

Stadt Olten

Kanton Solothurn

Gestaltungsplan Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse

Parz. GB Nrn. 1038 / 1039 / 1043 / 1044 / 1049 / 1050 / 1051 / 5436 / 5806 / 90342 / 90386 / 90450

Sonderbauvorschriften

Stand vom 20. September 2024 für die öffentliche Auflage

Vom Stadtrat für die öffentliche Auflage verabschiedet am 28.10.2024

Öffentliche Auflage vom 12.11. bis 11.12.2024

Vom Stadtrat beschlossen am 24.3.2025

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Machi



[Signature]

Genehmigt vom Regierungsrat mit PRBB Nr. 2025/2122

am 16. Dezember 2025

Der Staatsschreiber

[Signature]



Publiziert im Amtsblatt am 30. Januar 2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitende Bestimmungen	3
	§ 1 Zweck und Ziele	3
	§ 2 Geltungsbereich	3
	§ 3 Stellung zur Grundordnung.....	3
	§ 4 Bestandteile und Grundlagen.....	3
2.	Bauvorschriften und Gestaltung	4
	§ 5 Städtebauliches Konzept.....	4
	§ 6 Nutzungen	4
	§ 7 Baubereiche und Massvorschriften	5
	§ 8 Gemeinschaftsanlagen.....	5
	§ 9 Gestaltung der Neubauten	5
	§ 10 Umgebungsgestaltung	6
	§ 11 Berechnung Grünflächenziffer	7
3.	Erschliessung und Parkierung	7
	§ 12 Erschliessung.....	7
	§ 13 Parkierung	8
	§ 14 Mobilitätskonzept	8
4.	Ver- und Entsorgung.....	9
	§ 15 Abfallentsorgung	9
5.	Umwelt.....	9
	§ 16 Energie und Ökologie	9
	§ 17 Lärmschutz	9
	§ 18 Gewässerschutz.....	9
	§ 19 Naturgefahren	10
6.	Besondere Bestimmungen	10
	§ 20 Abweichungen.....	10
	§ 21 Etappierung.....	10
7.	Schlussbestimmungen	10
	§ 22 Inkrafttreten.....	10

Die Stadt Olten erlässt, gestützt auf die §§ 14, 44, 45 und 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 03.12.1978 (PBG) sowie § 1 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung vom 03.07.1978 (KBV) und des Baureglements der Stadt Olten die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

1. Einleitende Bestimmungen

§ 1

Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan Ziegelfeldstrasse - Bleichmattstrasse bezweckt die zentrumsnahe Entwicklung des Areals zu einem Wohn- und Dienstleistungsareal, das entlang der Ziegelfeldstrasse östlich und westlich durch sechsgeschossige Bauten geprägt ist.

² Folgende Ziele sind zu erfüllen:

- Entwicklung einer dichten und qualitativ überdurchschnittlichen Wohnüberbauung im Innenstadtbereich
- Entwicklung eines wohnbauorientierten Gartenbereiches abgewandt zur Kantonsstrasse
- Berücksichtigung der Lärmschutzmassnahmen durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume gegen die Innenhöfe
- Berücksichtigung der Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Kirche St. Martin

§ 2

Geltungsbereich

¹ Die Sonderbauvorschriften gelten für das Areal innerhalb des im Situationsplan 1:500 mit Punkten dargestellten «Perimeter Gestaltungsplan». Planelemente ausserhalb dieses Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 3

Stellung zur Grundordnung

¹ Soweit Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements (BR) und des Zonenreglements (ZR) der Stadt Olten sowie die einschlägigen kantonalen und übergeordneten Bauvorschriften.

² Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die zu diesem Zeitpunkt aktuellen Vorschriften des Baureglements (BR) und des Zonenreglements (ZR) der Stadt Olten.

§ 4

Bestandteile und Grundlagen

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans mit Genehmigungsinhalt sind der Situationsplan 1:500 (mit den Ansichten Süd, Ost und West) vom 20. September 2024 und die Sonderbauvorschriften vom 20. September 2024.

² Das Richtprojekt der Frei Architekten AG, Aarau, vom 20. September 2024 im Massstab 1:250 bzw. 1:500 (inkl. Materialisierungskonzept, Berechnungen und

Schemen), ist Orientierungsinhalt und dient als richtungsweisende Grundlage für das Baugesuchsverfahren.

³ Das Richtprojekt Freiraum der Zwahlen + Zwahlen AG, Cham, vom 20. September 2024 im Massstab 1:200 ist Orientierungsinhalt und dient als richtungsweisende Grundlage für die Umgebungsgestaltung im Baugesuchsverfahren.

⁴ Weitere erläuternde Unterlagen sind:

- Raumplanungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 20. September 2024
- Lärmschutznachweis (zum Richtprojekt) vom 24. Oktober 2022
- Mobilitätskonzept vom 14. Dezember 2023
- Situationsplan Profile vom 20. September 2024
- Profilierung vor Ort
- Modell mit Richtprojekt im Massstab 1:200

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:

- a) Ausrichtung der Wohnnutzung lärmabgewandt von der lärmvorbelasteten Ziegelfeldstrasse
- b) Entwickeln einer schlüssigen Raumabfolge von urbanen Volumen gegenüber dem Areal der römisch-katholischen Kultusstiftung Olten mit der Kirche St. Martin und dem Pfarrhaus.

§ 6

Nutzungen

¹ Die Nutzungsart richtet sich nach der Grundnutzung der Zone: "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 Auf maximal 10 % der Fläche ausserhalb der Baubereiche sind die nachstehenden Bauten erlaubt: Einzelne Velounterstände mit einer Fläche von maximal 20 m² und Bauten für die gemeinschaftliche Nutzung von maximal 20 m². Weitere Klein- und Nebenbauten sind nicht erlaubt.

 § 7
Baubereiche und
Massvorschriften

¹ Das Ausmass der ober- und unterirdischen Bauten ergibt sich aus den im Situationsplan 1:500 eingetragenen Baubereichen, den Massangaben, den Höhenkoten, sowie der Gestaltungsbaulinie und den Mantellinien. Entlang der Ziegelfeldstrasse sind die Baukörper auf die Gestaltungsbaulinie (§ 40 Abs. 4 PBG) zu setzen.

² Im Baubereich B1 sind sechs Vollgeschosse zulässig. Die Bauten dürfen eine Höhenkote von 423.50 m nicht überragen.

³ Im Baubereich B2 sind drei Vollgeschosse sowie ein zusätzliches Attikageschoss zulässig. Die Bauten dürfen eine Höhenkote von 418.00 m nicht überragen. Das Attikageschoss ist von der Fassadenflucht auf drei Seiten um das Mass von mindestens 2.00 m zurückzusetzen (§ 17^{ter} Abs. 2 lit. c KBV).

⁴ Im Baubereich B1 hat die lichte Höhe des ersten Vollgeschosses auf Strassenebene mindestens 3.00 m zu betragen.

⁵ Im Baubereich «Vordach» ist über dem ersten Vollgeschoss ein Vordach zulässig. Dieses darf maximal 1.20 m über die Gestaltungsbaulinie hinausragen. Die lichte Höhe muss mindestens 3.00 m ab gestaltetem Terrain sein.

⁶ Der Baubereich «Unterniveaubauten» ist bestimmt für unterirdische Bauten sowie für die unterirdische Einstellhalle, inklusive deren Ein- und Ausfahrten.

 § 8
Gemeinschafts-
anlagen

¹ Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Veloabstellplätze etc. durch die Eigentümerschaft und die Mieterschaften ist durch die Eigentümerschaft und die übrigen Mieterschaften zu dulden.

² Der Unterhalt der Gemeinschaftsanlagen ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümerschaften zu übernehmen.

 § 9
Gestaltung der
Neubauten

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 Material- und Farbwahl. Das Richtprojekt ist dabei wegweisend. Die dort dargestellte Volumetrie ist verbindlich. Von der dort dargestellten Materialisierung kann abgewichen werden, wenn sie sich innerhalb der Farbigkeit bewegt und ressourcenschonender resp. ökologischer ist.

² Die Dächer sind als ökologisch wertvolles und extensiv begrüntes Flachdach mit einer minimalen Substrathöhe von 10 cm auszuführen oder als Dachgarten zu gestalten. Dachaufbauten wie Dachaufgänge, Anlagen für Haustechnik, Liftaufbauten, Lüftungsleitungen, Aussenraumüberdachungen, Solaranlagen und dgl. sind material- und farbmässig in die Architektur des Gebäudes zu integrieren, sodass eine überdurchschnittliche Gesamterscheinung resultiert. Diese sind auf eine Fläche von 20% (der darunterliegenden Aussenabmessungen des Geschosses) zu beschränken und dürfen eine maximale Höhe von

2.5 m ab Oberkante Dachrand erreichen. Die Aufbauten sind um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückzusetzen.

³ 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 grundrissmässig minimal um 1 m vom Dachrand zurückversetzt sein.
- c) Es sind reflexionsfreie Oberflächen und dunkle Hintergrundfolien sowie dunkle Rahmen- und Konstruktionsteile anzuwenden.

⁴ Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Das Richtprojekt ist dabei wegweisend. Die Fassadenpläne und Muster, welche Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl geben, sowie das Reklamekonzept sind mit dem Baugesuch der Bewilligungsbehörde zur Genehmigung einzureichen. Es ist - neben den weiteren notwendigen Bemusterungen - ein Fassadenmuster in der Grösse 2 x 3m (Breite x Höhe) einzureichen, welches sämtliche Materialien, Oberflächen und Farben eines Geschosses darstellt.

⁵ 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

Umgebungs- gestaltung

¹ Die Freifläche gemäss Situationsplan 1:500 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. In den unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Bereichen sind private Nutzungen zulässig. Die Freifläche ist so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung und Materialwahl eine gute Gesamtwirkung entsteht. Das Richtprojekt Freiraum der Zwahlen + Zwahlen AG, Cham, vom 20. September 2024 im Massstab 1:200 ist dabei richtungsweisend.

² Im Baubewilligungsverfahren sind ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan, der die definitive Aussenraumgestaltung aufzeigt, sowie ein Pflegekonzept einzureichen. Die Planung ist durch eine qualifizierte Fachperson zu begleiten.

³ Die Freifläche gemäss Situationsplan 1:500 ist zu mindestens 50 % begrünt (z.B. Rasen, Blumenrasen, Pflanzflächen, Stauden, Baumhecken usw.) auszugestalten.

⁴ Die Freifläche gemäss Situationsplan 1:500 kann maximal um 0.60 m über dem gewachsenen Terrain angelegt werden. Sie darf mit Mauerelementen, Bepflanzungen und dgl. abgegrenzt werden. Architektonische Barrieren und Hindernisse sind zu vermeiden.

⁵ Die ausserhalb des Baufelds «Unterniveaubauten» liegenden Bereiche der Freifläche gemäss Situationsplan 1:500 dürfen nicht unterbaut werden. Sie dienen der Gewährleistung der Versickerung und der Aufrechterhaltung des Wasserhaushaltes.

⁶ 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.

⁷ Im Bereich der Freifläche gemäss Situationsplan 1:500 ist sicherzustellen, dass mindestens 9 hochstämmige Bäume gepflanzt werden. Die Baumart hat sich nach den Empfehlungen der Stadtgärtnerei Olten zu richten. Die Pflanzgruben haben eine Substratschicht von 1.50 m sowie eine Grundrissausdehnung von 2 x 2 m aufzuweisen. Die Kronendurchmesser haben im ausgewachsenen Stadium einen Mindestdurchmesser von 6 m 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 Bepflanzungsplan nachzuweisen.

⁸ Die Einfriedung auf der Südseite, zur angrenzenden Parzelle GB Nr. 1285, ist bezüglich ihrer Ausbildung mit der Grundeigentümerschaft der angrenzenden Parzelle abzusprechen.

§ 11

Berechnung Grünflächenziffer

¹ Als Grünfläche für die Berechnung der Grünflächenziffer gemäss § 6 Abs. 2 ZR gelten alle Flächen, welche versickerungsfähig sind und/oder bepflanzt bzw. als Rasenfläche gestaltet sind, mit einer minimalen Aufbaustärke von 80 cm. Sicker-, Dämm- und Isolationsschichten zählen nicht zur Aufbaustärke.

² Für das Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes werden 20 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet. Bäume, die zur Einhaltung der Grünflächenziffer eingerechnet wurden, dürfen weder entfernt noch im Weiterbestand behindert werden. Bei Bedarf sind sie zu ersetzen. Es können maximal 5 Hochstammbäume angerechnet werden.

3. Erschliessung und Parkierung

§ 12

Erschliessung

¹ Die Einfahrt zur Einstellhalle erfolgt über die Bleichmattstrasse. Die Wegfahrt erfolgt über die Grundstrasse.

² Die Bereiche für öffentlichen und privaten Fussverkehr ergeben sich aus dem Situationsplan 1:500. Die Schnittstellen öffentlicher Fussverkehr und privater Fussverkehr sind durchgehend, ohne bauliche Trennung, zu gestalten.

³ Die Lage der Gebäudezugänge für zu Fuss Gehende im Situationsplan 1:500 ist wegleitend.

§ 13

Parkierung

¹ Es sind für sämtliche Nutzungen der Baubereiche B1 und B2 innerhalb des Gestaltungsplanperimeters 44 Autoabstellplätze für Bewohnende, Besuchende, Mitarbeitende und Kund:innen sowie für die Nachbarparzelle GB Nr. 1285 sechs Autoabstellplätze zulässig. Es ist mindestens ein Carsharing-Parkfeld anzubieten. Insgesamt sind somit maximal 51 Autoabstellplätze möglich. Diese sind unterirdisch innerhalb des Gestaltungsplanperimeters anzuordnen. Die definitive Zahl der Autoabstellplätze wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach dem Mobilitätskonzept.

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

³ Die Parkfelder für Bewohnende und Arbeitnehmende des Gebäudes im Gestaltungsplanperimeter sind, von den Wohnungsmieten entkoppelt, gegen ortsübliche Tarife zu vermieten.

⁴ 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/SN Norm 40'065 und VSS/SN Norm 40'066. Mindestens ein Drittel der Abstellplätze sind im Bereich der Gebäudezugänge (Erdgeschoss) im Gebäudeinnern anzuordnen, die restlichen zwei Drittel der Abstellplätze müssen überdeckt oder, falls im Gebäudeinnern erstellt, über Rampe(n) gut erreichbar sein.

⁵ Spezialvelos und Anhänger sind in den Veloräumen zulässig. Dafür sind spezielle Abstellmöglichkeiten zuzuordnen.

⁶ Für das Laden von Elektrovelos sind dem Bedarf entsprechend genügend Steckdosen vorzusehen.

⁷ Im Bereich der Gebäudezugänge sind zudem gesicherte Abstellräume für Kinderwagen vorzusehen.

§ 14

Mobilitätskonzept

¹ Im Rahmen des Baugesuches ist das Mobilitätskonzept zu präzisieren und die Einhaltung der Sichtzonen ist aufzuzeigen. Es ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Angestellte, Kundschaft, Bewohnende, Besuchende) in ihrem räumlichen Umfeld zu organisieren und zu bewältigen ist.

4. Ver- und Entsorgung

§ 15

Abfallentsorgung

¹ Für die Abfallbeseitigung sind an dem im Situationsplan 1:500 festgelegten Standort unterirdische Containerstellplätze zu erstellen. Die Stellplätze sind so auszugestalten, dass keine unzumutbaren Emissionen entstehen.

5. Umwelt

§ 16

Energie und Ökologie

¹ Für sämtliche Gebäude im Perimeter ist im Minimum die energetische Minergie-Kennzahl (MKZ) gemäss Minergie-P Hauptanforderung zu erfüllen. Eine Zertifizierung ist nicht obligatorisch.

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

³ Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, welches die unter Abs. 1 und 2 dargestellten Bedingungen umfassend darstellt.

§ 17

Lärmschutz

¹ Das Gebiet des Gestaltungsplans ist gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Stadt Olten der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Mit der Baueingabe ist nachzuweisen, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte für Aussenlärm in 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.

³ Können die Anforderungen der LSV auch mit geeigneten Schutzmassnahmen nicht vollständig eingehalten werden, ist nach Art. 31 LSV im Baugesuchsverfahren eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

§ 18

Gewässerschutz

¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist das Trennsystem anzuwenden. Bei Flachdächern sind Rückhaltemassnahmen vorzusehen. Die Restwassermenge des Meteorwassers ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern oder ansonsten in die Kanalisation abzuleiten. Die Machbarkeit einer Versickerung ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens aufzuzeigen.

§ 19

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

§ 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.

§ 21

Etappierung

¹ Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist nicht zulässig.

7. Schlussbestimmungen

§ 22

Inkrafttreten

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

