

8. November 2023 / jh/SP

## **Olten: Teilzonenplan und Gestaltungsplan «Ziegelfeldstrasse - Bleichmattstrasse», Vorprüfung**

Sehr geehrte Damen und Herren, lieber Artur

Die Stadt Olten hat uns am 5. Dezember 2022 den Teilzonenplan und Gestaltungsplan «Ziegelfeldstrasse-Bleichmattstrasse» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Für die lange Bearbeitungsdauer bitten wir um Verständnis. Zu den Unterlagen haben wir folgende Bemerkungen:

### **1. Ausgangslage**

Im Nordwesten der Altstadt von Olten soll das Areal mit den Parzellen GB Nrn. 1038, 1039, 1043, 1044, 1049, 1050, 1051, 5436 und 5806 sowie Bereiche der öffentlichen Strassenparzellen GB Nrn. 90342, 90386 und 90450 neu überbaut werden.

Für dieses Areal wurden bereits ein Teilzonenplan und ein Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn am 28. April 2020 mit Beschluss Nr. 2020/665 genehmigt. Gegen den Beschluss des Regierungsrates hat eine Privatperson Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurns erhoben. Dieses hat mit seinem Urteil vom 11. Januar 2022 (VWBES 2020.168) die Beschwerde teilweise gutgeheissen und den Entscheid des Regierungsrates vom 28. April 2020 aufgehoben. Aus diesem Grund wurde ein Neustart des Planungsverfahrens notwendig.

Die neue Planung basiert dabei auf dem überarbeiteten und redimensionierten Richtprojekt der Frei Architekten AG, Aarau. Während der Überarbeitung, bzw. der Neukonzeption der Planung fanden mehrere Austausche zwischen den verschiedenen Beteiligten statt. Ebenso hat in der Phase der Überarbeitung die Baukommission der Stadt Olten, welche den Stadtrat berät, mitgewirkt. Das Überbauungskonzept sieht den Abbruch der bestehenden Bauten und eine Neubebauung entlang der städtischen Ausfallstrasse Ziegelfeldstrasse mit einem 6-geschossigen Gebäudkörper vor. Dieser Längsbaukörper wird auf der Südseite mit drei Kammgebäuden, welche drei Voll- und ein Attikageschoss aufweisen, ergänzt. Die künftige Überbauung soll gemäss Richtprojekt 52 Wohnungen und im Erdgeschoss Gewerbeflächen bieten. Damit wird ein Beitrag

zur massvollen und qualitativ hochwertigen Innenverdichtung an zentraler Lage in der Stadt Olten geleistet.

Genehmigungsrelevant sind folgende Unterlagen:

- Teilzonenplan Ziegelfeldstrasse-Bleichmattstrasse, 1:500 vom 28.10.2022
- Gestaltungsplan Ziegelfeldstrasse-Bleichmattstrasse, Situationsplan 1:500 (mit den Ansichten Süd, Ost und West) vom 28.10.2022
- Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Ziegelfeldstrasse-Bleichmattstrasse vom 28.10.2022

Als orientierende Unterlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 28.10.22
- Richtprojekt: Baufelder B1-B2 vom 24.10.2022
- Richtprojekt: Berechnungen und Schemen vom 24.10.2022
- Richtprojekt: Lärmschutznachweis vom 24.10.2022
- Richtprojekt: Freiraum vom 24.10.2022
- Richtprojekt: Materialisierungskonzept, Baufelder B1-B2 vom 24.10.2022
- Mobilitätskonzept vom 20.10.2022

## **2. Beurteilung**

### *Raumplanung und Städtebau*

Mit der vorliegenden Planung will die Stadt Olten ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen an gut erschlossener Lage leisten. Es handelt sich unseres Erachtens um eine zeitgemässe, ortsgerechte Überbauung: Gegen die Ziegelfeldstrasse hin zeigt sie sich als Teil der dortigen Körnung und durch die höhenmässige Abstufung gegen die Kirche St. Martin wird sie der schutzwürdigen Umgebung gerecht.

Das Areal befindet sich gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Stadt Olten - beschlossen am 01. Juli 2008 mit RRB-Nr. 2008/1222 - in der viergeschossigen Kernrandzone (Kr), in welcher ein Gestaltungsplan obligatorisch ist (§ 12 Zonenreglement).

Das Richtprojekt sieht eine verdichtete Bauweise mit maximal 6 Vollgeschossen vor. Mit dem Planungsinstrument «Gestaltungsplan» kann von der Regelbauweise um 1 Geschoss abgewichen werden. Damit eine ortsverträgliche Verdichtung des Areals ermöglicht werden kann, soll nebst dem obligatorischen Gestaltungsplan eine Teiländerung des Bauzonenplans stattfinden (Umzonung von einer viergeschossigen Kernrandzone in eine fünfgeschossige Kernzone). Die kommunale Planungsbehörde kommt zum Schluss, dass die Kombination eines Gestaltungsplans und einer kleinflächigen Teiländerung des Bauzonenplans als recht- und zweckmässig anzusehen ist, zumal eine solche Entwicklung im Einklang mit dem jüngst verabschiedeten räumlichen Leitbild der Stadt Olten steht. Im räumlichen Leitbild ist das Gebiet dem Bereich mit der Strategie «Aufwerten» zugeordnet und es wird dargelegt, dass bauliche Veränderungen möglich sind, sofern sie den spezifischen Kontext wie Lärm, Dichte, Durchgrünung etc. berücksichtigen.

Gemäss Planungsausgleichsgesetz des Kantons Solothurn ist die Umzonung nicht mehrwertabgabepflichtig.

## *Denkmalpflege und Ortsbildschutz*

Die kantonale Denkmalpflege wurde in die Überarbeitung des Projekts mit einbezogen. Das sorgfältig überarbeitete Projekt gliedert sich demnach gut ins Ortsbild ein und auf die kantonalen Schutzobjekte im näheren Umfeld (Pfarrkirche St. Martin, Haus Bleichmattstrasse 4, Haus Ringstrasse 30) wird gebührend Rücksicht genommen, so dass keine Beeinträchtigung derselben vorliegt.

Im Raumplanungsbericht Kap. 6 wird auf die Eingliederung ins Ortsbild bzw. ins ISOS eingegangen. Es wird insbesondere dargelegt, in welchem Umfang das ursprüngliche, vom Verwaltungsgericht letztlich abgelehnte Projekt redimensioniert wurde. Die Eingliederung ins Ortsbild umfasst verschiedene Aspekte wie die Typologie der Wohnhäuser, die Materialisierung der Fassade und Innenräume, das Öffnungsverhalten oder die Aussenräume im Bereich zur Strasse und im Bereich der Gärten zur Kirche usw. Darauf könnte im Raumplanungsbericht noch vertiefter und differenzierter eingegangen werden.

## *Umgebungsgestaltung*

In der ISOS-Dokumentation S. 25 werden die Arbeiterhäuser (Nummer 3.0.6) wie folgt beschrieben: «Vier typisierte Arbeiterdoppelhäuser an der Ziegelfeldstrasse, südseits aussergewöhnlich tiefe Pflanzgärten, um 1885».

Die Parzelle soll, gemäss Richtprojekt, im hohen Ausmass überbaut werden (vgl. Plan Untergeschoss). Damit sind die Möglichkeiten zur Umgebungsgestaltung beschränkt (bspw. Baumpflanzung) und der Anteil an unverbauter, versickerbarer Fläche gering. Um die Handlungsspielräume zu vergrössern, sollte deshalb geprüft werden, ob die Ein- und Ausfahrt zusammengeführt werden können (mit Ampellösung).

Aus dem uns vorliegenden Entwurf des Aussenraums ist nicht abschliessend erkennbar, ob die Möglichkeiten einer zeitgenössischen Umgebungsgestaltung ausgeschöpft werden. Die Planung (inkl. Erarbeitung Pflegekonzept) sollte deshalb von einer qualifizierten Fachperson ausgeführt oder mindestens begleitet werden, um die erforderliche hochwertige Gestaltung (Aspekte Biodiversität, Klimaanpassung usw.) umzusetzen.

## *Erschliessung*

Die Sichtzonen auf das kommunale Trottoir sind einzuzeichnen und freizuhalten.

Das vorgesehene Erschliessungsregime führt zu zusätzlichen Fahrten durch das Quartier, welche bei einer Anordnung der Zu- und Wegfahrt an der Bleichmattstrasse vermieden werden könnten. Der Entscheid, ob das vorgesehene Erschliessungsregime akzeptiert wird, liegt letztlich aber bei der Stadt Olten.

Der vorgesehene Entsorgungsstandort ist für LKW nur durch Rückwärtsfahren erreichbar. Aus unserer Sicht wäre ein Standort an der Bleichmattstrasse betrieblich einfacher und wesentlich sicherer.

## *Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung*

In den Sonderbauvorschriften steht, dass Parkfelder für das Grundstück GB-Nr. 1285 benötigt werden. Im Mobilitätskonzept wird jedoch das GB-Nr. 1258 genannt. Dieser Fehler ist zu korrigieren. Zudem ist aufzuzeigen für welchen Zweck diese Parkfelder benötigt werden. Werden im Rahmen des Gestaltungsplan Parkfelder auf GB-Nr. 1285 aufgehoben?

## *Fuss- und Veloverkehr*

Wir begrüssen die geplante Ausrüstung von Veloabstellplätzen mit Elektroladestationen. Aktuell sind ca. 1/3 aller neu verkauften Velos E-Bikes. Im Gegensatz zu E-Autos genügt für das Laden von E-Bikes eine normale Steckdose. Wir empfehlen deshalb, die Montage von Steckdosen (mind. 1 Steckdose pro 2 Abstellplätze) sowie das Anbringen von gegen Nässe gesicherten Abstellflächen für die Ladegeräte. Ebenfalls begrüssen wir die Schaffung von Veloabstellräumen im Erdgeschoss. Wir empfehlen allerdings, diese so anzuordnen, dass sie eine Verbindung zu den Treppenhäusern aufweisen.

## *Lärm*

Das Gestaltungsplangebiet ist lärmässig durch die Ziegelfeldstrasse vorbelastet und ist der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Das Areal gilt im Sinn der Umweltgesetzgebung für die vorgesehene Nutzung als erschlossen. Daher sind nach Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) für die Beurteilung der Strassenlärmimmissionen, welche auf die Gebäude einwirken, die Immissionsgrenzwerte IGW massgebend. Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen nach Art. 31 Abs. 1 LSV Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte durch folgende Massnahmen eingehalten werden können:

- a) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf den Lärm abgewandten Seite; oder
- b) durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

Im vorliegenden Lärmschutznachweis (Grolimund+Partner, 24.10.2022) wird ausgewiesen, dass die Immissionsgrenzwerte an diversen lärmempfindlichen Räumen gegen die Ziegelfeldstrasse hin am Tag und in der Nacht überschritten werden. Alle betroffenen lärmempfindlichen Räume verfügen jedoch über eine Lüftungsmöglichkeit an lärmabgewandter Seite. Damit ist eine Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV gegeben. Diese kann hiermit in Aussicht gestellt werden, sofern die Raumaufteilung so bleibt, dass jeder lärmempfindliche Raum über eine Lüftungsmöglichkeit verfügt, an welcher der IGW eingehalten werden kann. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der entsprechende Antrag gemäss § 16 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften einzureichen.

Direkt südlich der geplanten neuen Überbauung befindet sich die Kirche St. Martin. Die Kirchenglocken verursachen am Tag und in der Nacht teilweise recht hohe Lärmemissionen. Da sich durch den geplanten Neubau viele Fenster von lärmempfindlichen Räumen in relativ kurzer Distanz zu den Kirchenglocken befinden, kann dies recht hohe Immissionen verursachen. Für Kirchenglocken gibt es, im Gegensatz zu Strassenlärm, keine Belastungsgrenzwerte in der Lärmschutzverordnung. Daher kann auch nicht gemäss Art. 31 überprüft werden, ob die massgebenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Als Massnahme empfehlen wir daher die Schlafzimmer, welche gegen die Kirche hin belüftet werden mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten.

## *Wasserversorgung*

Gestützt auf die rechtsgültige GWP (RRB 2015/1687) ist das zur Umzonung vorgesehene Gebiet mit den bestehenden Versorgungsleitungen auch für die künftige Nutzung bei verdichteter Bauweise und erhöhter Ausnützung vollständig erschlossen. Diesbezüglich bedarf es keiner Änderung der Nutzungsplanung. Vorbehalten bleibt die Anpassung der bestehenden bzw. der erforderlichen Hydranten zur Sicherstellung des Löschschutzes. Die Massnahmen dazu erfolgen gestützt auf die Vorgaben und die Beurteilung durch die Solothurnische Gebäudeversicherung.

## *Naturgefahren (Wasser)*

Das geplante Baufeld liegt gemäss Gefahrenkarte Wasser partiell in der blauen Gefahrenzone. Die blaue Zone (Gebotsbereich) zeigt eine mittlere Gefährdung. Bauen ist hier nur mit Auflagen (Objektschutz, bzw. Festlegung von Massnahmen im Zonenreglement) erlaubt. Grundsätzlich sollen in blauen Zonen keine neuen Bauzonen ausgeschieden und bereits eingezonte, aber noch nicht erschlossene Bereiche, möglichst ausgezont werden. Bei bereits erschlossenen Bauzonen, wie im vorliegenden Fall, sind Neubauten nur mit Einschränkungen und mit aktiven Schutzmassnahmen möglich. Dieser Umstand wurde sowohl im Raumplanungsbericht als auch in den Sonderbauvorschriften entsprechend berücksichtigt.

## **3. Anmerkungen zu den Unterlagen**

### *Teilzonenplan und Gestaltungsplan*

- Baubereich «Vordach» und Baubereich «Einstellhallen»: Die Linienführung ist nicht vollständig erkennbar.
- Publikation im Amtsblatt: Bitte die Nummer weglassen (das E-Amtsblatt sieht keine eindeutige Publikationsnummer mehr vor).

### *Sonderbauvorschriften*

- *§9 Gestaltung der Neubauten*: Leider fehlt in den Grundlagen die Herleitung der Materialisierungsvorschläge. Die im Materialisierungskonzept vorgeschlagenen Materialien sind entweder ortsuntypisch (Klinker) und/oder ressourcenverbrauchend. Beispielsweise könnten die witterungsgeschützten Loggienzugänge in Holz (statt Holzmetall) ausgeführt werden. Die Formulierung in Abs. 1 schliesst unseres Erachtens unnötigerweise ökologischere Varianten aus, sie ist deshalb zu präzisieren. Das Richtprojekt ist dabei wegweisend. Die dort dargestellte Volumetrie ist verbindlich. Von der Materialisierung kann dann abgewichen werden, wenn die Alternative sich innerhalb der Farbigkeit bewegt und ressourcenschonender, resp. ökologischer ist. Es werden keine Aussagen zur Materialisierung der Innenräume gemacht. Mindestens eine Absicht zum Umgang mit den Materialien in den Innenräumen wäre unseres Erachtens vorzusehen.
- *§10 Umgebungsgestaltung, Abs. 1* sollte wie folgt formuliert werden: Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Umgebungs- und Bepflanzungsplan die definitive Aussenraumgestaltung einzureichen. Der Aussenraum ist so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung und Materialwahl eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Aussenräume sind naturnah zu gestalten und die Erarbeitung und/oder Beurteilung ist von einer Fachperson zu begleiten. Das Richtprojekt ist dabei wegweisend. Davon kann dann abgewichen werden, wenn der Entwurf den historischen Strukturen folgt (Verweis auf Beschrieb ISOS).

- §10 Umgebungsgestaltung, Abs. 3 ist zu streichen. Eine Grünflächenziffer ist grundsätzlich nicht zu unterschreiten und Grünflächen sollen stets hochwertig gestaltet werden. Ausserdem lässt diese Formulierung viel Auslegung zu und könnte damit dem Ziel eine gute Aussenraumgestaltung schaden. Mit einer hochwertigen Umgebungsgestaltung sind immer auch die Aspekte der Biodiversität und der Klimaanpassung zu berücksichtigen, beide Aspekte würden eher für mehr denn für weniger Grün sprechen.
- §10 Umgebungsgestaltung, Abs. 4: Diese Formulierung hat zur Konsequenz, dass die gesamte Parzelle unterkellert werden dürfte, solange sie eine Humusschicht von 80 cm aufweist. Zudem ist sie etwas unglücklich formuliert und könnte zu Monokulturen führen, da nur «Rasen» erwähnt wird. Um eine Diversität in den Grünflächen aufzuzeigen, könnte folgende Auflistung (nicht abschliessend) ergänzt werden: «Als Grünflächen gelten bspw. Rasen, Blumenrasen, Stauden, Baumhecken usw.»
- §10 Umgebungsgestaltung, Abs. 6: Im Erdgeschossplan des Richtprojekts sind fünf Bäume eingezeichnet und die SBV regeln «min. 5 Bäume». Damit ist die Chance sehr gross, dass dieses Minimum genauso umgesetzt wird. Leider sind bei keinem der als «Spiel- und Aufenthaltsbereich» bezeichneten Orte Bäume angedacht. Dadurch wird daraus bei Sonnenschein definitiv kein Aufenthaltsbereich im Sinne von § 41 KBV. In den SBV ist deshalb eine Präzisierung zu finden, welche sichert, dass an diesen Orten, welche als Treffpunkte für die Bewohnenden ausgewiesen werden, auch eine Baumpflanzung vorgesehen ist und/oder einen Sonnenschutz, sowie eine Absicht bzgl. Baumwuchshöhen.

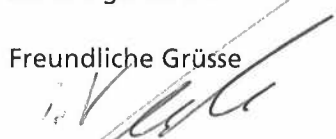
#### 4. Fazit und weiteres Vorgehen

Insgesamt stellen wir fest, dass für die Weiterbearbeitung mit dem vorliegenden Teilzonen- und Gestaltungsplan eine gute Grundlage besteht. Gegenüber dem ursprünglichen Projekt wurde eine wesentliche Redimensionierung vorgenommen. Mit dem räumlichen Leitbild der Stadt Olten wird zudem eine Weiterentwicklung im Sinne des Teilzonen- und Gestaltungsplans im Grundsatz legitimiert. Ein besonderes Augenmerk sollte daraufgelegt werden, dass die Möglichkeiten einer qualitätsvollen Aussenraumgestaltung insbesondere mit Blick auf die Aspekte Biodiversität und Klimaanpassung ausgeschöpft werden.

Die Unterlagen sind gemäss unseren Bemerkungen zu überarbeiten und uns vor der öffentlichen Auflage zu einer Nachkontrolle zuzustellen (bitte per E-Mail als PDF).

Für die Weiterbearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg. Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns gerne an.

Freundliche Grüsse



Corinne Stauffiger  
Co-Leiterin Nutzungsplanung

Kopie an:

- Frei Architekten AG, Peter Frei, Bleichemattstrasse 43, 5000 Aarau
- Planteam S AG, Hans Arnet, Inseliquai 10, 6005 Luzern
- SOBAU #101396