Nutzungstransformation und Innenhoföffnung
Ringstrasse 15 / Dornacherstrasse 7
4600 Olten

Gestaltungsplan
Dornacherstrasse - Ringstrasse
(ersetzt GP Nr. 166 vom 27.11.1989)

Richtprojekt
Stand 10.07.2024, Format A3

revidiert: 28.07.2026



BAUHERRSCHAFT / GRUNDEIGENTÜMER

Pensionskasse der UBS, vertreten durch
UBS Fund Management (Switzerland) AG
Asset Managment/Real Estate&Private Markets
Aeschenvorstadt 1
4002 Basel
Hr. Volker Trommsdorff

PROJEKTVERFASSER

rba Architekten GmbH
Baslerstrasse 10
4600 Olten
PL: Patrik Marti

Inhaltsverzeichnis

Bilder Bestandssituation	Seite	2-3
Eräuterungsbericht	Seite	4
Eingriffsübersicht	Seite	5
Gestaltungsplanabsicht	Seite	6
Planunterlagen	Seite	7-25
Referenzen Nutzungstransformation Bestandsbau	Seite	26
Flächenauszug / Wohnungsspiegel / Parkierung	Seite	27
anrechenbare Geschossfläche Bestand/Neu	Seite	28-29

Luftbild Bestandssituation



Bilder Bestandssituation



Strassenfassaden

Hoffassaden



Eräuterungsbericht

Ausgangslage

Die Parzelle 1942 ist, samt dem darauf stehenden Wohn- und Geschäftsgebäude, im Besitz der Pensionskasse der UBS. Das prominent an der Ecke Ringstrasse-Dornacherstrasse stehende Gebäude wird dabei von einer Vielzahl von unterschiedlichen Mietern genutzt, mit der Raiffeisenbank Olten als Ankermieter. Jedoch hat das Gebäude mit relativ hohen Leerständen bei den Gewerbeflächen, insbesondere in den Räumen der ehemaligen Poststelle, zu kämpfen, obwohl es mit seiner Lage als sehr attraktiver Standort gilt. Dieser Umstand ist bereits seit mehreren Jahren so, und die Räume konnten nur jeweils temporär vermietet werden, steht aber eigentlich defacto leer.

Potentialstudie

Die RBA Architekten GmbH ETH SIA haben auf Anfrage der UBS eine Potentialstudie mit verschiedenen Szenarien verfasst und das Potential zur Weiterentwicklung und Umnutzung der Immobilie aufgezeigt. Die Potentialstudie wurde der Stadt bereits in einer ersten Besprechung präsentiert.

Die weiterverfolgte Variante weist in folgenden Eckpunkten bedeutendes Potential aus:
- 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 Passage zugunsten eines öffentlichen Hofes.
- Begrünung des neuen Innenhofes zur Schaffung von mehr Grünräumen im Stadtzentrum

Städtebauliche Konzeptanalyse

In einem weiteren Schritt wurde die Situation im städtebaulichen Kontext analysiert und im Dossier vom 22.11.2022 festgehalten. Diese Untersuchung plausibilisiert primär die Hofsituation mit dem neuem Hofbau hinsichtlich Geschossigkeit und städtebaulicher Eingliederung. Zudem wird auch die Attraktivitätssteigerung der Innenhoföffnung im Detail aufgezeigt.
Das städtebauliche Konzept wurde der Stadt ebenfalls vorgestellt und wohlwollend aufgenommen.
Die Ausarbeitung des Richtprojektes basiert auf den Erkenntnissen der städtebaulichen Konzeptanalyse.

Richtprojekt

Das Richtprojekt beinhaltete schwerpunktmässig die Erarbeitung funktionierender und attraktiver Grundrisse. Im Erdgeschoss sind vorwiegend Büro- und Gewerbenutzungen vorgesehen und in den Obergeschossen des Hofneubaus und des Bestandsbaus an der Dornacherstrasse sollen Wohnnutzungen eingeplant werden.

Für den Hofneubau ist dafür ein Zweispänner mit 6 Wohnungen vorgesehen. Pro Stockwerk sind je zwei grosszügige 3.5 Zimmmer-Wohnungen vorgesehen oder durch ein Schaltzimmer wahlweise eine 4.5 und 2.5 Zimmer-Wohnung. Gegen Süden ausgerichtete Loggien komplettieren den Grundriss. Alle Wohnungen sind Barrierefrei erschlossen. Der Neubau entspricht den aktuellen energetischen Vorgaben und wird mit einer Photovoltaikanlage bestückt.

Beim Bestandsbau war aus ökonomischen und ökologischen Gründen das Ziel, möglichst mit dem einen bestehenden Erschliessungskern auszukommen und möglichst viel Bausubstanz im Erdgeschoss zu erhalten. Zudem soll das Wohnungsangebot vorwiegend 1.5 bis 3.5 Zimmer-Wohnungen beinhalten. So werden im 1. bis 3. Obergeschoss insgesamt 21 Wohnungen anstelle der ehemaligen Gewerbeflächen realisiert. Die Erschliessung erfolgt über einen zusätzlich vorgelagerten Laubengang auf der Westfassade. Der Laubengang ist gleichzeitig auch der Aussenraum für die Bewohner und kann in definierten Zonen individuell gestaltet werden. Die Grundrisse sind dadurch allesamt als Durchwohner organisiert und haben Anschluss an die Hoffassade und Strassenfassade. Sämtliche Ausbauten sollen zweckmässig und einfach gehalten werden und die Leitungen werden Aufputz geführt.

Diese Wohnungstypologie soll sich bewusst vom konventionelleren Stil der Hofneubau-Wohnungen unterscheiden um ein differenziertes Wohnungsangebot zu generieren.

Die Öffnung des Hofes ist von zentraler Bedeutung. Eine üppige Begrünung mit Sitzgelegenheiten soll eine öffentliche Durchwegung attraktivieren und zum Verweilen einladen. Zudem profitieren die Gewerbeflächen durch den hofseitigen Fassadenanschluss.

Die Fassadensanierungen beschränken sich auf die notwendigen, von der Transformation betroffenen Bereiche. Ziel ist es, hofseitig ein gestalterisch stimmiges Ensemble mit Bestand und Neubau zu erreichen.
Es ist auch denkbar, Bauteile wie zum Beispiel die bestehenden Eternitschindeln wieder zu verwendet. So kann ein Bezug zur unveränderten Hoffassade Ringstrasse geschaffen werden und fördert die Kreislaufwirtschaft.

In den Untergeschossen sind, bis auf notwendige Tragwerksertüchtigungen, zusätzliche Mieterkeller und ein angepasstes Parkierungsangebot keine Massnahmen geplant.

Strategie Mobilität

Die Firma Trafiko hat eine Strategie Mobilität entwickelt, welche in die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans einfliessen sollen.
Die Liegenschaft Dornacher-/Ringstrasse vereint erfolgreich die verschiedenen Nutzungen für Wohnen und diverse Dienstleistungen und Gewerbe unter einem Dach. Mit dem Bauprojekt rückt städtisches Wohnen in den Vordergrund. Auf kurzen Wegen erreichen die Mieter:innen mit dem Velo, zu Fuss oder dem öV Orte für Freizeit, Arbeit oder Einkauf.

Folgende strategischen Stossrichtungen werden verfolgt:
- 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.

Es werden 43 Auto-Parkplätze im 2. UG für Mietende, 28 Auto-Parkplätze im 1. UG für Besuchende, Kund:innen und Öffentlichkeit erstellt. Einzelne Auto-Parkplätze fallen weg und werden für Parkraum für andere Verkehrsmittel umgenutzt. So resultieren neu insgesamt 170 Veloabstellplätze, 9 Motorradabstellplätze, 1 Carsharing-Standort, und 4 Cargobike-Sharing Standorte. Es wird jeweils der reduzierte Bedarf gemäss VSS-Norm eingehalten.

Das öffentliche Parkieren im 1. Untergeschoss ist gebührenpflichtig und richtet sich nach den gängigen Parkgebühren der Nachbarschaft.

Ladestationen für E-Fahrzeuge (E-Bike, E-Roller, E-Auto) werden proaktiv angegangen. Bei Bedarf sollen Wohn- und Gewerbemietende innerhalb kurzer Frist eine Ladestation mieten können.

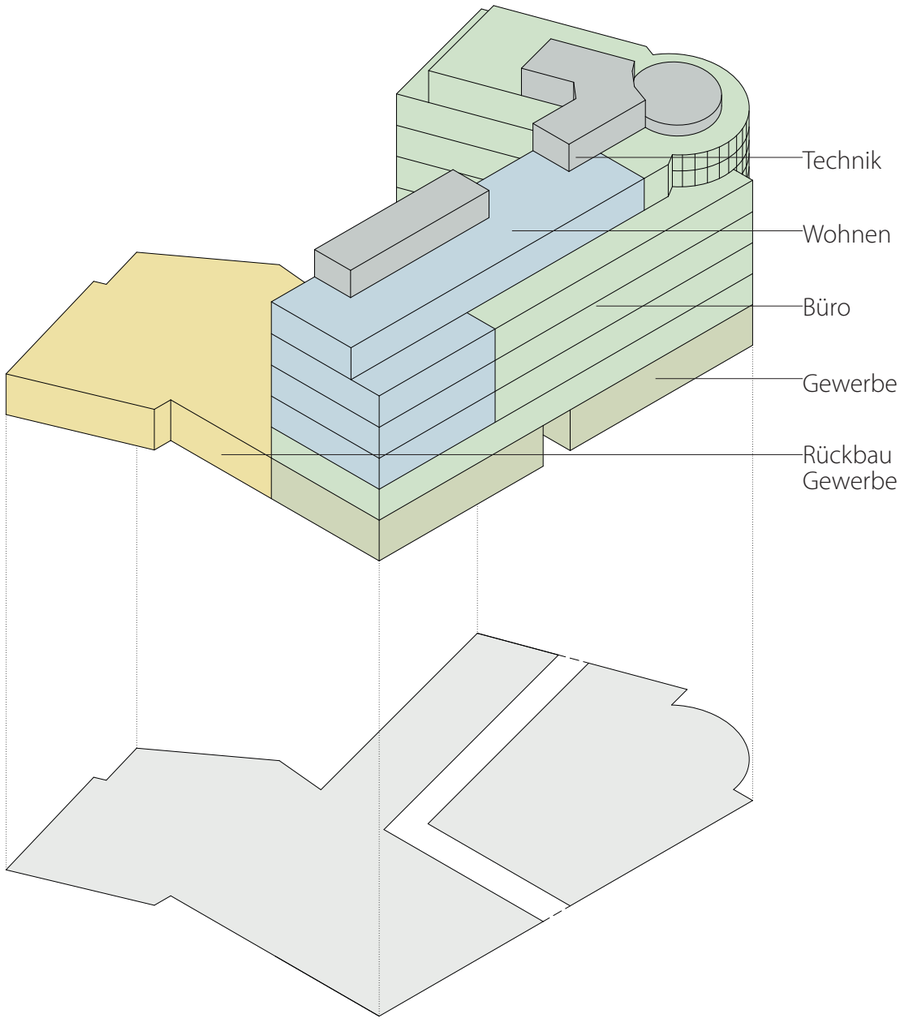
Gestaltungsplan

Das Areal liegt in der Kernzone, in welcher 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.
Im Zuge der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung sollen in den nächsten Jahren die grundeigentümerverbindlichen Nutzungspläne inklusive Zonenreglement überarbeitet werden. Ausserdem sollen die altrechtlichen Gestaltungspläne, wie beispielsweise der Gestaltungsplan Dornacherstrasse-Ringstrasse, auf ihre Aktualität überprüft werden. Der Zeitpunkt für den Ersatz des heute gültigen Gestaltungsplans ist somit gekommen.

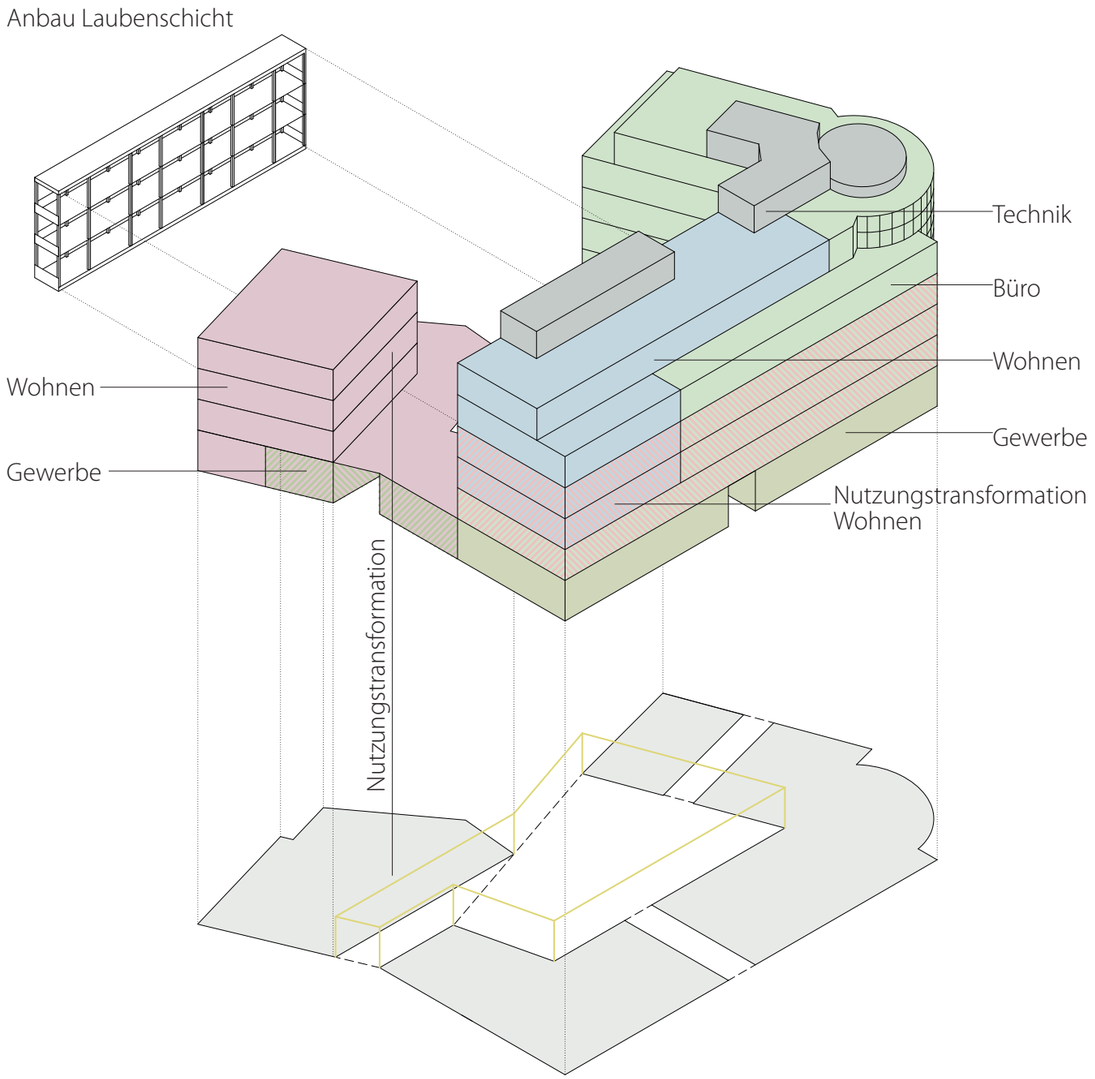
Das Vorprojekt bietet die Grundlage für das Richtprojekt des Gestaltungspanes. Um das Richtprojekt realisieren zu können, soll der rechtsgültige Gestaltungsplan Ringstrasse-Dornacherstrasse aufgehoben und durch einen neuen Gestaltungsplan ersetzt werden.

Eingriffsübersicht

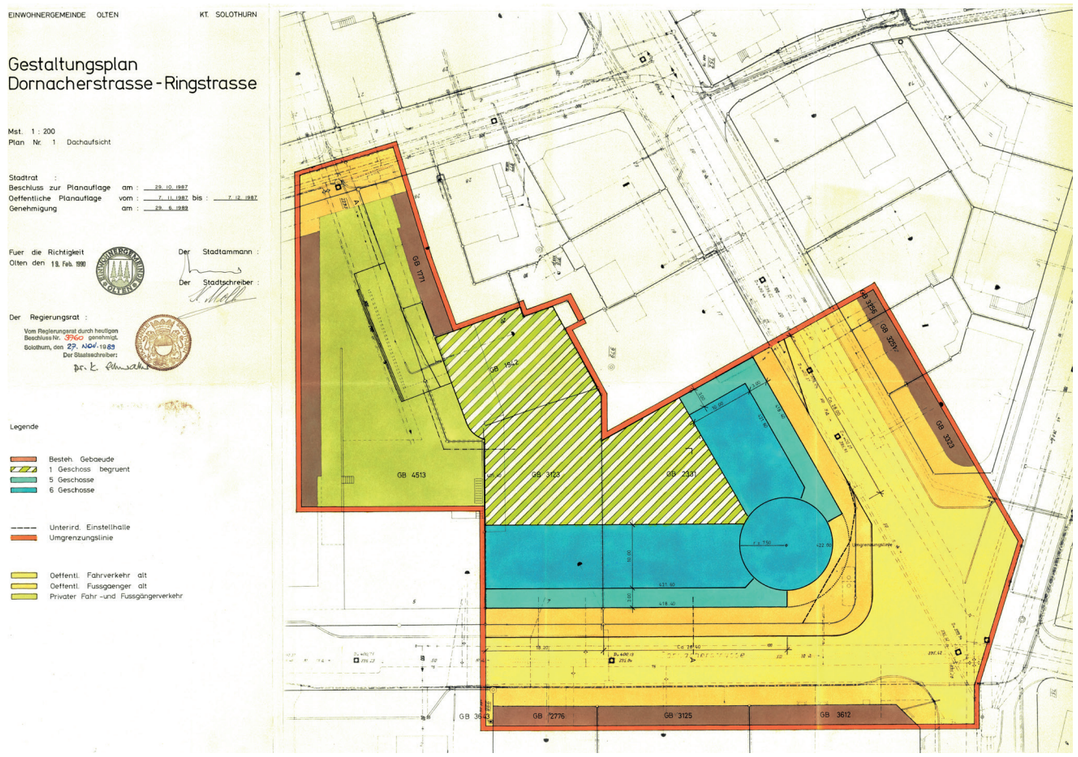
Bestand



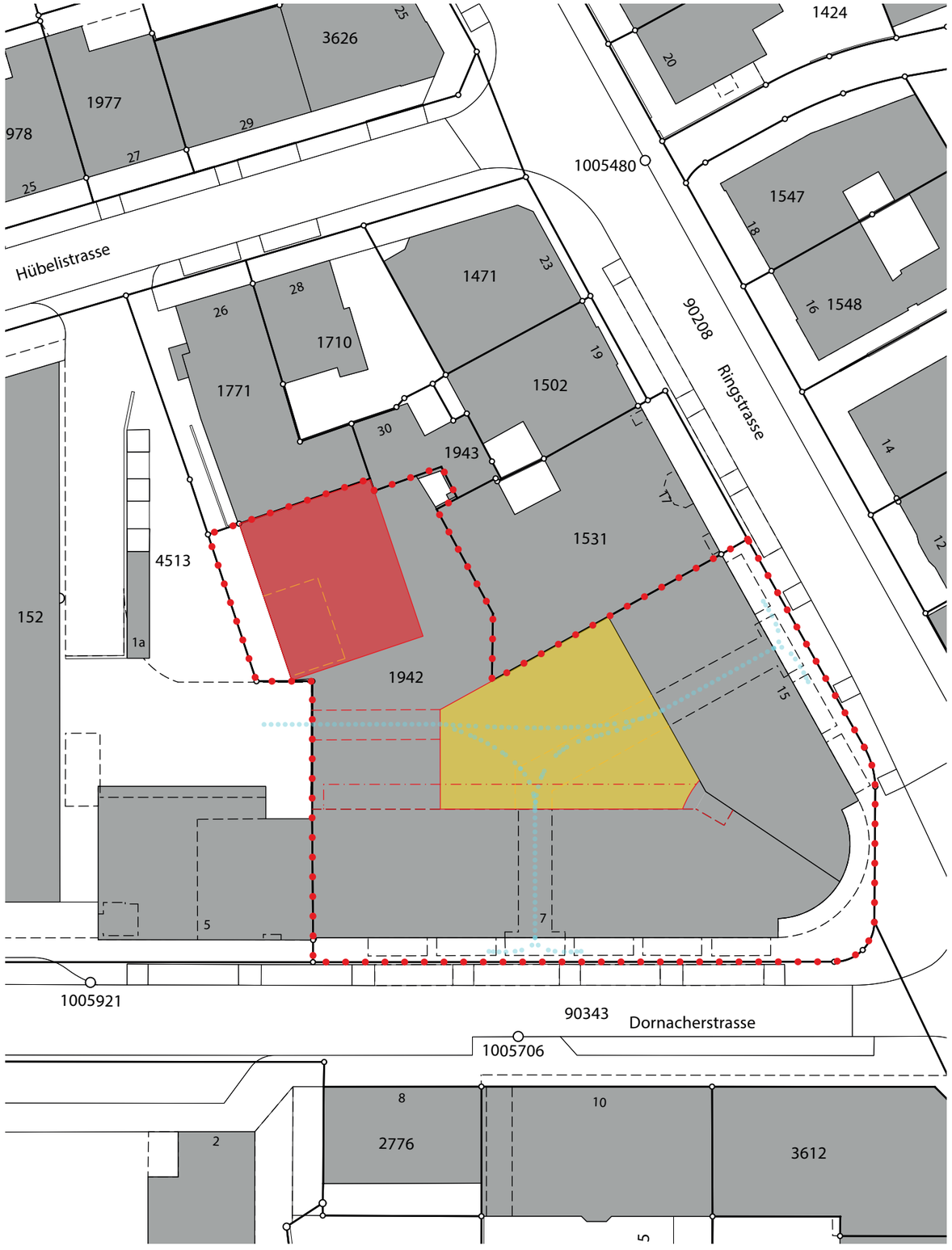
Nutzungstransformationen



Gestaltungsplanabsicht

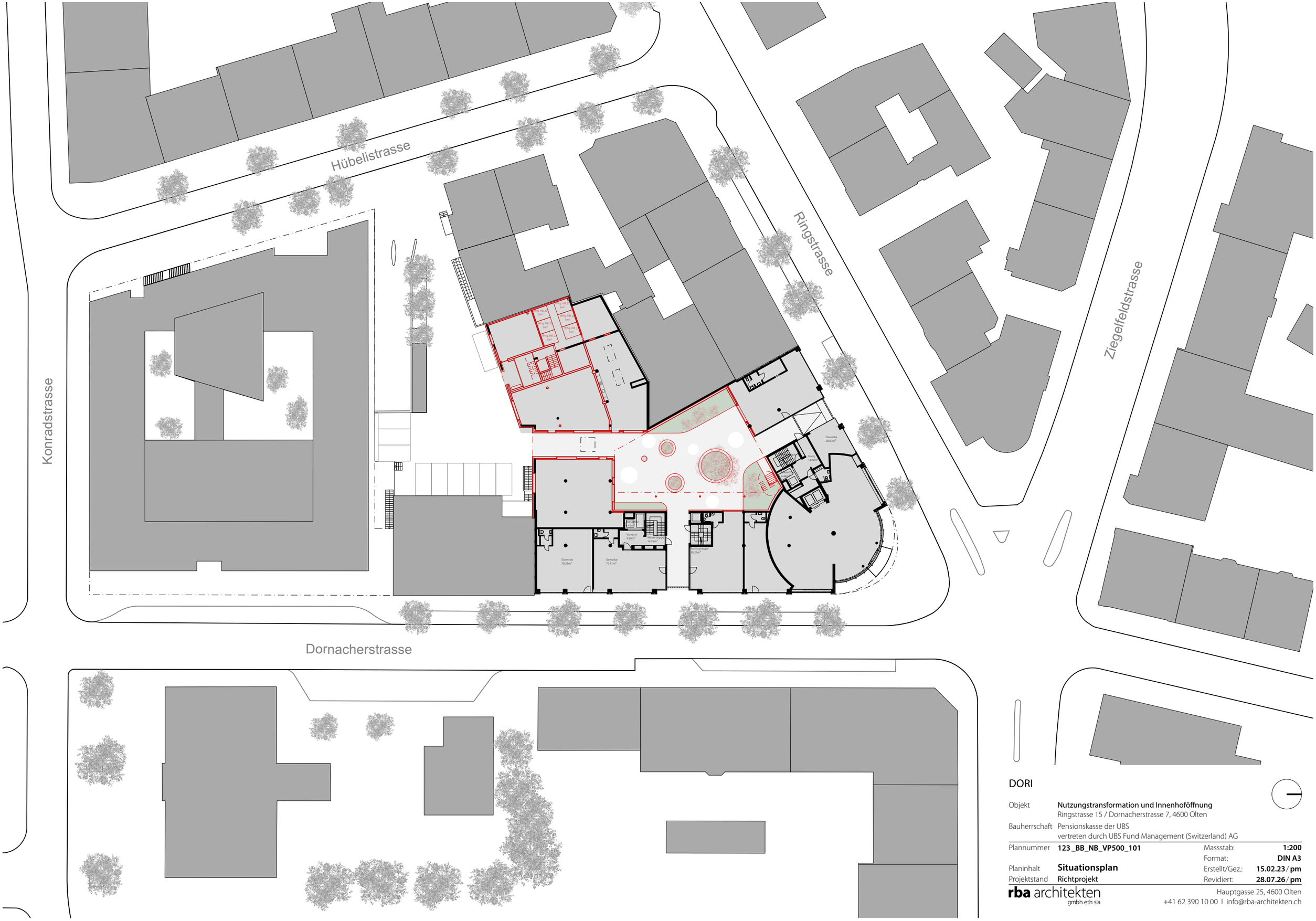


Aufhebung bisheriger Gestaltungsplan



Neuer Gestaltungsplan (Parzellenscharf)

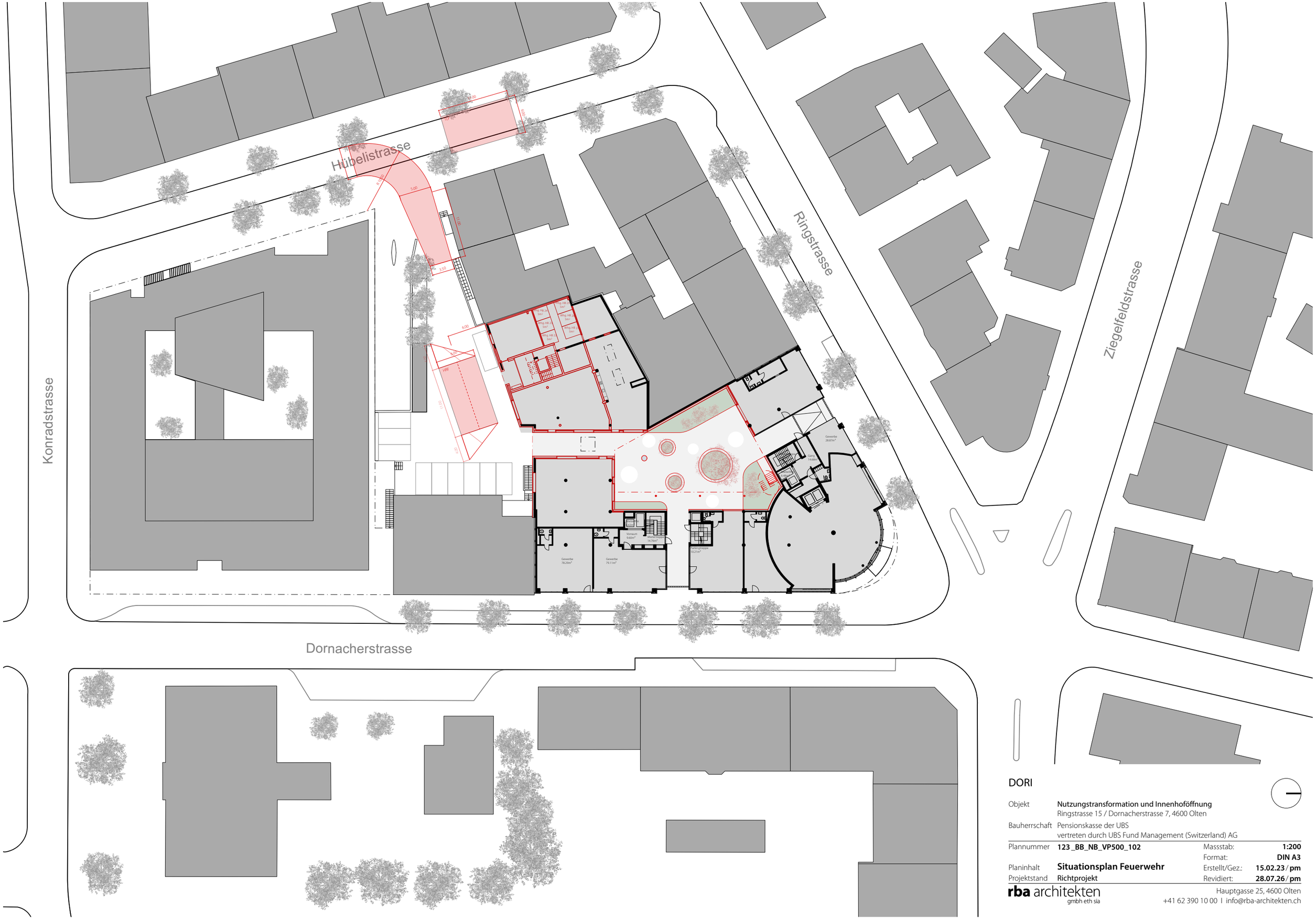
- Perimeter
- Abbruch Innenhof
- Neubau
- Neuer Laubenganganbau
- öffentliche Durchwegung



DORI

Objekt	**Nutzungstransformation und Innenhoföffnung** Ringstrasse 15 / Dornacherstrasse 7, 4600 Olten		
Bauherrschaft	Pensionskasse der UBS vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland) AG		
Plannummer	**123_BB_NB_VP500_101**	Massstab:	**1:200**
		Format:	**DIN A3**
Planinhalt	**Situationsplan**	Erstellt/Gez.:	**15.02.23 / pm**
Projektstand	**Richtprojekt**	Revidiert:	**28.07.26 / pm**

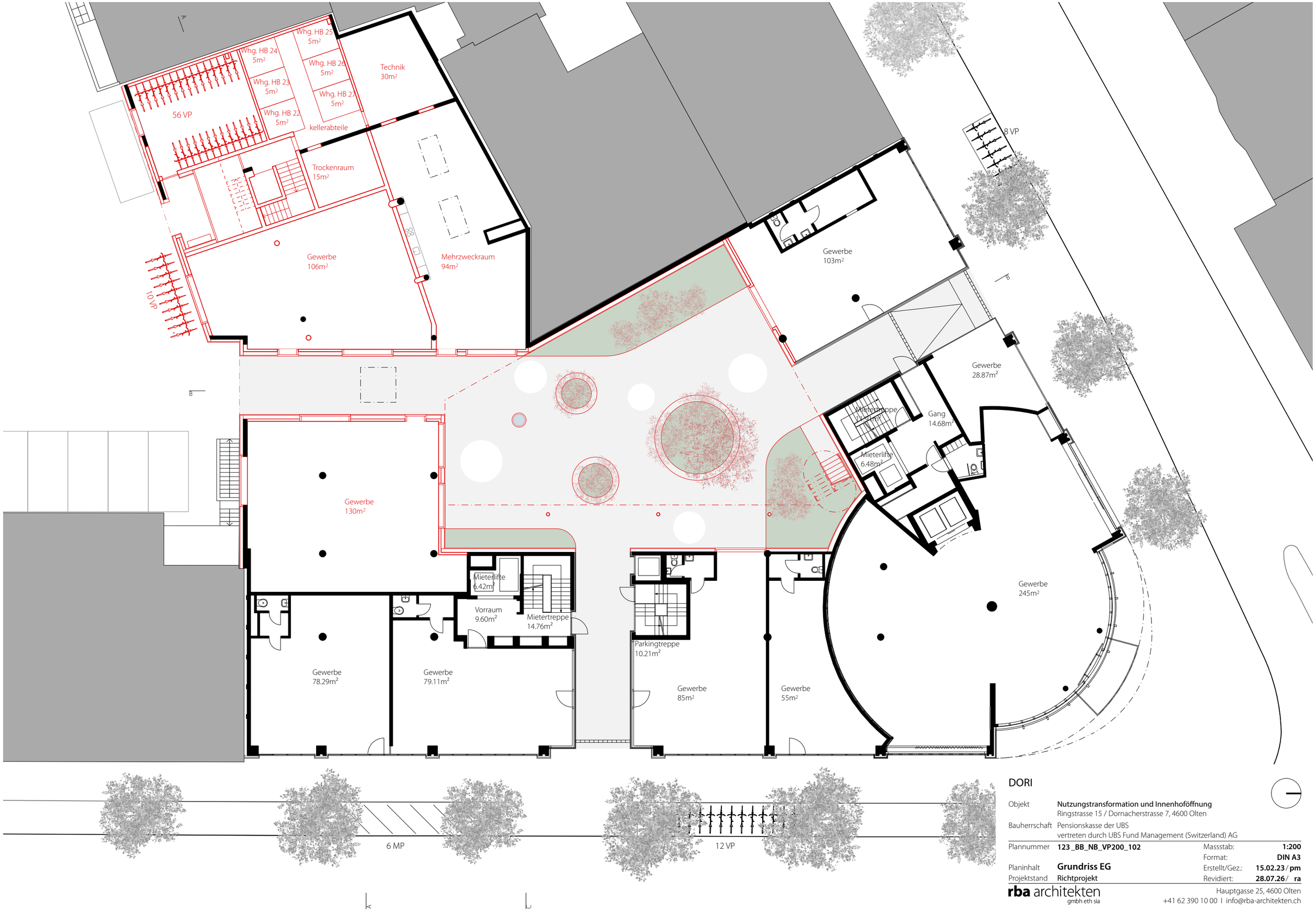
rba architekten
gmbh eth sia
Hauptgasse 25, 4600 Olten
+41 62 390 10 00 I info@rba-architekten.ch



DORI

Objekt	**Nutzungstransformation und Innenhoföffnung** Ringstrasse 15 / Dornacherstrasse 7, 4600 Olten		
Bauherrschaft	Pensionskasse der UBS vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland) AG		
Plannummer	**123_BB_NB_VP500_102**	Massstab:	**1:200**
		Format:	**DIN A3**
Planinhalt	**Situationsplan Feuerwehr**	Erstellt/Gez.:	**15.02.23 / pm**
Projektstand	**Richtprojekt**	Revidiert:	**28.07.26 / pm**

rba architekten
gmbh eth sia
Hauptgasse 25, 4600 Olten
+41 62 390 10 00 I info@rba-architekten.ch



DORI

Objekt	**Nutzungstransformation und Innenhoföffnung** Ringstrasse 15 / Dornacherstrasse 7, 4600 Olten		
Bauherrschaft	Pensionskasse der UBS vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland) AG		
Plannummer	**123 _BB_NB_VP200_102**	Massstab:	**1:200**
		Format:	**DIN A3**
Planinhalt	**Grundriss EG**	Erstellt/Gez.:	**15.02.23 / pm**
Projektstand	**Richtprojekt**	Revidiert:	**28.07.26 / ra**

rba architekten
gmbh eth sia
Hauptgasse 25, 4600 Olten
+41 62 390 10 00 I info@rba-architekten.ch

Balkon
12.89m²
Wohnraum
39.16m²
du/wc
4.49m²
Zimmer
14.75m²
Zimmer
14.10m²
Reduit
2.40m²
WC
2.36m²
Treppe
17.94m²
Lift
2.90m²
Zimmer
15.29m²
Reduit
2.23m²
wc
2.19m²
Zimmer
12.71m²
Wohnraum
35.79m²
du/wc
4.52m²
Balkon
11.19m²
Bürofläche
180.19m²
Mietertreppe
Mieterlift
6.41m²
Bankette
Bürofläche
180.48m²
Mieterlifte
6.42m²
Vorraum
15.79m²
Mietertreppe
14.76m²
Wohnraum
47.57m²
Wohnraum
37.48m²
Wohnraum
42.59m²
Wohnraum
34.80m²
Wohnraum
42.54m²
Wohnraum
42.51m²
Wohnraum
36.08m²
Waschraum
6m²
Trockenraum
10m²
du/wc
4.31m²
du/wc
4.31m²
du/wc
5.15m²
du/wc
4.31m²
du/wc
5.15m²
du/wc
5.15m²
du/wc
4.83m²
Zimmer
14.50m²
Zimmer
16.47m²
Zimmer
14.04m²
Zimmer
14.50m²
Zimmer
14.50m²
Zimmer
13.98m²
Zimmer
16.50m²

DORI

Objekt	**Nutzungstransformation und Innenhoföffnung** Ringstrasse 15 / Dornacherstrasse 7, 4600 Olten		
Bauherrschaft	Pensionskasse der UBS vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland) AG		
Plannummer	**123 _BB_NB_VP200_103**	Massstab:	**1:200**
		Format:	**DIN A3**
Planinhalt	**Grundriss 1.OG**	Erstellt/Gez.:	**15.02.23 / pm**
Projektstand	**Richtprojekt**	Revidiert:	**28.07.26 / pm**

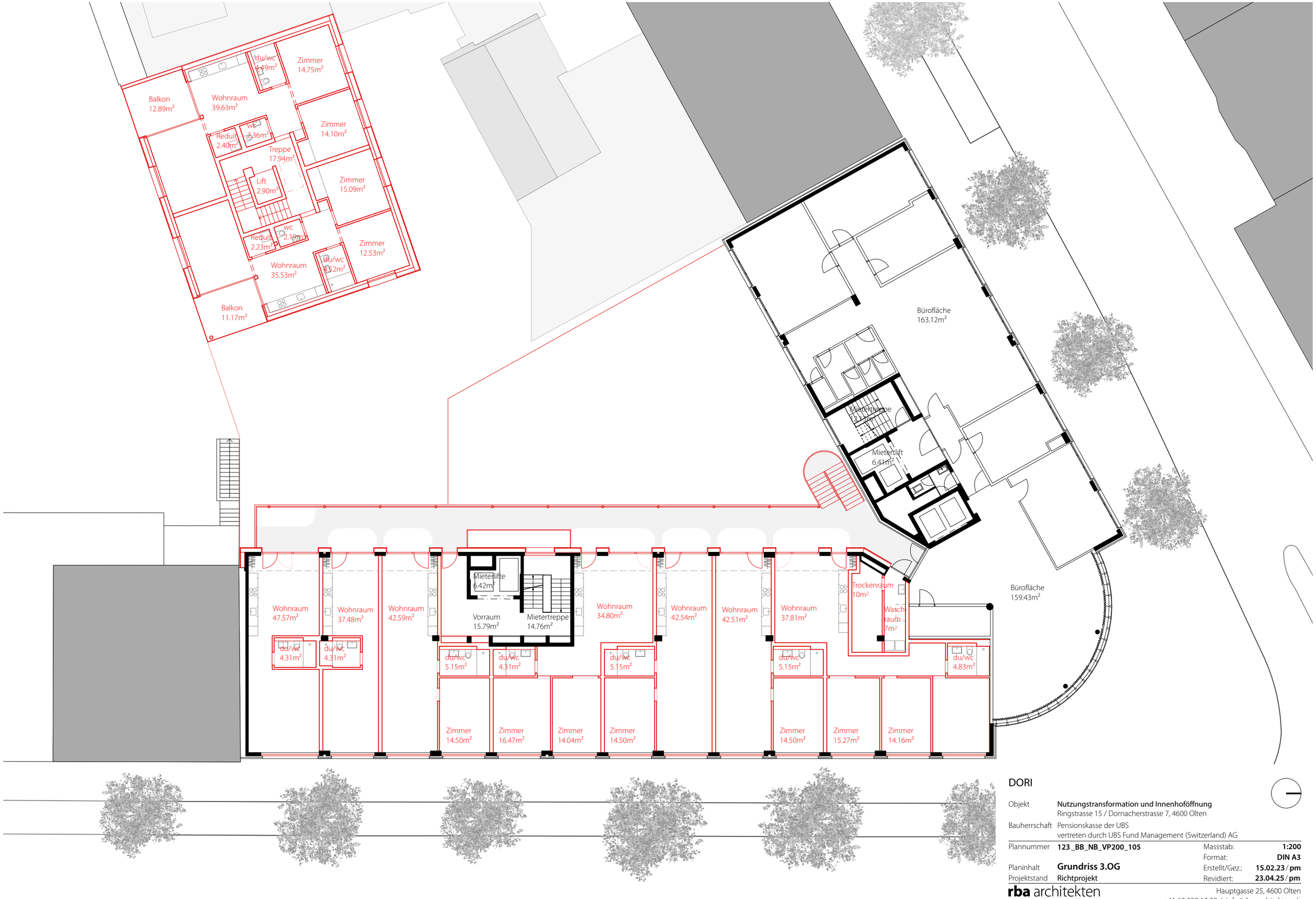
rba architekten
gmbh eth sia
Hauptgasse 25, 4600 Olten
+41 62 390 10 00 I info@rba-architekten.ch

Balkon 12.89m²
Wohnraum 38.91m²
du/wc 4.49m²
Zimmer 14.12m²
Zimmer 13.92m²
WC 2.36m²
Reduit 2.40m²
Treppe 17.94m²
Lift 2.90m²
Zimmer 15.09m²
WC 2.19m²
Reduit 2.23m²
Zimmer 12.53m²
du/wc 4.52m²
Wohnraum 35.53m²
Balkon 11.17m²
Bürofläche 346.31m²
Mieterlifte 6.42m²
Vorraum 15.79m²
Mietertreppe 14.76m²
Waschraum 6m²
Trockenraum 10m²
Wohnraum 47.57m²
Wohnraum 37.48m²
Wohnraum 42.59m²
Wohnraum 34.80m²
Wohnraum 42.54m²
Wohnraum 42.51m²
Wohnraum 36.08m²
du/wc 4.31m²
du/wc 4.31m²
du/wc 5.15m²
du/wc 4.31m²
du/wc 5.15m²
du/wc 5.15m²
du/wc 4.83m²
Zimmer 14.50m²
Zimmer 16.47m²
Zimmer 14.04m²
Zimmer 14.50m²
Zimmer 14.50m²
Zimmer 13.98m²
Zimmer 16.50m²

DORI

Objekt	**Nutzungstransformation und Innenhoföffnung** Ringstrasse 15 / Dornacherstrasse 7, 4600 Olten		
Bauherrschaft	Pensionskasse der UBS vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland) AG		
Plannummer	**123 _BB_NB_VP200_104**	Massstab:	**1:200**
		Format:	**DIN A3**
Planinhalt	**Grundriss 2.OG**	Erstellt/Gez.:	**15.02.23 / pm**
Projektstand	**Richtprojekt**	Revidiert:	**23.04.25 / pm**

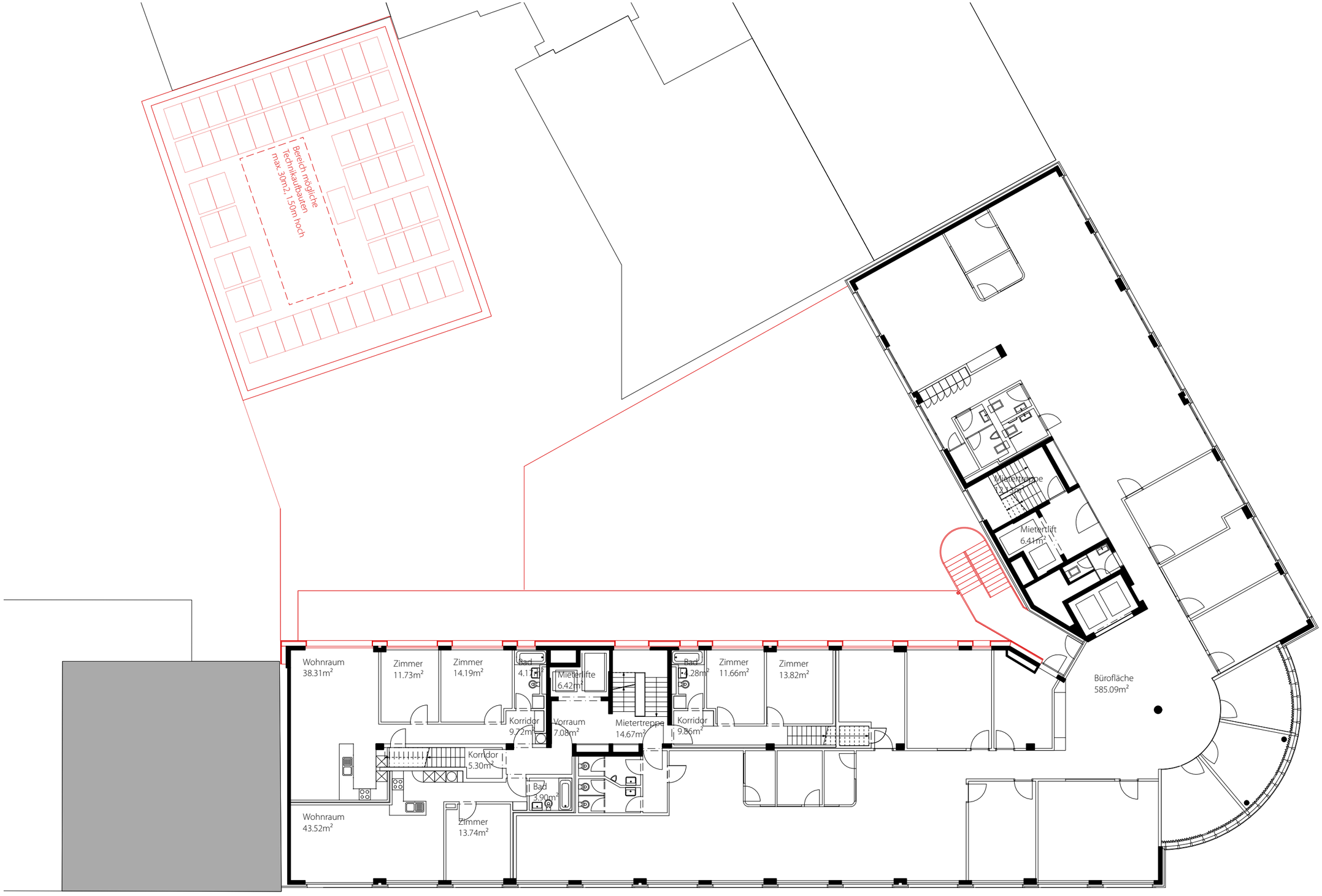
rba architekten
gmbh eth sia
Hauptgasse 25, 4600 Olten
+41 62 390 10 00 I info@rba-architekten.ch



DORI

Objekt	**Nutzungstransformation und Innenhoföffnung** Ringstrasse 15 / Dornacherstrasse 7, 4600 Olten		
Bauherrschaft	Pensionskasse der UBS vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland) AG		
Plannummer	**123 _BB_NB_VP200_105**	Massstab:	**1:200**
		Format:	**DIN A3**
Planinhalt	**Grundriss 3.OG**	Erstellt/Gez.:	**15.02.23 / pm**
Projektstand	**Richtprojekt**	Revidiert:	**23.04.25 / pm**

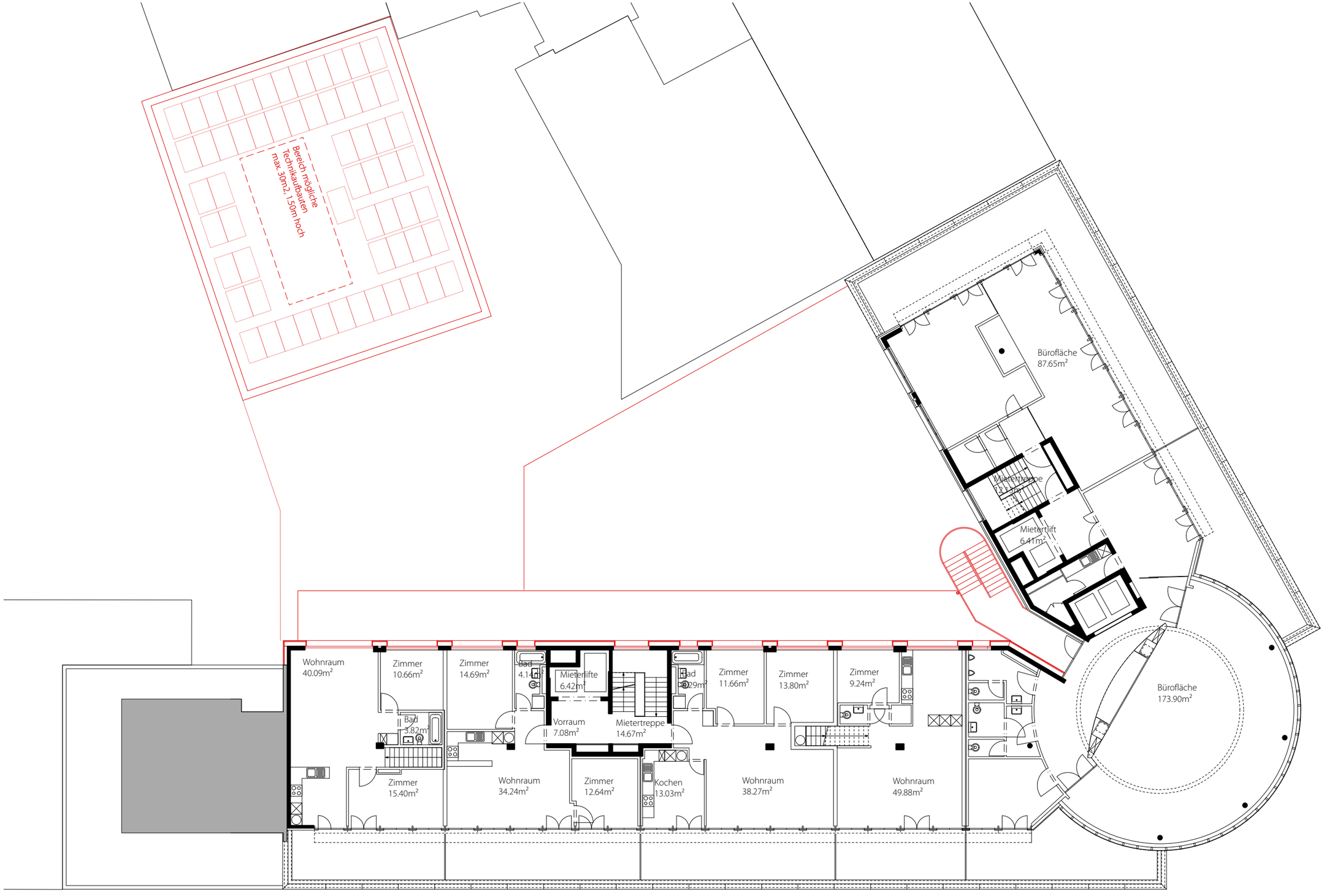
rba architekten
gmbh eth sia
Hauptgasse 25, 4600 Olten
+41 62 390 10 00 I info@rba-architekten.ch



DORI

Objekt	**Nutzungstransformation und Innenhoföffnung** Ringstrasse 15 / Dornacherstrasse 7, 4600 Olten		
Bauherrschaft	Pensionskasse der UBS vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland) AG		
Plannummer	**123 _BB_NB_VP200_106**	Massstab:	**1:200**
		Format:	**DIN A3**
Planinhalt	**Grundriss 4.OG**	Erstellt/Gez.:	**15.02.23 / pm**
Projektstand	**Richtprojekt**	Revidiert:	**23.04.25 / pm**

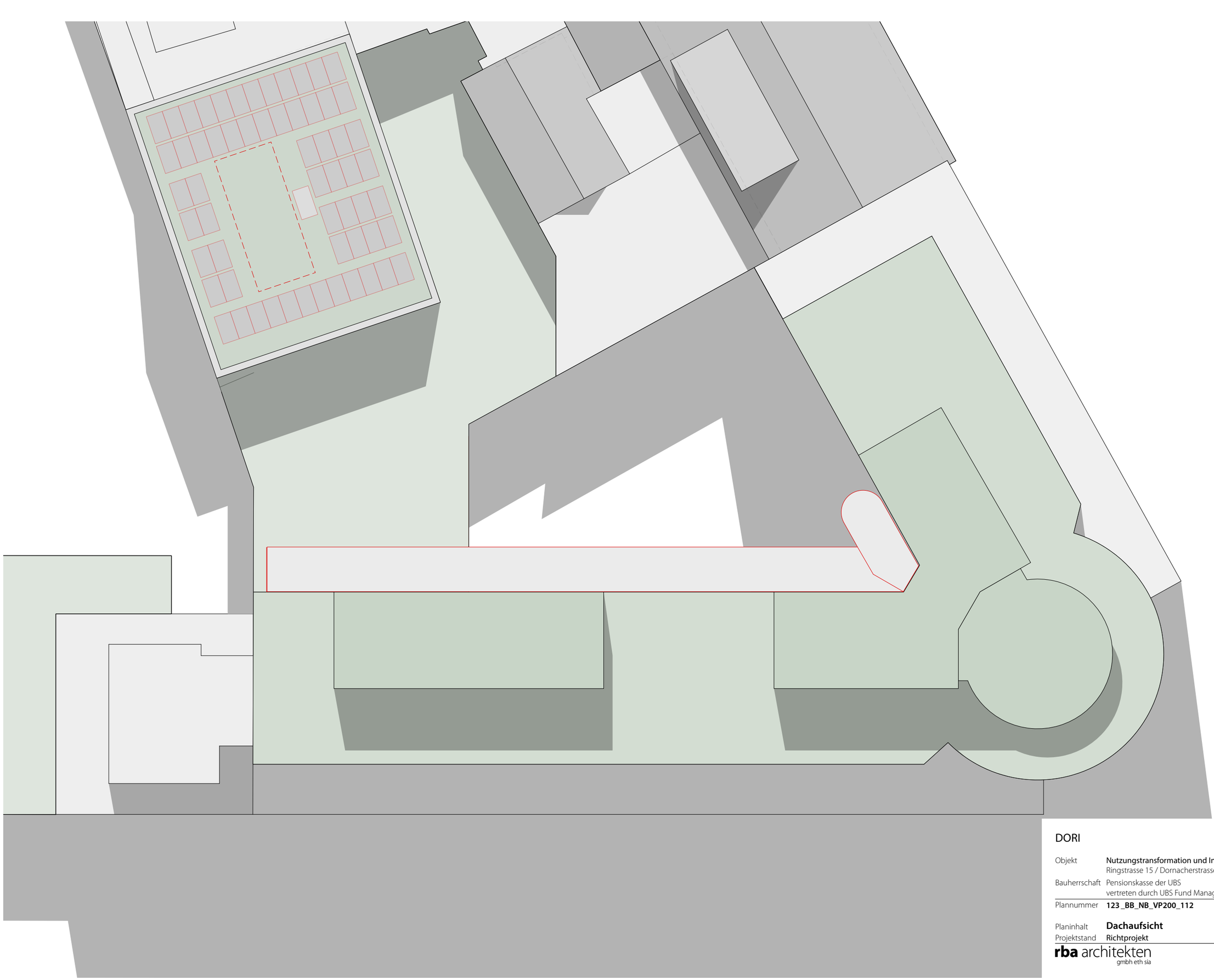
rba architekten
gmbh eth sia
Hauptgasse 25, 4600 Olten
+41 62 390 10 00 I info@rba-architekten.ch



DORI

Objekt	**Nutzungstransformation und Innenhoföffnung** Ringstrasse 15 / Dornacherstrasse 7, 4600 Olten		
Bauherrschaft	Pensionskasse der UBS vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland) AG		
Plannummer	**123 _BB_NB_VP200_107**	Massstab:	**1:200**
		Format:	**DIN A3**
Planinhalt	**Grundriss 5.OG**	Erstellt/Gez.:	**15.02.23 / pm**
Projektstand	**Richtprojekt**	Revidiert:	**23.04.25 / pm**

rba architekten
gmbh eth sia
Hauptgasse 25, 4600 Olten
+41 62 390 10 00 I info@rba-architekten.ch



DORI

Objekt	**Nutzungstransformation und Innenhoföffnung** Ringstrasse 15 / Dornacherstrasse 7, 4600 Olten		
Bauherrschaft	Pensionskasse der UBS vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland) AG		
Plannummer	**123 _BB_NB_VP200_112**	Massstab:	**1:200**
		Format:	**DIN A3**
Planinhalt	**Dachaufsicht**	Erstellt/Gez.:	**15.02.23 / pm**
Projektstand	**Richtprojekt**	Revidiert:	**23.04.25 / pm**

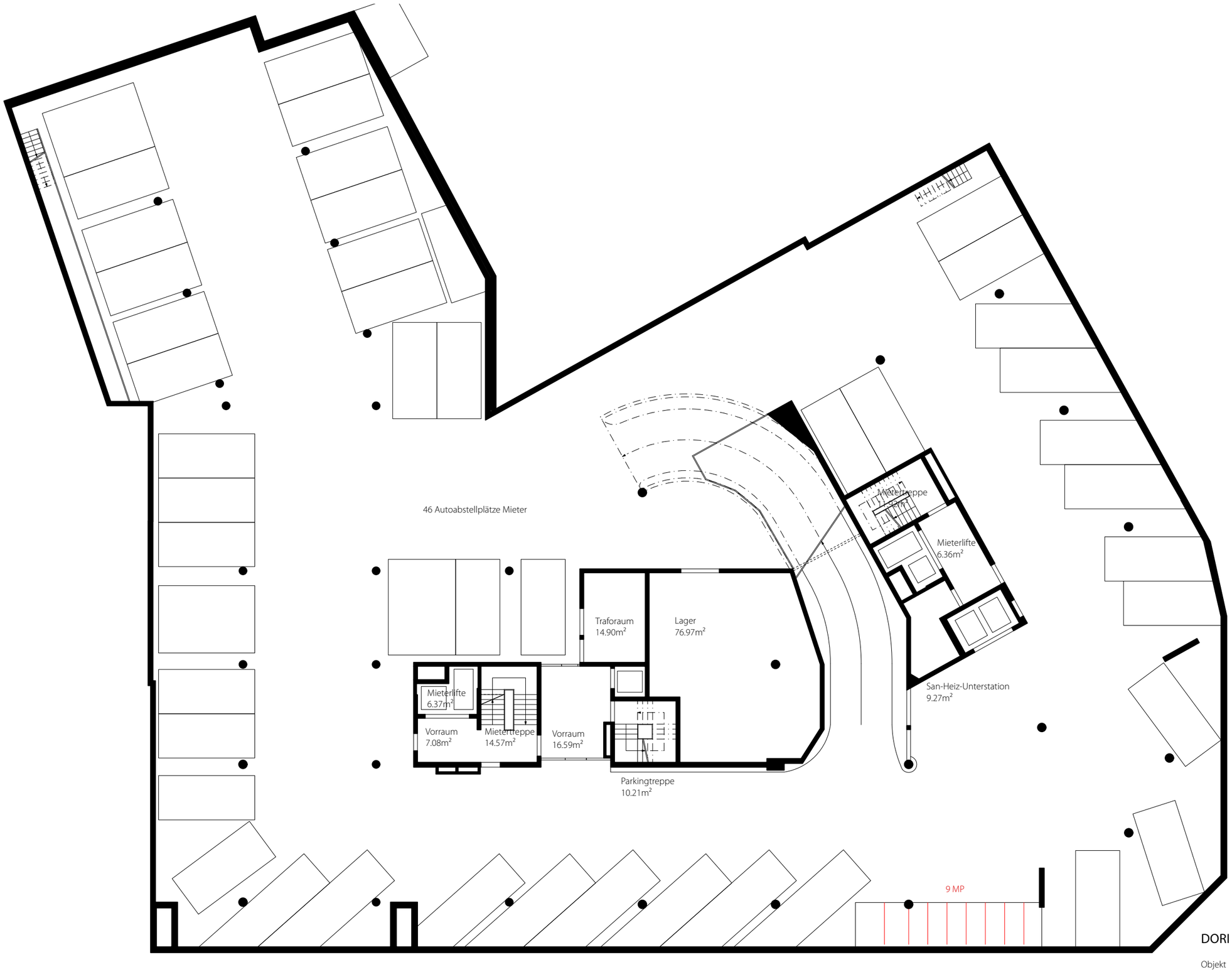
rba architekten
gmbh eth sia
Hauptgasse 25, 4600 Olten
+41 62 390 10 00 I info@rba-architekten.ch



DORI

Objekt	**Nutzungstransformation und Innenhoföffnung** Ringstrasse 15 / Dornacherstrasse 7, 4600 Olten		
Bauherrschaft	Pensionskasse der UBS vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland) AG		
Plannummer	**123 _BB_NB_VP200_108**	Massstab:	**1:200**
		Format:	**DIN A3**
Planinhalt	**Grundriss 1.UG**	Erstellt/Gez.:	**15.02.23 / pm**
Projektstand	**Richtprojekt**	Revidiert:	**28.07.26 / pm**

rba architekten
gmbh eth sia
Hauptgasse 25, 4600 Olten
+41 62 390 10 00 I info@rba-architekten.ch



DORI

Objekt	**Nutzungstransformation und Innenhoföffnung** Ringstrasse 15 / Dornacherstrasse 7, 4600 Olten		
Bauherrschaft	Pensionskasse der UBS vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland) AG		
Plannummer	**123 _BB_NB_VP200_109**	Massstab:	**1:200**
		Format:	**DIN A3**
Planinhalt	**Grundriss 2.UG**	Erstellt/Gez.:	**15.02.23 / pm**
Projektstand	**Richtprojekt**	Revidiert:	**23.04.25 / pm**

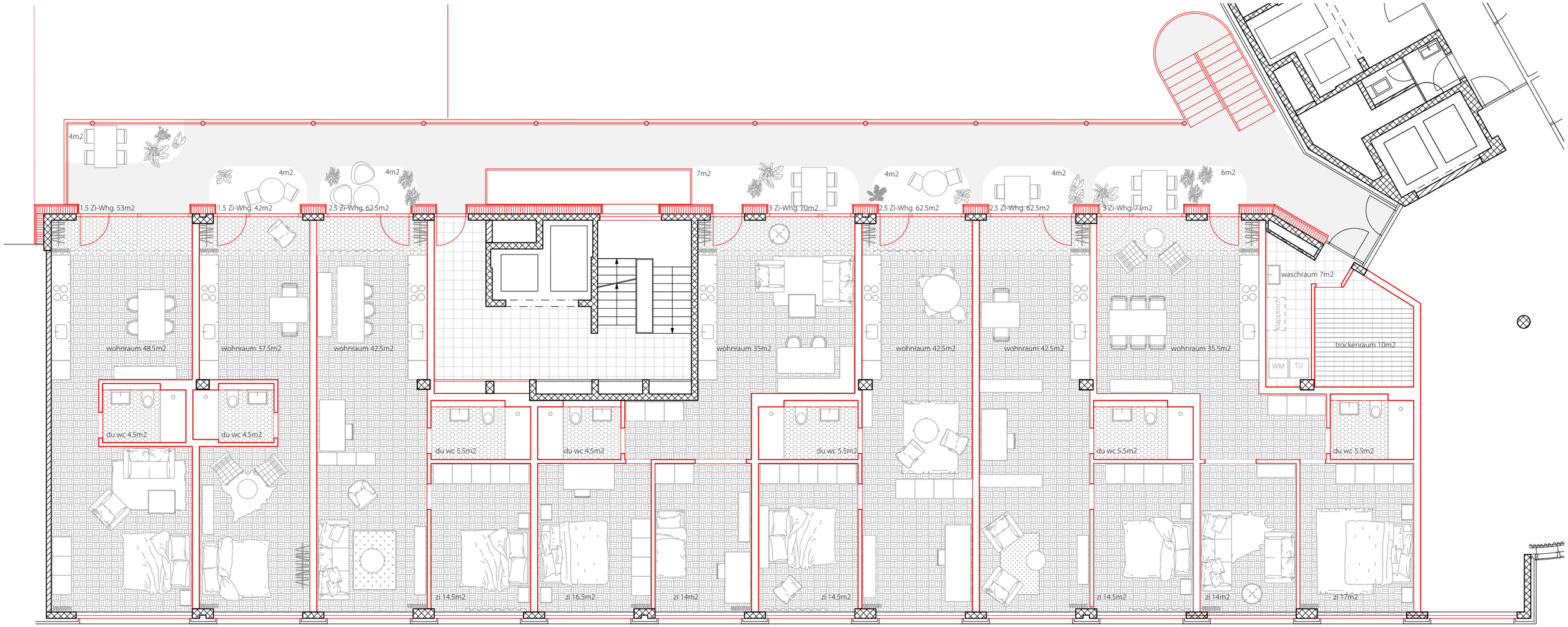
rba architekten
gmbh eth sia
Hauptgasse 25, 4600 Olten
+41 62 390 10 00 I info@rba-architekten.ch



DORI

Objekt	**Nutzungstransformation und Innenhoföffnung** Ringstrasse 15 / Dornacherstrasse 7, 4600 Olten		
Bauherrschaft	Pensionskasse der UBS vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland) AG		
Plannummer	**123 _BB_NB_VP200_110**	Massstab:	**1:200**
		Format:	**DIN A3**
Planinhalt	**Grundriss 3.UG**	Erstellt/Gez.:	**15.02.23 / pm**
Projektstand	**Richtprojekt**	Revidiert:	**23.04.25 / pm**

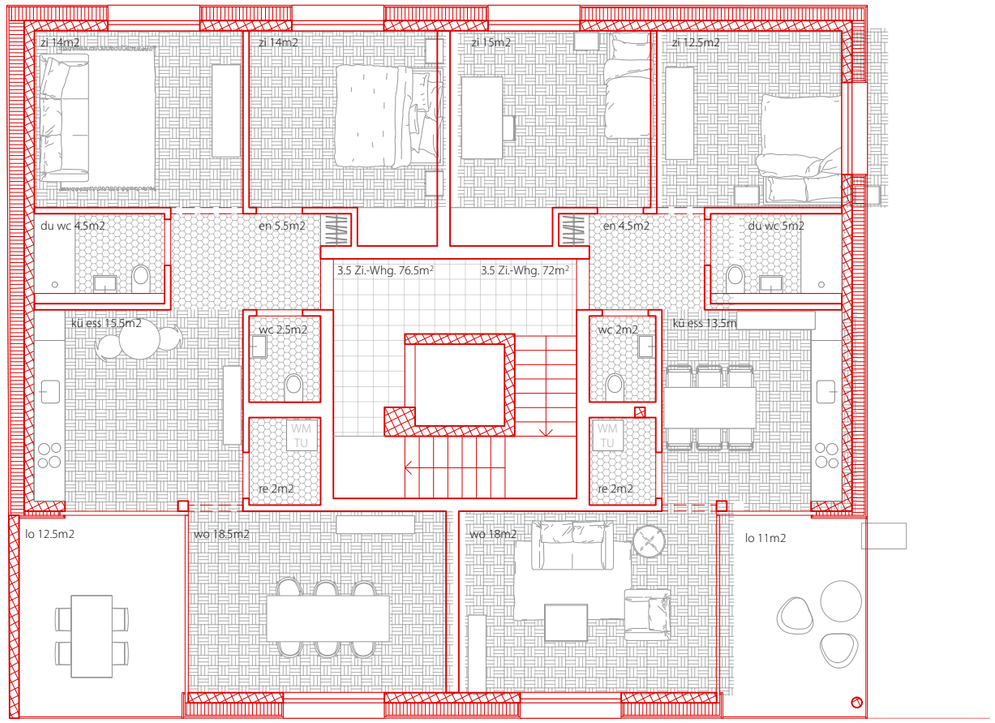
rba architekten
gmbh eth sia
Hauptgasse 25, 4600 Olten
+41 62 390 10 00 I info@rba-architekten.ch



DORI

Objekt	**Nutzungstransformation und Innenhoföffnung** Ringstrasse 15 / Dornacherstrasse 7, 4600 Olten		
Bauherrschaft	Pensionskasse der UBS vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland) AG		
Plannummer	**123 _BB_VP120_112**	Massstab:	**1:120**
		Format:	**DIN A3**
Planinhalt	**Grundriss 1.-3.OG**	Erstellt/Gez.:	**15.02.23 / pm**
Projektstand	**Richtprojekt**	Revidiert:	**28.07.26 / pm**

rba architekten
gmbh eth sia
Hauptgasse 25, 4600 Olten
+41 62 390 10 00 I info@rba-architekten.ch



DORI

Objekt	**Nutzungstransformation und Innenhoföffnung** Ringstrasse 15 / Dornacherstrasse 7, 4600 Olten		
Bauherrschaft	Pensionskasse der UBS vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland) AG		
Plannummer	**123_NB_VP120_113**	Massstab:	**1:120**
		Format:	**DIN A3**
Planinhalt	**Grundriss 1.-3.OG**	Erstellt/Gez.:	**15.02.23 / pm**
Projektstand	**Richtprojekt**	Revidiert:	**28.07.26 / pm**

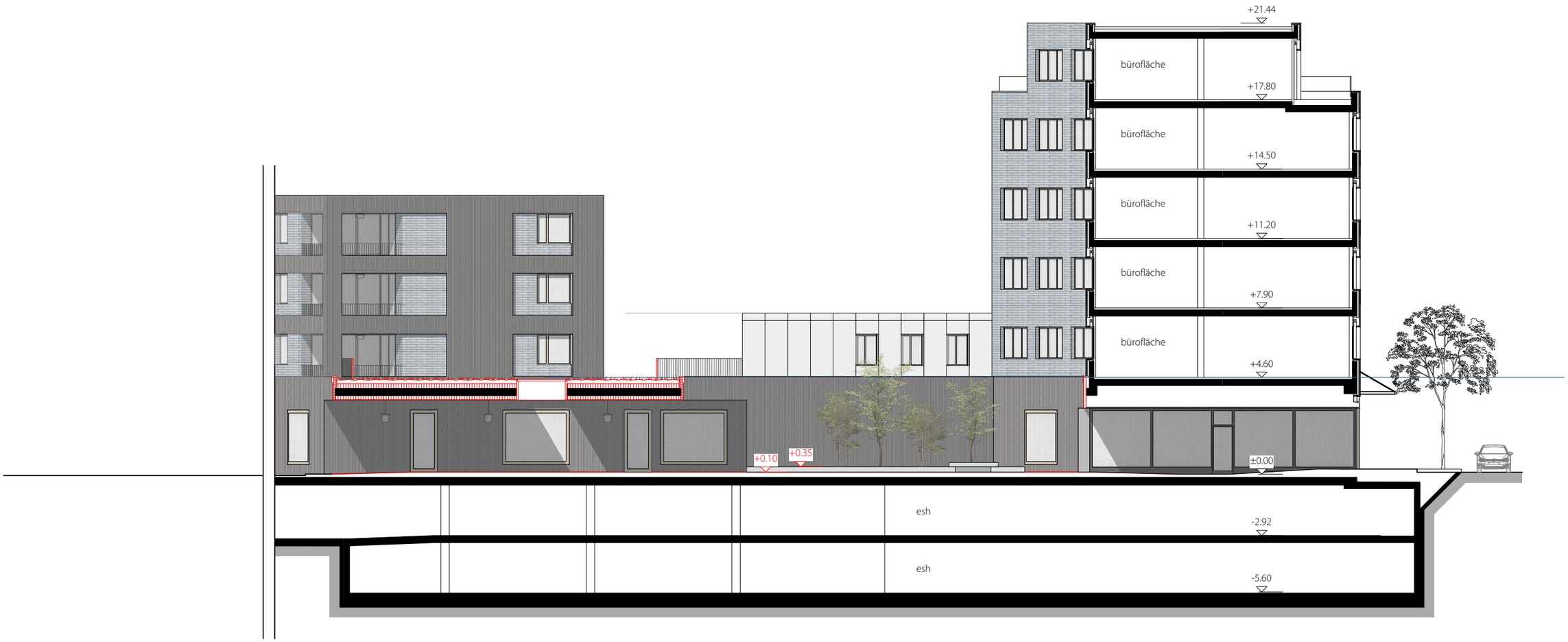
rba architekten
gmbh eth sia
Hauptgasse 25, 4600 Olten
+41 62 390 10 00 I info@rba-architekten.ch



DORI

Objekt	**Nutzungstransformation und Innenhoföffnung** Ringstrasse 15 / Dornacherstrasse 7, 4600 Olten		
Bauherrschaft	Pensionskasse der UBS vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland) AG		
Plannummer	**123 _BB_VP200_201**	Massstab:	**1:200**
		Format:	**ISO A3**
Planinhalt	**Schnitt A-A**	Erstellt/Gez.:	**15.02.23 / pm**
Projektstand	**Richtprojekt**	Revidiert:	**08.10.24 / pm**

rba architekten
gmbh eth sia
Hauptgasse 25, 4600 Olten
+41 62 390 10 00 I info@rba-architekten.ch

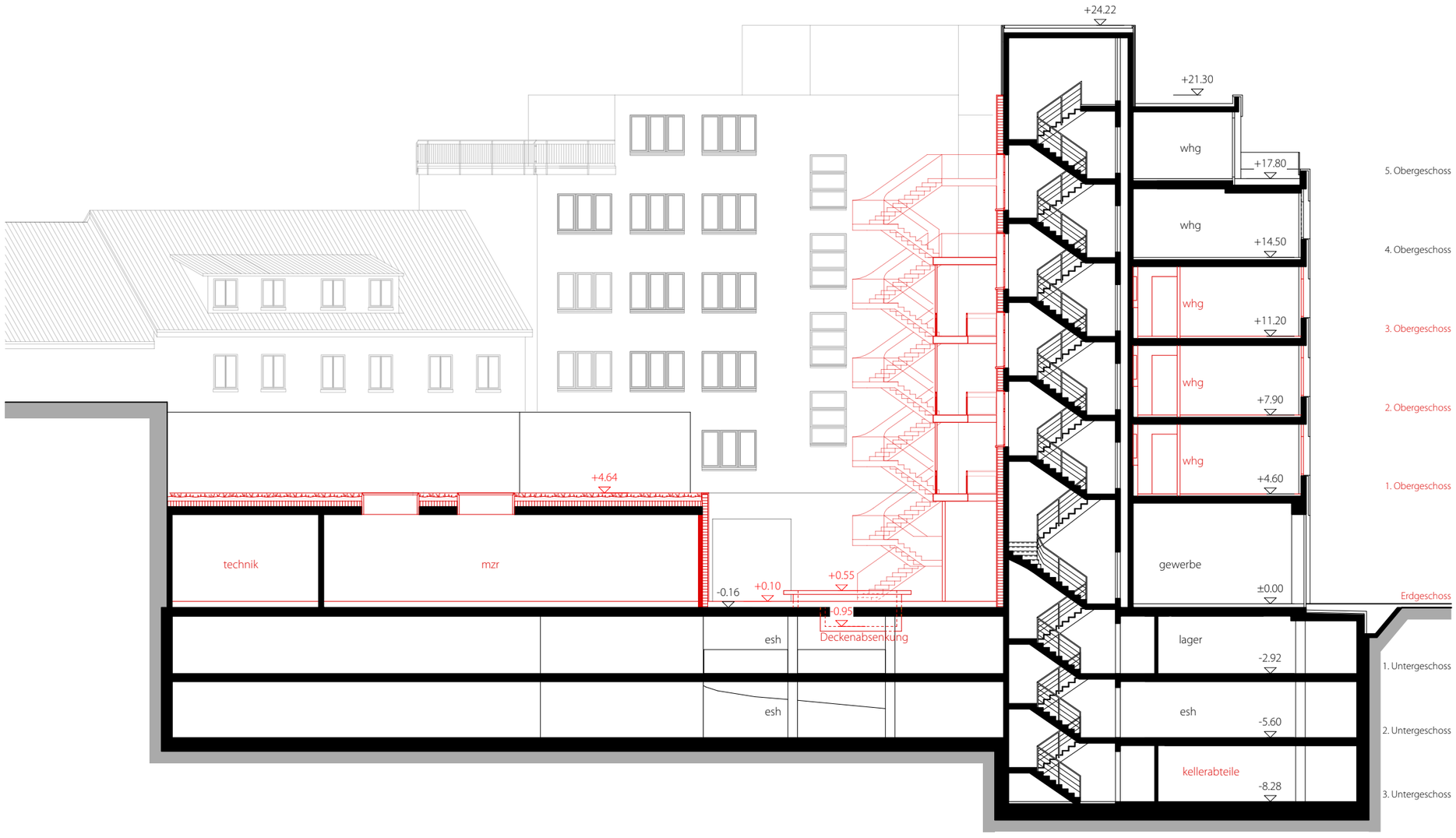


DORI

Objekt	**Nutzungstransformation und Innenhoföffnung** Ringstrasse 15 / Dornacherstrasse 7, 4600 Olten		
Bauherrschaft	Pensionskasse der UBS vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland) AG		
Plannummer	**123 _BB_VP200_202**	Massstab:	**1:200**
		Format:	**ISO A3**
Planinhalt	**Schnitt B-B**	Erstellt/Gez.:	**15.02.23 / pm**
Projektstand	**Richtprojekt**	Revidiert:	**08.10.24 / pm**

rba architekten
gmbh eth sia

Hauptgasse 25, 4600 Olten
+41 62 390 10 00 I info@rba-architekten.ch



DORI

Objekt	**Nutzungstransformation und Innenhoföffnung** Ringstrasse 15 / Dornacherstrasse 7, 4600 Olten		
Bauherrschaft	Pensionskasse der UBS vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland) AG		
Plannummer	**123 _BB_VP200_203**	Massstab:	**1:200**
		Format:	**ISO A3**
Planinhalt	**Schnitt C-C**	Erstellt/Gez.:	**15.02.23 / pm**
Projektstand	**Richtprojekt**	Revidiert:	**08.10.24 / pm**

rba architekten
gmbh eth sia
Hauptgasse 25, 4600 Olten
+41 62 390 10 00 I info@rba-architekten.ch



DORI

Objekt	**Nutzungstransformation und Innenhoföffnung** Ringstrasse 15 / Dornacherstrasse 7, 4600 Olten		
Bauherrschaft	Pensionskasse der UBS vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland) AG		
Plannummer	**123 _BB_VP200_301**	Massstab:	**1:200**
		Format:	**ISO A3**
Planinhalt	**Ansicht Hof Ringstrasse**	Erstellt/Gez.:	**15.02.23 / pm**
Projektstand	**Richtprojekt**	Revidiert:	**08.10.24 / pm**

rba architekten
gmbh eth sia

Hauptgasse 25, 4600 Olten
+41 62 390 10 00 I info@rba-architekten.ch



DORI

Objekt	**Nutzungstransformation und Innenhoföffnung** Ringstrasse 15 / Dornacherstrasse 7, 4600 Olten		
Bauherrschaft	Pensionskasse der UBS vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland) AG		
Plannummer	**123 _NB_VP200_303**	Massstab:	**1:200**
		Format:	**DIN A3**
Planinhalt	**Ansicht Hofneubau Süd**	Erstellt/Gez.:	**15.02.23 / pm**
Projektstand	**Richtprojekt**	Revidiert:	**28.07.26 / pm**

rba architekten
gmbh eth sia
Hauptgasse 25, 4600 Olten
+41 62 390 10 00 I info@rba-architekten.ch

Referenzen Nutzungstransformation Bestandsbau



Genossenschaftsbau Stadterle Basel, Buchner Bründler Architekten





Wohnbau Briesestrasse Berlin, EM2N



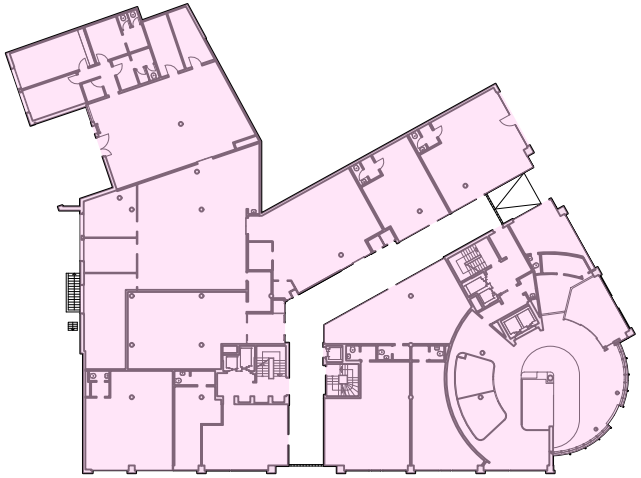
Flächenauszug / Wohnungsspiegel / Parkierung

	Geschoss	Fläche
Gewerbe	EG	1'093.5 m²
Gewerbe	1.OG	384.5 m²
Gewerbe	2.OG	384.5 m²
Gewerbe	3.OG	361.5 m²
Gewerbe	4.OG	642.5 m²
Gewerbe	5.OG	312.5 m²
Total		**3'179.0 m²**

	Geschoss	Kurzzeit	Langzeit
Veloparkierung	EG	30 Stk.	28 Stk.
Veloparkierung	1.UG		112 Stk.
Total		**30 Stk.**	**140 Stk.**
Motorrad	EG / 2.UG	**6 Stk.**	**9 Stk.**
Cargobike	1.UG	**4 Stk.**	

	Geschoss	Besucher/Kunden	Beschäftigte	Bewohner
Auto	EG	**1 Stk.**		
Auto	1.UG	**23 Stk.**		
Auto	2.UG		**20 Stk.**	**26 Stk.**
Total	**70 Stk.**			

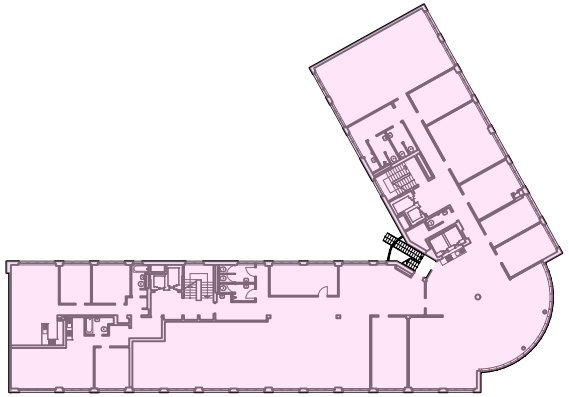
	Haus	Geschoss	Zimmer	Fläche
WHG BB1	Dornacherstr.	1. OG	1.5	53 m²
WHG BB2	Dornacherstr.	1. OG	1.5	42 m²
WHG BB3	Dornacherstr.	1. OG	2.5	62.5 m²
WHG BB4	Dornacherstr.	1. OG	3	70 m²
WHG BB5	Dornacherstr.	1. OG	2.5	62.5 m²
WHG BB6	Dornacherstr.	1. OG	2.5	62.5 m²
WHG BB7	Dornacherstr.	1. OG	3	71 m²
WHG BB8	Dornacherstr.	2. OG	1.5	53 m²
WHG BB9	Dornacherstr.	2. OG	1.5	42 m²
WHG BB10	Dornacherstr.	2. OG	2.5	62.5 m²
WHG BB11	Dornacherstr.	2. OG	3	70 m²
WHG BB12	Dornacherstr.	2. OG	2.5	62.5 m²
WHG BB13	Dornacherstr.	2. OG	2.5	62.5 m²
WHG BB14	Dornacherstr.	2. OG	3	71 m²
WHG BB15	Dornacherstr.	3. OG	1.5	53 m²
WHG BB16	Dornacherstr.	3. OG	1.5	42 m²
WHG BB17	Dornacherstr.	3. OG	2.5	62.5 m²
WHG BB18	Dornacherstr.	3. OG	3	70 m²
WHG BB19	Dornacherstr.	3. OG	2.5	62.5 m²
WHG BB20	Dornacherstr.	3. OG	2.5	62.5 m²
WHG BB21	Dornacherstr.	3. OG	4	92 m²
WHG BB 28 alt	Dornacherstr.	4. OG	2.5	61.5 m²
WHG BB 29 alt	Dornacherstr.	4. OG	3.5	85.5 m²
WHG BB 30 alt	Dornacherstr.	4. OG	4	105.5 m²
WHG BB 31 alt	Dornacherstr.	4. OG	3.5	80.0 m²
WHG BB 32 alt	Dornacherstr.	5. OG	3.5	66.5 m²
WHG BB 33 alt	Dornacherstr.	5. OG	3.5	82.5 m²
WHG HB22	Hofgebäude	1. OG	3.5	78.5 m²
WHG HB23	Hofgebäude	1. OG	3.5	78.5 m²
WHG HB24	Hofgebäude	2. OG	4.5	92.0 m²
WHG HB25	Hofgebäude	2. OG	2.5	64.5 m²
WHG HB26	Hofgebäude	3. OG	3.5	78.5 m²
WHG HB27	Hofgebäude	3. OG	3.5	78.5 m²
Total	**33 Wohnungen**			**2'243.5 m²**



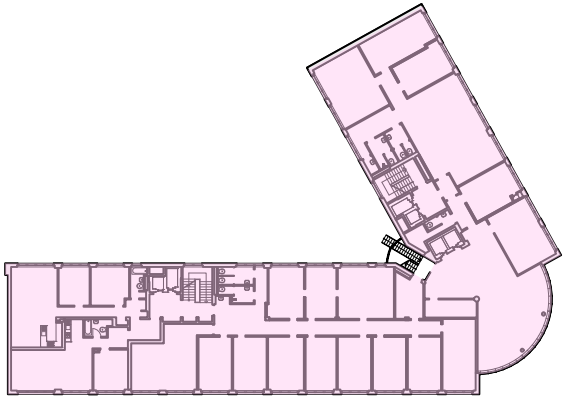
Erdgeschoss



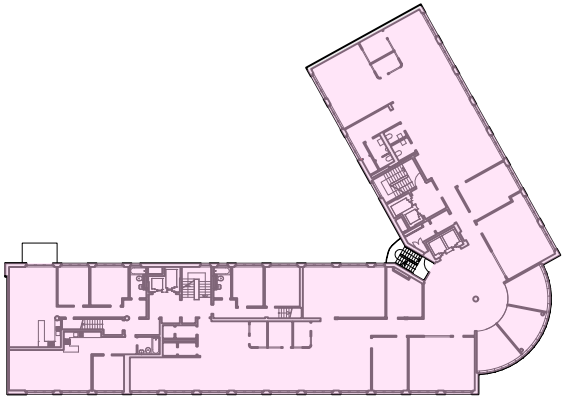
1. Obergeschoss



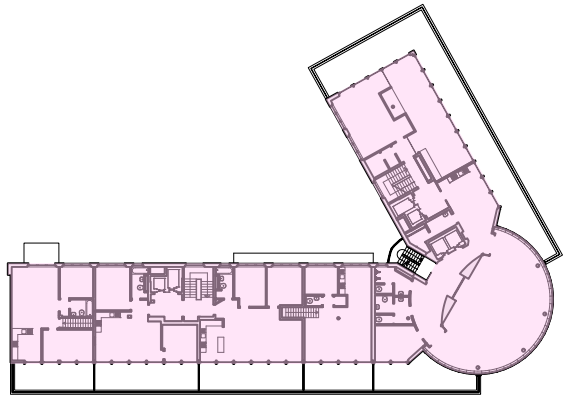
2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



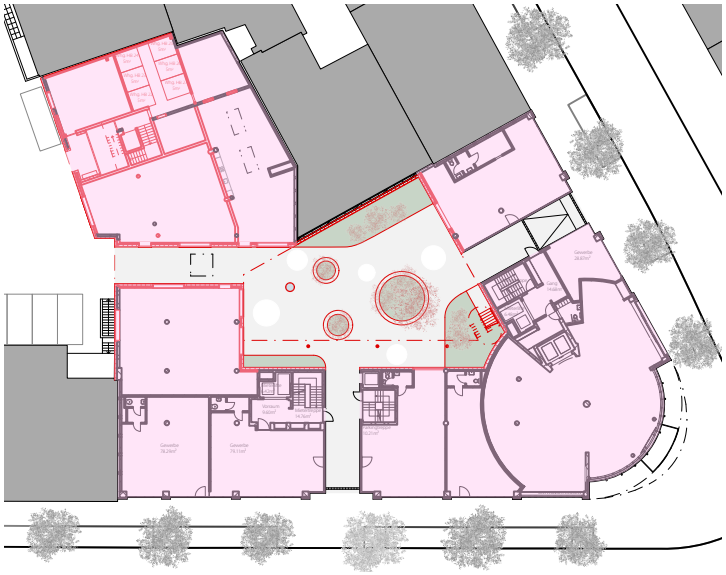
4. Obergeschoss



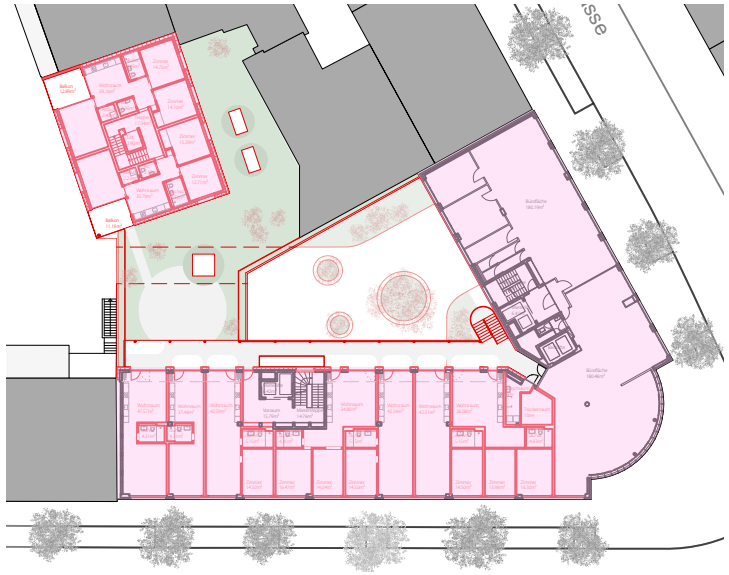
5. Obergeschoss

<u>anrechenbare Geschossfläche bestehend</u>

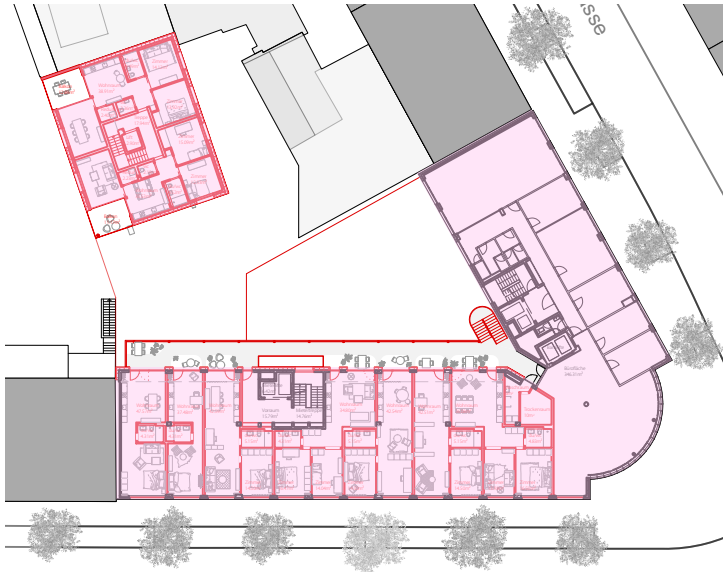
Erdgeschoss	1'708 m^2
1. Obergeschoss	1'000 m^2
2. Obergeschoss	1'000 m^2
3. Obergeschoss	1'000 m^2
4. Obergeschoss	1'000 m^2
5. Obergeschoss	749 m^2
Total	**6'457 m2**



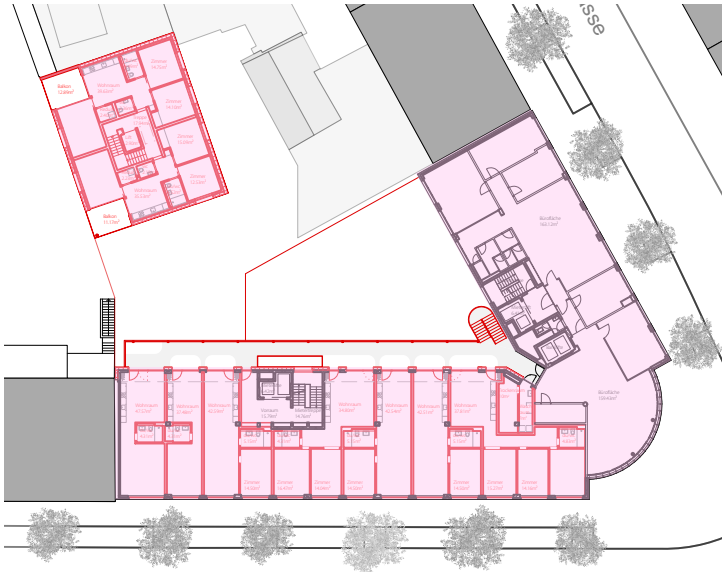
Erdgeschoss



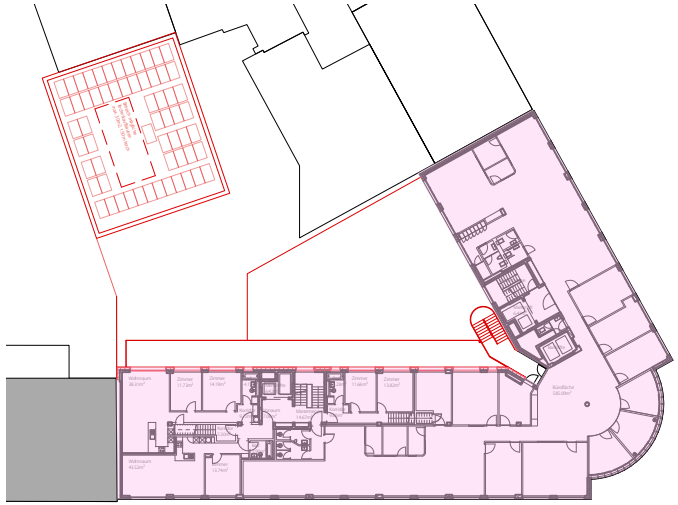
1. Obergeschoss



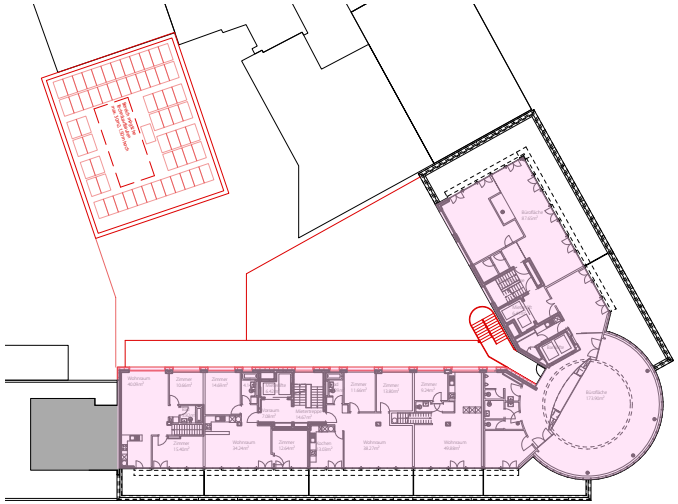
2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



5. Obergeschoss

<u>anrechenbare Geschossfläche neu</u>

Erdgeschoss	1'440 m²
1. Obergeschoss	1'228 m²
2. Obergeschoss	1'228 m²
3. Obergeschoss	1'228 m²
4. Obergeschoss	1'017 m²
5. Obergeschoss	749 m²
Total	**6'890 m2**