

# Teilzonenplan Zone für höhere Bauten

## Gestaltungsplan Tannwaldstrasse – Unterführungsstrasse – Rosengasse

GB Olten Nrn. 695, 1338, 4332

Zonenvorschriften / Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage (Stand 7. November 2019)

---

Vom Stadtrat für die öffentliche Auflage verabschiedet am:

Öffentliche Auflage vom:

bis:

Vom Stadtrat beschlossen am:

.....  
Der Stadtpräsident

.....  
Der Stadtschreiber

---

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB-Nr.:

am:

.....  
Der Staatsschreiber

Publiziert im Amtsblatt Nr.:

am:



# Inhaltsverzeichnis

<b>I Zonenvorschriften</b>	<b>4</b>
<b>§ 1 Zone für höhere Bauten (hB)</b>	<b>4</b>
<b>II Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan</b>	<b>5</b>
<b>Präambel</b>	<b>5</b>
<b>A Einleitende Bestimmungen</b>	<b>5</b>
§ 1 Ziel und Zweck	5
§ 2 Geltungsbereich	5
§ 3 Stellung zur Bauordnung	5
§ 4 Bestandteile und Grundlagen	6
<b>B Bauvorschriften und Gestaltung</b>	<b>6</b>
§ 5 Nutzungen	6
§ 6 Massvorschriften	6
§ 7 Gebäudegestaltung	7
§ 8 Dachgestaltung	7
§ 9 Frei- und Grünraumgestaltung	7
§ 10 Stützmauer	8
<b>C Mobilität und Erschliessung</b>	<b>8</b>
§ 11 Mobilitätskonzept	8
§ 12 Parkierung motorisierter Verkehr	8
§ 13 Parkierung Velos	9
§ 14 Fussgänger Verbindung Tannwaldstrasse / Unterführungsstrasse	9
<b>D Umwelt</b>	<b>9</b>
§ 15 Lärmschutz	9
§ 16 Schutz gegen Störfälle	10
§ 17 Gewässerschutz	10
§ 18 Abfallentsorgung	10
§ 19 Energie und Ökologie	10
<b>E Besondere Bestimmungen</b>	<b>11</b>
§ 20 Etappierung	11
§ 21 Ausnahmen	11
<b>F Verfahren</b>	<b>11</b>
§ 22 Inkrafttreten und Aufhebung bestehendes Recht	11

## **I Zonenvorschriften**

### **§ 1 Zone für höhere Bauten (hB)**

#### **1. Nutzung**

Öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie auf Grund der Lärmvorbelastung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Ausgeschlossen sind folgende Nutzungen:

- produzierendes Gewerbe, welches mit Wohnnutzungen nicht verträglich ist,
- reine Lagernutzungen (kleinere Lagerflächen sind nur für vor Ort ansässige Betriebe zulässig),
- Dienstleistungen des Sexgewerbes.

#### **2. Baumasse / Grünflächenziffer**

Die Baumasse richtet sich nach dem Ergebnis des obligatorischen Konkurrenzverfahrens nach SIA, in dem eine ausserordentliche städtebauliche Qualität nachgewiesen werden muss.

Die Grünflächenziffer beträgt min. 20%.

#### **3. Gestaltungsplanobligatorium, Konkurrenzverfahren**

In der Zone für höhere Bauten ist der Gestaltungsplan obligatorisch; ausgenommen sind kleinere Um-, Aus-, An- und Nebenbauten.

Als Grundlage für Erarbeitung des Gestaltungsplans ist ein vorgängiges Konkurrenzverfahren nach SIA obligatorisch. Die Verfahrenskosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer/-innen. Die Stadt ist im Beurteilungsgremium (Fachgremium) vertreten.

Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann gebietsweise ein Wohnflächenanteil bis zu 30% vorgeschrieben werden. Dieser Wert bezieht sich auf die anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Gebäude.

#### **4. Aussenraum**

Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche (Grünflächenziffer) werden für das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes 20 m<sup>2</sup> an die verlangte Grünfläche angerechnet. Bäume, die zur Einhaltung der Grünflächenziffer eingerechnet wurden, dürfen weder entfernt, noch im Weiterbestand behindert werden. Bei Bedarf sind sie zu ersetzen.

Die vorgeschriebene Grünflächenziffer kann unterschritten werden, wenn im Gegenzug Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität realisiert werden.

## **II Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan**

### **Präambel**

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten erlässt gestützt auf § 14, 44, 45 und 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 (PBG) sowie § 1 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) und des Zonenreglements der Stadt Olten die nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV).

### **A Einleitende Bestimmungen**

#### **§ 1 Ziel und Zweck**

<sup>1</sup> Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

- städtebauliche Aufwertung und Gewährleistung überzeugend gestalteter Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität;
- vielfältige, aufeinander abgestimmte Nutzungen, einschliesslich Wohnnutzung sowie publikumsorientierte Nutzungen auf Strassenniveau;
- nachhaltige Lösung für das Verkehrsaufkommen für den motorisierter Individualverkehr, den Fuss- und Veloverkehr;
- ein der repräsentativen Lage am Gleisraum angemessener städtebaulicher und architektonischer Auftritt.

<sup>2</sup> Das aus einem 2016 durchgeführten Projektwettbewerb hervorgegangene städtebauliche und architektonische Konzept wird mit dem Gestaltungsplan planungsrechtlich gesichert.

#### **§ 2 Geltungsbereich**

Der Gestaltungsplan mit den vorliegenden Sonderbauvorschriften gilt für das im Situationsplan 1:200 bezeichnete Gebiet (Perimeter Gestaltungsplan) mit den Parzellen Nr. 695, 4332 und 1338.

#### **§ 3 Stellung zur Bauordnung**

<sup>1</sup> Soweit Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglements der Stadt Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

<sup>2</sup> Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die dannzumal aktuellen Vorschriften des Bau- und Zonenreglements der Stadt Olten.

## § 4 Bestandteile und Grundlagen

<sup>1</sup> Der verbindliche Teil des Gestaltungsplans besteht aus folgenden Elementen:

- Situationsplan im Massstab 1:200 mit den darauf abgebildeten Ansichten
- Sonderbauvorschriften
- Mobilitätskonzept
- Störfallanalyse

<sup>2</sup> Folgende Grundlagen dienen als wegleitender Beurteilungsmassstab für das Baugesuchsverfahren:

- Gebäude: Richtprojekt vom 25.05 2018 (Scheitlin Syfrig Architekten)

## B Bauvorschriften und Gestaltung

### § 5 Nutzungen

<sup>1</sup> Zulässig sind die Nutzungen der Zentrumszone Z.

<sup>2</sup> Neben Wohnungen sind Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Auf Strassenniveau sind – ausser im Baubereich B – mehrheitlich publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

<sup>3</sup> In den Untergeschossen sind Räume zulässig, die nicht zum Wohnen oder Arbeiten genutzt werden (z.B. Kellerräume, Parkierung).

### § 6 Massvorschriften

<sup>1</sup> Das Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Gestaltungsplan eingetragenen Baubereichen, Massangaben und Geschossezahlen.

Baubereiche	A1	A2	A3	B
max. Anzahl Geschosse (ab Tannwaldstrasse / Rosengasse)	10	5 (ab Unterführungsstrasse)	3	3
max. Gebäudehöhe	31.00 m	18.20 m	11.00m	10.90 m

<sup>2</sup> Auf der maximalen Anzahl Geschosse sind keine zusätzlichen Dach- oder Attikageschosse zulässig (siehe auch § 8 Dachgestaltung).

<sup>3</sup> Unterirdische Bauten unter dem gestalteten Terrain können – sofern keine öffentlichen und privaten Interessen tangiert werden und die Infrastrukturen dies zulassen – wie folgt über die Baubereiche hinaus gebaut werden:

- entlang Tannwaldstrasse und Rosengasse: bis 2.00 m an die Parzellengrenze,
- Unterführungsstrasse: bis an die Stützmauer.

<sup>4</sup> In den Erdgeschossen (auf Strassenniveau) der Baubereiche A ist eine minimale Geschosshöhe von 3.50 m (Oberkant Fertigboden) einzuhalten.

## § 7 Gebäudegestaltung

<sup>1</sup> Gebäude und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine überdurchschnittliche Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Um einen adäquaten Übergang zu den bestehenden Bauten zu schaffen, sind die Gebäudevolumen zu gliedern resp. zu differenzieren. Dies wird mit einer Voranfrage vor dem Baugesuch von der Baubehörde beurteilt.

<sup>2</sup> Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Fassadenpläne und Muster geben Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl und sind spätestens vor Baubeginn durch die Baubehörde genehmigen zu lassen.

<sup>3</sup> Das Erdgeschoss entlang der Tannwaldstrasse ist gegenüber der Lage der Obergeschossfassade zurückzusetzen.

## § 8 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Es sind nur Flachdächer zulässig.

<sup>2</sup> Flachdächer sind mit einheimischen Arten extensiv zu begrünen oder zu bepflanzen, sofern sie nicht als begehbare Terrassenfläche genutzt werden oder der Energiegewinnung dienen.

<sup>3</sup> Dachaufbauten (Kamine, Solaranlagen, Liftaufbauten, Dachaufgänge, Abstellräume etc. und weitere technisch bedingte Installationen) sind als Teil der Architektur entweder in das Volumen des Gebäudes zu integrieren oder zusammengefasst auf ein klares Volumen zu konzentrieren, das als Teil des Gebäudes wahrgenommen wird und zusammen mit diesem eine überzeugende Gesamterscheinung ergibt.

## § 9 Frei- und Grünraumgestaltung

Das Richtprojekt Freiraum vom 25.05.2018 von Scheitlin Syfrig Architekten ist integrierender Bestandteil der Nutzungsplanung. Abweichungen sind durch die Baubehörde zu prüfen und genehmigen zu lassen.

<sup>1</sup> Für die Nutzung und Gestaltung der Frei- und Grünräume gelten folgende Prinzipien:

- Der dem öffentlichen Raum zugewandte Frei- und Grünraum hat eine überdurchschnittliche Gestaltungsqualität aufzuweisen. Parkierungsflächen für Motorfahrzeuge sind nicht zulässig.
- Der Freiraum entlang der Tannwaldstrasse wird als repräsentativer Ankunfts- und Aufenthaltsbereich gestaltet. Sie ist mit Bäumen zu bepflanzen. Im Falle einer Möblierung gelten sinngemäss die Bestimmungen der Stadt Olten<sup>1</sup>.
- Der Freiraum entlang der Rosengasse und der Unterführungsstrasse übernehmen funktionale Aufgaben (Erschliessung, Entsorgung). Ihre Gestaltung orientiert sich an den ihnen angrenzenden Bereichen.
- Der Freiraum entlang der Rosengasse ist in Anlehnung an die Qualitäten der historischen Strukturen dieser Gasse hochwertig zu gestalten. Mit dem Baugesuch

<sup>1</sup> Leitfaden zur Nutzung des öffentlichen Raumes im Gebiet Kirchgasse Olten

ist ein Umgebungsplan einzureichen, der auch die angrenzenden Bereiche darstellt (gegenüberliegende Bauten bzw. angrenzende Aussenräume).

- Der Innenhof wird als privater Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität mit mehrheitlich sickerfähigen Oberflächen gestaltet.

<sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem detaillierten Frei- und Grünraumplan die definitive Gestaltung festzulegen. Der Frei- und Grünraum hat eine überdurchschnittliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität aufzuweisen. Als Beurteilungsmassstab gilt das Richtprojekt Freiraum.

<sup>3</sup> Hochstammbäume sind gleichzeitig mit der Erstellung der Umgebungsbereiche respektive den angrenzenden Baubereichen zu pflanzen. Die Stammhöhe hat bei der Pflanzung mindestens 2.50 m zu betragen. Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

<sup>4</sup> Als Baumäquivalent für die Anrechnung an die Grünflächenziffer anrechenbare Bäume setzen voraus, dass die Stärke der Vegetationsschicht im Wurzelbereich über unterirdischen Volumen (z.B. Tiefgarage, Kellerräume etc.) mindestens 1.20 m beträgt.

<sup>5</sup> Die Vegetationsschicht hat für die Anrechnung an die Grünflächenziffer eine Stärke von mindestens 60 cm aufzuweisen.

## **§ 10 Stützmauer**

Die bestehende Stützmauer bildet ein gestalterisches Element des Strassenkörpers der Unterführungsstrasse. Sie ist spätestens mit dem Abschluss der Umgebungsbauarbeiten der Baufelder A wieder Instand zu stellen. Dabei ist die heutige Profilierung (schräge Wand) beizubehalten. Die bestehende Materialisierung ist beizubehalten, die Ergänzung entsprechend weiterzuführen und gemeinsam mit der Stadt Olten abzustimmen.

## **C Mobilität und Erschliessung**

### **§ 11 Mobilitätskonzept**

Die im Mobilitätskonzept vom 25.05.2018 aufgeführten Massnahmen sowie das Monitoring und Controlling gelten richtungsweisend und sind im Rahmen des ersten Baugesuches zu präzisieren. Es ist insbesondere aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen zu ihrem räumlichen Umfeld zu organisieren und zu bewältigen ist.

### **§ 12 Parkierung motorisierter Verkehr**

<sup>1</sup> Gestützt auf das Mobilitätskonzept vom 25.05.2018 ist für den Gestaltungsplan ein reduziertes Parkplatzangebot gemäss Mobilitätsplan der Stadt Olten vorzusehen. Für sämtliche Nutzungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind höchstens 36 Autoabstellplätze<sup>2</sup> vorzusehen. Massgebend ist die VSS-Norm 640 291a. Die definitive Anzahl Autoabstellplätze ist im Baugesuchsverfahren festzulegen.

<sup>2</sup> Inkl. max. 4 Parkplätze für die Parzelle 1338



<sup>2</sup> Die Autoabstellplätze für BewohnerInnen und ArbeitnehmerInnen der Gebäude im Gestaltungsplanperimeter sind von den Mieten entkoppelt zu ortsüblichen Tarifen zu vermieten.

<sup>3</sup> Ausserhalb der Gebäude ist auf die Markierung von Parkfeldern zu verzichten.

### **§ 13 Parkierung Velos**

<sup>1</sup> Gestützt auf die VSS-Normen 640 065 und 640 066 sowie das vorliegende Mobilitätskonzept sind innerhalb des Gestaltungsplans insgesamt mindestens 146 Veloabstellplätze vorzusehen (101 Langzeit- und 45 Kurzzeitplätze).

<sup>2</sup> Mindestens der Langzeitbedarf sowie die Hälfte des Kurzzeitbedarfs sind gedeckt und auf Erdgeschossniveau anzuordnen.

### **§ 14 Fussgängerbindung Tannwaldstrasse / Unterführungsstrasse**

<sup>1</sup> Zwischen der Tannwaldstrasse und der Unterführungsstrasse ist gemäss Situationsplan eine durchgehende öffentliche Fussgängerbindung mit einer minimalen Breite von 1.45 m im Licht sicherzustellen. Die Gestaltung ist gemeinsam mit der Stadt Olten zu bestimmen.

<sup>2</sup> Die Erstellung erfolgt durch die Grundeigentümerin. Der Eintrag als öffentlicher Fussweg ins Grundbuch erfolgt zu Lasten der Grundeigentümerin. Mit dem Grundbucheintrag sind die Unterhalts- und Haftungsmodalitäten zu klären.

## **D Umwelt**

### **§ 15 Lärmschutz**

<sup>1</sup> Das Gebiet ist gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Stadt Olten der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Mit der Baueingabe ist nachzuweisen, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte für Aussenlärm in den offenen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können.

<sup>2</sup> Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden, sind geeignete Massnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen zu ergreifen.

<sup>3</sup> Die Anforderungen der Lärmschutzverordnung (LSV) können laut Lärmschutznachweis (30.09.2019, Büro Buri Bauphysik & Akustik AG, Grundlage Richtprojekt Zwischenstand vom 13.03.2017) nicht überall eingehalten werden. Nach Art. 31 LSV muss – falls alle Massnahmen nach Abs. 2 ausgeschöpft sind - im Baugesuchverfahren eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden.

## § 16 Schutz gegen Störfälle

<sup>1</sup> Die Flächen entlang der Bahnlinie unterstehen der Störfallverordnung. Die Studie „Störfallanalyse GP Tannwaldstrasse – Unterführungsstrasse – Rosengasse“ (EBP, 21.08.2019), ist eine verbindliche Grundlage für das Baugesuchsverfahren.

<sup>2</sup> Um die Schutzinteressen der künftigen Nutzenden des Areals zu wahren, sind Massnahmen zur Senkung des Gefährdungspotenzials gemäss der raumplanerischen Risikostudie zu prüfen. Alle vorgeschlagenen Schutzmassnahmen, die verhältnismässig und wirtschaftlich tragbar sind, sind innerhalb des Areals umzusetzen.

## § 17 Gewässerschutz

<sup>1</sup> Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist das Trennsystem anzuwenden. Bei Flachdächern sind Rückhaltmassnahmen vorzusehen. Die Restwassermenge des Meteorwassers ist in die Meteorwasserleitung der Unterführungsstrasse abzuleiten.

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten sind nur über dem mittleren Grundwasserspiegel von 389.00 m.ü.M. zulässig. Ausgenommen sind technische Unterbauten (z.B. Pfählungen), sofern sie höchstens 10% der Grundwasserleiter belegen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

## § 18 Abfallentsorgung

Die für den arealeigenen Bedarf vorgesehene Abfallentsorgungsanlage ist vorzugsweise mit Unterflurcontainern auszustatten

## § 19 Energie und Ökologie

<sup>1</sup> Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ist ein Energiekonzept einzureichen.

<sup>2</sup> Im Minimum ist die energetische Minergie-Kennzahl (MKZ) gemäss Minergie-P-Hauptanforderung zu erfüllen. Eine Zertifizierung ist nicht obligatorisch.

<sup>3</sup> 80% des Gesamtenergieverbrauchs sind mittels erneuerbarer Energien abzudecken.

<sup>4</sup> Es dürfen keine schadstoffhaltigen Baumaterialien eingesetzt werden. Massgebend sind die Ausschlusskriterien des Minergie-Eco Standards, welche im sog. «Vorgabekatalog und Umsetzungshinweise für Neubauten» definiert sind. Die Überprüfung ist Aufgabe der Bauherrschaft und in einem Abschlussbericht der Baubehörde zur Kenntnis zu bringen. Eine Zertifizierung ist nicht obligatorisch.

## **E Besondere Bestimmungen**

### **§ 20 Etappierung**

<sup>1</sup> Die Bauten der Baufelder A müssen in einer Etappe erstellt werden.

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch muss der allfällige Tiefgaragenanschluss an die Parzelle GB-Nr. 1338 festgelegt werden.

### **§ 21 Ausnahmen**

Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen können in folgenden Fällen zugelassen werden:

- wenn sie dem Ziel und dem Zweck des Gestaltungsplanes entsprechen,
- wenn dadurch eine qualitative Verbesserung erreicht wird,
- wenn die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben und keine zwingenden übergeordneten rechtlichen Bestimmungen verletzt werden.

Die Bedingungen gelten kumulativ.

## **F Verfahren**

### **§ 22 Inkrafttreten und Aufhebung bestehendes Recht**

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation des regierungsrechtlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.