

## 2. Änderung des Gestaltungsplanes Sälistrasse - Theodor Schweizer Weg

GB Olten Nrn. 1902, 3528, 5051, 5438 und 5440

### Sonderbauvorschriften

Stadtrat

Beschluss zur Planaufgabe am 07.01.2002

Öffentliche Planaufgabe vom 11.01. bis <sup>11.</sup>18.02.2002

Genehmigung am 18.02.2002

Für die Richtigkeit

Olten, den 25.02.2002

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Der Regierungsrat

Vom Regierungsrat durch heutigen  
Beschluss Nr. 646 genehmigt.

Solothurn, den 3. APRIL 20 02

Staatsschreiber:

Dr. K. Fühmann



(

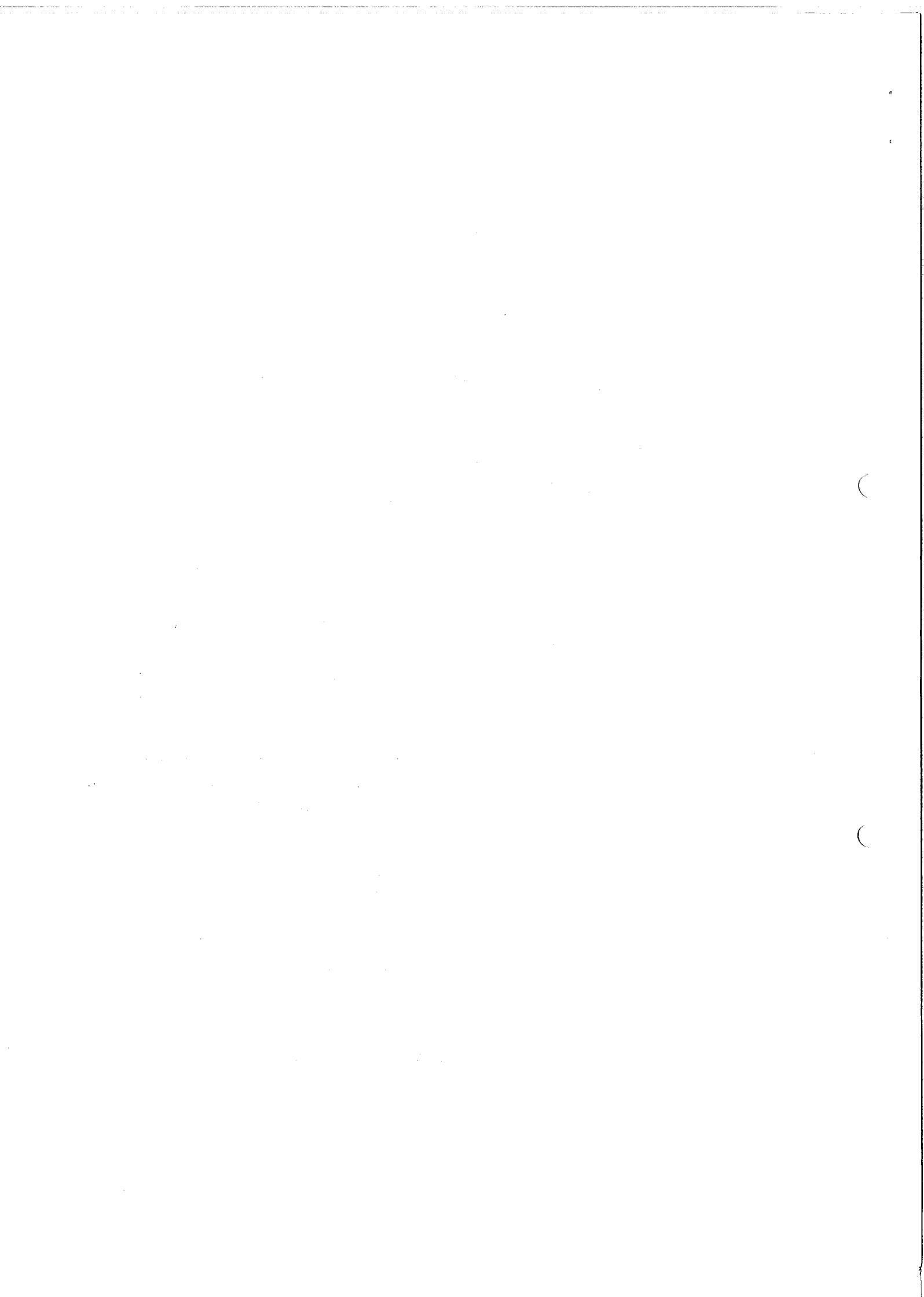
(

1911  
1912  
1913  
1914  
1915  
1916  
1917  
1918  
1919  
1920  
1921  
1922  
1923  
1924  
1925  
1926  
1927  
1928  
1929  
1930  
1931  
1932  
1933  
1934  
1935  
1936  
1937  
1938  
1939  
1940  
1941  
1942  
1943  
1944  
1945  
1946  
1947  
1948  
1949  
1950  
1951  
1952  
1953  
1954  
1955  
1956  
1957  
1958  
1959  
1960  
1961  
1962  
1963  
1964  
1965  
1966  
1967  
1968  
1969  
1970  
1971  
1972  
1973  
1974  
1975  
1976  
1977  
1978  
1979  
1980  
1981  
1982  
1983  
1984  
1985  
1986  
1987  
1988  
1989  
1990  
1991  
1992  
1993  
1994  
1995  
1996  
1997  
1998  
1999  
2000  
2001  
2002  
2003  
2004  
2005  
2006  
2007  
2008  
2009  
2010  
2011  
2012  
2013  
2014  
2015  
2016  
2017  
2018  
2019  
2020  
2021  
2022  
2023  
2024  
2025  
2026  
2027  
2028  
2029  
2030  
2031  
2032  
2033  
2034  
2035  
2036  
2037  
2038  
2039  
2040  
2041  
2042  
2043  
2044  
2045  
2046  
2047  
2048  
2049  
2050  
2051  
2052  
2053  
2054  
2055  
2056  
2057  
2058  
2059  
2060  
2061  
2062  
2063  
2064  
2065  
2066  
2067  
2068  
2069  
2070  
2071  
2072  
2073  
2074  
2075  
2076  
2077  
2078  
2079  
2080  
2081  
2082  
2083  
2084  
2085  
2086  
2087  
2088  
2089  
2090  
2091  
2092  
2093  
2094  
2095  
2096  
2097  
2098  
2099  
2100

## Sonderbauvorschriften

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten erlässt, gestützt auf die §§ 14, 44, 45 und 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3.12.1978 (PBG) sowie § 1 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) und der Art. 5 Lit. c) und 14 des Baureglementes der Stadt Olten die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

- Zweck** **Art. 1** Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten, ressourcenschonenden Überbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.
- Geltungsbereich** **Art. 2** <sup>1</sup> Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan 1:500 mit Punkten umrandete Gebiet.
- <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus
- den Sonderbauvorschriften vom 17. Dezember 2001
  - dem Situationsplan 1:500 "Baufelder Erd- und Obergeschosse"
  - dem Situationsplan 1:500 "Baubereiche Untergeschosse"
  - Bericht über die Umweltverträglichkeit vom Dezember 1997
- Stellung zur Bauordnung** **Art. 3** Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften. Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen. Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Mischzone, in der Gewerbezone und in der Industriezone. Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die dazumaligen Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes.
- Teilgebiete** **Art. 4** <sup>1</sup> Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes sind landsparende Bauten und bauliche Anlagen nach den Absätzen 2 bis 9 dieses Artikels zulässig. 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.
- <sup>2</sup> **Baufeld 1a:**  
für nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit betriebsnotwendigen Wohnungen.



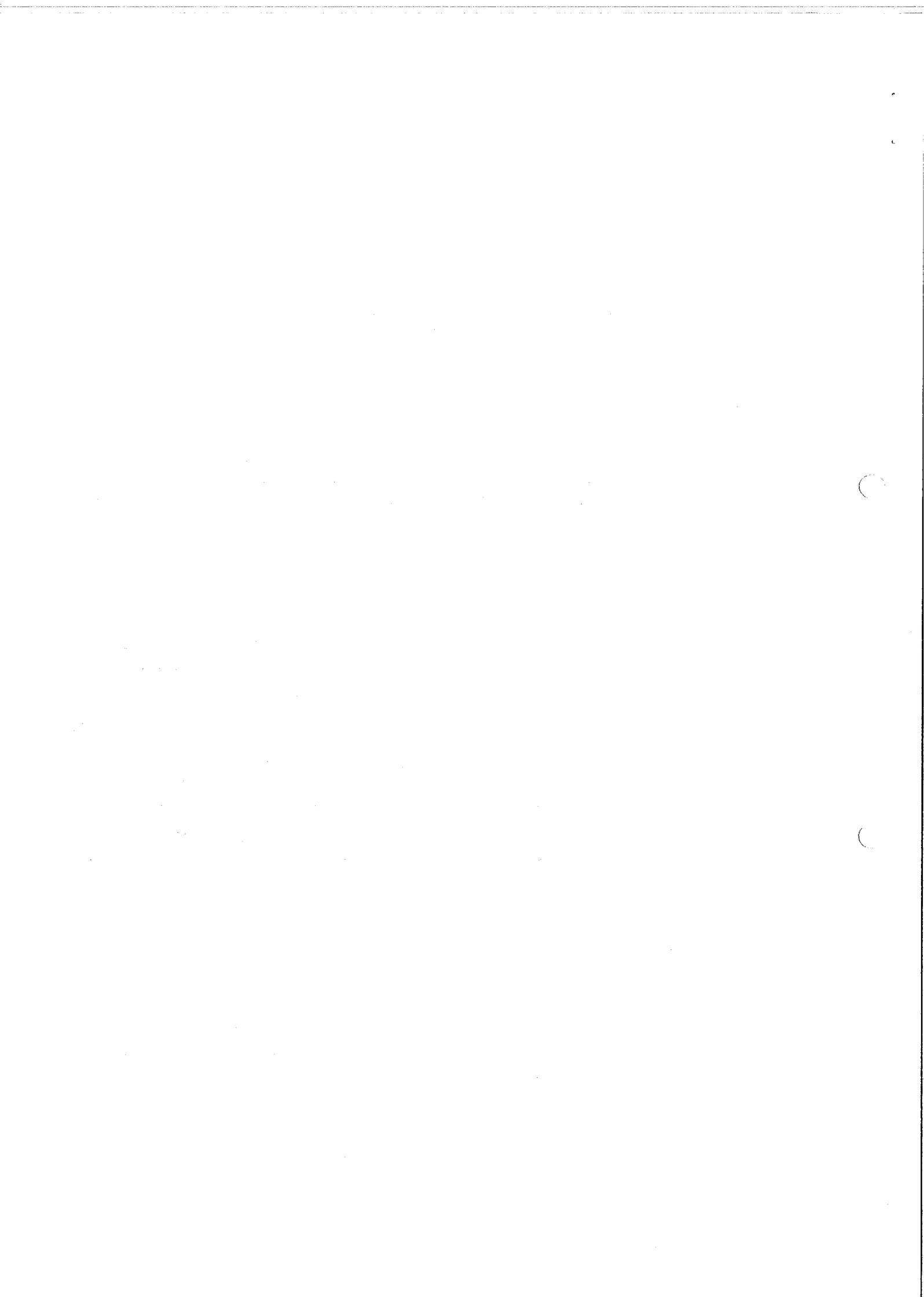
- <sup>3</sup> Baufeld 1b:  
für nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und Lager.
- <sup>4</sup> Baufeld 2 :  
für Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- <sup>5</sup> Baufeld 3:  
für Gewerbebetriebe und Wohnbauten.
- <sup>6</sup> Baubereich unterirdisch 1a:  
für Dienstleistungsbetriebe, Lager, Keller, Technikräume und Parkierung.
- <sup>7</sup> Baubereich unterirdisch 1b:  
für Lager, Keller, Technikräume und Parkierung
- <sup>8</sup> Baubereich unterirdisch 2:  
für Lager, Keller, Technikräume und Parkierung.
- <sup>9</sup> Fläche für Aussenverkauf und Abholung  
für Dienstleistungs- und Abholungseinrichtungen, inkl. der notwendigen Parkfelder.
- <sup>10</sup> Weitere Teilgebiete sind die zentralen Freiräume zwischen den Baufelderne 1a/b und 2, bezeichnet als "Gestaltete Fläche öffentlich" und die Grunderschliessung ab Sälistrasse entlang der Louis Giroud-Strasse, bezeichnet als "Gestaltete Fläche, öffentlicher Fuss- und Radweg, Anlieferung".

Fläche mit Abklärungsbedarf

**Art. 5** In dem im Situationsplan schraffiert dargestellten Bereich in der Umgebung der vermuteten Altablagerung dürfen Bauten erst realisiert werden, wenn die die notwendigen Abklärungen erfolgt sind und

- a) die Abklärungen gezeigt haben, dass die Altablagerung ausserhalb des Baufeldes 3 liegt oder
- b) diese gezeigt haben, dass keine Sanierung der Altablagerung notwendig ist oder
- c) die Sanierung der Altablagerung vorgängig erfolgt ist oder
- d) die Sanierung im Bereich des Baufeldes 3 mit der Realisierung der Bauvorhaben geschieht und die Sanierung der restlichen Altablagerung durch die Bauten nicht wesentlich erschwert wird.

Art und Umfang der weiteren Abklärungen zur Schlackenauffüllung sind vorgängig mit dem Amt für Umweltschutz abzusprechen



An- Aus-, Neben- und Umbauten

**Art. 6** <sup>1</sup> Bei bestehenden Gebäude ausserhalb des Gestaltungsplanes, die an den Perimeter stossen, können kleine An- und Nebenbauten erstellt werden, die in den Geltungsbereich des Gestaltungsplanes zu liegen kommen.

<sup>2</sup> Im unmittelbaren Umfeld der Wohnüberbauung kann die Baubehörde private oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis zu 20 m<sup>2</sup> Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der üblichen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

<sup>3</sup> Kleine Anbauten und technisch notwendige Nebenbauten, welche über die Baulinien ragen, sind zugelassen. Insbesondere dürfen in Baufeld 1b Notrehnhäuser für das Gebäude auf Baufeld 1a erstellt werden.

<sup>4</sup> Die Bestandesgarantie der bestehenden Gebäude innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wird insofern erweitert, dass kleinere Um-, An- und Ausbauten nach Baureglement möglich sind.

Massvorschriften

**Art. 7** <sup>1</sup> Für die Baufelder gelten die folgenden Massvorschriften:

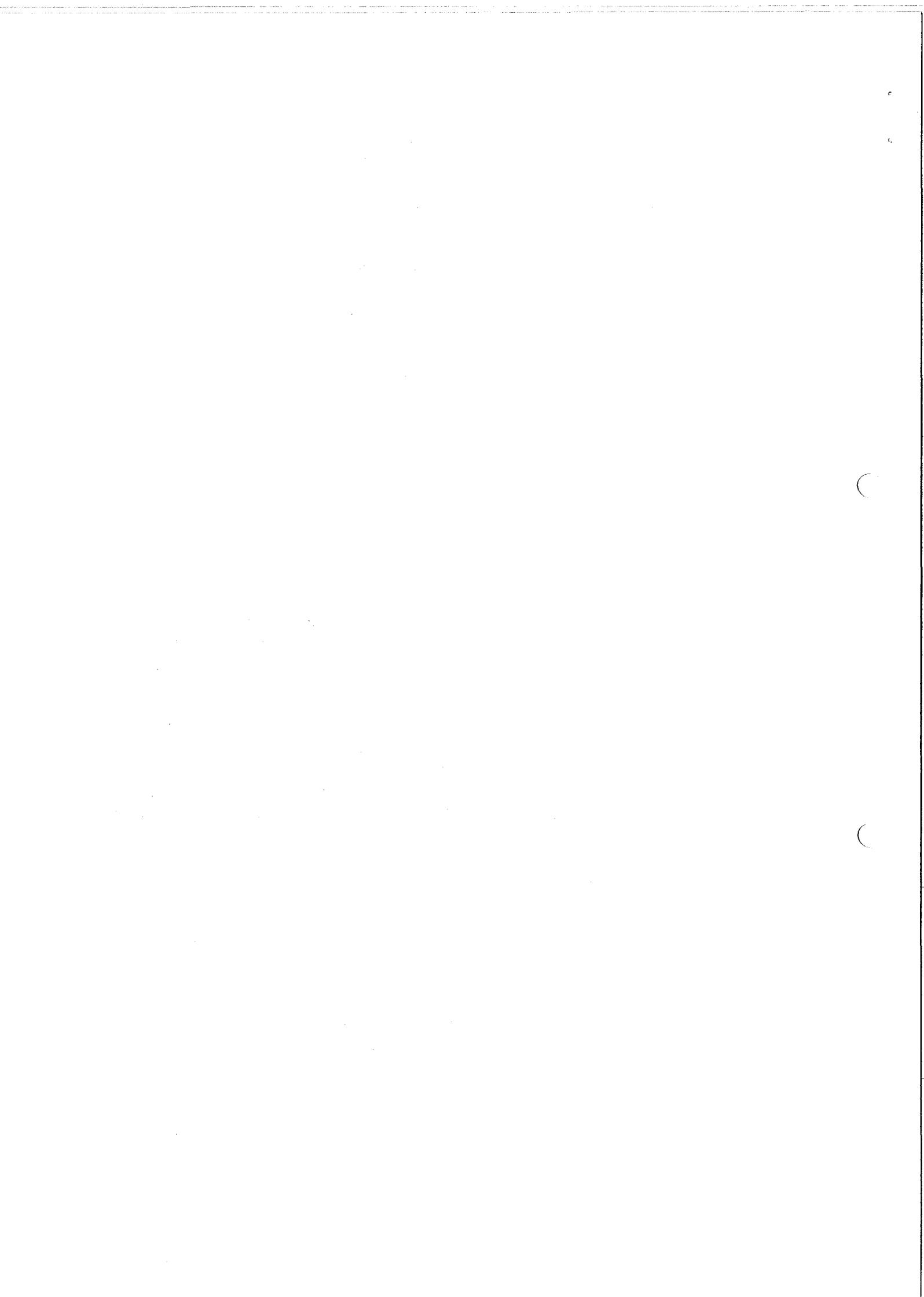
Baufeld	1a	1b	2	3
Fläche [m <sup>2</sup> ]	3'360	1'900	7'070	4'000
BGF [m <sup>2</sup> ]	15'150	1'900	11'500	3'500
Wohnanteil			min. 80%	min 80%
Gebäudehöhe	22 m	6 m	16.50 m	16.50 m
Geschosszahl	5 / 6*	1	5	5
Grünflächenziffer			40%	40%
Überbauungsziffer			50%	50%

\* 6 Geschosse im markierten Bereich Süd-West (aufgrund spezieller Terrain-Situation)

<sup>2</sup> Für das Baufeld „Aussenverkauf und Abholung“ gilt die Regelbauweise nach Baureglement

Ausnahmen Gebäudehöhen

**Art. 8** Die Baukommission kann örtliche Erhöhungen der in Art. 7 angegebenen Gebäudehöhen bewilligen, sofern weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen tangiert werden.



Ergänzende Gestaltungspläne

**Art.9** <sup>1</sup> In den Baufeldern 2 und 3 dürfen Baubewilligungen für Neubauten und wesentliche Umbauten nur aufgrund von ergänzenden Gestaltungsplänen erteilt werden. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Bestimmungen aufzustellen und haben jeweils eine planerisch und städtebaulich sinnvolle Arealfläche mit einem Minimalumfang von 4'000 m<sup>2</sup> zu erfassen und richten sich nach einem Gesamtkonzept des entsprechenden Baufeldes. Die Gebäudehöhen entlang der Sälistrasse sind zu überprüfen.

Die Gestaltungsplanpflicht gilt nicht für die unterirdischen Baubereiche.

Erschliessung

**Art. 10** <sup>1</sup> Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.  
Die Erschliessung ab bzw. auf die Sälistrasse muss im Zeitpunkt der Erstellung von unterirdischen Autoabstellflächen realisiert werden.

<sup>2</sup> Für die Ein- und Ausfahrten ab bzw. auf die Sälistrasse ist der Erschliessungsplan massgebend. In diesem Zusammenhang bleibt ausdrücklich vorbehalten, dass die Ein- und Ausfahrten bei Bedarf lichtsignalgesteuert werden müssen.

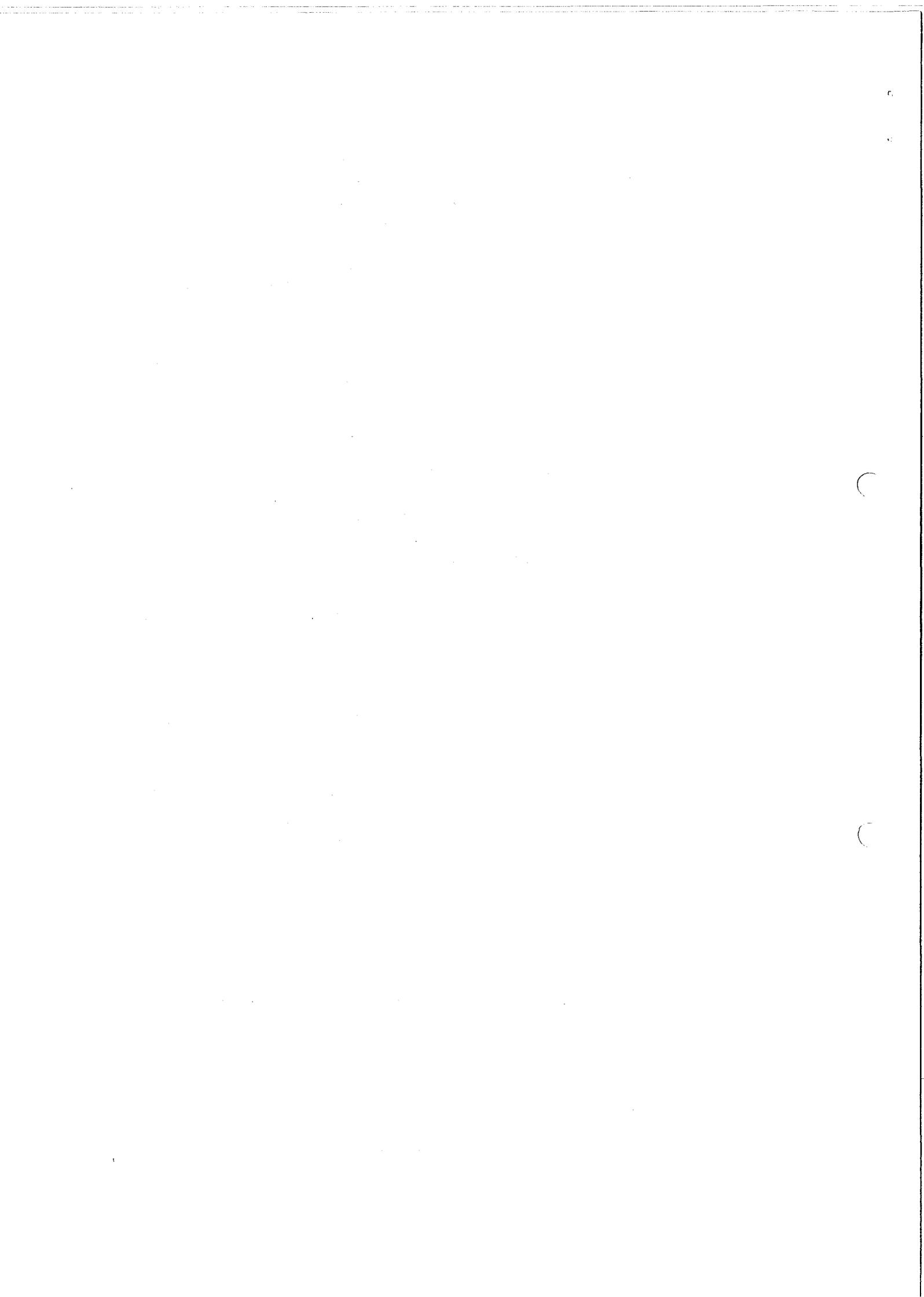
<sup>3</sup> Die Ein- und Ausfahrt ist baulich so zu gestalten, dass im Interesse einer Unterbindung des Schleichverkehrs durch das Säliquartier das Rechtsabbiegen ab Sälistrasse und das Linksabbiegen auf die Sälistrasse unterbunden wird.

<sup>4</sup> Bei der im Plan eingetragenen privaten Zu- und Wegfahrt für die Anlieferung handelt es sich um ein Provisorium. Im Rahmen weiterer Überbauungen muss diese Erschliessung unter Einbezug der nördlich angrenzenden Parzellen (insbesondere GB Olten Nr. 5051) entweder im Baugesuchsverfahren mit entsprechenden Dienstbarkeiten oder durch einen Gestaltungsplan sichergestellt und gewährleistet werden.

<sup>5</sup> Die öffentliche Erschliessung bezeichnet die Fussgänger- und Radfahrerverbindung zwischen Bifangquartier und Säliquartier; sie dient auch als oberirdische Anlieferung und als Notzufahrt. Diese Verbindung sowie deren raumbegrenzenden Gebäude sollen sich durch gestalterische Qualität auszeichnen.

<sup>6</sup> Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

<sup>7</sup> Die vorgesehene durchgehende Erschliessung Sälistrasse - Riggenbachstrasse durch das Parkhauses darf erst realisiert werden, wenn ein entsprechende Erschliessungsplan rechtskräftig ist.



## Abstellplätze

**Art. 11** <sup>1</sup> In den unterirdischen Baubereichen ist die Parkierungsanlage ausgehend vom bestehenden oberen Parkgeschoss des Parkhauses Säli-park auf ein Untergeschoss zu beschränken. Dabei ist der Bedarf für Dritt-nutzungen in unmittelbarer Umgebung des Gestaltungsplanes nach Mass-gabe entsprechender Vereinbarungen zu berücksichtigen, sowie eine diffe-renzierte Bewirtschaftung sicherzustellen. Die Parkgeschoss-Durchfahrt für Fremdverkehr ist durch geeignete Massnahmen auszuschliessen

<sup>2</sup> Die erforderliche bzw. zulässige Anzahl Parkplätze wird im Baubewilli-gungsverfahren nach dem sinnvollen Bedarf berechnet und festgelegt. Sie ist auf max. 534 Plätze im Parkhaus und 30 Plätze im Bereich der Fläche für Aussenverkauf und Abholung beschränkt.

<sup>3</sup> Je nach Nutzung müssen an geeigneten Lagen für Mopeds, Velos und Kinderwagen genügend gedeckte ebenerdige Abstellflächen ausgewiesen werden. Die genaue Anzahl wird im Baugesuchsverfahren bestimmt. Für die Nutzungen der Baufelder 1a und 1b sind die entsprechende Anzahl Abstell-plätze entlang der Ost- und Südfassade anzuordnen.

## Gemeinschaftsanla-gen

**Art. 12** <sup>1</sup> Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielplätze und dgl. ist zu dulden.

<sup>2</sup> Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch einzutragen.

## Entsorgung

**Art. 13** <sup>1</sup> Die Kehrichtbeseitigung hat zentral zu erfolgen. Es sind ausrei-chende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzuse-hen oder entsprechende Plätze für die Containerübergabe einzurichten.

<sup>2</sup> Ein geeigneter Standort für eine Anlage zur Kompostierung von organi-schem Material ist vorzusehen.

## Lärmschutz

**Art. 14** <sup>1</sup> Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.86 (LSV) zugeteilt. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Bela-stungsgrenzwerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmass-nahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen zu ergrei-fen.

<sup>2</sup> Bei der Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle ist im unmittelbaren Ge-bäudebereich eine lärmindernde Überdachung zu installieren; im Bereich der Anlieferung kann eine solche bei Bedarf erstellt werden.

(

(

Ästhetik

**Art. 15** <sup>1</sup> Gebäude und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

<sup>2</sup> Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Fassadenpläne, welche Aufschluss über die verwendeten Materialien geben müssen, sind rechtzeitig der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen.

Umgebungsgestaltung

**Art. 16** <sup>1</sup> Die Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission.

<sup>2</sup> Es ist darauf zu achten, dass zwischen der Sälistrasse und der Baulinie mittels eines Grünstreifens aus Sträuchern und Bäumen ein deutlicher Abschluss entsteht.

Die Anordnung der im Situationsplan festgelegten Baumbepflanzung entlang der Fussgängerachse und in den übrigen Gestaltungsflächen ist nicht verbindlich, die diesbezüglichen Details werden im Baugesuchsverfahren festgelegt. Es sind vor allem einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Über der Einstellhalle ist ein für die Pflanzen genügender Wurzelraum sicherzustellen.

<sup>3</sup> Flachdächer sind zu begrünen, soweit dadurch die ordentliche Nutzung der Gebäude nicht übermässig erschwert wird.

Ausnahmen

**Art. 17** Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder städtebaulichen 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.

Inkrafttreten

**Art. 18** Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

26.03.1999

2. Aenderung 17.12. 2001

