

# Regierungsratsbeschluss

vom 16. Dezember 2025

Nr. 2025/2122

## Olten: Teilzonenplan und Gestaltungsplan «Ziegelfeldstrasse - Bleichmattstrasse»

---

### 1. Ausgangslage

Die Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan und Gestaltungsplan «Ziegelfeldstrasse - Bleichmattstrasse» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Teilzonenplan «Ziegelfeldstrasse - Bleichmattstrasse» 1:500
- Gestaltungsplan «Ziegelfeldstrasse - Bleichmattstrasse» 1:500 (mit den Fassadenansichten Ost, West und Süd)
- Sonderbauvorschriften.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Plangrundlagen und Berechnungen zum Richtprojekt Architektur
- Materialisierungskonzept
- Richtprojekt Freiraum
- Mobilitätskonzept
- Lärmschutznachweis
- Situationsplan Profile.

### 2. Erwägungen

#### 2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Im Nordwesten der Altstadt von Olten sollen das Areal mit den Grundstücken GB Olten Nrn. 1038, 1039, 1043, 1044, 1049, 1050, 1051, 5436 und 5806 sowie Bereiche der öffentlichen Strassenparzellen GB Olten Nrn. 90342, 90386 und 90450 neu überbaut werden. Für dieses Areal wurden bereits ein Teilzonenplan und ein Gestaltungsplan durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2020/665 vom 28. April 2020 genehmigt. Gegen den Beschluss des Regierungsrates hat eine Privatperson Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn erhoben. Dieses hat mit seinem Urteil (VWBES.2020.168) vom 11. Januar 2022

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 auf dem überarbeiteten und redimensionierten Richtprojekt der Frei Architekten AG. 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 Gebäudekörper vor. Dieser Längsbaukörper wird auf der Südseite mit drei Kammgebäuden, welche drei Vollgeschosse 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.

## 2.2 Prüfung von Amtes wegen

Die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt im Grundsatz der Gemeinde (§ 5<sup>quater</sup> Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können. Im vorliegenden Fall wird das Bau- und Justizdepartement die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters gewährleisten.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Sie ist zu genehmigen.

## 2.3 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 12. November 2024 bis 11. Dezember 2024. Innerhalb der Auflagefrist gingen drei Einsprachen ein. Am 5. März 2025 wurde mit allen Einsprechenden eine Einigungsverhandlung durchgeführt. Daraufhin haben zwei Einsprechende ihre Einsprache zurückgezogen. Eine Einsprache wurde aufrechterhalten. Das Stadtratsprotokoll vom 24. März 2025 zeigt auf, in welcher Form die Einsprachen behandelt wurden. Mit Beschluss vom 24. März 2025 hat der Stadtrat von Olten den Teilzonenplan und den Gestaltungsplan «Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse» beschlossen. Mit dem Beschluss wurden auch die Einsprachen behandelt. Es wurden sämtliche Einsprechenden mit dem Protokollauszug bedient. Es liegen keine Beschwerden vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

## 3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonenplan und Gestaltungsplan «Ziegelfeldstrasse - Bleichmattstrasse» der Stadt Olten wird genehmigt.
- 3.2 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Stadt Olten hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.
- 3.3 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5<sup>quater</sup> Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.

- 3.4 Die Stadt Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 3'030.00, zu bezahlen.



Yves Derendinger  
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 der Stadt Olten, Dornacherstrasse 1, 4601 Olten

|                     |                     |                         |
|---------------------|---------------------|-------------------------|
| Genehmigungsgebühr: | Fr. 3'000.00        | (4210000 / 004 / 80553) |
| Publikationskosten: | Fr. 30.00           | (4210000 / 001 / 83739) |
|                     | <u>Fr. 3'030.00</u> |                         |

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011126/014

### Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (VJ) (2), Dossier-Nr. 101'396, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Dornacherstrasse 1, Postfach, 4601 Olten, mit Belastung im Kontokorrent, mit 6 gen. Dossiers (später) **(Einschreiben)**

Planteam S AG, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn

Frei Architekten AG, Bleichemattstrasse 43, 5000 Aarau

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Olten: Genehmigung Teilzonenplan und Gestaltungsplan «Ziegelfeldstrasse - Bleichmattstrasse»)