

# Regierungsratsbeschluss

vom 23. August 2010

Nr. 2010/1495

## Olten: Änderung Teilzonenplan „Bahnhofstrasse - Aarburgerstrasse“ sowie Änderung Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Bahnhofstrasse - Aarburgerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

---

### 1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Olten unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Teilzonenplanes „Bahnhofstrasse – Aarburgerstrasse“ sowie die Änderung des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes „Bahnhofstrasse – Aarburgerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

### 2. Erwägungen

#### 2.1 Änderung Teilzonenplan “Bahnhofstrasse – Aarburgerstrasse”

Der Teilzonenplan umfasst das sogenannte „Belserareal“ (ALPIQ-Areal), begrenzt durch die Bahnhof- und Aarburgerstrasse sowie die SBB-Geleise. Im Bauzonenplan der Stadt Olten ist das Areal (GB Nrn. 612, 618, 628, 629, 4520) der 3-geschossigen Mischzone (M3) zugeteilt (RRB Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008). Über dem Gebiet besteht zudem ein rechtsgültiger Gestaltungsplan aus dem Jahre 1999 (RRB Nr. 131 vom 25. Januar 1999), der eine 5- bis 6-geschossige U-förmige Blockrandüberbauung mit unterirdischer Parkierung vorsieht. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden u.a. auch die bestehenden Gestaltungspläne auf ihre Übereinstimmung mit den neuen Vorgaben der Ortsplanung überprüft. Dabei wurde der Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Aarburgerstrasse – Bahnhofstrasse“ der Kategorie „zu überprüfende Nutzungspläne“ zugeteilt. Dieser Kategorie sind jene Pläne zugeteilt, die aufgrund bereits bekannter Änderungsbegehren oder in absehbarer Zeit zu erwartenden Änderungen überarbeitungsbedürftig sind. Aufgrund der Vorgaben der Ortsplanung ist deshalb eine Überarbeitung des genannten Nutzungsplanes aus Gründen der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit grundsätzlich möglich.

Das Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) legt fest, dass Gestaltungspläne sich an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren haben (§ 44 Abs. 4 PBG). Die Grundnutzung des Bauzonenplanes (3-geschossige Mischzone) steht nicht in Übereinstimmung mit der Nutzung des bisherigen Erschliessungs- und Gestaltungsplanes und auch nicht mit der vorgesehenen Änderung. Im Verfahren zur Änderung des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes „Bahnhofstrasse –

Aarburgerstrasse“ wird deshalb das Areal mittels des Teilzonenplanes der Kernrandzone mit Gestaltungsplanobligatorium zugeteilt. Die Umzonung ist aus planerischer Sicht, insbesondere auch jener der Ortsplanung, richtig. Das Gebiet zwischen Bahnhofbrücke und Eisenbahnbrücke, östlich der Aarburgerstrasse / Bahnhofquai ist ein zusammenhängendes Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet in unmittelbarer Bahnhofnähe und folglich von hoher Standortgunst. Eine Nutzung im Rahmen der neu vorgegebenen Grundnutzung ist erwünscht.

## 2.2 Änderung Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Bahnhofstrasse – Aarburgerstrasse" mit Sonderbauvorschriften

Für die Beurteilung der Recht- und Zweckmässigkeit stehen u.a. die nachfolgenden Unterlagen zur Verfügung:

- Raumplanungsbericht; Kontextplan AG, Solothurn
- Verkehrsgutachten; Weber Angehrn Meyer, Planer und Ingenieure, Solothurn
- Lärmgutachten; Planteam S AG, Sempach-Station.

Mit der Änderung des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes „Bahnhofstrasse – Aarburgerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften soll das bisherige Überbauungskonzept mit der U-förmigen Blockrandbebauung nicht grundsätzlich geändert werden. Neu wird der Baukörper durchgehend 6-geschossig. Die im alten Projekt vorgesehene „Zahnlücke“ im langgezogenen Baukörper entlang dem SBB-Geleise ist nicht auf Grund einer städtebaulichen oder architektonischen Idee entstanden, sondern aus nachbarschützerischen Überlegungen. Seither haben sich die diesbezüglichen Verhältnisse durch den Erwerb der Liegenschaft durch die ALPIQ geändert, so dass ein durchgehender, gleich hoher Baukörper entstehen soll. Im Bereich des Innenhofes soll zum bisherigen Sockelgeschoss für die Parkierung ein zusätzliches Nutzungsgeschoss hinzukommen. Durch den Verzicht auf Rampen bzw. deren Verschmälerung kann die Freifläche zum „Disteli-Haus“ verbessert werden.

Das Erschliessungs- und Parkierungskonzept erfährt gegenüber dem bisherigen Erschliessungs- und Gestaltungsplan keine grundsätzlichen Änderungen. Insbesondere die Zahl der Parkplätze bleibt unverändert bei 160.

Seit dem Erlass des früheren Erschliessungs- und Gestaltungsplanes wurde auf Antrag der Stadt Olten das Verkehrsregime auf der Bahnhofstrasse geändert. Zudem hat seither der Verkehr zugenommen und das geänderte Projekt sieht – bei gleichbleibender Parkierungszahl – mehr Nutzfläche vor. Wegen den geänderten Vorgaben wurde beim Ingenieur- und Planungsbüro WAM ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Das Ergebnis des Verkehrsgutachtens zeigt zusammengefasst, dass in erster Linie die Regimeänderung und die allgemeine Verkehrszunahme seit 1998 und nicht die Projektänderungen mit beschränkter Mehrnutzung problematisch sind. Der Verkehrsgutachter schlägt vor, das Verkehrsregime im Umfeld der Bahnhofstrasse nach Inbetriebnahme des neuen Strassenanschlusses „Süd“ und einer Testphase zu überdenken. Allfällige Massnahmen sind mit dem Überbauungs- und Erschliessungskonzept des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes „Bahnhofstrasse – Aarburgerstrasse“ nicht unvereinbar, so dass die beiden Verfahren getrennt voneinander durchgeführt werden können. Das Amt für Verkehr und Tiefbau beurteilt das Verkehrsgutachten und das daraus gezogene Fazit als richtig. Es macht darauf aufmerksam, dass die Kosten für eine Regimeänderung durch den Verursacher zu tragen sind.

Für die Beurteilung der Recht- und Zweckmässigkeit des Überbauungskonzeptes wurde ein Lärmgutachten erstellt. Dieses zeigt, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IWG) für Betriebsnutzungen überall knapp eingehalten werden können (es geht nicht um die Ausscheidung neuer

Bauzonen). Für Wohnnutzungen hingegen wären die IGW an der gesamten West-, Ost- und Südfassade sowie an einem Teil der Nordfassade deutlich überschritten. Da die Überbauung vorab der Nutzung für Dienstleistungen dient und nicht für Wohnnutzung, kann davon ausgegangen werden, dass die IGW eingehalten oder Lösungen gefunden werden können, z.B. mit entsprechender Grundrissgestaltung und der Orientierung von lärmempfindlichen Nutzungen auf die Innenhofseite. Für einzelne Bereiche ist im Baugesuchsverfahren allenfalls ein Ausnahmegesuch um Erleichterungen zu prüfen.

Das Areal des Gestaltungsplanes grenzt an zwei stark befahrene Eisenbahnstrecken. Neben dem Aspekt Lärm sind deshalb auch allfällige Auswirkungen wegen Erschütterungen, elektromagnetischer Strahlung (NIS; nicht ionisierende Strahlung) und eines Störfalls zu untersuchen. Diesbezügliche Abklärungen wurden mit den Schweizerischen Bundesbahnen SBB gemacht. Mit Brief vom 13. Mai 2009 haben die SBB mit gewissen Auflagen und unter Bedingungen dem Bauvorhaben zugestimmt. Diese Auflagen und Bedingungen sind im Baugesuchsverfahren zu berücksichtigen bzw. die diesbezüglichen Nachweise zu erbringen.

### 2.3 Auflage- und Genehmigungsverfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 29. Mai 2010 bis zum 29. Juni 2009. Innerhalb der Einsprachefrist gingen vier Einsprachen ein. Aus den Parteienverhandlungen resultierten einige Planänderungen, die den Rückzug zweier Einsprachen zur Folge hatten und keine Neuauflage erforderlich machten. Auf die beiden anderen Einsprachen wurde nicht eingetreten. Der Stadtrat genehmigte die Änderung des Teilzonenplanes „Bahnhofstrasse – Aarburgerstrasse“ sowie die Änderung des Erschliessungs- und Gestaltungsplans „Bahnhofstrasse – Aarburgerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften am 7. Juni 2010. Beschwerden liegen keine vor.

Mit den Unterlagen zur Änderung des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes „Bahnhofstrasse – Aarburgerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften hat die Stadt Olten einen bereinigten Plan mit Sonderbauvorschriften eingereicht. Diese zeigen die ursprüngliche Fassung und berücksichtigen die vorliegenden Änderungen. Plan und Sonderbauvorschriften sind mit sämtlichen Auflage- und Genehmigungsdaten versehen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

## 3. **Beschluss**

- 3.1 Die Änderung des Teilzonenplanes „Bahnhofstrasse – Aarburgerstrasse“ sowie die Änderung des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes „Bahnhofstrasse – Aarburgerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Olten werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit den genehmigten Nutzungsplänen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

- 3.3 Die Einwohnergemeinde Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 4'223.00 zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Olten belastet.

- 3.4 Die Änderung des Erschliessungs- und Gestaltungsplans "Bahnhofstrasse – Aarburgerstrasse" mit Sonderbauvorschriften steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Olten hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Absatz 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.



Andreas Eng  
Staatsschreiber

#### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

#### Kostenrechnung

#### Einwohnergemeinde Olten, 4600 Olten

Genehmigungsgebühr:	Fr. 4'200.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 4'223.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111129

**Verteiler**

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (Bi/ca) (3), mit Akten und je 1 gen. Plan und Sonderbauvorschriften  
(später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Denkmalpflege und Archäologie

Amt für Finanzen, **zur Belastung Kontokorrent**

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Kreisbauamt II Olten, Amthausquai 23, 4600 Olten

Amtschreiberei Olten-Gösigen, Amthaus, 4600 Olten, mit je 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften  
(später)

Stadtpräsidium, Stadthaus, 4600 Olten, mit je 4 gen. Plansätzen und Sonderbauvorschriften sowie  
Auflagepläne (später) (mit Belastung im Kontokorrent)

Stadtbauamt, Stadthaus, 4600 Olten

Planungskommission Olten, 4600 Olten

Baukommission Olten, 4600 Olten

W. Thommen AG, Architekten und Planer, Ziegelackerstrasse 5, 4603 Olten

Kontextplan AG, Biberiststrasse 24, 4500 Solothurn

WAM Partner, Planer und Ingenieure, Florastrasse 2, 4502 Solothurn

Planteam GHS AG, Bahnhofstrasse 19a, 6203 Sempach-Station

ALPIQ Holding AG, Bahnhofstrasse 12, 4600 Olten

Schweizerische Bundesbahnen SBB, Immobilien Erwerb und Verkauf, Frobürgstr. 10, 4601 Olten

Amt für Raumplanung (z.H. Staatskanzlei zur Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Olten:  
Genehmigung Änderung Teilzonenplan „Bahnhofstrasse – Aarburgerstrasse“ sowie Änderung  
Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Bahnhofstrasse – Aarburgerstrasse“ mit Sonderbau-  
vorschriften)