9. November 2026 / Direktion Bau (Nw)

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Freigabe zur öffentlichen Planauflage /
Aufhebung Gestaltungsplan «Dornacherstrasse – Ringstrasse» vom 27. November 1989 (RRB Nr. 3760) mit Festsetzung neuer Gestaltungsplan «Dornacherstrasse – Ringstrasse»

---

1. Ausgangslage

Ausgangslage und Planungsgegenstand sind im Stadtratsbeschluss vom 30. Juni 2025 (Prot. Nr. 191) umfassend dargelegt. Mit dem oben dargestellten Stadtratsbeschluss wurde die Freigabe zur Mitwirkung sowie kantonalen Vorprüfung beschlossen. Diese Planungsschritte wurden vollzogen.

Das überarbeitete Dossier liegt nun zur Veröffentlichung des Mitwirkungsberichtes und zur öffentlichen Planauflage vor.

2. Gegenstand der Planung

Das Areal liegt in der Kernzone, welche gemäss dem noch geltendem Zonenreglement mit einem Gestaltungsplanobligatorium belegt ist. Der bestehende Gestaltungsplan «Dornacherstrasse – Ringstrasse», Nr. 166, wurde durch den Regierungsrat am 27. November 1989 (RRB Nr. 3760) beschlossen und daraufhin realisiert. Dieser soll aufgrund der Innenentwicklungsabsichten durch einen neuen Gestaltungsplan ersetzt werden. Mit dem neuen Gestaltungsplan wird der Perimeter auf das Grundstück GB Olten Nr. 1942 beschränkt.

Im Rahmen der Ortsplanrevision ist das Areal von Planungsmassnahmen betroffen und soll in eine Zentrumszone umgezont und der Gestaltungsplan ohnehin aufgehoben werden. Grundsätzlich beginnt die Vorwirkung einer Nutzungsplanung erst ab deren öffentlichen Auflage (§15 Abs. 2 BauG). Die im Rahmen der Mitwirkung geforderte Prüfung zeigte auf, dass die beabsichtigte Teilplanung nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Planungsabsichten steht.

3. Planungsvorhaben

Das Grundstück GB Olten Nr. 1942 mit einer Fläche von 2’286 m2 befindet sich im Besitz der Pensionskasse der UBS, welche durch den UBS Fund Management (Switzerland) AG vertreten wird.

Das betroffene Geviert soll durch die Ergänzung eines zusätzlichen viergeschossigen Wohngebäudes, einer Umnutzung von Büros zu Wohnungen, dem hofseitigen Anbau eines Laubengangs, sowie einer Innenhofaufwertung räumlich verbessert und quartierverträglich verdichtet werden. Der Entwurf der Raumplanungsinstrumente erfolgte auf Basis eines Richtprojektes von rba Architekten GmbH, Olten.

4. Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf des Gestaltungsplans Dornacherstrasse – Ringstrasse wurde im Juli 2025 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht wurde im Mai 2026 zugestellt. Das Amt für Raumplanung (ARE) beurteilte das Vorhaben positiv. 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. Es äusserte wenige Hinweise und Empfehlungen zur Verbesserung, welche teilweise berücksichtigt wurden.

5. Öffentliche Mitwirkung

Artikel 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 3 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn (PBG) schreiben vor, dass die Planungsbehörde die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Nutzungsplanung orientiert und dafür sorgt, dass diese in geeigneter Weise mitwirken kann. Die dafür vorgesehene öffentliche Mitwirkung fand vom Dienstag, 19. August, bis Mittwoch, 17. September 2025, statt.

6. Mitwirkungseingaben und Mitwirkungsbericht

Im Rahmen der Mitwirkung gingen drei Mitwirkungsbeiträge ein. Die Mitwirkungsbeiträge wurden ausgewertet – und wo zweckmässig und zulässig – wurden entsprechende Anpassungen an den Unterlagen vorgenommen. Ausserdem fand im Rahmen der Bereinigung der Unterlagen eine Besprechung mit einer Mitwirkungspartei statt. Der detaillierte Umgang mit den Mitwirkungsbeiträgen ist im Mitwirkungsbericht ersichtlich (vgl. Beilage). Der Mitwirkungsbericht wird den am Mitwirkungsprozess beteiligten Parteien zugestellt und ist öffentlich einsehbar.

7. Öffentliche Planauflage

7.1 Freigabe zur öffentlichen Planauflage

Die 30-tägige öffentliche Planauflage ist vom Freitag, 20. November, bis Montag, 21. Dezember 2026, geplant. Die öffentliche Planauflage wird mit einer öffentlichen Ausstellung im Erdgeschoss des Stadthauses durchgeführt. Zudem können die Unterlagen jederzeit auch auf dem Webauftritt eingesehen werden.

7.2 Unterlagen der öffentlichen Planauflage

Während der öffentlichen Planauflage werden folgende Unterlagen aufgelegt:

Verbindliche Dokumente:

- Gestaltungsplan «Dornacherstrasse – Ringstrasse» 1:500 vom 8. Oktober 2026
- Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan «Dornacherstrasse – Ringstrasse» vom 8. Oktober 2026

Erläuternde Dokumente:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RBV vom 8. Oktober 2026
- Mitwirkungsbericht vom 8. Oktober 2026
- Richtprojekt Architektur vom 28. Juli 2026
- Richtprojekt Umgebung vom 3. August 2026
- Aussenlärmgutachten vom 27. Mai 2024
- Mobilitätskonzept vom 17. August 2026
- Modell mit Richtprojekt im Massstab 1:200
- An Ort: Profile der maximalen Volumetrie sind gestellt.

7.3 Publikation und Information

Der Zugang zur öffentlichen Planauflage im Stadthaus ist gemäss den offiziellen Öffnungszeiten gewährleistet. Sämtliche Dokumente werden auch auf dem Webauftritt der Stadt Olten aufgeschaltet. Zudem wird im Publikationsorgan in einem Inserat auf die Ausstellung aufmerksam gemacht und zum Start der öffentlichen Planauflage eine Medienmitteilung publiziert. Während der Auflagefrist kann dagegen Einsprache erhoben werden und gegen den Einspracheentscheid kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.

8. Weiteres Vorgehen

Nach der Bereinigung des Dossiers der öffentlichen Planauflage erfolgt das Einsprachen-, Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

9. Beilagen

- Dossier: Gestaltungsplan «Dornacherstrasse – Ringstrasse»
- Medienmitteilung

Beschluss:

1. Das Dossier Gestaltungsplan «Dornacherstrasse – Ringstrasse» bestehend aus: Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften, Raumplanungsbericht, Richtprojekt Architektur und Umgebung, Aussenlärmgutachten, Mobilitätskonzept und dem Modell wird zur öffentlichen Planauflage freigegeben.

2. Die Direktion Bau wird mit dem Vollzug beauftragt.

3. Der Bericht zur öffentlichen Mitwirkung wird zum Versand an die Beteiligten freigegeben und publiziert.

4. Die Direktion Präsidium publiziert die entsprechende Medienmitteilung gemäss Beilage zum Zeitpunkt Start der öffentlichen Planauflage.

Rechtsmittel
Einsprachen sind schriftlich und begründet im Doppel bis am Montag, 21. Dezember 2026 (Poststempel) an die Direktion Bau, Dornacherstrasse 1, 4601 Olten, einzureichen.

Der Stadtschreiber

