

Regierungsratsbeschluss

vom 24. März 2026

Nr. 2026/543

Olten: 3. Änderung des Gestaltungsplanes «Sälistrasse - Theodor Schweizer Weg»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat die 3. Änderung des Gestaltungsplanes «Sälistrasse - Theodor Schweizer Weg» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Gestaltungsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften.

Als orientierende Grundlage liegt vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1).

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Der Planungsperimeter umfasst die Grundstücke GB Olten Nrn. 1902 (Teilfläche), 3528, 5438 (Teilfläche), 5440 (Teilfläche), 5983, 5984 (Teilfläche) und 6040 (Teilfläche), insgesamt eine Fläche von ca. 2.8 ha und liegt östlich der Bahngleise in der Strassengabelung der Sälistrasse und dem Theodor Schweizer Weg.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 3. Änderung des Gestaltungsplanes: Für das Gebiet besteht ein rechtsgültiger Gestaltungsplan aus dem Jahr 1999 (Änderung Gestaltungsplan «Sälistrasse - Theodor Schweizer Weg», genehmigt mit Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 1865 vom 18. September 1999). Diese Planung löste den ursprünglichen Plan aus dem Jahr 1996 ab (Umzonungs- und Gestaltungsplan «Sälistrasse - Theodor Schweizer Weg» mit Sonderbauvorschriften). Seither erfolgte eine 2. Änderung des Gestaltungsplanes, welche mit RRB Nr. 646 vom 3. April 2002 genehmigt wurde.

Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008), der neueren Datums ist als der Gestaltungsplan, ist der Perimeter der Gewerbezone mit Wohnanteil (GW) und dreigeschossigen Mischzone (M3) zugewiesen.

Im räumlichen Leitbild der Stadt Olten sind die Baufelder 2 und 3 im südlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters als «Vorzugsgebiet Wohnen» designiert.

Ziel der vorliegenden Gestaltungsplanänderung ist es, die Grundlage für eine angemessen dichte und qualitativ hochwertige Wohnbebauung mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben auf den noch unbebauten Baufeldern 2 und 3 zu schaffen. Die Änderungen beschränken sich

- abgesehen von den Anpassungen in Bezug auf die Geschossigkeit bei den entsprechenden Baufeldern im Gestaltungsplan - auf die Sonderbauvorschriften. Konkret werden unter anderem Vorgaben zur Qualitätssicherung ergänzt, die Bestimmungen zum Umgang mit belasteten Standorten angepasst sowie die maximale Gebäudehöhe beziehungsweise die Anzahl Vollgeschosse reduziert.

2.2 Prüfung von Amtes wegen

Die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt im Grundsatz der Gemeinde (§ 5^{quater} 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 8. April 2025 bis 7. Mai 2025. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat die 3. Änderung des Gestaltungsplanes «Sälistrasse - Theodor Schweizer Weg» am 8. Dezember 2025 beschlossen. Es liegt keine Beschwerde vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die 3. Änderung des Gestaltungsplans «Sälistrasse - Theodor Schweizer Weg» der Einwohnergemeinde der Stadt Olten wird genehmigt.
- 3.2 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat dem Amt für Raumplanung vor der Publikation folgende Unterlagen zuzustellen: 1 Exemplar des Gestaltungsplanes und 1 Exemplar der Sonderbauvorschriften. Die entsprechenden Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.
- 3.3 Die Aufhebung folgender Planung wird genehmigt:
 - Zweite Änderung des Gestaltungsplans «Sälistrasse - Theodor Schweizer Weg» mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 646 vom 3. April 2002).
- 3.4 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.
- 3.5 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.

- 3.6 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 2'030.00, 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. 2'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 2'030.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011126 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (VJ) (2), Dossier-Nr. 101'069, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

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

Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Direktion Bau, Dornacherstrasse 1, 4601 Olten

Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Baukommission, Dornacherstrasse 1, 4601 Olten

WAM Planer und Ingenieure AG, Florastrasse 2, 4502 Solothurn

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Olten: Genehmigung 3. Änderung des Gestaltungsplanes «Sälistrasse - Theodor Schweizer Weg»)