

---

**Gestaltungsplan  
Ziegelfeldstrasse - Grundstrasse West**

---

GB Olten Nrn. 196, 197, 996, 1347, 1348, 1350, 4514, 4526

**Sonderbauvorschriften**

Stadtrat:  
Beschluss zur Planauflage am 28. Januar 2008  
Öffentliche Planaufgabe vom 1. Februar bis 3. März 2008  
Genehmigung am 10. März 2008

Für die Richtigkeit  
Olten, den 18. MRZ. 2008



Der Stadtpräsident:

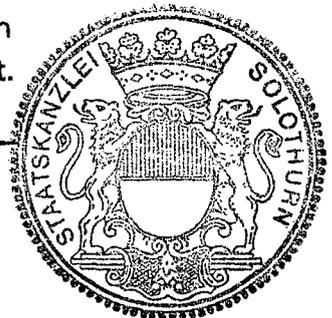
Der Stadtschreiber:

Der Regierungsrat:

Vom Regierungsrat durch heutigen  
Beschluss Nr. 949 genehmigt.

Solothurn, den 3. Juni 2008

Staatsschreiber:



007 994 03

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 des Baureglementes der Stadt Olten die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

#### **<sup>1</sup> Zweck**

Der vorliegende Gestaltungs- und Erschliessungsplan bestimmt die zukünftige planerische Weiterentwicklung eines Druck- und Verlagsunternehmens.

#### **<sup>2</sup> Bestandteile**

- Plan Situation 1:500, Fassaden und Schnitte, 1:200
- Sonderbauvorschriften vom 21.1.2008

#### **<sup>3</sup> Geltungsbereich**

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das in den Plänen farblich angelegte Gebiet.

#### **<sup>4</sup> Stellung zur Bauordnung**

- <sup>1</sup> Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- <sup>2</sup> Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
- <sup>3</sup> Wird der Gestaltungs- und Erschliessungsplan aufgehoben, gelten die dazumaligen Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes der Stadt Olten.

#### **<sup>5</sup> Nutzung**

- <sup>1</sup> Das vom Gestaltungs- und Erschliessungsplan erfasste Gebiet liegt in der 3geschossigen Mischzone. Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie auf Grund der Lärmvorbelastung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.

#### **<sup>6</sup> Ausnützung**

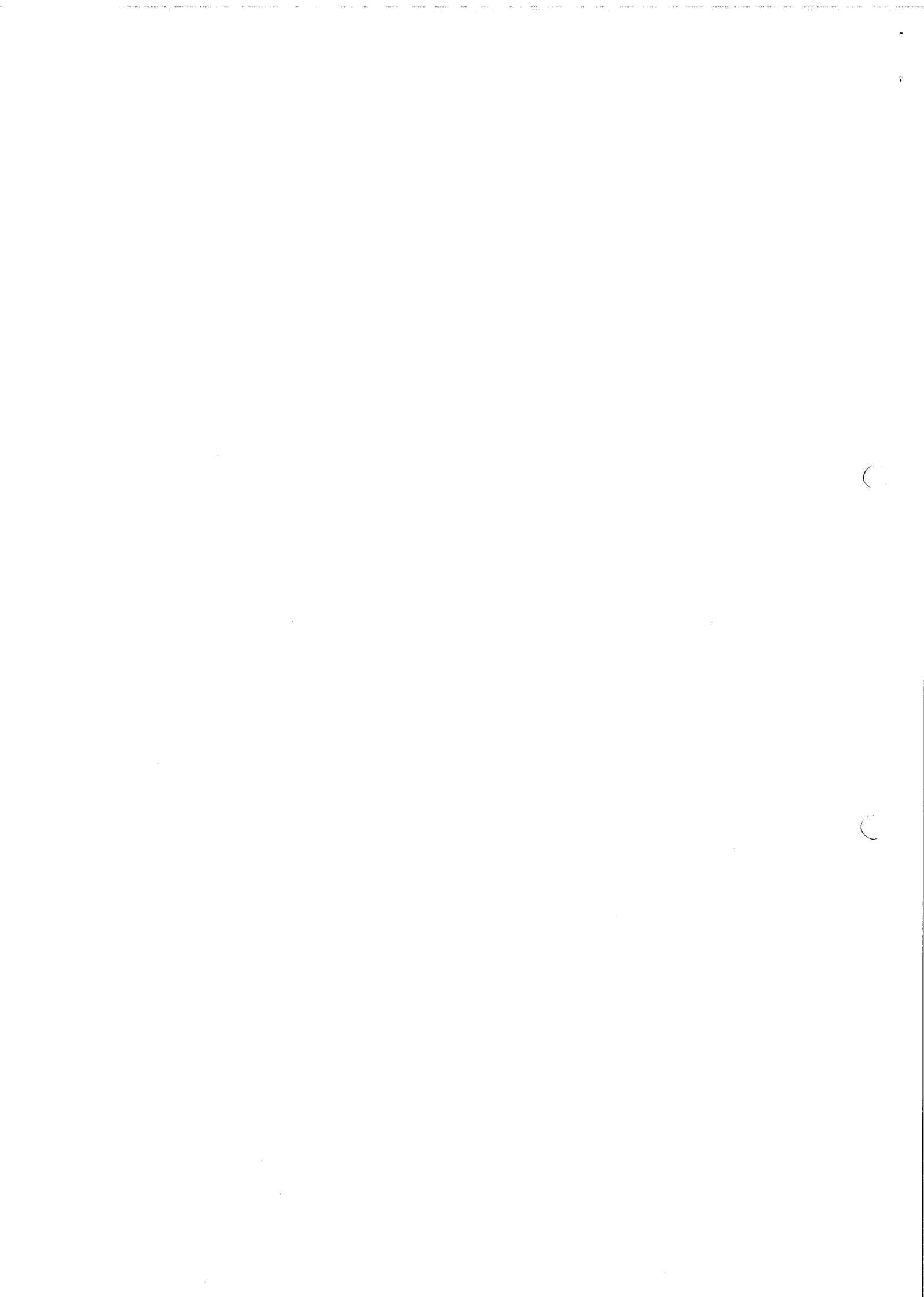
- <sup>1</sup> Die Ausnützung ergibt sich aus den im Plan ersichtlichen maximale zulässigen Gebäudegrundflächen und geschosszahlen.

#### **<sup>7</sup> Massvorschriften**

- <sup>1</sup> Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, den Massbeschränkungen und den zulässigen Geschosszahlen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von § 9 - nicht überschritten werden.
- <sup>2</sup> Die teilweise Unterschreitung ist möglich, wenn der Vorschlag städtebaulich und ästhetisch eine überzeugende Lösung darstellt und keine nachbarrechtliche Interessen tangiert werden.

#### **<sup>8</sup> Bestehende Gebäude**

- <sup>1</sup> Für den Neubau der im Plan als „Bestehende Bauten“ bezeichnete Gebäude ist ein Gestaltungsplan erforderlich. Davon ausgenommen sind Umbauten sowie kleinere Aus-, An und Nebenbauten.



**9 Kleinbauten**

<sup>1</sup> Die Baubehörde kann eingeschossige Kleinbauten bis gesamthaft 50 m<sup>2</sup> Grundfläche, z.B. für Velounterstände, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

**11 Dachlandschaft**

<sup>1</sup> Auf dem 3geschossigen Gebäudeteil sind keine Dachaufbauten zugelassen

<sup>2</sup> Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

**12 Etappierung**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan kann in Etappen realisiert werden. Die einzelnen Etappen müssen für sich allein und unabhängig von der Realisierung weiterer Etappen eine überzeugende Lösung darstellen.

**13 Erschliessung**

<sup>1</sup> Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungs- und Erschliessungsplan bezeichneten Flächen zulässig.

<sup>2</sup> Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Mobilitätsbehinderte sind zu vermeiden.

**15 Entsorgung**

<sup>1</sup> Für die Bewirtschaftung aller anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen, so dass keine unzumutbaren Emissionen entstehen.

**16 Parkierung**

<sup>1</sup> Die in den Plänen eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Für die Geometrie ist die VSS Norm SN 640291a, Komfortstufe A für Mitarbeitende und Komfortstufe B für Besuchende verbindlich. Die definitive Anzahl wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt und richtet sich nach § 42 KBV.

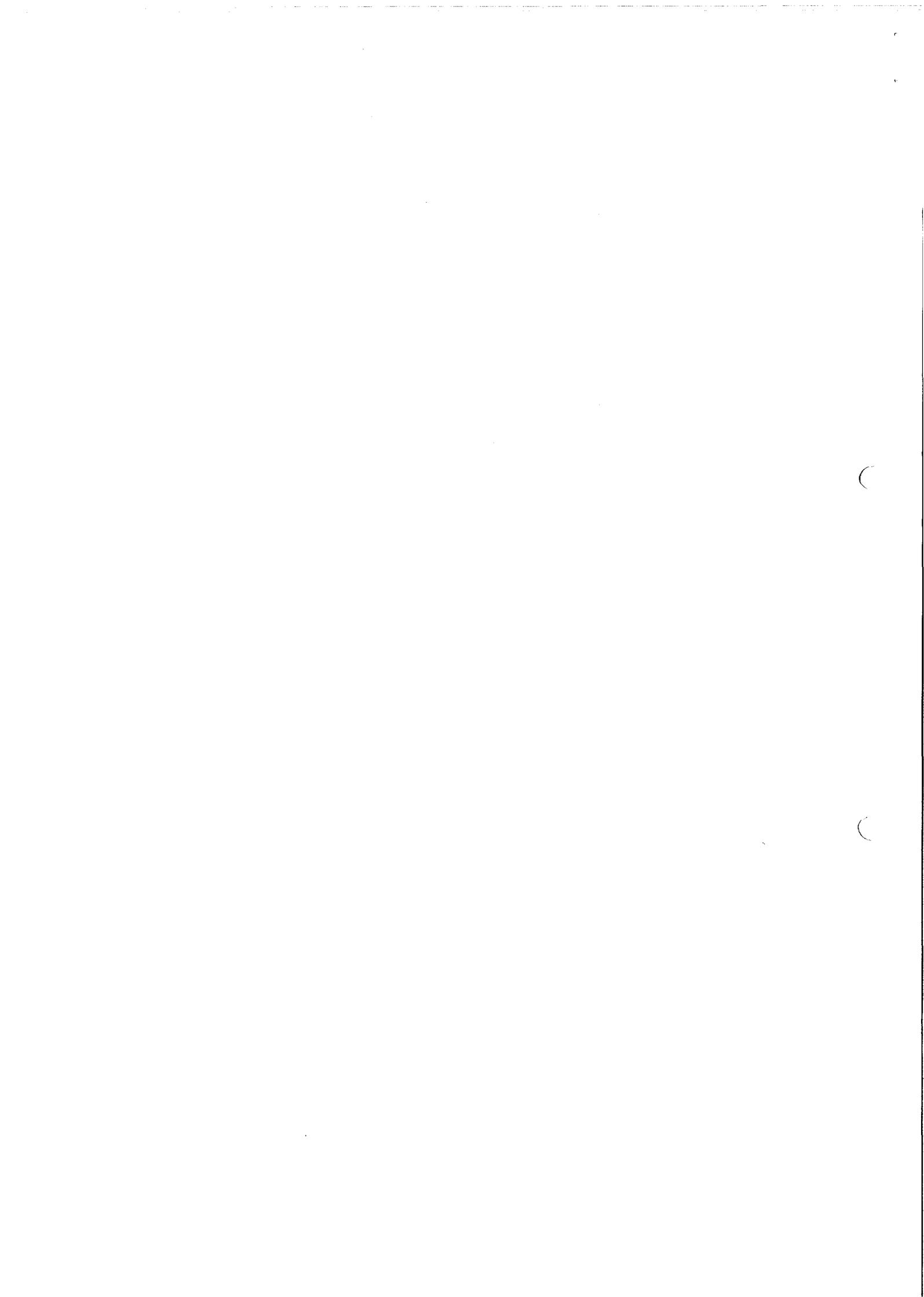
<sup>2</sup> Für Velos und Mopeds müssen der Nutzung und Grösse des Bauvorhabens angepasste ebenerdig zugängliche gedeckte Abstellflächen sichergestellt werden. Grundlage für die Bedarfsermittlung für die verschiedenen Nutzungen ist die VSS Norm 640065, Kapitel C. Für die kommunalen Verhältnisse ist Stufe C anzuwenden.

**17 Lärmschutz**

<sup>1</sup> Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 25.1.1999 der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt.

<sup>2</sup> Die massgebenden Belastungsgrenzwerte (Alarmwert) an der Ziegelfeldstrasse sind bereits heute überschritten. Es sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen vorzunehmen. Sofern eine Belüftung ab den anderen Fassaden vorgesehen wird, ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für die angrenzenden Liegenschaften im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

<sup>3</sup> Betreffend Anlieferung sind die Massnahmen gemäss Lärmgutachten von Grolimund + Partner vom 26. Oktober 2007 verbindlich. Insbesondere sind die Einfahrten und Ausfahrten der Verladezonen mit Roll- oder Falttören auszurüsten; die Tore müssen grundsätzlich geschlossen sein. Jeweils zwischen 12.00 Uhr und 13.00 Uhr sind die Zulieferungen untersagt.



<sup>4</sup> Die Türe gegen Westen der Anlieferung muss grundsätzlich geschlossen sein. Stehende Fahrzeuge müssen den Motor abstellen (auch im Winter). Auf laute Gespräche ausserhalb des Gebäudes ist insbesondere nachts zu verzichten. Für das Ein- und Ausladen der Ware ist die Indoor-Rampe der Druckerei zu benutzen.

#### <sup>18</sup> **Aesthetik**

<sup>1</sup> Gebäude und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute 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 und Farbwahl geben müssen, sind rechtzeitig der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen. In Anbetracht der äusserst prominenten Lage im Oltner Stadtbild wird eine entsprechende gestalterische Qualität verlangt.

#### <sup>19</sup> **Freiraumgestaltung**

<sup>1</sup> Die definitive Freiraumgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission. Der Freiraumgestaltung ist die entsprechende Beachtung zu schenken.

#### <sup>20</sup> **Gewässerschutz**

<sup>1</sup> Innerhalb Gestaltungsplanperimeters ist das Trennsystem anzuwenden. Bei Flachdächern sind Rückhaltmassnahmen vorzusehen. Die Restwassermenge des Meteorwassers ist versickern zu lassen. Ist das nicht oder nur teilweise möglich, ist das übrig bleibende Meteorwasser abzuleiten.

#### <sup>22</sup> **Ausnahmen**

<sup>1</sup> 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.

#### <sup>23</sup> **Inkrafttreten**

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

