

# GESTALTUNGSPLAN «KONRADSTRASSE 25/27» PARZELLEN GB OLTEN NRN. 1489 UND 1490

## SONDERBAUVORSCHRIFTEN

28. APRIL 2023

Vom Stadtrat für die öffentliche Auflage verabschiedet am 3. Juli 2023

Öffentliche Auflage vom 27. Juli bis 25. August 2023

Beschlossen vom Stadtrat Olten

Olten, 18. September 2023

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2024/32 vom 16. JAN. 2024

Der Staatschreiber:

*[Handwritten signature]*



Publiziert im Amtsblatt

Nr. ....

vom 16. FEB. 2024

## **SONDERBAUVORSCHRIFTEN GESTALTUNGSPLAN «KONRADSTRASSE 25/27»**

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten erlässt, gestützt auf die §§ 14, 44 – 47 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 Baureglements der Stadt Olten die nachstehenden Sonderbauvorschriften:

### **I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

#### **§ 1 Zweck und Ziele**

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan Konradstrasse 25/27 mit Sonderbauvorschriften schafft die Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Bebauung unter Berücksichtigung der raumplanerischen Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen und einer ortsverträglichen Nutzung.
- <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan verfolgt die folgenden Ziele:
  - die behutsame und ortsbildgerechte Integration des Neubaus in den städtebaulichen Kontext;
  - die Schaffung von attraktiven Wohn- und Dienstleistungsflächen für urbanes Wohnen und Arbeiten;
  - Sicherstellung einer verkehrsarmen Überbauung aufgrund der guten ÖV-Erschliessungsgüte und des kernstädtischen Umfelds mit kurzen Wegen;
  - die Schaffung von Voraussetzungen für die langfristig mögliche Entwicklung des angrenzenden Innenhofs (ausserhalb Gestaltungsplanperimeter) mit einer hohen Durchgrünung;
  - Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise.

#### **§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile**

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan Konradstrasse 25/27 mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Gestaltungsplan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).
- <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan beinhaltet die rechtsverbindliche Plandarstellung inklusive Schnitte (Massstab 1:250) und die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften.
- <sup>3</sup> Das Richtprojekt (ARGE Frey Architekten und rba architekten vom 28. April 2023) bildet das städtebauliche Grundkonzept und dient als Grundlage für die architektonische und volumetrische Gestaltung des vorliegenden Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften bzw. für die sinngemässe Umsetzung im Baubewilligungsverfahren. Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung begleitet den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften. Richtprojekt und Raumplanungsbericht haben orientierenden Charakter.

#### **§ 3 Stellung zur Bauordnung**

- <sup>1</sup> Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anders bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten sowie die kantonalen Bauvorschriften.

### **II. ART UND MASS DER NUTZUNG**

#### **§ 4 Nutzungen**

- <sup>1</sup> Zugelassen sind Wohnbauten sowie mässig störende Dienstleistungsbetriebe. Ausgeschlossen sind Dienstleistungsbetriebe des Sexgewerbes.
- <sup>2</sup> Im ganzen Erdgeschoss sind zwingend Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln. Darüber hinaus dürfen sich Dienstleistungsbetriebe auf allen anderen Geschossen niederlassen. Die Fläche für Dienstleistungsbetriebe dürfen insgesamt über alle Geschosse hinweg 35 % der Hauptnutzfläche nach SIA 416 nicht übersteigen.

## **§ 5 Massvorschriften**

- <sup>1</sup> Die Lage und das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus dem im Plan eingetragenen Baufeld und der im Schnitt dargestellten Mantellinie. Die Mantellinie umfasst sämtliche baulichen Elemente wie Balkone, Auskragungen und Geländer/Brüstungen.
- <sup>2</sup> Die Mantellinie zur Konradstrasse bestimmt die Fassadenflucht im Sinne einer Gestaltungsbaulinie (Nordfassade). Im Innenhof darf die Fassade (Südfassade) von der Mantellinie abweichen, jedoch nicht über das Baufeld ragen.
- <sup>3</sup> Der im Gestaltungsplan eingezeichnete Zugangsbereich «Innenhof» ist von Hochbauten freizuhalten.
- <sup>4</sup> Oberkante (OK) Dachrand des obersten Vollgeschosses beträgt maximal 419.14 m ü. M.
- <sup>5</sup> OK Brüstung / Geländer des Attikageschosses beträgt maximal 420.24 m ü. M.
- <sup>5</sup> OK Dachrand des Attikageschosses beträgt maximal 421.53 m ü. M.
- <sup>6</sup> OK Dachaufbau beträgt maximal 423.53 m ü. M. (siehe § 7 Abs. 3 SBV).

## **III. GEBÄUDE: STADTBILD UND GESTALTUNG**

### **§ 6 Städtebau**

- <sup>1</sup> Der Neubau orientiert sich an der städtebaulichen Situation und trägt zu einem kohärenten städtebaulichen Gesamtbild bei.
- <sup>2</sup> Der Neubau hält am Prinzip der Blockrandbebauung fest und trägt zu seiner Weiterentwicklung bei.
- <sup>3</sup> Der Neubau setzt die Fassadenflucht des benachbarten Baus, Konradstrasse 23, fort.

### **§ 7 Architektur und Gestaltung**

- <sup>1</sup> Die Gestaltung des Neubaus verfolgt eine einheitliche Architektursprache.
- <sup>2</sup> Das Gebäudeprofil wird im Gestaltungsplan (Situation und Schnitt) durch die maximale Gebäudehöhe sowie durch die Mantellinie im Schnitt definiert.
- <sup>3</sup> Dachaufbauten wie Entlüftungsbauteile, Dachaufgänge, Anlagen für Haustechnik, Liftüberfahrten u. dgl. sind in die Architektur des Gebäudes zu integrieren, so dass eine überdurchschnittliche Gesamterscheinung resultiert. Wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können, dürfen diese um maximal 2 m die Oberkante des Dachrandes des Attikageschosses (OK 421.53 m ü. M) überschreiten und sind um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurück zu versetzen. Diese Dachaufbauten dürfen maximal 30 m<sup>2</sup> belegen und sind als räumliche Einheit zu erstellen.
- <sup>4</sup> Die Dächer des Attikageschosses und des allfälligen Dachaufbaus sind im Grundsatz zu begrünen (mindestens 0.10 m Substrathöhe). Werden die Flächen zugleich mit Energiesystemen wie Photovoltaikerelementen und dgl. genutzt, sind diese beiden Anforderungen systemmässig aufeinander abzustimmen.
- <sup>5</sup> Dachaufbauten für Energiegewinnungssysteme dürfen maximal 0.40 m die Oberkante des Dachrandes des Attikageschosses, bzw. des Dachaufbaus überragen. Sie müssen grundrissmässig um mindestens 0.40 m vom Dachrand zurückversetzt sein. Es sind reflexionsfreie Oberflächen, dunkle Hintergrundfolien sowie dunkle Rahmenteile anzuwenden.
- <sup>6</sup> Für die Fassadengestaltung, Materialisierung wie auch die volumetrische Ausbildung ist das Richtprojekt massgebend. Die architektonische wie auch materialmässige Qualität zeigt sich insbesondere daran, dass die Balkone, bzw. Loggien auf der Südseite geschossweise alternierend angeordnet sind und auf der Nordseite volumetrische Rücksprünge wie auch felderartige Auszeichnungen das Bild prägen. Die Wohnungen sind mehrheitlich zweiseitig belichtet. Die Westfassade ist durch Oberflächenstrukturen und feingliedrige Rücksprünge gestaltet.  
Die Fassadenpläne und Muster, welche Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl geben, sind mit der Baueingabe einzureichen.
- <sup>7</sup> Nach § 16<sup>bis</sup> Abs. 2 der kantonalen Bauverordnung gilt die Höhe des massgebenden Terrains von 400,99 m ü. M und ist an der Mantellinie Konradstrasse gemessen.

<sup>8</sup> Untergeschosse (OK Decke) dürfen strassenseitig nicht aus dem massgebenden Terrain hinausragen bzw. das massgebende Terrain unterschreiten.

### **§ 8 Aussenraum**

- <sup>1</sup> Der hofseitige Aussenraum (Südseite) dient als Zugangsbereich zum Erdgeschoss und zum Untergeschoss. Die Gestaltung des Zugangsbereichs «Innenhof» ist so auszulegen, dass einerseits die Zugänglichkeit zum Gebäude sichergestellt ist und andererseits sich mit möglichen zukünftigen Attraktivierungsmassnahmen des Innenhofes ergänzen lässt. Die Gestaltung ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu definieren.
- <sup>2</sup> Auf die Ausscheidung von Spielplätzen und Aufenthaltsräumen gemäss § 41 der kantonalen Bauverordnung wird aufgrund mangelnder Platzverhältnisse verzichtet.

### **§ 9 Zugänge**

- <sup>1</sup> Der Hauptzugang zum Neubau, der alle Nutzungseinheiten erschliesst, liegt an der Konradstrasse. Die Lage ist im Gestaltungsplan verbindlich ausgeschieden. Der Zugang ist barrierefrei zu erstellen. Zusätzliche unabhängige Zugänge ab der Konradstrasse sind für die Dienstleistungsräumlichkeiten im Erdgeschoss möglich.
- <sup>2</sup> Der Zugangsbereich «Innenhof» und der Hauptzugang von der Konradstrasse stehen für alle Nutzungseinheiten zur Verfügung. Der Zugang zum Untergeschoss ist für Velos mittels Rampe attraktiv zu gestalten.
- <sup>3</sup> Im Erdgeschoss sichert ein Durchgang die Zugänglichkeit vom Hauptzugang zum Zugangsbereich «Innenhof». Der Durchgang ist so zu gestalten, dass das Durchschieben von Velos sowie das Abstellen von Velos / Kinderwagen möglich sind (siehe § 12 Abs. 1). Sollte zum Zeitpunkt der Baueingabe ein im Grundbuch gesichertes Wegrecht über den Innenhof (GB Olten Nr. 3562 und 1939) vorliegen, darf der Durchgang entsprechend redimensioniert werden.

## **IV. MOBILITÄT**

### **§ 10 Autoarmes Wohnen**

- <sup>1</sup> Die Wohneinheiten und Dienstleistungsflächen des Gebäudes sind im Grundprinzip für autoarmes Wohnen und Arbeiten bestimmt.
- <sup>2</sup> Für nicht bereitgestellte Autoabstellplätze ist zum Zeitpunkt der Baueingabe nach § 42 Abs. 5 kantonale Bauverordnung eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Höhe richtet sich nach den rechtsgültigen Richtlinien der Stadt Olten. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind die entsprechenden Berechnungen einzureichen.

### **§ 11 Mobilitätskonzept**

- <sup>1</sup> Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, das Massnahmen zur Attraktivierung des autoarmen Wohnens festlegt.
- <sup>2</sup> Das Mobilitätskonzept ist im Betrieb getreu anzuwenden und gegebenenfalls neuen Mobilitätsangeboten anzupassen.

### **§ 12 Veloparkierung / Kinderwagen**

- <sup>1</sup> Grundlage für die Bedarfsermittlung und die Geometrie / Flächenbedarf der Abstellflächen für Velos ist die VSS Norm 40 065 und VSS Norm 40 066. Mindestens drei Veloabstellplätze sowie Abstellplätze für Kinderwagen sind im Erdgeschoss vorzusehen. Die restlichen Veloabstellplätze sind im Untergeschoss anzuordnen. Mindestens 10% der Veloabstellplätze sind mit Elektroladestationen zu versehen.

## **V. UMWELT**

### **§ 13 Lärm**

<sup>1</sup> Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist aufgrund der zukünftig anzunehmenden Verkehrssituation zu bestätigen, dass die Immissionsgrenzwerte für Aussenlärm gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden.

### **§ 14 Energie**

<sup>1</sup> Das Gebäude hat im Minimum die energetische Minergie-Kennzahl (MKZ) gemäss dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Minergie-Standard zu erfüllen. Die Einhaltung der MKZ für Minergie-P ist für die Baugesuchseingabe zu prüfen.

<sup>2</sup> Der Neubau muss so erstellt und ausgerüstet werden, dass mindestens 55 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden.

<sup>3</sup> Das Dach des Attikageschosses wie auch des Dachaufbaus ist für Solaranlagen zu nutzen. Das Energiesystem ist mit den weiteren Anforderungen, wie z.B. der Begrünung, abzustimmen (siehe § 7).

<sup>4</sup> Mit dem ersten Bauprojekt ist ein Energiekonzept einzureichen, welches die unter Abs. 1, 2 und 3 dargestellten Bedingungen über den ganzen Geltungsbereich umfassend aufzeigt.

### **§ 15 Licht**

<sup>1</sup> Die Beleuchtung von Aussenräumen hat sich nach den Bestimmungen der SIA Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu richten. Es dürfen keine Aussenleuchten mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden, weil Leuchten mit einem hohen Blaulichtanteil nachweislich mehr Insekten anziehen.

### **§ 16 Entsorgung**

<sup>1</sup> Für die Zwischenlagerung von Hauskehricht sind innerhalb des Gebäudes Räumlichkeiten für Container vorzusehen. Diese sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens auszuweisen.

### **§ 17 Entwässerung**

<sup>1</sup> Für die Entwässerung des Meteorwassers sowie des anfallenden Schmutzwassers gilt der rechtsgültige GEP der Stadt Olten.

<sup>2</sup> Sofern die Dachflächen des Attikageschosses und des allfälligen Dachaufbaus begrünt werden, ist bei diesen die Rückhaltung von anfallendem Meteorwasser umzusetzen.

<sup>3</sup> Die Restwassermenge des Meteorwassers ist in die Kanalisation abzuleiten.

<sup>4</sup> Die Organisation der Ableitung ist so zu gestalten, dass im Fall einer zukünftigen Attraktivierung des Innenhofes mit Entsiegelung des Bodens das Meteorwasser zur Versickerung in den Innenhof geleitet werden kann.

### **§ 18 Naturgefahren (Hochwasser, Starkregen)**

<sup>1</sup> Im Rahmen der Planung und Umsetzung des Neubaus sind der Gefährdung, insbesondere dem Zugang zum bzw. Ausgang vom Untergeschoss, durch Hochwasser und Starkregen Rechnung zu tragen. Entsprechende Schutz- und Anpassungsmassnahmen sind während der Bauprojektierung zu planen und im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu prüfen.

## **VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **§ 19 Abweichungen**

<sup>1</sup> 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. Die architektonische Qualität ist jedoch in jedem Falle zu erfüllen.

### **§ 20 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.