

Einwohnergemeinde Olten
Kanton Solothurn



Gestaltungsplan
Solothurnerstrasse (USEGO)

GB Olten Nrn. 3321; 6053 und 90457

Sonderbauvorschriften

Stadtrat:

Beschluss zur Planauflage am

Öffentliche Planauflage vom

Beschlossen am

20. 5. 2019

27. 5. – 28. 6. 2019

2. 9. 2019 (Prot. Nr. 269)

Der Stadtpräsident:



Der Stadtschreiber:

Regierungsrat:

Genehmigung am 27. Oktober 2020

mit Beschluss Nr. 2020/1500

Staatschreiber:



Publikation im Amtsblatt
 Nr. 49 vom 04.12.2020

§ 1 Zweck

Absatz 1

Der vorliegende Gestaltungsplan Solothurnerstrasse bezweckt eine städtebaulich überzeugende Verdichtung, Aufwertung und Weiterentwicklung des Areals.

Absatz 2

Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- eine ortsverträgliche und wirtschaftliche Verdichtung unter Einbezug des bestehenden USEGO-Gebäudes
- die Voraussetzungen für einen breiten Nutzungsmix mit Angeboten für das Wohnen und die Pflege im Alter, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, sowie kundenintensive Nutzungen und Verkaufsflächen schaffen
- die Schaffung von Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität
- eine zukunftsorientierte Verkehrserschliessung sicherzustellen

§ 2 Bestandteile

Gegenstand der vorliegenden Planung ist der Gestaltungsplan Solothurnerstrasse mit Sonderbauvorschriften mit folgenden Teilplänen und Berichten:

Verbindliche Dokumente:

- Gestaltungsplan Solothurnerstrasse vom 17.04.2019
- Sonderbauvorschriften, rev. 18.11.2020 aufgrund RRB Nr. 2020/1500 vom 27. Oktober 2020

Erläuternde Dokumente:

- Raumplanungsbericht, vom 17.04.2019
- Richtprojekt, vom 21.06.2017, rev. 27.02.2019
- Freiraumkonzept, Plan vom 28.06.2018
- Freiraumkonzept, Dossier vom 28.06.2018
- Generelles Verkehrs- und Mobilitätskonzept, vom 17.04.2019
- Gutachten Lärmschutz, vom 26.03.2018, rev. 07.03.2019
- Energiekonzept, vom 09.03.2017, rev. 09.03.2018
- Bericht Altlasten und Grundwasser, vom 14.02.2018
- Bericht Überprüfung der Störfallsituation, vom 08.03.2018

§ 3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das in den Plänen gekennzeichnete Gebiet.

§ 4 Stellung zur Bauordnung und zum übergeordneten Recht

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

§ 5 Nutzungsart und Nutzungsmass

Absatz 1

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Wohnnutzungen, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, sowie kundenintensive Nutzungen und Verkaufsnutzungen mit maximal 2000m² Verkaufsfläche (ohne Nebenflächen) möglich, sowie Parkplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder. Die Verkaufsfläche darf zusammenhängend erstellt werden. Funktional zusammenhängende kundenintensive Nutzungen dürfen in ihrer Summe das Mass von 5'000 m² nicht überschreiten.

Absatz 2

Das Nutzungsmass ergibt sich aus der Fläche und den festgelegten maximalen Gebäudehöhen des jeweiligen Baubereichs.

Absatz 3

Vorsprünge dürfen nicht über den Baubereich hinausragen. Vordächer dürfen bis maximal 2 m über die Baubereiche hinausragen.

§ 6 Geschosszahl

Absatz 1

Innerhalb der im Plan festgelegten Gebäudehöhen ist die Geschosszahl frei wählbar.

Absatz 2

Nicht anrechenbare Attikageschosse sind ausgeschlossen.

§ 7 Baufelder Hochbauten

Hochbauten sind in folgenden Baufeldern zulässig:

- Baufeld USEGO- Bestand: Das Gebäude ist in seiner Erscheinungsform und Volumetrie zu erhalten (Substanz- und Strukturhaltung).
- Baufeld A
- Baufeld B
- Baufeld C 1-3

§ 8 Unterirdischer Baubereich

Im gesamten unterirdischen Baubereich sind auch Parkplätze möglich.

§ 9 Gestaltung der Neubauten

Absatz 1

Die Neubauten sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine qualitativ hochstehende Gesamtwirkung erreicht wird; dies gilt auch für Materialien und Farben. Das Richtprojekt ist dabei wegleitend.

Absatz 2

Die Dächer sind als extensiv begrüntes Flachdach auszuführen, als begehbare Dachfläche oder als Dachgarten zu gestalten. Dachaufbauten wie Dachaufgänge, Anlagen für Haustechnik, Liftaufbauten, Aussenraumüberdachungen, Solaranlagen etc. sind in die Architektur des Gebäudes zu integrieren, sodass eine überdurchschnittliche Gesamterscheinung resultiert.

Technische Aufbauten für Haustechnik, Liftaufbauten und dgl. sind auf eine Fläche von 30% zu beschränken und dürfen die maximale Höhe von 3 m ab OK Dachrand erreichen. Die Aufbauten sind um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückzusetzen.

Energiegewinnungssysteme auf den Dächern dürfen die ganze Fläche unter den nachstehenden Bedingungen bedecken:

- a) Es gilt eine maximale Höhe von 40 cm ab der obersten Gebäudekote (Dachrand)
- b) Sie müssen am Rand um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein
- c) Es sind reflexionsfreie Oberflächen und dunkle Hintergrundfolien sowie dunkle Rahmenteile anzuwenden.

Absatz 3

Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Fassadenpläne und Muster, welche Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl geben, sowie das Reklamekonzept sind vor Baubeginn der Bewilligungsbehörde zur Genehmigung zu unterbreiten. Die Gebäude und die Aussenräume sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine überzeugende Gesamtwirkung erreicht wird.

§ 10 Aussenraum

Absatz 1

Für die Gestaltung des Aussenraums ist das Aussenraumkonzept des Richtprojekts wegweisend. Auf dieser Grundlage ist mit dem ersten Baugesuch und jeder folgenden Etappe ein das ganze Areal umfassender detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Die einzelnen Realisierungsetappen müssen für sich allein und im Gesamten eine überdurchschnittliche Gesamtwirkung erzielen. Im Bereich des Aussenraums sind Bauten für Veloabstellplätze zulässig.

Absatz 2

USEGO-Garten:

Der „USEGO-Garten“ ist als Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Er kann durch eine Umfassungsmauer und gegen die Bahn mit einer Lärmschutzwand begrenzt und teilweise überdacht (z.B. mit einer Pergola) werden. Der Vegetationsraum im Wurzelbereich der Bäume muss mindestens 1.20 m Stärke betragen, im übrigen Pflanzbereich mindestens 60 cm.

Absatz 3

Vorzone:

Die „Vorzone“ dient der Adressbildung, der Erdgeschosserschliessung für Fussgänger und dem Aufenthalt. Die Übergänge zu den Gebäuden können durch erhöhte Podeste oder abgesenkte hofähnliche Vorzonen gelöst werden.

Absatz 4

Es sind standortgerechte Bepflanzungen einzusetzen.

§ 11 Erschliessung

Absatz 1

Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Individualverkehr, sowie den Fuss- und Veloverkehr erfolgt wie im Plan gekennzeichnet direkt von der Solothurnerstrasse und über die Gemeindestrasse im Westen des Areals.

Absatz 2

Die verkehrlichen Nachweise der Erschliessung sind im Baugesuchsverfahren zu erbringen.

Absatz 3

Die Erschliessung der Baufelder erfolgt über folgende Bereiche:

- Gasse:
Die „Gasse“ ist eine Mischverkehrsfläche und dient der Begegnung, Erschliessung, Aussenwirtschaft, Verkaufspräsentation, Anlieferung und der Parkierung für Kunden und Umschlag.
Anzahl und Lage der Parkfelder sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
- Gleisweg:
Der „Gleisweg“ wird primär zu Erschliessungszwecken und zur Parkierung genutzt.

- **Verbindung Fussweg:**
Im Bereich der „Verbindung Fussweg“ verbindet der öffentliche Fussweg den Gleisweg mit der Solothurnerstrasse.
- **Erschliessung Nord-Süd:**
Die Erschliessung Nord-Süd dient der Erschliessung der Gasse, des Gleiswegs und der Baufelder B und C.
- **Bereich unter der Brücke:**
Unter der Brücke liegt die Wegfahrt für Personenwagen aus der Gasse (gegen Westen) und die Zufahrt zum Gleisweg, sowie die bestehenden 20 Parkplätze.
Die Ausfahrt auf die öffentliche Strasse nach Westen muss nördlich der Brückenpfeiler erfolgen.
Die Zugänglichkeit zum Brückenwiderlager muss gewährleistet bleiben und die Gebrauchstauglichkeit der Brücke darf nicht beeinträchtigt werden.
Es dürfen keine brennbaren Materialien unterhalb der Brücke installiert werden.
- **Veloverbindung**
Die Veloverbindung leitet die Velofahrer vom Gleisweg über das Areal zum bestehenden Knoten an die Solothurnerstrasse.

§ 12 Parkierung

Absatz 1

- a) Die Parkierung für Motorfahrzeuge ist mehrheitlich unterirdisch oder im Parkhaus im Baufeld C1 vorzusehen. Die Anzahl und Anordnung von Parkfeldern wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- b) Es sind auf dem gesamten Areal (Geltungsbereich) maximal 350 Autoabstellplätze erlaubt.
- c) Die bestehenden Parkplätze geniessen Besitzstand (Anhang 2).
- d) Die erforderlichen Autoabstellplätze sind mit jedem Baugesuch über den gesamten Perimeter auszuweisen und darzustellen. Die Berechnung erfolgt gemäss Anhang 1.

Absatz 2

Alle Parkfelder sind gemäss Mobilitätskonzept zu bewirtschaften.

Absatz 3:

Ein arealinternes Parkleitsystem ab der Einfahrt von der Kantonsstrasse ist umzusetzen.

Absatz 4:

- a) Die Anzahl und Anordnung von Veloabstellplätzen wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt, massgebend ist die Norm SN 640 065.
- b) Die Veloabstellplätze sind mit jedem Baugesuch über den gesamten Perimeter auszuweisen und darzustellen.
- c) Mindestens die Hälfte der Veloabstellplätze ist ebenerdig und davon mindestens 30% gedeckt anzubieten.

§ 13 Mobilitätskonzept

Absatz 1:

Zum Zeitpunkt des ersten Baugesuchs und bei verkehrsrelevanten Ausbauschritten des Areals wird das Gesamt-Mobilitätskonzept aktualisiert und eine Preispolitik vorgeschlagen.

Absatz 2:

Die maximale Fahrtenzahl (DTV) beträgt 2'100 Fahrten. Die Regelungen und Massnahmen bei Überschreitung sind im Mobilitätskonzept auszuarbeiten.

§ 14 Etappierung

Absatz 1:

Die Etappierung der Bauten ist grundsätzlich frei. Jede Etappe muss für sich allein und unabhängig von der Realisierung weiterer Etappen eine überzeugende Lösung darstellen.

§ 15 Zwischennutzungen

Absatz 1

Bestehende Bauten und Aussenräume, welche dem Gestaltungsplan widersprechen, dürfen unterhalten und als Zwischennutzung umgenutzt und umgestaltet werden, sofern keine übergeordneten Interessen verletzt werden und insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

Absatz 2

Temporäre Neubauten dürfen innerhalb des Baufeldes A als Zwischennutzung für Verkauf, Dienstleistung und Parkierung erstellt werden.

Absatz 3

Zwischennutzungen müssen sich in die bestehende Struktur qualitativ einfügen. Die Gestaltung von Neubauten hat den unter § 9 geforderten Qualitätsansprüchen zu genügen.

§ 16 Lärm

Das Areal liegt in der ES III des Lärmempfindlichkeitsstufenplanes der Stadt Olten. Mit dem Baugesuch ist basierend auf dem Lärmgutachten vom 26.03.2018, revidiert am 07.03.2019, nachzuweisen, dass die entsprechenden Immissionsgrenzwerte gemäss Art. 31 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten werden können. Zudem ist der Nachweis zu erbringen, dass keine neuen, Lärm erzeugenden Anlagen die Planungswerte gemäss Art. 7 und Anhang 6 der LSV überschreiten.

§ 17 Altlasten

Die Parzelle GB Olten Nr. 3321 ist im Kataster der belasteten Standorte als belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig verzeichnet. Die Parzelle GB Olten Nr. 6053 ist nicht im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass Art. 3 AltIV eingehalten wird. Der Untergrund ist in Absprache mit dem Amt für Umwelt zu untersuchen und bei Bedarf ist ein Entsorgungskonzept für den belasteten Aushub zu erstellen.

§ 18 Störfallvorsorge

Um die Schutzinteressen der zukünftigen Nutzenden zu wahren, sind Massnahmen zur Senkung des Gefährdungspotentials gemäss «Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), 2013» zu prüfen. Alle Schutzmassnahmen, die wirtschaftlich tragbar sind, sind umzusetzen.

§ 19 Entwässerung

Absatz 1

Unverschmutztes Regenwasser ist mittels Sauberwasserleitungen getrennt in die Dünner zu leiten. Mittels Retentionsmassnahmen sind die bestehenden Leitungen möglichst zu nutzen. Die oberflächliche Ableitung ist als Gestaltungselement zu prüfen.

Absatz 2

Unter jedem Gebäude ist eine Sickerschicht zu planen, die Gebäudesubstanz unter Terrain ist wasserdicht auszuführen und bei einem Einbau in den felsigen Untergrund ist ein topographischer Abfluss für allfälliges Hangwasser in eine Sauberwasserleitung zu erstellen.

§ 20 Nachhaltigkeit / Energie

Absatz 1

Für Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten ist zwingend eines der folgenden Label zu erreichen: Minergie P, Leed (Leadership in Energy and Environmental Design), SGNI (Schweizerische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft).

Absatz 2

Für Neubauten sind 80% der für Heizung, Kühlung, Lüftung und Klimatisierung benötigten Energie mittels erneuerbaren Energien bereitzustellen.

Absatz 3

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

§ 21 Aufhebung und Änderung bisheriger Nutzungspläne

Absatz 1

Bestehende Nutzungspläne oder Teile davon verlieren, soweit sie dem vorliegenden Nutzungsplan widersprechen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für Baulinien und Strassenabstände entlang der Solothurnerstrasse.

Absatz 2

Der Gestaltungsplan Nr. 211, Solothurnerstrasse mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 925 vom 4. Mai 2004) wird aufgehoben.

§ 22 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren architektonischen oder städtebaulichen Lösung geringfügige Abweichungen vom Planwerk und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Gesamtkonzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden, sowie die öffentlichen und achtenswerten Nachbarinteressen gewahrt bleiben.

§ 23 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat im Amtsblatt in Kraft.

Anhang 1

Berechnung der Parkplätze

KXP / 17052 / BEJ, MUC / 190415

	Nutzung	Nutzergruppe	Datengrundlage gemäss Bestand, m2	Richtwert		Reduktion (gemäss bestehender Gestaltungsplan)		
				Berechnung	Anzahl PF	Berechnung	Anzahl PF	gerundet
Baufeld A1 Altbau USEGO	Fitness	Personal + Kunden	50 Garderobenplätze	0.3 PF je Garderobenplatz	15	70%	10.5	11
	Kundenintensiver Verkauf	Personal + Kunden	279	3.5 PF pro 100m2	9.765	70%	6.8355	7
	Lagerraum	Personal + Kunden	1363	0.5 PF pro 100m2	6.815	70%	4.7705	5
	Übrige Dienstleistungen	Personal + Kunden	6552	2.5 PF pro 100m2	163.8	70%	114.66	115
	Übriger Verkauf	Personal + Kunden	288	3.5 PF pro 100m2	10.08	70%	7.056	7
							143.822	145
Baufeld A1 Altbau USEGO Kantonspolizei	Kapo Einsatzfahrzeuge unterirdisch		Nutzung mit besonderen betrieblichen Bedürfnissen bezüglich Betriebsfahrzeugen und Schichtzeiten				20	20
	Kapo Einsatzfahrzeuge oberirdisch						21	21
	Kapo Mitarbeiterparkplätze						9	9
	Kapo Besucherparkplätze						2	2
							60	60

	Nutzung	Nutzergruppe	Datengrundlage gemäss Richtprojekt, m2	Richtwert		Reduktion		
				Berechnung	Anzahl PF	Berechnung	Anzahl PF	gerundet
Baufeld A	Übrige Dienstleistungen	Personal	4941	2 PF / 100m2 BGF	98.82	20%	19.764	20
		Kunden		0.5 PF / 100m2 BGF	24.705	40%	9.882	10
							29.646	30

	Nutzung	Nutzergruppe	Datengrundlage gemäss Angaben Architekten (fap)	Richtwert		Reduktion		
				Berechnung	Anzahl PF	Berechnung	Anzahl PF	gerundet
Baufeld B Tertianum	Alters- und Pflegeheim * (teilweise besondere betriebliche Bedürfnisse aufgrund der Schichtzeiten)	Personal: Frühschicht Annahme: 6h-14h	18 MA	es braucht 18 PF, da kein oV zu dieser Uhrzeit	18	100%	18	18
		Personal: Tagschicht Annahme: 14h-22h	60 Betten	0.5 PF pro Bett	40	70%	6	6
		Personal: Nachtschicht Annahme: 22h-6h	2 MA	Annahme: kein oV bei Schluss vom Dienst	2	0%	0	0
		Besucher	60 Betten / Zimmer	0.3 PF pro Bett	18	80%	14.4	14
	Alterswohnungen	Bewohner und Besucher	24 Wohnungen	0.5 pro Wohnung (Annahme Erfahrungswert)	12	80%	9.6	10
	Notarzt / Leichenwagen		gemäss Angabe Tertianum				1	1
							49	49

	Nutzung	Nutzergruppe	Datengrundlage gemäss Richtprojekt, m2	Richtwert		Reduktion		
				Berechnung	Anzahl PF	Berechnung	Anzahl PF	gerundet
Baufeld C	Übriger Verkauf	Personal	90	1.5 PF / 100m2 VF	1.35	20%	0.27	1
		Kunden		3.5 PF / 100m2 VF	3.15	40%	1.26	1
	Kundenintensiver Verkauf	Personal	1200	2 PF / 100m2 VF	24	20%	4.8	5
	Übrige Dienstleistungen	Kunden		6 PF / 100m2 VF	96	40%	38.4	39
	Übrige Dienstleistungen	Personal	1170	2 PF / 100m2 BGF	23.4	20%	4.68	5
		Kunden		0.5 PF / 100m2 BGF	5.85	40%	2.34	2
							51.75	52

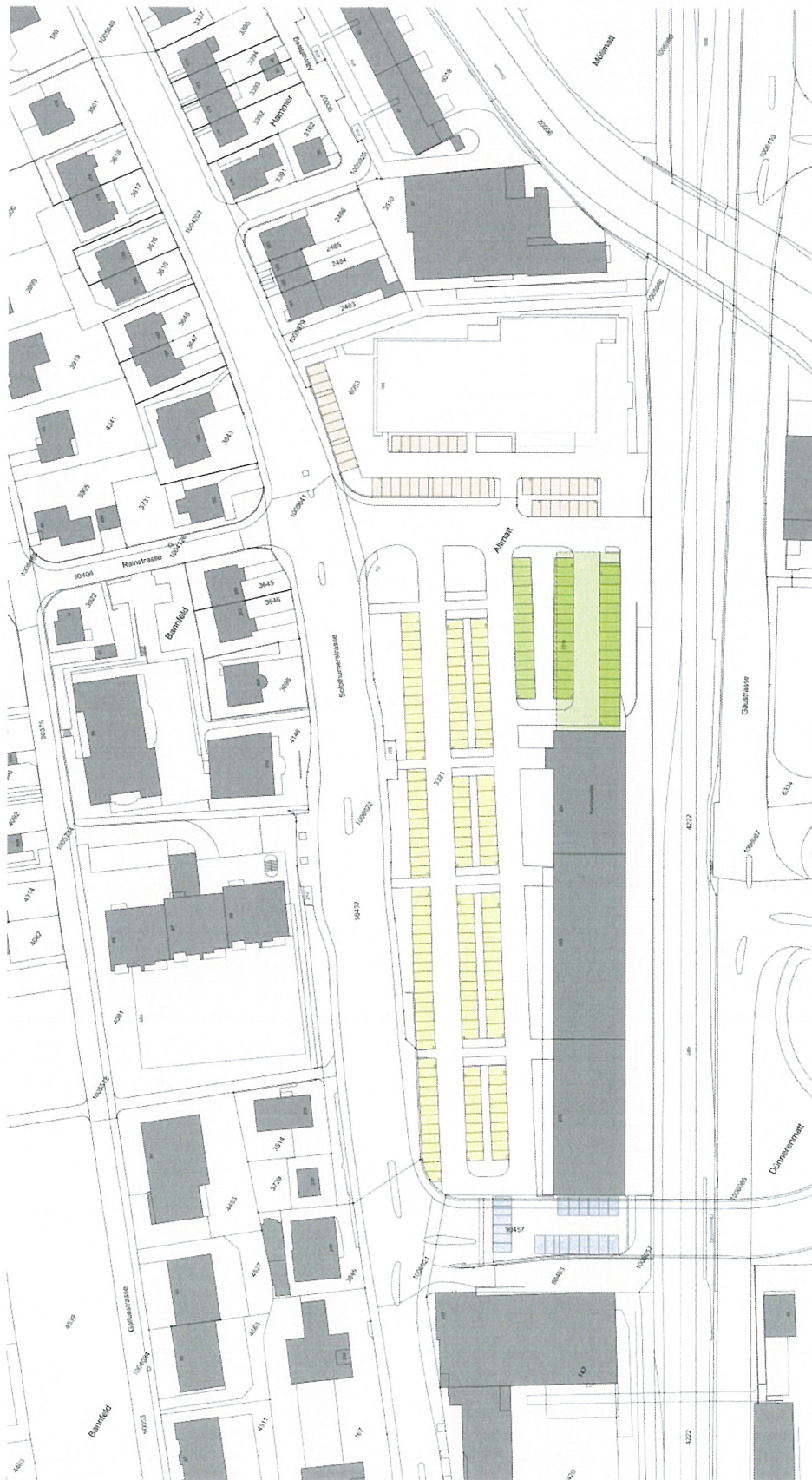
* Massgebend für das Personal Tertianum ist der Schichtwechsel von der Früh- auf die Tagschicht (benötigt werden 24 PF).
Beim Wechsel von der Tag- auf die Nachtschicht und von der Nacht- auf die Frühschicht stehen dadurch immer genügen PF zur Verfügung.

NF Nettofläche
BGF Bruttogeschossfläche
VF Verkaufsfläche

GESAMT	Altbau USEGO	145
	Kapo	60
	Baufeld A	30
	Tertianum	49
	Baufeld C	52
		336

Anhang 2

Bestehende Parkplätze



Parkplätze Bestand

PP Parz. 6053 (Areal Adl)	48PP
PP Parz. 3321 (Areal USEGO)	159PP
PP Parz. 3321 (Klopp UG Einstellhalle)	27PP
PP Parz. 3321 (Klopp über Einstellhalle)	47PP
PP Parz. 90457 (unter Brücke)	20PP
TOTAL	299PP

JSEGO WPZ Tetanum - Solothurnstrasse 231 - 4600 Olten

71400- Parkplätze Bestand

sp Architekten AG - Dipl. Architekten ETH/HF/ISA - Rotentbühlstrasse 55 - 8057 Spreitenbach

017403 USEGO-Areal Olten/2. Durchleitung Phase 1/Lösung Konzeptschritt/030 P-Nr. 1403 WPZ Tetanum

A3= 1:1000

Druck: 10.04.2019

Rev.

Erstellt