Dies würde jedoch das Ortsbild markant beeinträchtigen, welches unter anderem aufgrund der Einstufung im ISOS, jedoch zwingend zu schonen gilt (vgl. Planungsbericht, Kapitel 2.7 «Auseinandersetzung mit dem ISOS»).

Eine Reduktion der Parkplatzzahl ist zudem, gestützt auf § 147 Abs. 4 PBG im Rahmen von Sondernutzungsplanungen bereits jetzt zulässig. *«Die Gemeinden können durch Reglemente und Nutzungspläne aus Gründen des Umweltschutzes und der Raumplanung die Zahl der Abstellplätze beschränken oder diese ganz ausschliessen […]»*.

Die bestehenden Regelungen im Baureglement sollen ausserdem zukünftig weiter gelockert werden. Im räumlichen Leitbild 2022 der Stadt Olten ist im Leitsatz 3 zudem folgendes festgehalten: *«Raumsparende und umweltverträgliche Verkehrsmittel wie öffentlicher Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr werden gefördert.»*

Darauf aufbauend hat die Stadt Olten das Parkraumkonzept erarbeitet, welches am 30.6.2025 durch den Stadtrat beschlossen wurde. Im Gebietstyp I, in welchem der Gestaltungsplanperimeter liegt, ist nur noch 30% des Normbedarfs für Bewohnende und Besuchenden sowie Kundinnen und Kunden nachzuweisen, für Personal sogar nur noch 20%. Zudem ist gemäss Kapitel 4.1.6 des Parkraumkonzepts explizit vorgesehen, dass das erforderliche Minimalangebot von Parkfeldern für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung autoreduzierter oder -freie Nutzung bis zum vollständigen Verzicht reduziert werden kann.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass eine Reduktion der Parkfelder auf das betrieblich notwendige Minimum vorliegend zielführend ist. Hierfür wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet (vgl. Beilage D).

Veloverkehrsnetz

Das Areal ist gut an das Veloverkehrsnetz der Stadt angeschlossen. Auf der Dornacherstrasse ist ein Velostreifen eingezeichnet, die Ringstrasse und die Hübelistrasse sind velofreundlich als Begegnungszone konzipiert.

Entlang der Aare in unmittelbarer Nähe verlaufen die nationalen Velorouten Nr. 5 (Mittelland-Route) und Nr. 8 (Aare-Route) sowie startet die Veloroute Nr. 50 (Jurasüdfuss-Route) beim Bahnhof Olten.

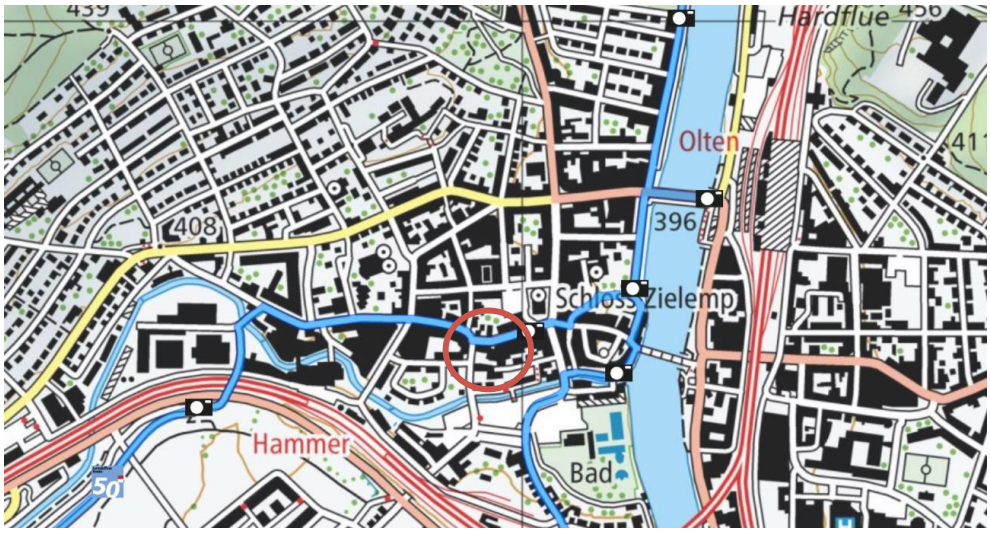


Abbildung 17: Nationale Velorouten (blaue Linien), (Quelle: SchweizMobil, 2024)

Das Areal ist mit dem Velo innerhalb von 30 Minuten in einem grossen Umkreis erreichbar.

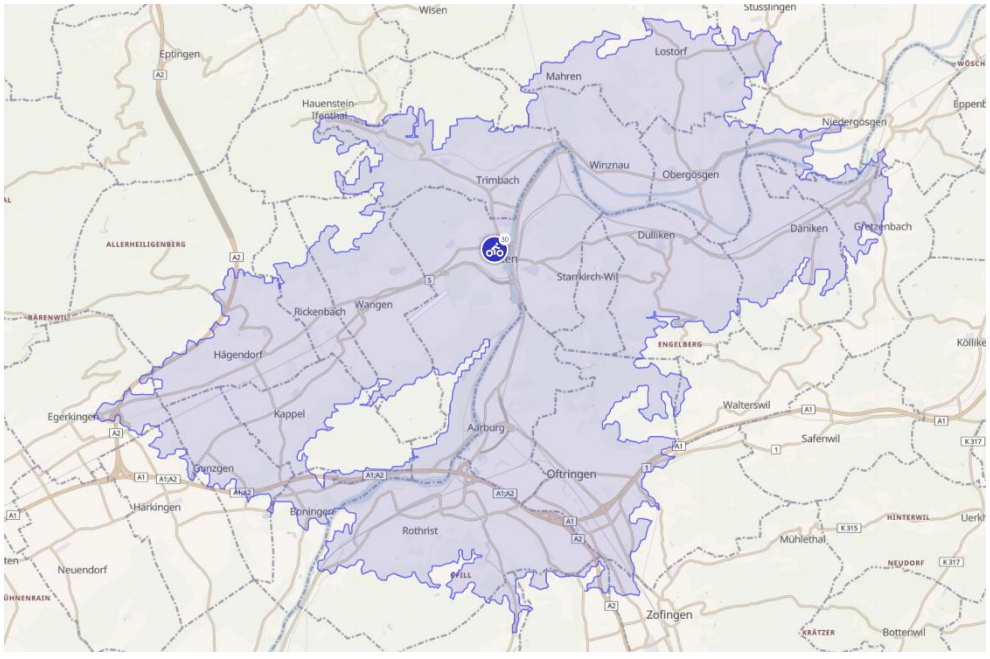


Abbildung 18: Umkreis Erreichbarkeit Areal mit dem Velo in 30 Minuten (Quelle: Commuter Time Map)

Fussverkehr

Das Areal ist allseitig direkt an das Fussverkehrsnetz angeschlossen. Aufgrund des guten Standorts mit kurzen Gehdistanzen sammelt sich der Fussverkehr an der Kreuzung vor dem Areal in Richtung Bahnhof.



Abbildung 19: Verkehrsmengen Fussverkehr (Quelle: Forschungsprojekt SVI 2019/007 Methoden zur analytischen Ermittlung von streckenbezogenen Fussverkehrsmengen)

2.6 Lärmbelastung

ES III

Das Areal grenzt an eine Hauptverkehrsstrasse an und ist dementsprechend teilweise exponiert gegenüber Strassenverkehrslärm. Die Parzelle 1942 befindet sich in der Kernzone und ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Für den Strassenlärm gelten die folgenden Immissionsgrenzwerte (IGW):

IGW ES III Tag: 65 dBA

IGW ES III Nacht: 55 dBA

Lärmgutachten

Im Rahmen der Baubewilligung muss gemäss Art. 31 LSV die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen werden. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahren wurde jedoch bereits ein Lärmgutachten erarbeitet (vgl. Beilage C), welches konkret im Kapitel «Richtprojekt» beschrieben wird.

2.7 Auseinandersetzung mit dem ISOS

Die Stadt Olten ist im Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Entsprechend ist der Erhalt des Ortsbildes von hohem Interesse.

Gebiet «linksufriges Stadtzentrum»

Der Projektperimeter befindet sich im übergeordneten Gebiet 3 «linksufriges Stadtzentrum», welches mit dem Erhaltungsziel «B» gekennzeichnet ist. Sie wird wie folgt beschrieben: «*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*». Erhaltungsziel B bedeutet, dass die

Struktur erhalten werden soll, über die Bewahrung der Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sowie über die Erhaltung wesentlicher Elemente und Merkmale.

«Störender» Bestand

Die Liegenschaft auf der Parzelle GB-Nr. 1942 wird im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als «störend» erwähnt. Der Beschrieb des Objekt Nr. 3.0.2 lautet: «*Besonders aufdringliche Büro- und Shoppingbauten der 1970er- bis 1990er-Jahre, die bauliche Geschlossenheit der Strassenräume beeinträchtigend.*»

Eine bauliche Veränderung am Bestandesgebäude scheint aufgrund dieses Eintrags nicht nur möglich, sondern sogar angebracht. Der vorliegende Gestaltungsplan ermöglicht daher die Weiterentwicklung dieses für das Ortsbild störende Element.

Baugruppe Ringstrasse

Westlich der Parzelle GB-Nr. 1942 liegt die Baugruppe 3.2, welche dem höchsten Erhaltungsziel «A» zugeordnet wird: *«Ringstrasse, Teil der ab 1885 planmässig angelegten Verbindung zwischen den zwei Bahnhöfen, auf St. Martin ausgerichtete Zeilenbebauung, E. 19./A. 20. Jh., danach Knick und einheitliche Wohnhauszeile mit Läden, 1892–1900»*

Erhaltungsziel «A» bedeutet, die Substanz zu erhalten, was über die integrale Erhaltung aller Bauten, Anlageteile und Freiräume erreicht wird. Ausserdem sind störende Eingriffe zu beseitigen. Die im Jahr 2011 erstellte ISOS-Aufnahme von Olten ordnet somit den Bauten an der Ringstrasse eine besonders hohe Qualität zu. Angesichts der in den vergangenen Jahren gestiegenen Bedeutung des ISOS sind bauliche Veränderungen in diesem sensiblen Kontext umsichtig zu planen.

Einzelobjekt Stadthaus

Südlich des Gestaltungsplanperimeter befindet sich das Einzelobjekt 3.0.3, das Stadthaus. Es ist aufgrund seiner Bedeutung dem Erhaltungsziel «A» zugeordnet: *«Stadthaus, zehngeschossiges Hochhaus über grossem Sockelbau, gut proportionierte Rasterfassaden in Sichtbeton, 1963–66, dominanter Profanbau der Innenstadt, Wahrzeichen des neuen Olten»*

Die Weiterentwicklung des Areals soll die Dominanz des Neubaus nicht beeinträchtigen, um das Erhaltungsziel «A» (Erhalt der Substanz) zu gewährleisten.



Abbildung 20: Ausschnitt ISOS, Perimeter rot eingekreist

Auseinandersetzung Schutzziele

Im folgenden Abschnitt wird die Planung im Hinblick auf die Schutzziele des ISOS analysiert und deren mögliche Beeinträchtigungen bzw. Vereinbarkeiten aufgezeigt.

Gebiet/Baugruppe/ Einzelobjekt	Ziel	Auswirkungen auf Erhaltungsziel
Gebiet 3 «linksufriges Stadtzentrum»	B	Das linksufrige Stadtzentrum wird als dicht bebaut bezeichnet. Der Gestaltungsplan ermöglicht mit der Hofbebauung eine weitere Verdichtung, ohne jedoch die Struktur (Blockrandbebauung) wesentlich zu verändern. Die Geschossigkeit des Bestandes bleibt mit sechs Geschossen unverändert und passt so, wie auch der viergeschossige Hofneubau, in den erwähntem Umfang von vier bis sieben Geschossen.  *Abbildung 21: Modellbild mit Blick von der Hübelistrasse* Desweitern sind Bauten in den Innenhöfen ein ortsbauliches Element, welches auch in anderen Bereichen des Gebiet 3 anzutreffen ist (Bspw. Innenhof Hübeli-/ Ring-/ Konradstrasse, Innenhof Bleichmatt-/ Ring-/ Ziegelfeldstrasse). Die Auswirkungen auf die ebenfalls erwähnte Verkehrsbelastung sind dank dem Mobilitätskonzept und dem damit einhergehenden Verzicht auf zusätzliche Autoabstellplätze ebenfalls minim. Die Struktur des Ortsbilds im Gebiet bleibt erhalten. Das Erhaltungsziel B wird somit nicht wesentlich beeinträchtigt.
«Störender» Bestand		Aufgrund des Hinweises auf die «störende» Wirkung erscheint eine bauliche Veränderung am Bestandsgebäude nicht nur möglich, sondern sogar sinnvoll. Der vorliegende Gestaltungsplan bietet die Chance, dieses störende Element im Ortsbild weiterzuentwickeln und aufzuwerten. Durch den im Baubereich A bewusst vorgesehenen Spielraum von rund 20 cm entlang der Fassade an der Kreuzung Ring-/Dornacherstrasse ist eine Neugestaltung dieser Fassadenseite realisierbar.
Baugruppe 3.2 «Ringstrasse»	A	Der Gestaltungsplan ermöglicht zur Ringstrasse hin kein zusätzliches Volumen. Der Hofneubau wird von der Ringstrasse aus nicht sichtbar sein (vgl. Abbildung 21). Das Erscheinungsbild der Ringstrasse wird gegenüber der heutigen Situation kaum verändert, ihre Substanz bleibt unverändert. Das Ortsbild wird entlang dieser Baugruppe daher nicht weiter beeinträchtigt.

Gebiet/Baugruppe/ Einzelobjekt	Ziel	Auswirkungen auf Erhaltungsziel
Einzelobjekt Stadthaus	A	Das vorliegende Projekt beeinträchtigt die im ISOS erwähnte Dominanz des Hochhauses bzw. dessen Funktion als städtebauliches Wahrzeichen nicht wesentlich. Mit seiner Beschränkung auf vier Vollgeschosse ist der Hofneubau deutlich niedriger als das Stadthaus (vgl. Abbildung 22). Die Fernwirkung des Stadthauses innerhalb der Stadtsilhouette bleiben unbeeinträchtigt, da der Hofneubau – mit Ausnahme der Sichtachse von der Hübelistrasse – nicht zu sehen sein wird. Untergeordnet beeinflusst die Solaranlage auf dem Bestand und den Neubauten das Schutzziel für das Stadthaus minim. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzziels A für das Stadthaus erscheint insgesamt dennoch nicht gegeben.  *Abbildung 22: Modellbild mit Blick von der Konradstrasse in den Innenhof*

Interessenabwägung

Insgesamt führt die durch den Gestaltungsplan ermöglichte Veränderung des Ortsbilds zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung eines der im ISOS aufgeführten Schutzziele sowie der weiteren Ziele gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz.

Zugleich fördert der Gestaltungsplan eine Entwicklung, welche mit diversen weiteren übergeordneten Bundesinteressen übereinstimmt, die mindestens von gleich- oder gar höherwertig wie die Schuttziele gemäss ISOS zu gewichten sind. Dazu gehören:

- Haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 und 3 RPG): Das Projekt schafft zusätzlichen Wohnraum und ermöglicht eine Intensivierung der Nutzungsdichte in der Innenstadt.
- Wohn- und Arbeitsgebiete an Orten planen, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Art. 3, Abs. 3 RPG): Das Areal ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.
- Soziales, wirtschaftliches und kulturelles Leben fördern (Art. Art. 1, Abs. 2 RPG): Der gestaltungsplan ermöglicht die Schaffung von attraktiven Gewerbeflächen. Zudem entsteht im neu entstehenden Innenhof ein attraktiver Begegnungsort.

- Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen schonen (Art. 1 und 3 RPG): Der neue Wohnraum im Innenhof entsteht an lärmgeschützter Lage. Auch die neuen Wohnungen im umgenutzten Bestand halten die lärmrechtlichen Anforderungen ein (vgl. Beilage C).
- Rad- und Fusswege erhalten und schaffen (Art. 3 Abs. 3 RPG): Durch den Gestaltungsplan wird ein neuer Fussweg durch den Innenhof gesichert.
- Siedlungen sollen Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 RPG): Dank dem Projekt wird ein Innenhof gesichert, in welchem ein zusätzlicher Baum gepflanzt wird.

Auf diverse weitere Bundesinteressen (u.a. Landesverteidigung, Versorgungssicherheit, Förderung Biodiversität usw.) hat die vorliegende Planung keine erkennbaren Auswirkungen.

Fazit

Zusammenfassend erscheint die vorliegende Planung zweckmässig, sie zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Ortsbilds führt und gleichzeitig mehrere gleichwertige oder sogar höherwertige Bundesinteressen fördert.

2.8 Sonstige Grundlagen



Abbildung 23: Analyse Städtebau, rba architekten gmbh sia

Ortsbaulicher Kontext

Der Stadtkörper der Innenstadt basiert hauptsächlich auf drei verschiedenen Typologien. Einerseits zeichnen sich die langgezogenen, jedoch schmalen Altstadtstrukturen ab, andererseits bilden viele gründerzeitliche Bauten aus der Jahrhundertwende mit einer klaren Geometrie die Stadtsilhouette. Als dritte Typologie tritt der eingeschossige Bau mit ausgestülpten Volumen zu Tage, welche aus den 60er Jahren oder später stammen, wie zum Beispiel das Stadthaus oder die Ecke Ring-, Konradstrasse. Diese grösseren Strukturen sind den Anforderungen an den Verkauf oder die Logistik geschuldet und entsprechend dafür ausgelegt.

Die Varianz geschieht über die unterschiedlichen Geschossigkeiten und die Ausformulierung der Fassaden- und Dachformen. Die Häuser sind vorwiegen zusammengebaut und jedes für sich individuell gestaltet. Sie folgen mit ein paar Ausnahmen keiner klaren Bauordnung, sondern generieren durch Ihre individuelle Gestaltung einen verspielten Stadtraum.

Diverse Ersatzneubauten führen die ursprünglichen Geometrien weiter, nehmen Sie wieder auf, verunklären jedoch mit Ihrer Gestaltung oder Materialisierung, teilweise die Gründerzeitbauten mit Ihren lieblich gestalteten Fassaden. Die Ausrichtung der Bauten ist mehrheitlich zweiseitig, wobei die eine Seite jeweils direkt der Strasse zugewandt und die gegenüberliegende Seite zu einem innenhofähnlichen Raum abseits der Strasse orientiert ist. Der so gewachsene Stadtkörper wird durch ein enges Strassenraster in diverse, übersichtliche Gebäudegruppen gegliedert.

Störfall

Die Baslerstrasse sowie die Ziegelfeldstrasse/Solothurnerstrasse sind in der Gefahrenhinweiskarte Störfälle als Durchgangsstrasse ausgewiesen, da auf ihnen Gefahrengut transportiert wird. Allerdings wird kein Konsultationsbereich ausgeschieden. Gemäss Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» ist im Rahmen des Gestaltungsplans keine weitere Koordination notwendig.

Wasserversorgung

Gemäss der generellen Wasserversorgungsplanung GWP bestehen Wasserleitungen in der Dornacher- und der Ringstrasse. Hydranten bestehen sowohl an der Ring- und der Dornacherstrasse. Auch in allen angrenzenden Strassen wie der Ziegelfeldstrasse, der Ringstrasse Richtung City-Kreuzung und der Hübelistrasse finden sich weitere Hydranten.

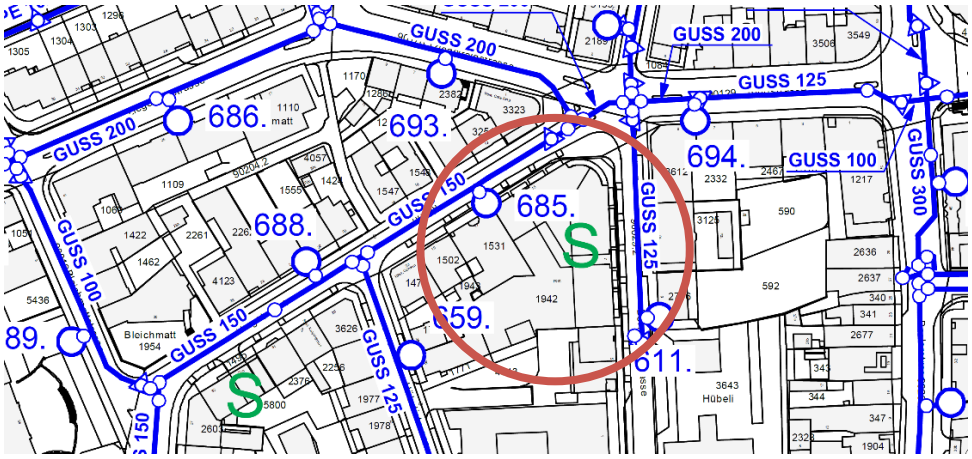


Abbildung 24: Ausschnitt aus der generellen Wasserversorgungsplanung GWP

Entwässerung

Der generelle Entwässerungsplan GEP sieht den Anschluss des Gebäudeflügels an der Ringstrasse an die Leitung in ebendieser vor. Der Flügel entlang der Dornacherstrasse ist dementsprechend über die Leitung in dieser zu erschliessen. Der rückwärtige Teil des Gebäudes ist über die Leitung zu entwässern, die zwischen der Dornacherstrasse und der Hübelistrasse verläuft.

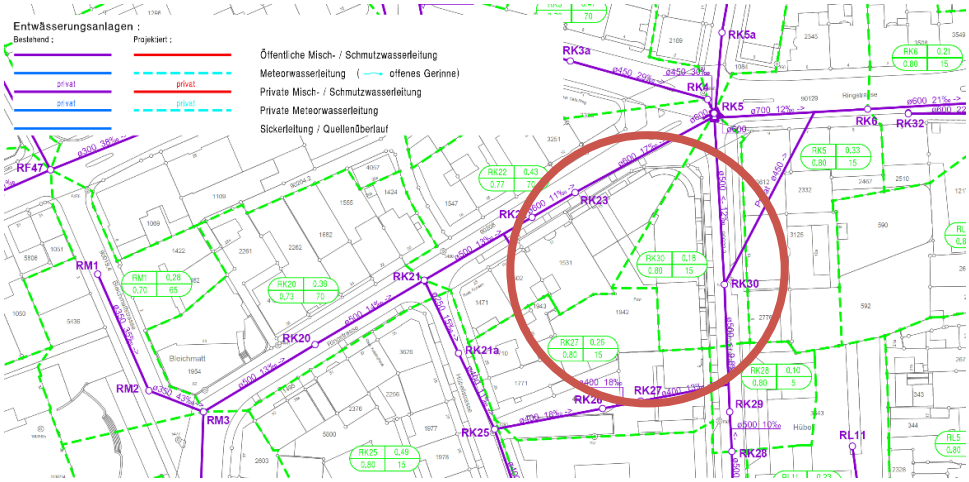


Abbildung 25: Ausschnitt aus dem generellen Entwässerungsplanung GEP

Naturgefahren

Die synoptische Gefahrenkarte zeigt keine Gefährdung durch Naturgefahren auf dem Areal.

Oberflächenabfluss

Allerdings ist auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss ersichtlich, dass an einigen Stellen bei seltenen bis sehr seltenen Starkregenereignissen potenziell eine Fliesstiefe von über 25 cm erreicht werden könnte. Dies ist insbesondere an Stellen wie der Zufahrt zur Tiefgarage der Fall.



Abbildung 26: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: map.geo.admin.ch, 2023)

Kantonale Denkmalpflege Hübeli-Schulhaus

In der Nähe des Projektperimeters liegt das geschützte Objekt Hübelischulhaus. Das Richtprojekt bzw. der Gestaltungsplan sieht gegenüber der Dornacherstrasse keine wesentlichen baulichen Veränderung vor, wodurch die Auswirkungen des neuen Gestaltungsplan diesem Schutzobjekt gegenüber von untergeordneter Bedeutung sein dürften.

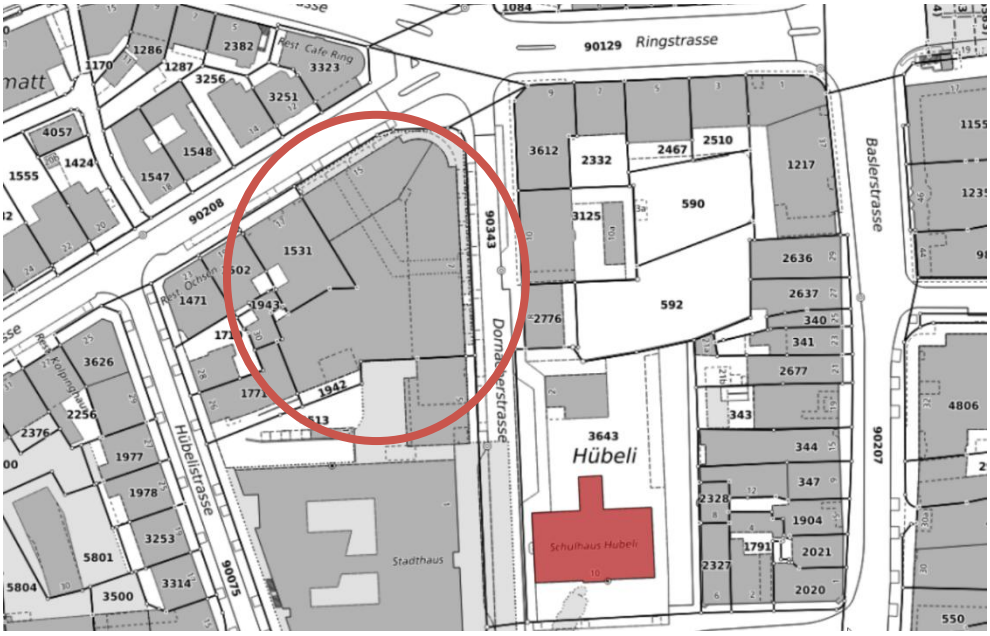


Abbildung 27: Schutzobjekte Denkmalpflege (Quelle: Web GIS Client Kanton Solothurn, 2023)

Archäologische Fundstellen

Der Projektperimeter liegt in der Flächenfundstelle rund um die Altstadt Olten. Zudem liegen verschiedene Punktfundstellen in der Nähe. Westlich des Projektperimeters wurden 2 römische Münzen, östlich ein römischer Leistenziegel und südwestlich neuzeitliche Keramik gefunden. Da zur Realisierung des Projekts keine Bodenverschiebungen vorgesehen sind, wird dem Thema eine untergeordnete Bedeutung zugwiesen.



Abbildung 28: Archäologische Fundstellen (Quelle: Web GIS Client Kanton Solothurn, 2023)

3 Richtprojekt

3.1 Städtebau/Architektur und Nutzungstransformation

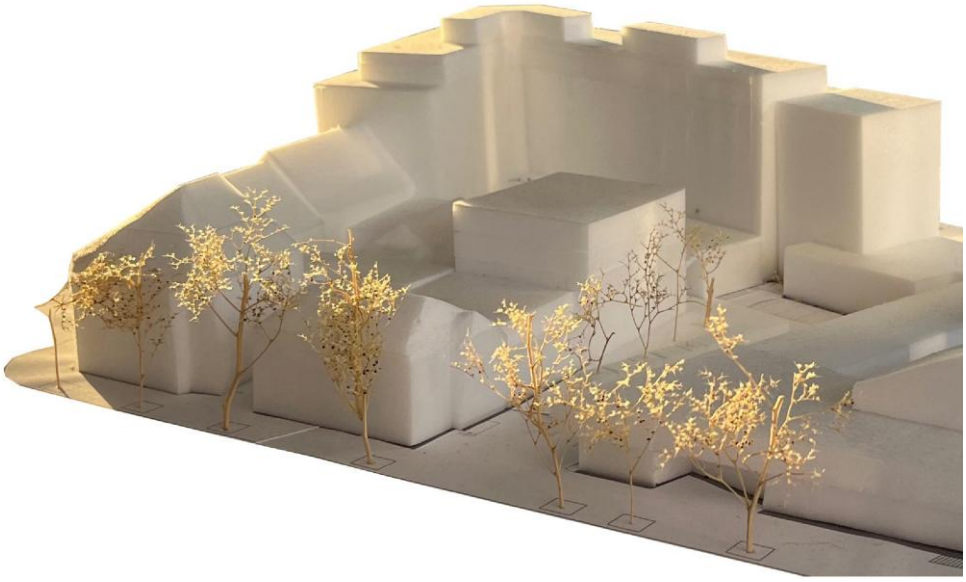


Abbildung 29: Foto Modell Städtebau aus Sicht Südwesten (rba architekten gmbh eth sia, 2023)

Weitgehender Erhalt Bestand

Das bestehende Wohn- und Gewerbegebäude, bleibt in seiner Form erhalten, einzig eine Laubenschicht wird im Innenhof angebaut. Der heutige eingeschossige Parterrebau im Hinterhof der Dornacher- und Ringstrasse wurde auf die Postlogistik ausgelegt und wird in dieser Form nicht mehr benötigt. Der Parterrebau bildet eine grosse Grundfläche. Eine Folge daraus ist der weitgehende Leerstand der rückwärtigen, schlecht belichteten Räumlichkeiten im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) an der Dornacher- und Ringstrasse.

Rückbau Parterrebau

Um den Handlungsansätzen des räumlichen Leitbildes Olten gerecht zu werden und im Kerngebiet Leerflächen zu vermeiden (vgl. räumliches Leitbild, Olten, 2022, S.21), reagiert das Richtprojekt mit einer Umlagerung der leerstehenden Flächen, sowie einer Nutzungstransformation. Der heutige Parterrebau auf der strassenabgewandten Gebäudeseite weicht weitgehend einem geöffneten, begrünten Innenhof, der für die Öffentlichkeit zugänglich ist und eine Durchwegung durch das Areal ermöglicht. Diese Massnahme setzt vollständig folgenden Handlungsansatz aus dem räumlichen Leitbild um: «Rückbau, Entsiegelung und Begrünung in stark verdichteten Innenhofbereichen fördern» (Räumliches Leitbild Olten, 2022, S.35). Aufgrund dieses Rückbaus ist es notwendig die Fassade zwischen dem neu zu entstehenden Innenhof und des Bestandesgebäude auf der Parzelle 1521 bis und mit 1. OG zu dämmen. Dies wird durch die Erweiterung des Baubereichs im Situationsplan aufgezeigt und sichergestellt.

4-geschossiger Neubau

Anstelle des Parterrebaus entsteht an der südwestlichen Ecke ein kompakter Punktbau mit vier Vollgeschossen. Darin sind im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) Gewerbenutzungen vorgesehen. In den darüberliegenden Geschossen sind Wohnungen geplant, welche von einer ruhigen Innenhoflage profitieren. Mit vier Vollgeschossen und einem Flachdach wird eine gute Belichtung des neuen Innenhofs gewährleistet. Zugleich tritt das Volumen von den

umliegenden Strassenräumen nicht zu prominent in Erscheinung. Dank dem Neubau entsteht zusätzlicher Wohnraum an einer sehr gut mit dem ÖV erschlossenen Lage. Er leistet einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung auf einer heute ungenutzten Fläche.

Die Grundrisse des Hofneubaus ergänzen das Wohnangebot gegenüber den Kleinwohnungen mit bewusst konventionell gehaltenen Wohnungen. Es werden 6 Wohnungen geplant, die über einen Zweispänner erschlossen werden. Pro Stockwerk sind je zwei grosszügige 3.5 Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Gegen Süden ausgerichtete Loggien komplettieren den Grundriss. Alle Wohnungen sind barrierefrei erschlossen. Im Erdgeschoss wird der Rohbau der ehemaligen Post mehrheitlich erhalten und bietet Platz für Gewerbeflächen. Im Untergeschoss sind, bis auf notwendige Tragwerksertüchtigungen und zusätzliche Mieterkeller, keine Massnahmen geplant. Der Neubau entspricht den aktuellen energetischen Vorgaben und wird mit einer Photovoltaikanlage bestückt.

Gewerbesockel

Zudem wird nach Westen ein kleiner Teil des bestehenden Parterrebau erhalten oder teilweise durch ein eingeschossiges Volumen ersetzt und soll weiterhin als Gewerbefläche genutzt werden und ebenfalls einen Mehrzweckraum enthalten. Dessen Dachfläche dient zudem teilweise als privater Aussenraum für die Wohnungen in dem Punktbau. Mit dem teilweisen Erhalt bzw. Ersatz des Gewerbesockel wird der neue Innenhof räumlich gefasst und zugleich von der infrastrukturdominierten Parkierungsfläche südlich davon abgetrennt.

Geringe städtebauliche Veränderung

Die städtebauliche Anordnung gegenüber den umliegenden Strassen/öffentlichem Raum wird höchsten geringfügig verändert. Dadurch soll insbesondere die Wirkung des Areals zu den angrenzenden im ISOS aufgeführten Gebieten und Einzelräumen verbessert werden.

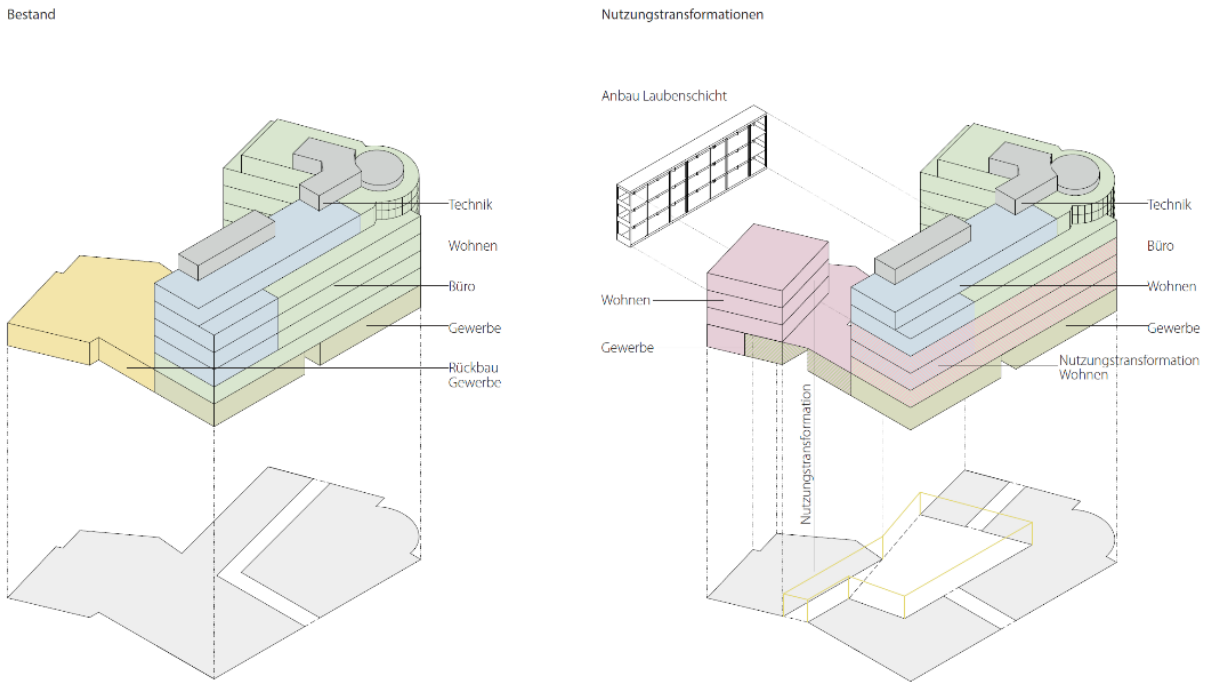


Abbildung 30: Transformationskonzept (rba architekten gmbh eth sia, 2023)



Abbildung 31: Grundriss Erdgeschoss (rba architekten gmbh eth sia, 2023)

Nutzungstransformation Flügel Dornacherstrasse

Im Flügel Dornacherstrasse wird eine Nutzungstransformation der Gewerbeflächen vollzogen. Anstelle von schlecht genutzten Büroflächen sollen neue städtische Wohnflächen entstehen und eine, wie in der Strategie «Wahren und Fördern» des räumlichen Leitbildes Olten beschriebene, qualitätvolle Nutzungsverdichtung erreicht werden. (vgl. räumliches Leitbild Olten, 2022, S.18)

Der Eingriff beschränkt sich im Bestandesgebäude auf das 1. bis 3. Obergeschoss. Darin sind mehrheitlich 21 Kleinwohnungen geplant, welche über Laubengänge erschlossen werden. Die Laubenschicht gegenüber dem Innenhof bildet gleichzeitig auch einen Aussenraum für die Wohnungen. Das Wohnungsangebot soll vorwiegend 1.5- bis 3.5- Zimmer Wohnungen beinhalten. Die Wohnungstypologie soll sich bewusst vom konventionelleren Stil der Hofneubau-Wohnungen unterscheiden, um ein differenziertes Wohnungsangebot zu generieren. Alle Wohnungen sind durchgestossen organisiert und haben Anschluss an die Hoffassade und Strassenfassade. Eine Tageslichtbeurteilung dieser Wohnungen, zeigt auf das die Anforderungen für die Besonnung erfüllt sind und es wird für städtische Werte ein sehr guter Wert erreicht. Zusammen mit dem Umbau zu Wohnräumen ist auch eine Fassadensanierung für das Bestandesgebäude im Bereich der Dornacherstrasse über alle Geschosse geplant. Auf der Seite Ringstrasse bleibt die bestehende Hoffassade erhalten. Durch diese Fassadensanierung wird die Gebäudehülle energetisch verbessert und das Wohnklima angenehm gestaltet.

Laubenschicht

Die geplante Laubenschicht verfolgt die Idee, dass die Aussenräume der Wohnung gemeinsam genutzt und belebt werden und dass diese nicht als intime einzelne Zellen funktionieren. Es sind neue Wohnformen, welche auf urbane Bewohnende abzielen und eine Möglichkeit bietet, sich auszutauschen. Somit soll bewusst auf starre Trennwände verzichtet werden. Lediglich farbig differenzierte Bereiche am Boden markieren den privat zu gestaltenden Bereich. Die Bewohnenden nehmen individuell Einfluss auf ihre Aussenräume.

Ein guter Wärmeschutz soll dazu beitragen, dass die Temperaturen auch an heissen Sommertagen verträglich sind, da aufgrund der Ausrichtung Richtung Südwesten die Sonne für eine lange Zeit am Tag auf den Laubengang scheint. Zugleich muss die Laubenschicht die Brandschutzanforderungen erfüllen, da sie auch al Fluchtwege dienen. Entsprechend umfassende Vorgaben werden bereits in den Sonderbauvorschriften gemacht.

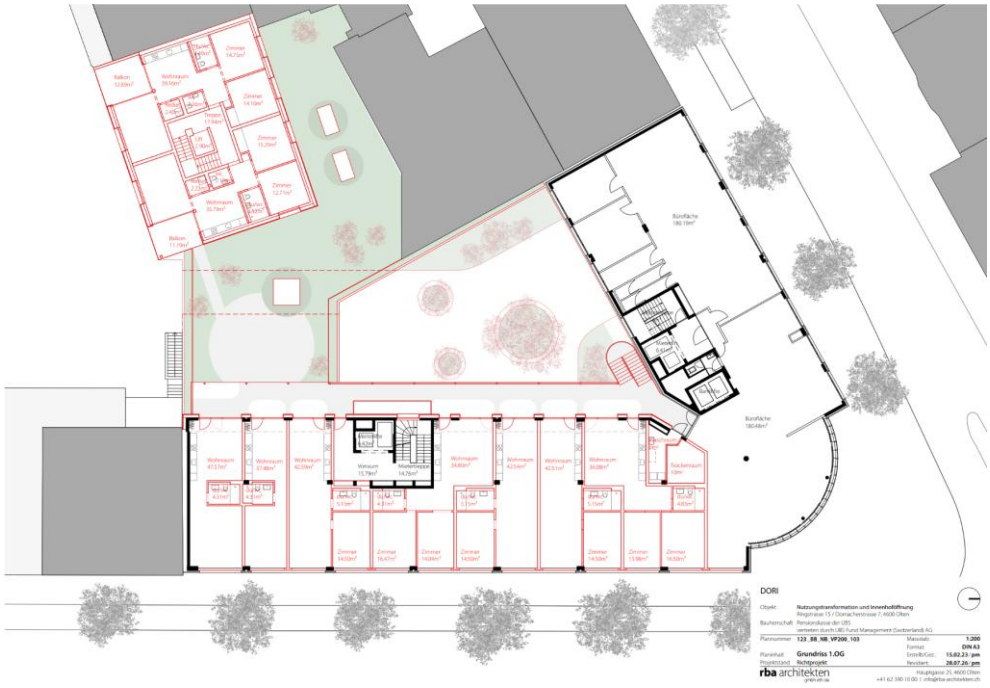


Abbildung 32: Grundriss 1. OG (rba architekten gmbh eth sia, 2026)

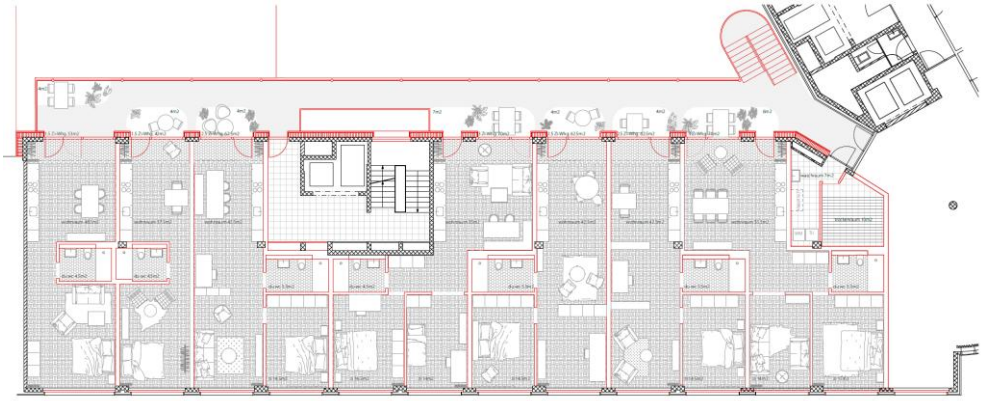


Abbildung 33: Grundriss 1.-3. Obergeschoss (rba architekten gmbh eth sia, 2023)

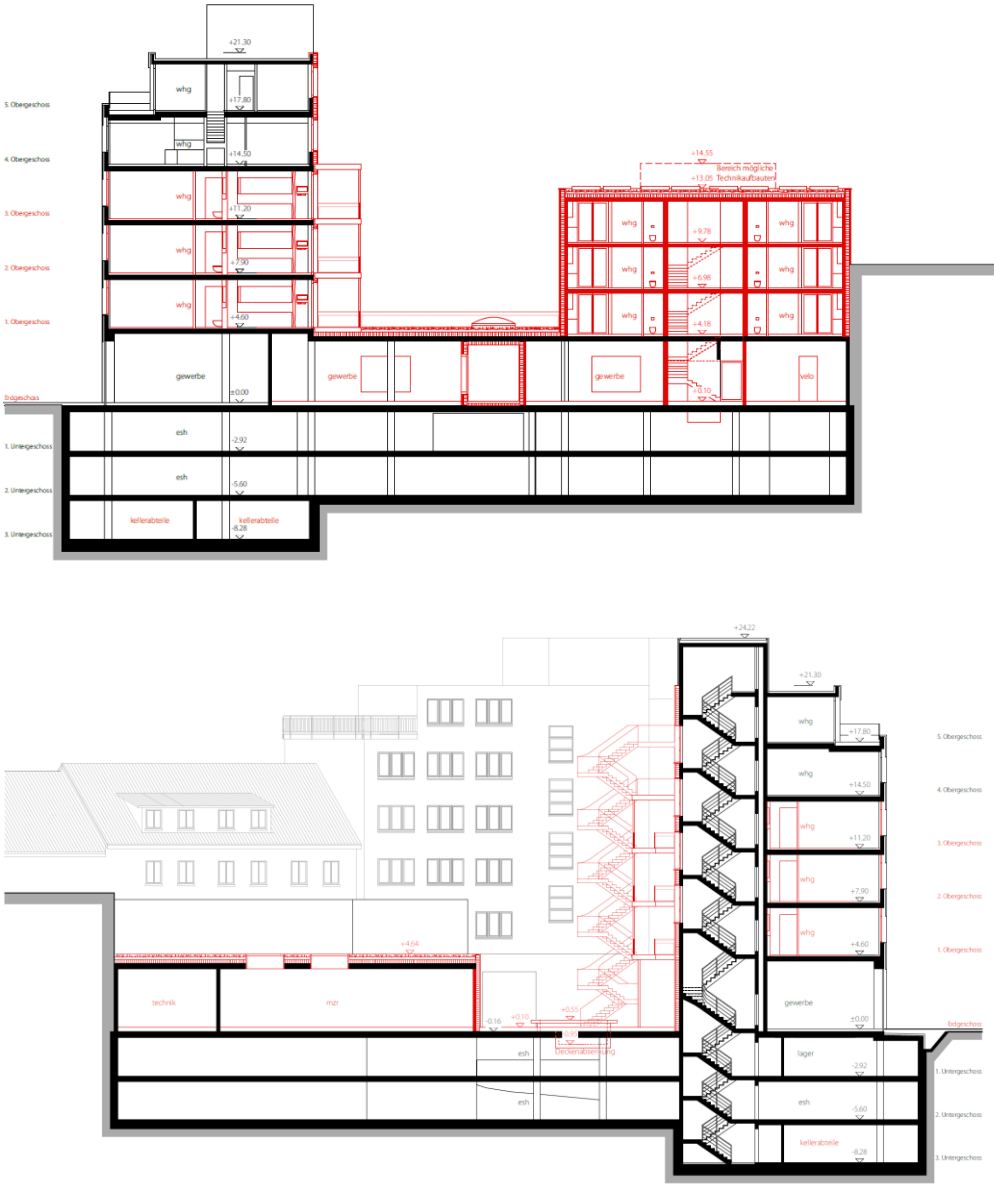


Abbildung 34: Schnitte Nutzungstransformation (rba architekten gmbh eth sia, 2023)

Materialkonzept

Grundlage der Materialisierung basiert auf dem Umstand, dass der Bestandsbau aus zwei, zusammenhängenden Teilen besteht. Im Richtprojekt wird lediglich die Hoffassade des Gebäudeteils Dornacherstrasse umgebaut. Da die beiden Teilgebäude zusammengehören, sollte erreicht werden, dass die beiden Gebäudeteile weiterhin über die Materialisierung aufeinander abgestimmt sind. Im Sinne der Kreislaufwirtschaft und dem Gedanken des Re-Use will man, sofern baulich möglich, die bestehenden hinterlüftete Eternitschindelfassade weiterverwenden.

Farbkonzept

Als Kontrast zu den blauen Eternitelementen sollen die Fenster in einem warmen, messingfarbenen Ton gehalten werden und sämtliche Stoffmarkisen in erdfarbigem Graubraun. Ein gut passender weiterer Kontrast bilden dann die verschiedenen, zahlreichen Begrünungen.

3.2 Freiraum

Für die Gestaltung des Freiraums/Aussenraums wurde ein Umgebungskonzept durch grünwerk 1 landschaftsarchitekten ag entworfen.

Innenhof

Der Rückbau des Parterrebaus und die Installation eines öffentlichen ca. 360m^2 grossen Hofes, ergänzt mit einem Punktbau lockert das Stadtbild auf und bietet attraktiven Raum für Geschäfts- und Wohnräume im Stadtzentrum. So fördert man eine ansprechende Durchwegung und lädt die Passanten zum Verweilen ein. Die Minimierung der bestehenden Passage führt dazu, dass der Hof wahrgenommen wird und Besucher eher in den Hof gelangen, da sie auf einen natürlich belichteten, grünen Aussenraum zugehen können.

Durch die Bepflanzung des Hofes und der Hoffassade entstehen wertvolle Schattenplätze, die zum Mittagessen oder zum Verweilen einladen. Der öffentliche Raum als Begegnungsort für die Bevölkerung kann so gezielt gefördert werden. Auch für die geplanten Wohnungen wird die Wohnqualität am Hof nochmals deutlich durch die Bepflanzung erhöht und sorgt für eine grüne Insel im ansonsten eher wenig begrünten Stadtzentrum. Mit dem Hof erreicht man die im räumlichen Leitbild erwähnten Begrünung und Entsiegelung im Kerngebiet und leistet damit einen Beitrag zur Klimaangepassten Siedlungsentwicklung. (vgl. räumliches Leitbild Olten, 2022, S.30)

Konkret wird der Innenhof mit drei Rabatten begrünt, welche an den Bestandesbauten anliegen. Zusätzlich sind Kletterpflanzen geplant, welche von diesen Rabatten aus die Fassaden begrünen sollen. So kann trotz beschränkter Platzverfügbarkeit zusätzlich Grünraum in die Höhe geschaffen werden. In der Mitte des Innenhofs soll ein Solitärbaum die Platzsituation ergänzen und für eine natürliche Beschattung sorgen. Ebenfalls sollen Sitzgelegenheiten zum Verweilen einladen und Pflanzentöpfe die Situation weiter begrünen.



Abbildung 35: Umgebungsplan Erdgeschoss (grünwerk 1 landschaftsarchitekten ag, 2026)

Dach Sockelgeschoss

Das Umgebungskonzept zeigt ebenfalls auf, wie das Dach des Sockelgeschosses begrünt werden soll. Neben einer extensiven Dachbegrünung mit einer ausreichenden Substrattiefe

sollen Stein- und Asthaufen die Biodiversität auf dem Sockelgeschoss fördern. Ebenfalls sind Sträucher und Blumentöpfe vorgesehen, welche das Dach des Sockelgeschosses begrünen. Da das Dach als privater Aussenraum für die Bewohnenden des Punktneubau genutzt werden soll, ist auch eine Sitzgelegenheit mit einer ausreichenden Beschattung notwendig. Im Umgebungskonzept ist diese mithilfe von Kletterpflanzen eingezeichnet.



Abbildung 36: Umgebungsplan 1. Obergeschoss (grünwerk 1 landschaftsarchitekten ag, 2026)

Grünflächenziffer

Gemäss §6 Zonenreglement müsste in der Regelbauweise eine Grünflächenziffer von 30% nachgewiesen werden. Aufgrund der bereits bestehenden Bauten ist trotz ausgearbeitetem Umgebungskonzept die Einhaltung von 30% nicht möglich. Die zur Verfügung stehenden Flächen für Begrünung wurden aber flächenmässig optimiert. Dank der hochwertigen Umgebungsgestaltung, scheint eine Unterschreitung der Grünflächenziffer zweckmässig, zumal eine markante Verbesserung gegenüber der heutigen Situation erreicht wird.

3.3 Mobilität, Verkehr und Parkierung

Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wurde ein Mobilitätskonzept von der Firma Trafiko AG mit Stand 23.04.2025 entworfen, welches im Anhang D einsehbar ist. Dieses beinhaltet ebenfalls die Vorgaben eines Monitorings, welches zum ersten Mal nach einem Jahr Vollbetrieb durchgeführt werden soll. Nachfolgend soll das Monitoring in einem Rhythmus von mindestens 3 Jahren durchgeführt und die wichtigsten Kennzahlen auf dem Areal überprüft werden.

Die Liegenschaft an der Dornacher-/Ringstrasse vereint verschiedenen Nutzungen für Wohnen und diverse Dienstleistungen und Gewerbe unter einem Dach. Mit der Weiterentwicklung der Liegenschaft rückt städtisches Wohnen in den Vordergrund. Auf kurzen Wegen erreichen die Mietenden mit dem Velo, zu Fuss oder dem öffentlichen Verkehr Orte für Freizeit, Arbeit oder Einkauf.

Strategische Stossrichtungen

Folgende strategischen Stossrichtungen werden verfolgt und wurden im Mobilitätskonzept untersucht:

- Passendes Angebot für motorisierten Individualverkehr bereitstellen.
- Veloverkehr mit optimaler Infrastruktur stärken.
- Sharing als ergänzendes Verkehrsmittel aktiv fördern.
- Möglichkeiten für E-Mobilität bieten.
- Sensibilisierung und betriebliches Mobilitätsmanagement fördern.

Tabellarisch werden nachfolgend die verschiedenen Parkierungsmöglichkeiten aufgelistet. Für eine detailliertere Betrachtung wird auf den Bericht des Mobilitätskonzeptes (Anhang D, S. 23) verwiesen.

	Geschoss	Anzahl
Veloabstellplätze	1. Vollgeschoss (EG)	66 (davon 10 im Aussenraum)
Veloabstellplätze	1. UG	112
Total Velo		**178**
Motorradparkplätze	2.UG	**9**
Cargobikes/Spezialvelos Abstellplätze	1. UG	3
E-Cargobike Abstellplatz	1. UG	1
Total Cargobike		**4**
Autoparkplatz Besucher	1. Vollgeschoss (EG)	1
Autoparkplätze Besucher	1. UG	4
Autoparkplätze Kunden	1. UG	9
Öffentliche Nutzung als Parkhaus (Allgemeinheit)	1. UG	10
Carsharing	1. UG	1
Autoparkplätze Bewohnende	2. UG	27
Autoparkplätze Beschäftigte	2. UG	19
Total Autoparkplätze		**71**

Parkierung MIV

Heute bestehen für die Liegenschaft Nr. 1942 bereits 3 oberirdische Parkfelder im Innenhof. Aufgrund der Anpassungen für die Feuerwehrzufahrt kann zukünftig nur noch 1 oberirdischer Besucherparkplatz vorgesehen werden.

Heute stehen im 1. UG insgesamt stehen heute 32 Parkfelder als öffentliche Parkfelder für Kunden und die Allgemeinheit zur Verfügung. 8 Parkfelder davon werden aufgehoben, primär um ausreichend Platz für die erforderlichen Veloabstellplätze zu schaffen. Im 1.UG sind künftig 23 öffentlich zugängliche Parkfelder für Kunden, Besuchende sowie – wie bereits heute – die Allgemeinheit vorgesehen. Die für die Allgemeinheit zur Verfügung stehenden

Parkfelder können auch als Kurzzeitparkplätze verwendet werden. Ebenso befindet sich ein E-Car-Sharing Parkplatz (z.B. Mobility) im 1. UG.

Im 2. UG liegen, wie bereits heute, 46 Langzeitparkfelder für Bewohnende und Beschäftigte. Aufgrund der zentralen städtischen Lage kann der Normbedarf reduziert werden, da die Erschliessung mit Fuss- und Veloverkehr sowie dem öffentlichen Verkehrsmitteln gut ist und der reduzierte Bedarf ausreicht. Laut den Richtlinien Berechnung Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Stadt Olten ist pro Wohnung ein Parkplatz umzusetzen und pro 40 m^2 Gewerbefläche ebenfalls ein Parkplatz. Der Reduktionsfaktor aufgrund der guten Lage von 40% kann somit auf die Anzahl Parkplätze angewendet werden.

Total stehen 71 Autoparkplätze zur Verfügung.

Die geplante Anzahl an Motorradparkplätzen (9) liegt leicht unter dem Bedarf der VSS-Norm 40 065. Diese Abweichung kann begründet werden, dass das Angebot dem Bestand entspricht und bereits heute Leerstand im UG aufweist.

Parkierung Velo und Motorräder

Insgesamt werden 178 Veloabstellplätze umgesetzt, womit der Bedarf der VSS-Norm 40 065 übertroffen wird. Im Hofneubau werden zusätzlich 56 Veloabstellplätze in einer Doppelstockanlage zur Verfügung gestellt. Vor dem Hofneubau befinden sich weitere 10 Kurzzeitveloabstellplätze im Freien. Auf die Anordnung von Veloabstellplätzen im Innenhof wird aufgrund der Rückmeldung der Baukommission verzichtet. Des Weiteren werden im 1. UG weitere 112 Veloabstellplätze unterirdisch angeboten. Es wird darauf verzichtet Veloabstellplätze im 2. UG anzubieten, da sich dies wenig komfortabel ist.

Wegen der optimalen Manövrierflächen werden das mietbare E-Cargovelo, sowie die anderen Abstellplätze für Cargo-Velos / Spezialvelos ebenfalls im 1. UG platziert. Dies wird auch in diversen anderen Projekten entsprechend gehandhabt.

Im 2. UG sind zudem 9 Motoradabstellplätze vorgesehen.

Ausserhalb des Projektperimeters bestehen an der Dornacher- und Ringstrasse weitere 24 Velo- und 6 Motorradabstellplätze. Diese liegen zwar unmittelbar bei den Hofzugängen, können aber im Rahmen der vorliegenden Planung nicht miteinbezogen werden.

Ladestationen

Um den Transfer zur Elektromobilität zu ermöglichen und eine geeigneten Dekarbonisierung zu erreichen, werden Lademöglichkeiten für verschiedene Verkehrsträger (E-Bike, E-Scooter und E-Auto zur Verfügung nach Vorgaben des Mobilitätskonzepts umgesetzt (siehe Beilage D).

3.4 Klima und Energie

Energie

Die Bauherrschaft ist bemüht, ein energetisch und nachhaltig vorbildliches Projekt zu realisieren. Der weitgehende Erhalt der bestehenden Bausubstanz ermöglicht es, graue Energie im Gebäude zu belassen und in den Energieverbrauch für die Erstellung der Bauten bei der anstehenden Transformation zu minimieren.

Das bestehende Gebäude ist an das Blockheizkraftwerk im Stadthaus angeschlossen, welches Stand heute mit Erdgas betrieben wird. In mittelfristiger Zukunft (ca. 3 – 6 Jahre) soll dieses in den neuen mit Grundwasser gespiesenen Wärmeverbund Hübeli integriert werden. Dies schliesst mit ein, dass im Gestaltungsplanverfahren die Energieversorgung des

Gebäudes mit der Direktion bau abzustimmen ist. Hier sind auch die Beschlüsse der Stadt (behördenverbindliche Energieplanung) zu berücksichtigen.

Fassadensanierung

Über die Sanierung der Fassade wird zusätzlich die Gebäudehülle besser gedämmt und somit die Energieeffizienz des Gebäudes verbessert.

Klimaanpassung

Durch die im Richtprojekt vorgesehene Entsiegelung und Begrünung des neuen Innenhofes kann die Erhitzung im Sommer verringert werden. Ausserdem kann auf diese Weise auch eine gute Retention der anfallenden Regenwassermengen gewährleistet werden. Hierfür wird auch eine Chaussierung auf dem Platz vorgenommen.

3.5 Lärm

Lärmgutachten

Von der Firma Grolimund und Partner AG wurde ein Aussenlärmgutachten für das Richtprojekt mit Stand 27. Mai 2024 erstellt, welches im Anhang C für detailliertere Informationen einsehbar ist. Es wurde bereits auf Stufe Richtprojekt eine Lärmbeurteilung gemacht, um sicherzustellen, dass durch die geplante Umnutzung keine lärmrechtlichen Probleme entstehen. Die neu geplanten Wohnungen vom 1. OG bis zum 3. OG müssen gemäss Artikel 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) die Immissionsgrenzwerte einhalten.

Die berücksichtigten Lärmquellen sind die folgenden:

- Kantonsstrasse T5 (Ringstrasse Nord & Ziegelfeldstrasse)
- Ringstrasse Süd
- Dornacherstrasse Nord
- Dornacherstrasse Süd

Das Lärmgutachten wurde für die Fassade an der Dornacherstrasse (Baubereich A) und für den Punktneubau im Innenhof an der nördlichen und südlichen Fassade durchgeführt. Der Strassenlärm wurde basierend auf dem EMPA-Modell sonROAD18 berechnet und es wurden Zweifach-Reflexionen berücksichtigt. Das Lärmgutachten folgert, dass entlang der gesamten strassenseitigen Fassade an der Dornacherstrasse die Anforderungen der Lärmschutzverordnung eingehalten werden (vgl. Beilage C). Aufgrund der berechneten Belastungen an den Fenstern werden die lärmempfindlichen Räume in drei Kategorien eingeteilt, wobei beim Richtprojekt alle Räume als grüne Räume (IGW ES II an allen Fenstern eingehalten) klassifiziert werden.

3.6 Weitere Themen

Feuerwehrzufahrt und Stellflächen

Die Zufahrten und Stellflächen gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen sind für den Bestandsbau ist weiterhin an der Dornacher- / Ringstrasse möglich. Für den Neubau im Innenhof erfolgt der Zugang über die Hübelistrasse. Die Traglast der Tiefgararge ist gegeben, da die Zufahrt früher von der Post für die LKW-Anlieferung genutzt wurde.

De vorgesehene Anordnung der Stellflächen und Zufahrten wurde mit der Abteilung Feuerwehr der solothurnischen Gebäudeversicherung sowie dem Feuerwehrinspektorat abgesprochen und von dieser als gut befunden. Ausserdem führte die Feuerwehr Olten auch einen entsprechenden Fahrversuch durch, welcher positiv verlief.



Abbildung 37: Stellfläche für Zugang über Hübelistrasse (rba architekten gmbh eth sia, 2026)

Brandschutz

Die für die Stadt Olten geltenden Brandschutzvorgaben sind einzuhalten. Insbesondere bei der Planung und der Ausgestaltung der Laubenschichten sind verschiedenste Vorgaben einzuhalten. Bezüglich Brandschutz wird der Laubengang gemäss der Orientierungshilfe «Laubengang als Balkone» der solothurnischen Gebäudeversicherung konzipiert.

Gemäss Auskunft der solothurnischen Gebäudeversicherung (Mail vom 3.8.2026) kann mit den bestehenden Hydranten Nrn. 611 und 659 ist der Löschschutz sichergestellt werden.

Ver- und Entsorgung

Im 1. Untergeschoss ist ein Containerstandort vorgesehen.

Die Container wurden bisher jeweils am Dienstag und die Grüncontainer jeweils Montag an der Hübelistrasse bei den Bäumen bereitgestellt. Nach der Umsetzung der neuen Wohnungen werden zwei zusätzliche Container erwartet. In Absprache mit der Stadt Olten wurde aufgrund der Mitwirkung ein neuer Standort an der Dornacher- oder Ringstrasse gesucht, um so die Belastung für die benachbarten Parzellen nicht weiter zu erhöhen.

Mehrzweckraum

Ein gemeinsamer Mehrzweckraum wird auch von der Bauherrschaft begrüsst und wurde eingeplant. Er ist zentral im Erdgeschoss gelegen und hat Anschluss an den Innenhof. Der Mehrzweckraum wird mit einer Küche ausgestattet. Die weitere Ausstattung wird im partizipativen Prozess mit den Nutzenden erarbeitet.

4 Erläuterungen zum Inhalt des Gestaltungsplans

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Unter den «Allgemeinen Bestimmungen» (§ 1 - 4) sind der Zweck und die Bestandsteile des Gestaltungsplans festgelegt (inkl. Richtprojekte Architektur und Landschaftsarchitektur).

Perimeter

Der Perimeter des Gestaltungsplans ist im Situationsplan bezeichnet. Dieser umfasst die Parzelle mit der Nummer 1942.

Ebenso wird unter den allgemeinen Bestimmungen das Verhältnis zum ergänzenden bzw. übergeordneten Recht aufgeführt.

4.2 Nutzung und Gestaltung

Im Kapitel «Nutzung und Gestaltung» (§ 5 - 12) sind die Bestimmungen zur zulässigen Bebauung des Gestaltungsplangebietes festgelegt.

Baubereiche

Für den Neubau und Umbau der verschiedenen Gebäude werden jeweils einzelne Baubereiche festgelegt. Diese Baubereiche verfügen über einen geringen Spielraum von 50 cm gegenüber dem Richtprojekt, um zu gewährleisten, dass kleinere Anpassungen beim Bauprojekt gegenüber dem Richtprojekt vorgenommen werden können. Es gibt aber auch Stellen, wo kein oder nur ein sehr geringer Spielraum im Vergleich zum Richtprojekt oder zum bereits bestehenden Gebäude gewährt wird. Dies trifft in folgenden Fällen zu:

- Wenn der Baubereich direkt an der Parzellengrenze liegt, wird kein Spielraum über die Parzellengrenze hinweg festgelegt.
- Der Baubereich A, welcher die Bestandsbauten beinhaltet, hat lediglich einen Spielraum von 20 cm hin zur Dornacher- und Ringstrasse, um ausreichend Spielraum für eine allfällige energetische Fassadensanierung zu einem späteren Zeitpunkt zu haben.



In den SBV § 5 Abs. 5 wird erwähnt, dass die Baubereiche von vorspringenden Gebäudeteilen (§ 21 Abs. 4 KBV), von Bauteilen mit unselbstständiger Funktion (wie Sonnenschutzeinrichtungen und Fenstereinfassungen) durchstossen werden können. Ein Beispiel dafür, wäre eine mögliche Sonnenschutzeinrichtung in der Laubenschicht oder auf dem Baubereich S, welcher über den definierten Bereich herausragen würde. Die Bestandesbauten weisen entlang dem Strassenraum zudem Vordächer auf, für welche eine Sanierung bzw. Ersatz möglich sein soll.

In den SBV § 5 Abs. 6 wird der Baubereich für unterirdische Bauten geregelt. Dieser entspricht dem Umfang der bereits heute bestehenden Unterniveaubauten.

Höhe der Bauten und Geschossigkeit

Für die unterschiedlichen Baubereiche wurden maximale Höhenkoten und eine maximale Anzahl Geschosse festgelegt. Dafür wurden die Höhenkotenangaben aus dem Richtprojekt genommen und ein 50 cm Spielraum gewährt, damit kleinere Anpassungen gegenüber dem Richtprojekt auch in die Höhe möglich wären.

Nutzung

Die zulässige Nutzung entspricht den Bestimmungen der «Kernzone» gemäss Art. 6 Zonenreglement der Stadt Olten. Zulässig sind in dieser Zone öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie auf Grund der Lärmvorbelastung mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.

In Abstimmung mit der laufenden Ortsplanungsrevision (vgl. Art. 14 Abs. 4 ZR Entwurf) wird in den SBV verankert, dass im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) im Baubereich A keine zur Strasse hin orientierten Wohnungen zulässig sind.

Gestaltung der Neubauten

Unter anderem aufgrund der prominenten Lage in der Stadt Olten sowie der Ausführungen des ISOS (vgl. Kapitel 2.7) ist auf eine qualitativ hochstehende Gesamtwirkung der Bauten zu achten. Das Richtprojekt Architektur zeigt anhand exemplarischer Materialien und Farben, wie diese qualitativ hochstehende Gestaltung erreicht werden kann. Es gilt deshalb für die Gestaltung der Neubauten als wegleitend.

Dachgestaltung

Die Dächer des Baubereichs A werden mittelfristig saniert. Um unter anderem eine hitzemindernde Massnahme in der Stadt Olten müssen diese im Sanierungsfall extensiv begrünt werden. Da heute auf den Dächern des Baubereichs A bereits viele Technik-, An- und Aufbauten bestehen, dürfen zukünftige solche Dachaufbauten das heutige Mass nicht übersteigen.

Die Dächer der Baubereiche B und S sind ebenfalls mit extensiv begrünte Flachdächer auszugestalten. In den SBV Abs. 4 sind konkrete Vorgaben für die Dachaufbauten und deren Ausmasse für den Baubereich B definiert. Dieser ist als Bereich von 30 m² Grundfläche ungefähr im Zentrum des Baubereichs anzuordnen. Dort ist im Richtprojekt die Erschliessung mit dem Treppenhaus und dem Lift angeordnet.

Energiegewinnungssysteme auf den Dächern in den Baubereiche A und B bedecken weitgehend die ganze Fläche. Dabei ist es wichtig, dass eine Kombination von Dachbegrünung und Energiegewinnung angewendet wird. Für diese Kombination wird die SIA-Norm 564 312 (Ausgabe 2013, «Begrünung von Dächern»; Kombination von Dachbegrünung und Solarenergienutzung) verwiesen.

Fassadengestaltung

Die detaillierte Fassadengestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Das Richtprojekt Architektur enthält bereits konkrete Fassadenpläne und Muster und welche Materialien verwendet werden sollen. Zusätzlich zum Reklamekonzept ist auch ein physisches Fassadenmuster im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen, welches sämtliche Materialien, Oberflächen und Farben eines Geschosses darstellt. Damit wird eine einwandfreie Einordnung in das Ortsbild sichergestellt.

Das Richtprojekt Landschaftsarchitektur hat sich bereits mit der Thematik von Kletterpflanzen auseinandergesetzt. Konkret wird dargestellt, wo solche potenziellen Standorte sein könnten.

Laubenschicht

An der Westseite des Baubereichs A ist im Situationsplan die offene und unbeheizte Laubenschicht markiert. Die Laubenschicht soll vom 1. OG bis zum 3. OG angeordnet werden und als Erschliessung und auch Aussenraum für die Wohnungen in diesen Geschossen fungieren.

Die zum Zeitpunkt des Baugesuches geltenden feuerpolizeilichen Anforderungen müssen erfüllt sein und es sind im Rahmen des Baugesuches ein entsprechender Brandschutznachweis und Brandschutzpläne beizulegen. Ausserdem wurde bereits mit der kantonalen Gebäudeversicherung vorbesprochen, welche Möblierung gemäss aktueller Handhabung unzulässig sind.

– Keine brennbaren Holz- oder Plastikmöbel

- Kein Aufbewahren von gefährlichen oder leicht brennbaren Stoffen
- Keine offenen Flammen (u.a. durch Kerzen, Elektro-/Gas-/Holzgrill)
- Keine Vorhänge/Stoffdekorationen oder Hängematten
- Keine elektrischen Haushaltsgeräte, Kühlschränke oder Getränkeautomaten
- Kein brennbares oder leicht brennbares Material wie Heu, Strohballen, Karton, Papier, Sagex oder Doppelstegplatten / Holz
- Keine Kehrichtsäcke oder Aschenbehälter
- Kein Laden von Elektrovelos / Elektroscooter oder ähnlichem
- Keine Balkonstrahler oder Infrarotstrahler
- Keine Photovoltaikanlagen
- Keine Kaninchenställe oder dergleichen
- Kleine Pflanzen und Möbel aus nichtbrennbarem Material oder aus Hartholz sind erlaubt, sofern sie die Fluchtwege nicht beeinträchtigen.
- In der Laubenschicht müssen horizontale Fluchtwege von mindestens 1,2 m Breite dauerhaft freigehalten werden. Die Fluchtwege müssen zu zwei unabhängigen Treppenanlagen führen.
- Die definierten Nutzungsbereiche bzw. Fluchtwegbereiche müssen dauerhaft erkennbar sein, mittels unterschiedlicher Bodenbeläge, Markierungen, Farben muss diese in der Laubenschicht ersichtlich werden.
- Die Laufflächen sind öffnungslos und mit 30 Minuten Feuerwiderstand zu erstellen und feuerwiderstandsfähig an die Aussenwand anzuschliessen. Aussenwandbekleidungen inklusive der Dämmung müssen aus Baustoffen der RF1 bestehen.

Die genaue Umsetzung wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens geregelt, wobei die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Regeln gelten.

Zusätzlich zu den feuerpolizeilichen Bestimmungen ist es zentral die Laubenschicht als einen hochwertigen Aussenraum auszugestalten. Er soll für die geplanten Kleinwohnungen einen zusätzlichen und angenehmen Raum schaffen. Dazu gehört auch die Umsetzung eines Sonnenschutzes, da die Ausrichtung der Laubenschicht gegen Westen eine abendliche Sonneneinstrahlung bedeutet. Es soll also auch auf einen ausreichenden Schutz der Privatsphäre geachtet werden, da aufgrund der Erschliessung über die Laubenschicht so auch potenziell vor den jeweiligen Wohnungen/Eingängen verkehrt wird.

4.3 Freiraum

Umgebungsgestaltung

Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsplan, ausgearbeitet durch eine Fachperson für Landschaftsarchitektur, einzureichen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Aussenraumgestaltung die geforderte Qualität und Anforderungen an den Freiraum gemäss § 12 - 15 SBV erfüllen. Wegleitend für die Aussenraumgestaltung ist das Umgebungskonzept, welches in § 12 Abs. 2 eingefordert wird.

Die Umgebungsgestaltung hat ökologische Aspekte zu berücksichtigen (§12 Abs. 3 SBV). Der Freiraum ist mehrheitlich umgeben von höheren Bestandsbauten. Mithilfe der durchgeführten Schattenstudie wurde ersichtlich, dass gewisse im Situationsplan markierte Gebiete eher schattig sind. Deshalb sollen explizit auch standortgerechte, einheimische Pflanzen verwendet werden. Ebenso soll genug Wurzelraum zur Verfügung gestellt werden. Die

genaue Lage und Art der Bepflanzung ist im Rahmen des Baugesuches definitiv einzuplanen.

Aufgrund der Tatsache, dass sich der Perimeter in einem urbanen Raum befindet, ist es schwierig die Grünflächenziffer gemäss Art. 6 Abs. 2 Zonenreglement einzuhalten. Das Richtprojekt Landschaftsarchitektur hat bereits eine qualitative Begrünung aufgezeigt. Die in der Kernzone nach Regelbauweise erforderliche minimale Grünflächenziffer von 30 % kann schon nur nicht erreichen werden, weil beinahe der gesamte Gestaltungsplanperimeter bereits heute unterbaut ist. Deshalb wird in §12 Abs. 4 SBV geregelt, dass bei einer hochwertigen Umgebungsgestaltung die definierte Grünflächenziffer unterschritten werden kann. Auf jeden Fall führt die Umsetzung des Umgebungskonzepts zu einer markanten Verbesserung gegenüber der heutigen Situation, insbesondere weil § 13 Abs. 4 die Pflanzung eines Baums verlangt.

Innenhof

Im Innenhof sollen sowohl die Bewohnerschaft als auch die Personen, die auf dem Areal arbeiten, sich aufhalten und begegnen können. Damit dies auch an heissen Sommertagen möglich ist, ist der Raum mit einem Baum zu beschatten. In den SBV § 13 Abs. 4 wird geregelt, dass sich die Baumart nach der Empfehlung der Stadtgärtnerei Olten zu richten hat. Ebenfalls sind Herkunft, Kronendurchmesser, Stammumfang etc. genauer beschrieben, damit sichergestellt ist, dass dieser zum Zeitpunkt der Pflanzung bereits eine raumwirksame Grösse hat. Das Richtprojekt Architektur hat am Baumstandort eine Absenkung der Decke im 1. UG vorgesehen, um für den Baum genug Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen der Mitwirkung wurden Befürchtungen formuliert, dass bei einer ständigen unbeschränkten Zugänglichkeit des Innenhofs für die Allgemeinheit es zu Beeinträchtigungen für die Bewohnerschaft und die sonstigen Nutzerinnen und Nutzer des Areals kommen kann (Abfall, Ruhestörungen, Schmierereien etc.). Daher wurde in den SBV verankert, dass die Zugänglichkeit des Innenhofs während der Ruhezeiten beschränkt werden kann. Dasselbe gilt, wenn es wiederholt zu Beeinträchtigungen kommen sollte.

Damit die Durchwegung für die Allgemeinheit auch nach Aufhebung des vorliegenden Gestaltungsplan sichergestellt ist, muss sie bis zur Eingabe des ersten Baugesuchs mittels Grundbucheintrag gesichert werden.

Auf eine allgemeine Vorgabe zur Minimierung der versiegelten Flächen im Innenhof wird verzichtet. Grund dafür ist, dass die Gewerbeflächen im Erdgeschoss einen direkten Zugang zum Innenhof benötigen und dadurch kaum Spielraum für die Anordnung weiterer unversiegelter Flächen besteht. Als Ausgleich wird auf dem begrünten Dach des Sockelbaus zusätzlicher ökologisch wertvoller Grünraum geschaffen.

Privater Aussenraum Baubereich S

Für die Bewohnerschaft ist auf dem Dach des Baubereichs S ein privater Freizeit-, Ruhe- und Erholungsraum geplant und soll mit entsprechender Infrastruktur auch werden, so dass dieser auch gut nutzbar ist. Wichtig ist auch auf einen sommerlichen Wärmeschutz zu achten, da in Innenhöfen im Sommer hohe Temperaturen aufgrund der Sonneneinstrahlung herrschen können. Daher wird der Bau einer Pergola zugelassen. Dabei soll es sich um ein filigranes Gerüst handeln, welches keinen eigentlichen Regenschutz darstellt und daher keine Erweiterung der Nutzung erlaubt (vgl. VGE III/87 vom 20. Dezember 2006, S. 7 f.).

Vorzone

Im Situationsplan ist das an der Dornacher- und -Ringstrasse gelegene Vorzone, welches noch im Gestaltungsplanperimeter liegt, gekennzeichnet. Anliegend an der Hübelistrasse

und den Baubereich B ist ebenfalls ein kleiner Teil des Gestaltungsplanperimeters so gekennzeichnet. Diese Flächen sind als öffentlicher Strassenraum auszugestalten. Die Bestimmung entspricht dabei den zukünftigen Vorgaben, welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision für solche Vorzonen eingeführt werden soll (vgl. Art. 14 Abs. 5 ZR Entwurf). Damit diese Vorgaben auch nach einer allfälligen Aufhebung des vorliegenden Gestaltungsplan weiterhin gelten, werden sie bis zur Eingabe des ersten Baugesuchs mittels Grundbucheintrag gesichert.

4.4 Erschliessung und Parkierung

Erschliessungsfläche / Erschliessung

Bereits heute besteht die Erschliessung des MIV über die Tiefgaragenzufahrt bei der Hübelistrasse. Dies ist über die Dienstbarkeit vom 21.07.1994 gewährleistet. Erschliessungen für den Fuss- und Veloverkehr sind im Situationsplan markiert.

Zugang Innenhof

Um in den Innenhof zu gelangen, sind unterschiedliche Wegverbindungen im Situationsplan eingezeichnet. Diese sind grundsätzlich für die Allgemeinheit nutzbar, es besteht aber die Option nach Absprache mit der Stadt Olten diese über die Nacht zu schliessen. Zentral ist, dass diese Zugänge attraktiv und offen gestaltet werden. Ebenso ist auf eine einladende Gestaltung sowie auf eine von oben nach unten gerichtete Aussenbeleuchtung zu achten.

Mobilitätskonzept

Das Gestaltungsplangebiet liegt an zentraler Lage in der Stadt Olten in welcher die Platzverhältnisse limitiert sind. Deshalb soll basierend auf einem Mobilitätskonzept mit Stand 23.04.2025, welches von Trafiko AG erarbeitet wurde (vgl. Beilage D), der Parkplatzbedarf für Autos reduziert und limitiert werden. Als Kompensation für die Unterschreitung des Normbedarfs an Parkfeldern werden andere Verkehrsarten mit unterschiedlichen Massnahmen gefördert, welche stufengerecht in die nachfolgenden Bestimmungen eingearbeitet wurden. Ausserdem wird ein Monitoring und Controlling der Massnahmen in §18 Abs. 1 SBV verankert.

Parkierung MIV

Die Anzahl an Pflichtparkfeldern für Bewohnenden und Beschäftigte für Autoabstellplätze wird auf 71 und für Motorradabstellplätze auf 9 limitiert. Er entspricht der Anzahl an Parkfeldern gemäss Mobilitätskonzept und Richtprojekt. Bis auf einen Besucherparkfelder befinden sich alle Autoabstellplätze unterirdisch im 1. UG oder im 2. UG. Gegenüber dem Bestand werden keine zusätzlichen Autoabstellplätze erstellt.

Diese maximal zulässige Anzahl Autoabstellplätzen (71) liegt klar unter dem Normbedarf vom 100 bzw. 116 Parkfelder gemäss dem Baureglement der Stadt Olten. Dieser Normbedarf kann jedoch in innerstädtischen Bereichen auf einen «sinnvollen Bedarf» weiter reduziert werden. Für Dienstleistungsbetriebe kann ein Faktor von 40% angewendet werden. Demnach resultiert dann, je nach Herleitung des Bedarfs für Wohnnutzungen, noch ein Bedarf zwischen 62 und 69 Parkfeldern.

Mit der im Mobilitätskonzept aufgezeigten Anzahl von 71 Parkplätzen wird auch der Minimalbedarf gemäss VSS-Norm 40 065 eingehalten. Die definitive Anzahl der Autoabstellplätze wird im Rahmen des Baugesuches aufgrund des überarbeiteten Mobilitätskonzept festgelegt.

Es wird ebenfalls in den § 19 Abs. 2 SBV gesichert, dass ein E-Car-Sharing Parkplatz umzusetzen ist. Dieser soll als Möglichkeit für die Bewohnerschaft oder Benutzenden dienen, um bei Bedarf ein Auto für unterschiedliche Zwecke, wie Transport, Umzug etc. einfach mieten

zu können. Dieser E-Car-Sharing Parkplatz ersetzt somit mehrere andere Parkplätze. Für die Ausstattung des Parkplatzes mit einer E-Ladestation ist das SIA-Merkblatt 2060 wegleitend.

Da auch öffentliche Parkplätze in der Parkgarage angeboten werden, müssen auch die Parkplatzgebühren geregelt werden. Es wird darauf verzichtet einen starren Betrag zu verankern, da sich die Höhe der Parkplatzgebühren über die Zeit verändern kann. Stattdessen wird unter § 19 Abs. 3 geregelt, dass diese Parkplatzgebühren den ortsüblichen Ansätzen anzugleichen sind.

Parkierung Velo

Die Anzahl an Veloparkplätzen wurde anhand der VSS-Norm 40 065 berechnet und in den SBV gesichert. Es sind für das ganze Areal mindestens 172 Veloabstellplätze zu erstellen. § 20 Abs. 1 regelt die Aufteilung und Anordnung dieser Veloabstellplätze. Wichtig ist ebenfalls, dass insbesondere für die Langzeitabstellplätze ein guter Witterungs- und auch Diebstahlschutz für die Velos besteht. Dies wird gesichert durch die Veloabstellplätze im 1. UG innerhalb der Tiefgarage.

Zusätzlich dazu regelt SBV § 20 Abs. 1, dass bei den Gebäudezugängen gesicherte Abstellräume für Kinderwagen vorzusehen sind. Des Weiteren ist auch ein E-Cargo-Bike-Sharing im 1. UG zu realisieren, damit dieses für den Transport von Gütern von der Bewohner- und Benutzerschaft genutzt werden kann. Inklusive des E-Cargo-Bike-Sharing Abstellplatz sind 4 Abstellplätze für Spezialvelos im 1. UG umzusetzen.

Elektromobilität

Die Elektromobilität wird bei unterschiedlichen Verkehrsträgern immer wichtiger, weshalb auch Ladestationen für E-Bikes und E-Autos zur Verfügung verlangt werden. Die Anzahl Ladeplätze für E-Bikes stammen aus dem Mobilitätskonzept, für die Anzahl Ladeplätze und Spezifikationen der Ladestationen für E-Fahrzeuge, bildet der interne Leitfaden Elektromobilität der UBS die Grundlage. Dieser ist angelehnt an das SIA-Merkblatt 592060.

4.5 Energie, Umwelt und Lärm

Entsorgung

In § 22 Abs. 1 wird geregelt, dass gut zugängliche Entsorgungsstandorte zur Verfügung gestellt werden. Die Entsorgung soll, wie bereits heute, über die Hübelistrasse erfolgen. § 22 Abs. 2 regelt, dass die Hauswartung am Entsorgungstag für den Transport der Container an die Hübelistrasse verantwortlich ist.

Energie

Die Überbauung soll eine möglichst geringe Umweltbelastung und einen sparsamen Energieverbrauch erreichen. Es wird unterschieden für Neubauten und Erweiterungen (§ 23 Abs. 1 SBV) und Umbauten und Sanierungen (§ 23 Abs. 2 SBV). Dies wird unterschieden, da sich auf dem Perimeter bereits Bestandsgebäude befinden und auch Neubauten (Baubereich B) geplant sind. Es kann jeweils zwischen unterschiedlichen Standards gewählt werden, um Alternativen zu haben, falls ein Label sich als nicht praktikabel erweist.

Für die Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten kann zwischen Minergie P, Leed (Leadership in Energy and Environmental Design) oder SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) - «Gold» oder DGNB Gold gewählt werden. Diese Labels legen zwar thematisch teilweise einen leicht anderen Fokus, verlangen aber insgesamt vergleichbare Vorgaben hinsichtlich Energieversorgung und Energieeffizienz. Für umfassenden Umbauten und Sanierungen sind im Minimum die energetischen Kennzahlen (MKZ) gemäss Minergie-Hauptanforderung zu erfüllen.

Das bestehende Gebäude im Baubereich B ist momentan an das Blockheizkraftwerk im Stadthaus angeschlossen, welches heute mit Erdgas betrieben wird. Dieses soll gemäss dem aktuell in Erarbeitung befindlichen Energieplan der Stadt Olten in näherer Zukunft (Zeithorizont 3 – 6 Jahre) in den neuen mit Grundwasser gespiesenen «Wärmeverbund Hübeli» integriert werden. Darum wird in SBV § 23 Abs. 3 SBV darauf verwiesen, dass für die Energieversorgung für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung entweder eine Absprache mit der Stadt Olten für eine zukünftige Integration in ebendiesen Wärmeverbund vorzunehmen ist oder als Alternative, 80 % der für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung benötigten Energie mittels erneuerbarer Energie bereitzustellen ist.

All diese Punkte sind in einem Energiekonzept mit dem ersten Bauprojekt aufzuzeigen.

Bauökologie

§ 24 SBV regelt, dass bei der Materialwahl darauf geachtet werden muss, dass gesundheitlich unbedenkliche Materialien verwendet werden und auch eine ressourcenschonende Erstellung und Nutzung der Gebäude auszuführen ist.

Lärm

Der Perimeter des Gestaltungsplans liegt direkt anliegend an die Dornacher- und an die Ringstrasse. Beide sind befahren durch motorisierten Verkehr, weshalb auch eine gewisse Lärmquelle entsteht. Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, wie mit diesem Lärm umgegangen wird, respektiv, dass die Lärmimmissionswerte gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung nicht überstiegen werden. Vor allem im Baubereich A bei den heute bereits bestehenden Bestandsbauten ist bei einer Nichteinhaltung dieser Lärmgrenzwerte eine Optimierung der Grundrisse erforderlich. Dieser Lärmschutznachweis und die Einhaltung der Grenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren einzureichen.

Nach aktuellem Wissensstand bzw. Lärmgutachten (vgl. Beilage C) sollten jedoch keine weiterreichende Lärmoptimierungen notwendig sein, zumal bis zum Einreichen des Baugesuches Lockerungen bezügliche Lärmschutz aufgrund des revidierten Umweltschutzgesetz in Kraft sein sollten.

4.6 Besondere Bestimmungen

Etappierung

§ 26 Abs. 1 SBV ermöglicht eine etappierte Ausführung der Bebauung. Mit der Entwicklung des neuen Hofgebäudes in Baubereich B ist gleichzeitig der neue Innenhof zu realisieren, sowie die Baute in Baubereich S zu sanieren oder ersetzten, da sich auf diesem der Aussenraum für die Bewohner des Neubaus befindet.

Abweichungen

§ 27 SBV erteilt der Baubehörde die Erlaubnis, bei einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung vom Plan und von SBV leicht abzuweichen. Dadurch sollen allenfalls notwendige Verbesserungen am Projekt ermöglicht werden. Es wird aber darauf verwiesen, dass das Grundkonzept der Überbauung gewahrt werden soll und keine nachbarlichen Interessen verletzt werden. Natürlich dürfte eine Abweichung auch die übergeordnete kantonale Bestimmung nicht verletzen.

4.7 Verfahren

Aufhebung bisheriger Gestaltungsplan

§ 28 regelt, dass mit Inkrafttreten des neuen Gestaltungsplan der bisherige Gestaltungsplan Dornacherstrasse – Ringstrasse aufgehoben wird (vgl. Kapitel 2.3.4).

Inkrafttreten

§ 29 SBV regelt das Inkrafttreten des ganzen GP (Situationsplan und Vorschriften).

5 Planungsverfahren

5.1 Kantonale Vorprüfung

Keine Genehmigungsvorbehalte

Der Entwurf des Gestaltungsplans Dornacherstrasse-Ringstrasse wurde im Juli 2025 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der finale Vorprüfungsbericht datiert vom 19. Mai 2026. Aus Sicht des Amts für Ramplanung (ARE) ist das Vorhaben gelungen und wird positiv beurteilt. Die geplanten Massnahmen führen zu einer qualitativen Verbesserung der Bebauung, wirken Leerständen entgegen und stärken mit zusätzlichen Wohnungen, mehr Grünraum sowie einer höheren Aufenthaltsqualität die nachhaltige Innenentwicklung. Begrüsst wurden insbesondere der sorgfältige Umgang mit dem Stadtbild, die zurückhaltende Einordnung des Neubaus sowie die gut nachvollziehbaren und vollständigen Planungsunterlagen. Das ARE hatte keine Genehmigungsvorbehalte.

Anpassungen

Bei einigen Themen bestanden noch einzelne Empfehlungen, welche zu folgenden wesentlichen Anpassungen am Gestaltungsplan führten:

- Die Feuerwehrzufahrten und die Anordnung der Bewegungs- und Stellflächen wurden mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung, Abteilung Feuerwehr koordiniert.
- Die Vorgaben zur Gestaltung der strassenseitigen Erdgeschosse (1. Vollgeschoss) wurde präzisiert.
- In den Vorgaben zur Umgebungsgestaltung wurde ergänzt, dass primär einheimische Pflanzen gepflanzt werden.
- Die Vorgaben zur Aussenbeleuchtung wurden präzisiert.

Weitere Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, sind jedoch stufengerecht im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu regeln. Die Empfehlung, in den SBV zusätzliche Anforderungen zur attraktiveren Gestaltung der Erdgeschosse entlang der Dornacher- und Ringstrasse zu verankern, wurde geprüft, jedoch nicht umgesetzt. Dies, weil der Gestaltungsplan durch die Aufhebung der Passerelle und den neuen Innenhof bereits eine wesentliche Attraktivierung des öffentlichen Raums und insbesondere der Erdgeschosse ermöglicht. Weitere Vorgaben zur Gestaltung der Erdgeschosse in den SBV zu verankern, erschien angesichts der herausfordernden Vermietung von solchen Flächen in Olten nicht angebracht.

5.2 Öffentliche Mitwirkung

Die Mitwirkung zum Gestaltungsplan erfolgt parallel zur kantonalen Vorprüfung. Sie dauerte vom Dienstag, 19. August 2025 bis Mittwoch, 17. September 2025.

Es gingen drei Mitwirkungsbeiträge ein. Der detaillierte Umgang mit den Mitwirkungsbeiträgen ist im Mitwirkungsbericht ersichtlich (vgl. Beilage E). Inhaltlich betrafen die Mitwirkungsbeiträge folgende Themen:

- Parkplatzbedarf für Autos und Lastenvelos
- Sicherheit und Zugänglichkeit zum Innenhof
- Klärung Gestaltungsplanperimeter
- Entsorgung
- Gemeinnütziger Wohnraum
- Innenhof- und Fassadenbegrünung

– Elektromobilität
– Bauökologie

Sämtlich Mitwirkungsbeiträge wurden ausgewertet – und wo zweckmässig und zulässig – entsprechende Anpassungen an den Unterlagen vorgenommen. Ausserdem fand im Rahmen der Bereinigung der Unterlagen mit einer Mitwirkungspartei eine Besprechung statt.

5.3 Öffentliche Auflage

folgt

5.4 Festsetzung

folgt

5.5 Genehmigung

folgt

Beilagen

A Richtprojekt Architektur

B Richtprojekt Umgebung

C Aussenlärmgutachten G+P Ingenieure

D Mobilitätskonzept Trafiko AG

E Mitwirkungsbericht