

Gestaltungsplan "Von Roll-Strasse – Wartburgweg"

Parzellen GB Nr. 666, 667, 668, 669, 3865 und 4822

Sonderbauvorschriften

1. Februar 2021

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

1.	Einleitende Bestimmungen	3
§ 1	Zweck und Ziele	3
§ 2	Geltungsbereich	3
§ 3	Bestandteile und Grundlagen.....	3
§ 4	Stellung zur Bauordnung	3
2.	Bauvorschriften und Gestaltung	4
§ 5	Städtebauliches Konzept	4
§ 6	Nutzungen.....	4
§ 7	Massvorschriften.....	4
§ 8	Gemeinschafts-anlagen	5
§ 9	Gestaltung	5
§ 10	Umgebungs-gestaltung.....	6
3.	Erschliessung und Parkierung	7
§ 11	Erschliessung.....	7
§ 12	Parkierung	7
4.	Ver- und Entsorgung.....	8
§ 13	Abfallentsorgung.....	8
5.	Umwelt.....	8
§ 14	Energie	8
§ 15	Lärmschutz	8
§ 16	Störfall.....	8
§ 17	Gewässerschutz	9
§ 18	Naturgefahren	9
6.	Besondere Bestimmungen	9
§ 19	Etappierung.....	9
§ 20	Abweichungen.....	9
7.	Schlussbestimmungen	9
§ 21	Inkrafttreten.....	9

Die Stadt Olten erlässt, gestützt auf die § 14, 44 und 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3.12.1978 sowie § 1 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 und des Baureglements der Stadt Olten die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

1. Einleitende Bestimmungen

§ 1

Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan "Von Roll-Strasse - Wartburgweg" bezweckt eine geordnete häusliche und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine der Umgebung angepasste Überbauung mit Wohn- und Dienstleistungsnutzung gewährleisten.

² Es werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung auf der Grundlage eines Bebauungskonzeptes;
- Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohn- und Dienstleistungsüberbauung, welche sich gut in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst;
- Berücksichtigung der Bedürfnisse behinderter Personen;
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise;
- Sicherstellung einer verkehrssarmen Überbauung durch die Lage am Bahnhof.

§ 2

Geltungsbereich

¹ Die Sonderbauvorschriften gelten für das Areal innerhalb des "Perimeters Gestaltungsplan". Planelemente ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 3

Bestandteile und Grundlagen

¹ Öffentlich-rechtliche Bestandteile

- Gestaltungsplan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500
- Sonderbauvorschriften

² Orientierende Bestandteile

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 21. September 2020
- Richtprojekt Architektur, sg architekten ag, Olten vom 14. September 2020
- Richtprojekt Umgebung, grünwerk1 landschaftsarchitekten ag, Olten vom 19. November 2019
- Störfallbetrachtung, Aegerter&Bosshardt AG, Basel vom 31. Oktober 2019

§ 4

Stellung zur Bauordnung

¹ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

² Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die dann rechtskräftigen Vorschriften des Bau- und Zonenreglements der Stadt Olten.

2. Bauvorschriften und Gestaltung

§ 5

Städtebauliches Konzept

¹ Bauten und Anlagen inkl. Umgebung sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Umgebung so zu gestalten, dass der städtebaulichen Lage Rechnung getragen wird und eine städtebaulich-architektonisch überzeugende Gesamtwirkung entsteht.

² Das städtebauliche Konzept basiert auf folgenden Aspekten:

- Entwickeln einer schlüssigen Raumabfolge von urbanen Volumen entlang der Von Roll-Strasse.
- Realisierung mit einer an den Standort angepassten Wohn- und Dienstleistungsnutzung.

§ 6

Nutzungen

¹ Die Nutzungsart richtet sich nach der Grundnutzung "Kernzone". Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie auf Grund der Lärmvorbelastung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.

² Nicht zugelassen sind Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern oder verteilen und bei denen die Lagerfläche gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegt, wie Lagerhäuser, Verteilzentren etc.

³ Ausserhalb der Baubereiche sind, mit Ausnahme von Velounterständen bis zu einer Fläche von insgesamt max. 40 m², keine weiteren Klein- und Nebenbauten zulässig.

§ 7

Massvorschriften

¹ Die Lage und das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten geht aus dem Gestaltungsplan (Situation, Schnitte (mit der Mantellinie)) hervor. Entlang der Von Roll-Strasse sind die Baukörper auf die Gestaltungsbaulinie (§ 40 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz Kanton SO) zu setzen.

² Die Baubereiche A und B dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 420.60 m.ü.M. nicht überschreiten. Zur Von Roll-Strasse hin ist eine Reduktion (Absatz) der Gebäudehöhe bis zu einer maximalen Höhe von 414.00 m.ü.M. zu realisieren. Dieser ist von der Fassadenflucht, um das Mass von 1.60 m zurückzusetzen.

 § 8
Gemeinschafts-
anlagen

¹ Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Veloabstellplätze etc. durch die EigentümerInnen und MieterInnen ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen.

 § 9

Gestaltung

¹ Das Gebäudeprofil wird im Gestaltungsplan (Situation und Schnitt) durch die maximale Gebäudehöhe sowie durch die Mantellinie im Schnitt definiert.

² Die unterirdische Einstellhalle ist innerhalb des Gestaltungsplanperimeters anzuordnen und ist so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung tritt sowie das Gesamtkonzept der Überbauung nicht beeinträchtigt.

³ Die Gebäude sind mit einem nicht begehbaren Flachdach auszuführen. Das Dach über dem obersten Geschoss ist extensiv, mit einer Vegetationsschicht von mindestens 10 cm und unter Verwendung von einheimischen Arten zu begrünen.

⁴ In den Baubereichen A und B ist jeweils ein Lichthof zu realisieren. Die drei obersten Vollgeschosse sind mit einem Lichthof (mit Aussenklima) auszubilden. Er ist jedoch mindestens ab dem ersten Geschoss, in welcher die Wohnnutzung realisiert wird, zu erstellen.

- Mindestfläche Lichthof Baubereich A: 50 m²
- Mindestfläche Lichthof Baubereich B: 110 m²

⁵ Technisch bedingte Dachaufbauten wie Entlüftungsbauteile, Dachaufgänge, Anlagen für Haustechnik, Liftüberfahrten, u. dgl. sind in die Architektur des Gebäudes zu integrieren, sodass eine überdurchschnittliche Gesamterscheinung resultiert. Wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können, dürfen diese um maximal 2.50 m die Oberkante der realisierten Dachfläche überschreiten und sind um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurück zu versetzen. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen maximal 20 % der darunterliegenden Fläche belegen.

⁶ Dachaufbauten für Energiegewinnungssysteme dürfen maximal 0.40 m die oberste Gebäudekote (Dachrand) überragen. Sie müssen grundrissmässig um mindestens 1.00 m vom Dachrand zurückversetzt sein. Es sind reflexionsfreie Oberflächen, dunkle Hintergrundfolien sowie dunkle Rahmenteile anzuwenden.

⁷ Entlang der Von Roll-Strasse dürfen Vordächer über dem Erdgeschoss höchstens 1.20 m über die Mantellinie hinausragen. Die lichte Höhe muss mindestens 3.00 m ab gestaltetem Terrain betragen. Entlang der Von Roll-Strasse dürfen keine weiteren vorspringenden Bauteile (wie Erker, Aussentreppen, Balkone) über die Mantellinie hinausragen.

⁸ Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Fassadenpläne und -muster, welche Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl geben, sind mit dem Baugesuch durch die Baubehörde der Stadt Olten genehmigen zu lassen. Aufgrund der prominenten Lage im Oltner Stadtbild wird entlang der Strassenbe-

reiche eine entsprechende gestalterische Qualität, welche zudem einen räumlichen Bezug zur Öffentlichkeit schafft, verlangt. Dabei soll der attraktiven Gestaltung der Gebäudezugänge besonders Beachtung geschenkt werden. Das Gebäude und die Aussenräume sind für sich und in Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine überzeugende Gesamtwirkung erreicht wird.

⁹ Bei einer etappierten Ausführung ist die Gestaltung der Südfassade des Baubereichs A besonders zu beachten. Die Südfassade hat eine hohe Qualität (entsprechend § 9 Abs. 8 SBV) aufzuweisen.

§ 10

Umgebungs- gestaltung

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Umgebungs- und Begrünungsplan die definitive Gestaltung festzulegen. Die Umgebungsgestaltung ist so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Etappierbarkeit eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Die "Frei- und Grünfläche" dient der Bewohner- und Benutzerschaft der Überbauung als Freizeit-, Ruhe- und Erholungsraum und kann mit entsprechender Infrastruktur (z.B. Bänke, offene Pergola, Spielgeräte) ausgestattet werden. Die Frei- und Grünfläche ist so zu gestalten, dass bei einem späteren Nutzerwechsel mit geringem Aufwand eine Spielfläche zur Verfügung gestellt werden kann.

³ Die Grünflächenziffer kann bei einer hochwertigen Umgebungsgestaltung unterschritten werden.

⁴ Die "Frei- und Grünfläche" ist zu mindestens 50 % als Rasenfläche mit einer Humusstärke von 80 cm auszugestalten. Die Frei- und Grünfläche kann maximal um 0.60 m über dem bestehenden Terrain angelegt werden. Sie darf mit Mauerlementen, Bepflanzungen und dgl. abgegrenzt werden. Architektonische Barrieren und Hindernisse sind zu vermeiden.

⁵ Die Umgebungsgestaltung hat ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Bei der Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Diese müssen genügend Wurzelraum zur Verfügung haben. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig. Fusswege, Plätze und Aufenthaltsbereiche sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu gestalten.

Im Bereich der Frei- und Grünfläche ist sicherzustellen, dass mindestens sechs hochstämmige Bäume gepflanzt werden. Die Baumart hat sich nach den Empfehlungen der Stadtgärtnerei Olten zu richten. Die Pflanzgruben haben eine Mindestvegetationsschicht von 1.50 m aufzuweisen. Die Kronendurchmesser haben im ausgewachsenen Stadium einen Mindestdurchmesser von 6 Meter zu erreichen. Im Pflanzstadium hat der Stammumfang in 1 m Höhe min. 20/25 cm zu betragen. Im Rahmen des Baugesuchs sind die genaue Lage und die Art der Bepflanzung im Umgebungs- und Begrünungsplan nachzuweisen. Der Plan "Richtprojekt Umgebung" hat richtungsweisenden Charakter.

3. Erschliessung und Parkierung

§ 11

Erschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrt des motorisierten Individualverkehrs erfolgt

- für den Baubereich A über die bestehende Auto-Einstellhalle "Arkadis" (GB-Nr. 3509) ab dem Wartburgweg (vgl. GP Nr. 203 "Alte Aarauerstrasse – Von Roll-Strasse" RRB Nr. 1117 vom 24.06.2003).
- für den Baubereich B über die bestehende Auto-Einstellhalle "Berufsbildungszentrum Olten" (GB-Nr. 2135) ab der Von Roll-Strasse.

² Die Anlieferung erfolgt über die Von Roll-Strasse.

³ Fusswegverbindungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind sicher und grosszügig auszugestalten sowie dauerhaft als solche freizuhalten. Sie dienen als Zugang zur "Frei- und Grünfläche". Fusswegverbindungen müssen mindestens eine Breite von 1.50 m aufweisen und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszugestalten. Auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen / Frei- und Grünfläche ist zu achten. Rampen dürfen ein Gefälle von 6 % nicht überschreiten.

⁴ Die Adressierung und Zugänglichkeit ist auf die Von Roll-Strasse auszurichten.

§ 12

Parkierung

¹ Es sind für sämtliche Nutzungen der Baubereiche A und B innerhalb des Gestaltungsplanperimeters maximal 50 Autoabstellplätze zulässig. Diese sind unterirdisch innerhalb des Gestaltungsplanperimeters anzuordnen. Die definitive Zahl der Autoabstellplätze wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 der kantonalen Bauverordnung sowie den geltenden kommunalen Bestimmungen zum Zeitpunkt der Baueingabe.

² Die Anordnung der Stamm- sowie Besucherparkplätze hat unterirdisch zu erfolgen.

³ Für Velos und Mofas sind der Nutzung und Grösse des Bauvorhabens entsprechend Abstellflächen sicherzustellen. Grundlage für die Bedarfsermittlung und die Projektierung der Abstellflächen für Velos ist die VSS Norm 640065 und VSS Norm 640066. Mindestens die Hälfte der Abstellplätze sind im Bereich der Gebäudezugänge (Erdgeschoss) im Gebäudeinnern anzuordnen. Dort sind zudem gesicherte Abstellräume für Kinderwagen vorzusehen.

⁴ Die Erstellung der Velo- und Autoabstellplätze muss in der jeweiligen Baustappe erfolgen.

4. Ver- und Entsorgung

§ 13

Abfallentsorgung

¹ Für die Abfallbeseitigung sind im Baugesuchsverfahren entsprechende Standorte innerhalb des Gebäudes zu definieren. Die Standorte sind so zu wählen, dass keine unzumutbaren Emissionen entstehen.

5. Umwelt

§ 14

Energie

¹ Neubauten, Erweiterungen, Umbauten sowie Sanierungen von bestehenden Bauten haben im Minimum die energetische Minergie-Kennzahl (MKZ) gemäss dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Minergie-P-Standards zu erfüllen. Eine Zertifizierung ist nicht obligatorisch.

² Für Neu- und Umbauten sind 80 % der für Heizung, Kühlung, Lüftung und Klimatisierung benötigten Energie mittels erneuerbarer Energien bereitzustellen. Für bestehende Bauten sind minimal die Minergie-Anforderungen zu erfüllen.

³ Mit dem ersten Bauprojekt ist ein Energiekonzept einzureichen, welches die unter Abs. 1 und 2 dargestellten Bedingungen umfassend aufzeigt.

§ 15

Lärmschutz

¹ Das Gebiet des Gestaltungsplans "Von Roll-Strasse" ist gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Stadt Olten der Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Mit der Baueingabe ist nachzuweisen, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte für Aussenlärm an den offenen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können.

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

§ 16 Störfall

¹ Der Perimeter des Gestaltungsplans "Von Roll-Strasse" liegt im Konsultationsbereich "Eisenbahn", welche der Störfallverordnung unterstellt ist. Zur Minimierung des Personenrisikos bei der neuen Nutzung des Areals (Erhöhung der Personendichte) sind folgende Massnahmen umzusetzen:

- Fassaden der Gebäude auf dem Areal so ausführen, dass Öffnungen (Türen, Fenster usw.) im Falle eines Ereignisses in Richtung Norden und Westen zur Bahnlinie rauchdicht verschlossen werden können. Handelsübliche Fenster mit Mehrfachfalz und einem Dichtungsprofil aus Gummi erreichen diese Rauchdichtheit.
- Keine Einrichtung von Lüftungsanlagen auf der bahnzugewandten Seite.
- Geeignete, bahnabgewandte Anordnung der Fluchtwege.

- Nutzungen für Personengruppen ohne hinreichende Möglichkeit zur Selbstrettung sind nach Möglichkeit ausserhalb des Konsultationsbereichs anzuordnen.

² Die Sicherheitsmassnahmen betreffend Störfallvorsorge sind im Rahmen des Baugesuchs mittels einer Interessensabwägung nachzuweisen bzw. darzustellen und zu beschreiben.

§ 17
Gewässerschutz

¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist das Trennsystem anzuwenden. Bei Flachdächern sind Rückhaltemassnahmen vorzusehen. Die Restwassermenge des Meteorwassers ist in die Kanalisation abzuleiten. Eine Nutzung des Meteorwassers für die WC-Spülung ist anzustreben. Die Machbarkeit ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu prüfen.

§ 18
Naturgefahren

¹ Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen durch Hochwasser Rechnung zu tragen. Die entsprechenden Schutzmassnahmen sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu prüfen.

6. Besondere Bestimmungen

§ 19
Etappierung

¹ Der Gestaltungsplan "Von Roll-Strasse" kann in Etappen realisiert werden. Die einzelnen Etappen müssen für sich allein, unabhängig von der Realisierung weiterer Etappen, eine überzeugende Lösung darstellen.

§ 20
Abweichungen

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 bleiben.

7. Schlussbestimmungen

§ 21
Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan "Von Roll-Strasse" und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.