Olten

ENTWURF
z.H. öffentlicher Auflage

Kanton Solothurn

Gestaltungsplan Dornacherstrasse-Ringstrasse

Parz. GB Nr. 1942

Sonderbauvorschriften

Vom Stadtrat für die öffentliche Auflage verabschiedet	am	09.11.2026	
Öffentlich aufgelegt	vom	20.11.2026	bis 21.12.2026
Beschlossen vom Stadtrat	am	……	

Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

…… ……

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. …… am ……

Der Staatsschreiber

……

Publiziert im Amtsblatt am ……

Bearbeitung

Stadt Olten
Direktion Bau
Dornacherstrasse 1
4600 Olten

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

Simon Nussbaumer
Florian Sturzenegger

1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck

§ 1

1 Der Gestaltungsplan Dornacherstrasse-Ringstrasse schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Areals mit hoher architektonischer Qualität und einem qualitätsvollen Aussen- und Freiraum.

2 Der Gestaltungsplan verfolgt folgende Zwecke:

a) Weiterentwicklung des Areals zu einem nutzungsdurchmischten, nachhaltigen Wohn- und Arbeitsareal
b) Nutzungstransformation und Umbau der Bestandesbauten
c) Wahren der innenstädtischen Erscheinung der Fassaden und der Gebäudevolumetrie entlang der Ring- und Dornacherstrasse
d) Massgeblicher Beitrag zur quartierverträglichen Siedlungsentwicklung nach innen
e) Schaffung eines Aussen- und Freiraums mit hohem gestalterischem Wert
f) Schaffung einer ökologischen und energetisch zukunftsgerichteten baulichen Transformation, bzw. Ergänzung
g) Förderung nachhaltiger Mobilitätslösungen

Bestandteile

§ 2

1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

a) Gestaltungsplan (Situationsplan) im Massstab 1:500
b) Sonderbauvorschriften

2 Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

a) Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
b) Richtprojekt Architektur von rba architekten gmbh eth sia, Olten
c) Richtprojekt Landschaftsarchitektur von grünwerk 1 landschaftsarchitekten ag
d) Aussenlärmgutachten der Grolimund + Partner AG
e) Mobilitätskonzept der Traffiko AG

Gestaltungsplanperimeter

§ 3

1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan als Gestaltungsplanperimeter gekennzeichnete Gebiet.

Ergänzendes Recht

§ 4

1 Soweit der Gestaltungsplan und die vorliegenden Sonderbauvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenreglemente der Stadt Olten.

2 Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons Solothurn und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

2 Nutzung und Gestaltung

Baubereiche

§ 5

1 Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan bezeichneten oberirdischen Baubereiche A, B und S zulässig.

2 Der bestehende eingeschossige Parterrebau ist auf den im Situationsplan markierten Baubereich S rückzubauen und mit einem öffentlich zugänglichen Innenhof zu ersetzen.

3 Im Baubereich B ist der bestehende eingeschossige Parterrebau mit einem viergeschossigen Neubau zu ersetzen.

4 Im Baubereich S ist das Volumen des bestehenden Gebäudes zu erhalten oder stattdessen ein Neubau mit maximalem Umfang gemäss § 6 Abs 1 SBV zu realisieren.

5 Die Baubereiche dürfen durch folgende Bauteile mit unselbständiger Funktion geometrisch überragt werden:

a) Vordächer, im Umfang der bestehenden Vordächer entlang der Dornacher- und Ringstrasse
b) Sonnenschutzeinrichtungen
c) Fenstereinfassungen und dgl.

6 In dem im Situationsplan bezeichneten unterirdischen Baubereich sind Parkplätze, Einstellhallen und Nebenräume (wie Keller, Technikräume und dergleichen) zulässig. Leitungskanäle, Notausstiege und Erschliessungsanlagen (Zufahrt, Zugänge und dergleichen) dürfen das massgebende Terrain um weniger als 1.0 m überragen.

Massvorschriften

§ 6

1 Das Ausmass der ober- und unterirdischen Bauten ergibt sich aus den im Situationsplan 1:500 eingetragenen Baubereichen, den Massanagaben, den Höhenkoten, sowie den dargestellten Mantellinien.

2 Das oberste Vollgeschoss in Baubereich A ist innerhalb des im Situationsplan eingezeichneten Bereichs «Attika» anzuordnen.

Nutzung

§ 7

1 Die Nutzungsart richtet sich nach den Bestimmungen des Zonenreglements der Stadt Olten.

2 Im Gestaltungsperimeter ist im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) der Baubereiche A, B oder S ein Mehrzweckraum für die Bewohnenden von mindestens 90 m^2 anzuordnen. Dieser muss über eine Kochmöglichkeit und Sanitäranlage verfügen. Der Mehrzweckraum ist so anzuordnen, dass ein direkter Zugang zum Innenhof besteht und er natürlich belichtet wird.

3 Im 1. Vollgeschoss im Baubereich A sind keine zur Strasse hin orientierte Wohnungen gestattet.

Gestaltung der Neubauten

§ 8

1 Die Bauten sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine qualitativ hochstehende Gesamtwirkung erreicht wird; dies gilt auch für Materialien und Farben. Das Richtprojekt Architektur gemäss § 2 Abs. 3 SBV ist dabei richtungsweisend.

Dachgestaltung

§ 9

1 Neubauten im Baubereichen B oder S sind mit extensiv begrünten Flachdächern mit einer minimalen Substrathöhe von 20 cm auszuführen.

2 Bei einer Sanierung der Dächer im Baubereich A ist eine extensive Begrünung der Dachflächen vorzusehen. Die Substrathöhe ist im Rahmen des Baugesuches aufgrund der statischen Gegebenheiten festzulegen.

3 Im Baubereich A sind auf den Dachflächen lediglich Technik-, An- und Aufbauten in der bestehenden Volumetrie erlaubt, ausgenommen davon sind Anlagen zur Energiegewinnung gemäss § 10 Abs. 4 SBV.

4 Im Baubereich B sind Dachaufbauten wie Dachaufgänge, Anlagen für Haustechnik, Liftaufbauten, Aussenraumüberdachungen, Solaranlagen etc. material- und farbmässig in die Architektur des Gebäudes zu integrieren, sodass eine überdurchschnittliche Gesamterscheinung resultiert. Zusätzlich ist auf dem Dach zu den in § 6 Abs. 2 SBV definierten Höhenkoten ein maximales Volumen von 30 m^2 Grundfläche und 1.50 m Höhe für die Unterbringung technischer Anlagen zulässig. Einzelne Lüftungsleitungen auf der Dachfläche sind auf ein Minimum zu beschränken und Bestandteil der Flächenbeschränkung. Die Aufbauten sind um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückzuversetzen.

5 Energiegewinnungssysteme auf den Dächern der Baubereiche A und B dürfen die ganze Fläche unter den nachstehenden Bedingungen bedecken und sind mit einer Begrünung zu kombinieren:

a) Es gilt eine maximale Höhe von 40 cm ab der obersten in § 6 definierten Höhenkote (Dachrand).
b) Sie müssen grundrissmässig um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückversetzt sein.
c) Es sind reflexionsfreie Oberflächen und dunkle Hintergrundfolien sowie dunkle Rahmen- und Konstruktionsteile zu verwenden.

6 Für die Kombination von Dachbegrünung und Energiegewinnung gilt die SIA-Norm 564 312 («Begrünung von Dächern»; Kombination von Dachbegrünung und Solarenergienutzung).

Fassadengestaltung

§ 10

1 Die Fassadendetailgestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Das Richtprojekt Architektur ist dabei richtungsweisend. Die Fassadenpläne und Muster, welche Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl geben, sowie das Reklamekonzept sind mit dem Baugesuch der Bewilligungsbehörde zur Genehmigung einzureichen. Es ist - neben den weiteren notwendigen Bemusterungen - ein Fassadenmuster in der Grösse 2 x 3m (Breite x Höhe) einzureichen, welches sämtliche Materialien, Oberflächen und Farben eines Geschosses darstellt.

2 An geeigneten Stellen sind entlang der im Situationsplan eingezeichneten Laubengangschicht eine Begrünung mit Kletterpflanzen vorzusehen. Dabei sind standortgerechte Pflanzenarten mit möglichst hohem ökologischem Wert für die Biodiversität zu wählen.

Laubenschicht

§ 11

1 Auf dem im Situationsplan eingezeichneten Bereich Laubenschicht ist ab Fassade des beheizten Volumens des angrenzenden Gebäudes eine Laubenschicht anzuordnen.

2 Die Laubenschicht ist offen und unbeheizt vom zweiten bis vierten Vollgeschoss vorzusehen.

3 Die Laubenschicht ist so auszugestalten, dass die jeweiligen Wohnungen über einen qualitativ hochwertigen Aussenraum verfügen.

4 Bei der Gestaltung der Laubenschicht ist auf einen ausreichenden Schutz der Privatsphäre für die Bewohnenden und Nutzenden der angrenzenden Räumlichkeiten zu achten.

5 Bei der Gestaltung der Laubenschicht ist auf einen sommerlichen Wärmeschutz zu achten. Der sommerliche Wärmschutz soll durch eine Begrünung des Laubengangs mit standortgerechten Pflanzen und/oder durch geeignete Sonnenschutzvorrichtungen erfolgen.

3 Freiraum

Umgebungsgestaltung

§ 12

1 Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Umgebungsplan die definitive Gestaltung der Freiräume festzulegen. Die Umgebung ist so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung und Materialwahl eine hochwertige Gesamtwirkung entsteht.

2 Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan durch eine Fachperson Landschaftsarchitektur auszuarbeiten. Für die Umgebungsgestaltung ist das Richtprojekt Umgebungsgestaltung gemäss §2 Abs. 2 SBV richtungsweisend.

3 Die Umgebungsgestaltung hat ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Bei der Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden. Diese müssen genügend Wurzelraum zur Verfügung haben.

4 Die Grünflächenziffer gemäss den baurechtlichen Bestimmungen kann bei einer hochwertigen Umgebungsgestaltung unterschritten werden.

5 Für die Bewässerung der Bepflanzung auf dem Gestaltungsplanperimeter ist eine automatische Bewässerung umzusetzen, welche mit Brauchwasser betrieben wird.

Innenhof

§ 13

1 Im Arealinnern ist ein ungedeckter Innenhof zu realisieren. Er dient der Bewohner- und Benutzerschaft des Areals als Freizeit-, Ruhe- und Erholungsraum.

2 Der Innenhof ist von Bauten freizuhalten. Davon ausgenommen sind gemeinschaftlich genutzte Gemüsegärten, Baumtöpfe und Rabatten, Sitzgelegenheiten und Spielgeräte.

3 Pflanzen, Sträucher und Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Die genaue Lage ist im Bauprojekt festzulegen und mit der Lage der Tiefgarage bestmöglich abzustimmen.

4 In dem im Situationsplan markierten Bereich (Innenhof) ist sicherzustellen, dass mindestens 1 hochstämmiger, einheimischer Baum gepflanzt wird. Die Baumart hat sich nach den Empfehlungen der Stadtgärtnerei Olten zu richten. Die Pflanzgruben haben eine Mindestvegetationsschicht von 1.50 m sowie eine Grundrissausdehnung von 15 m^2 aufzuweisen. Die Kronendurchmesser haben im ausgewachsenen Stadium einen Mindestdurchmesser von 5 Meter zu erreichen. Im Pflanzstadium hat der Stammumfang in 1 m Höhe min. 20 cm zu betragen.

Privater Aussenraum Baubereich S

§ 14

1 Das Dach des Baubereichs S dient der Bewohnerschaft als privater Freizeit-, Ruhe- und Erholungsraum und soll mit entsprechender Infrastruktur (z.B. Bänke, Pergola, Spielgeräte) ausgestattet und dem Zweck entsprechend möbliert werden. Die chaussierte nutzbare Fläche darf maximal 40 % der Gesamtdachfläche des Baubereichs S betragen.

2 Eine Pergola oder andere Beschattungselemente, welche über die Höhenkote gemäss § 6 Abs 3 SBV ragen, sind zulässig, sofern sie keinen Schutz vor Regen darstellen.

3 Die Bepflanzung des Dachs des Baubereichs S hat zu mindestens 60 % der Gesamtdachfläche mit ökologisch wertvollen, standortgerechten und mehrheitlich einheimischen Pflanzen zu erfolgen.

4 Es ist auf einen sommerlichen Wärmeschutz zu achten und entsprechende Sonnenschutzmassnahmen sind umzusetzen.

Vorzone

§ 15

1 Die Vorzone zwischen der Grenze des Verkehrsraums (Fahrbahn- bzw. Trottoirrand) und der Fassade ist grundsätzlich als öffentlich zugänglicher Bereich zu gestalten und als in den öffentlichen Raum integrierte Zone auszubilden. Für Fussgänger ist genügend Raum freizuhalten.

2 Begrünungen und Bepflanzungen sind als solche zu erhalten oder zu verbessern. Bäume, auf benachbarten Grundstücken, welche teilweise in die Vorzone hineinragen sind zu dulden.

3 Die Vorgaben gemäss Abs. 1 und 2 sind spätestens bis zur Eingabe des ersten Baugesuchs sinngemäss mittels Grundbucheintrag zu sichern.

4 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

§ 16

1 Die Erschliessung für den MIV wird über die bestehende Tiefgaragenzufahrt, welche an die Hübelistrasse anschliesst, mittels Dienstbarkeiten gewährleistet.

2 Die arealinternen Erschliessungen für den Fussverkehr sind im Situationsplan eingezeichnet.

Zugang Innenhof

§ 17

1 Die im Situationsplan eingezeichneten Wegverbindungen für den Fussverkehr dienen der Erschliessung des Innenhofs, ermöglichen die Durchquerung des Areals für Fussgängerinnen und Fussgänger und binden das Areal an die Innenstadt an.

2 Es ist auf eine gute Beleuchtung, eine einladende Gestaltung sowie auf eine von oben nach unten gerichtete Aussenbeleuchtung zu achten.

3 Die Zugänge zu den Hauptbauten sind so anzuordnen und auszugestalten, dass eine klare Adressbildung entsteht.

4 Der Zugang des Innenhofs für die Allgemeinheit kann durch die Eigentümerschaft während der Ruhezeiten gemäss Reglement über die gemeindepolizeilichen Aufgaben der Stadt Olten oder aufgrund wiederkehrender übermässiger Beeinträchtigung der Personen die vor Ort arbeiten oder Wohnen, eingeschränkt werden.

5 Die Zugang- und Fusswegrechte für die Allgemeinheit sind spätestens bis zur Eingabe des ersten Baugesuchs mittels Grundbucheintrag zu regeln.

Mobilitätskonzept

§ 18

1 Die im Mobilitätskonzept aufgeführten Massnahmen sowie das Monitoring und Controlling gelten richtungsweisend und sind im Rahmen des ersten Baugesuches zu präzisieren und einzureichen. Es ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Angestellte, Kundschaft, Bewohnende, Besuchende) in ihrem räumlichen Umfeld zu organisieren und zu bewältigen ist.

Parkierung MIV

§ 19

1 Es sind für sämtliche Nutzungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters maximal 71 Autoabstellplätze und 9 Motorradabstellplätze zulässig. Diese sind unterirdisch innerhalb des Gestaltungsplanperimeters anzuordnen. Davon ausgenommen ist ein Besucherparkfelder an der im Situationsplan eingetragenen Stelle. Die definitive Zahl der Autoabstellplätze wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach dem Mobilitätskonzept.

2 Vor Ort ist ein E-Car-Sharing Parkplatz im 1. UG umzusetzen. Dies als Ergänzung der öffentlich vorhandenen Sharing-Angebote im Umfeld. Dieser E-Car-Sharing Parkplatz ist mit einer E-Ladestation nach den Vorgaben des SIA-Merkblattes 2060 auszustatten.

3 Die Parkplatzgebühren sind an die ortsüblichen Ansätze anzugleichen.

Parkierung Velo

§ 20

1 Für Velos und Mofas sind der Nutzung und Grösse des Bauvorhabens entsprechend Abstellflächen sicherzustellen. Es sind mindestens 172 Veloparkplätze zu erstellen, wobei mindestens 30 % der Veloabstellplätze im Bereich der Gebäudezugänge im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) anzuordnen sind. Die übrigen Veloabstellplätze sind im 1. UG an gut erreichbaren Stellen in der Tiefgarage zu verorten. Im Bereich der Gebäudezugänge sind zudem gesicherte Abstellräume für Kinderwagen vorzusehen.

2 Es sind 4 Abstellplätze für Spezialvelos anzubieten. Auf einem dieser Abstellplätze ist ein E-Cargo-Bike-Sharing im 1. UG vorzusehen.

[3] Die Erstellung der Veloabstellplätze muss in der jeweiligen Bauetappe erfolgen.

Elektromobilität

§ 21

[1] Ladestationen für E-Fahrzeuge (E-Bike, E-Roller, E-Auto) sind folgendermassen zur Verfügung zu stellen und auszustatten:

Wohnungen:

a) E-Bikes: 70 % der Abstellplätze ausrüsten: 69 Stück
b) E-Autos: 40 % der Abstellplätze vorbereiten: 12 Stück

Sonstige Nutzungen:

a) E-Bikes: 70 % der Abstellplätze ausrüsten: 50 Stück
b) E-Autos: 20 % der Abstellplätze vorbereiten (power to parking): 10 Stück (öffentliche Parkplätze werden einberechnet, zusätzlich Ladestation für Carsharing)

[2] Die nicht bereits ausgerüsteten Autoabstellplätze sind baulich so vorzubereiten, dass eine spätere Nachrüstung mit Ladeinfrastruktur ohne grössere bauliche Eingriffe möglich ist.

5 Energie, Umwelt und Lärm

Entsorgung

§ 22

[1] Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind gut zugängliche Entsorgungsstandorte zur Verfügung zu stellen. Bei Standorten im Aussenraum ist darauf zu achten, dass diese sich gut ins Gesamtbild einordnen. Die Erstellung hat gemeinsam mit der Realisierung von Neubauten oder grösseren Umbauten in angrenzenden Baubereichen zu erfolgen.

[2] Am Entsorgungstag sind die Container durch die Hauswartung an den im Situationsplan eingezeichneten Standort an der Hübelistrasse zu stellen.

Energie

§ 23

[1] Für Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten ist zwingend eines der folgenden Labels zu erreichen: Minergie P, Leed (Leadership in Energy and Environmental Design) oder SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) - «Gold» oder DGNB Gold.

[2] Bei umfassenden Umbauten und Sanierungen an bestehenden Bauten ist im Minimum die energetische Kennzahl (MKZ) gemäss Minergie-Hauptanforderung zu erfüllen.

[3] Bezüglich Energieversorgung für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung ist folgendes einzuhalten:

a) Die Gebäude im Planungsperimeter bleiben am Wärmeverbund Hübeli angeschlossen, oder
b) sofern kein Anschluss an den zu erneuernden Wärmeverbund Hübeli erfolgt, sind mindestens 80 % der für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung benötigten Energie mittels erneuerbarer Energie bereitzustellen.

[4] Mit dem ersten Bauprojekt ist ein Energiekonzept einzureichen, welches die unter § 26 Abs. 1 bis 3 dargestellten Bedingungen umfassend darstellt.

Bauökologie

§ 24

1 Bei der Wahl der Baustoffe ist auf die Verwendung von gesundheitlich unbedenklichen Materialien zu achten.

2 Die Erstellung und Nutzung der Gebäude ist möglichst ressourcenschonend auszuführen.

Lärm

§ 25

1 Im Baubewilligungsverfahren ist mittels Lärmschutznachweis aufzuzeigen, wie die Immissionsgrenzwerte gemäss übergeordneter Bestimmungen zum Lärmschutz eingehalten werden können.

2 Können im Baubereich A die Immissionsgrenzwerte nicht bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden, so sind die Grundrisse so zu optimieren, dass diese Räume lärmabgewandt belüftet werden können.

3 Im Baubereich B müssen Wohnräume unter Einhaltung der Lärmgrenzwerte (Immissionsgrenzwerte) gelüftet werden können.

6 Besondere Bestimmungen

Etappierung

§ 26

1 Eine etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig.

2 Gleichzeitig mit der Realisierung der Neubauten im Baubereich B ist die Baute in Baubereich S zu sanieren oder zu ersetzen und der Innenhof zu realisieren.

Abweichungen

§ 27

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

7 Verfahren

Aufhebung bestehender Gestaltungsplan

§ 28

1 Mit Inkrafttreten des vorliegenden Gestaltungsplans (bestehend aus Sonderbauvorschriften und Situationsplan) wird der Gestaltungsplan Dornacherstrasse – Ringstrasse sowie die dazugehörigen Sonderbauvorschriften, beide vom Regierungsrat am 27. November 1989 (RRB Nr. 3760) genehmigt, aufgehoben.

Inkrafttreten

§ 29

1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.