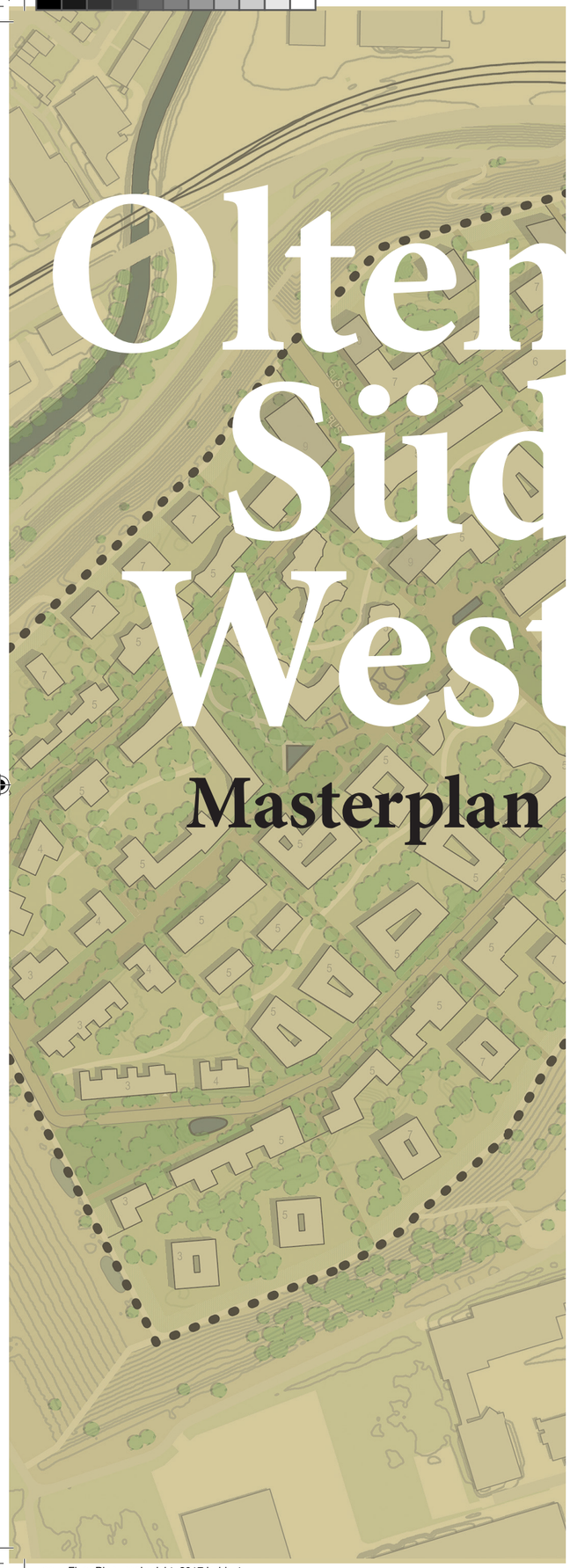


Masterplan Olten SüdWest: Mehrwerte dank mehr Flexibilität

Der aktuelle Stand in Olten SüdWest: Baufeld 4 mit 420 Wohnungen ist erstellt.

Im Herbst 2015 wurde die erste Bauetappe in Olten SüdWest, die sich auf einen städtebaulichen Wettbewerb aus dem Jahr 2002 und den 2008 in Kraft getretenen Gestaltungsplan stützte, abgeschlossen. In der Folge tauchten auf vielen Seiten – bei der Grundeigentümerschaft, bei den Behörden und auch in der Bevölkerung – Fragen zum weiteren Vorgehen auf den übrigen 13 Baufeldern auf.

Das Stadtpräsidium Olten hat daraufhin die Initiative ergriffen und vor dem Beginn einer neuen Bauphase Kontakt zum Grundeigentümer für eine Standortbestimmung gesucht. Deren Erkenntnis: Die im bisherigen Gestaltungsplan gesetzte Obergrenze der Gebäudehöhe von 15 Metern führt im Zusammenspiel mit der erlaubten hohen Bebauungsdichte zu einer grossvolumigen und uniformen Bebauung. Dies wiederum setzt die Aussenräume unter Druck und macht sie eher zu «Resträumen» als zu wirklichen Orten des öffentlichen Lebens.

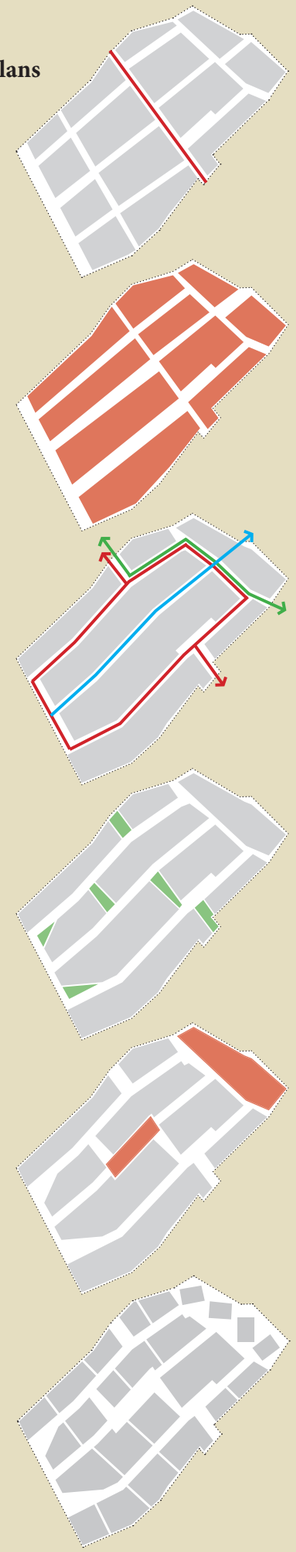
Im September 2016 gab die Eigentümerschaft erfreulicherweise grünes Licht für eine kooperative Anpassung des Gestaltungsplans, sofern dies nicht zu wesentlichen Verzögerungen für die weitere Arealentwicklung führen würde.

Gemeinsam wurde in der Folge die Zielsetzung definiert, mit mehr Flexibilität – sprich unter anderem einer Lockerung der erwähnten Höhenbegrenzung – auf breiter Ebene Mehrwerte zu schaffen, gesellschaftlich, stadträumlich und ökonomisch. So können abwechslungsreiche Angebote und architektonische Qualität zu einer grösseren Marktbreite und – zusammen mit der Kombination von Miet- und Eigentumsverhältnissen – auch zu Vielfalt unter den Bewohnerinnen und Bewohnern führen. Gerade Eigentum hat das Potenzial, um das Verantwortungsgefühl und die Identifizierung von Bewohnerinnen und Bewohnern gegenüber «ihrem» Wohnquartier zu steigern.

In Zusammenarbeit mit dem Planer-Team Schneider Raumentwicklung und Städtebau / Ernst Niklaus Fausch Architekten wurde in der Folge mit dem vorliegenden Masterplan eine nach Ansicht des Stadtrates zukunftsgerichtete und erfolgversprechende Grundlage für die Ausarbeitung eines neuen Gestaltungsplans geschaffen, der nun im Auftrag der Grundeigentümerschaft in Angriff genommen wird.

Weitere Infos unter www.olten-suedwest.ch

Die bisherigen Phasen der Überarbeitung des geltenden Gestaltungsplans



1_Ausgangslage

Heute rechtsgültiger Gestaltungsplan mit Zentrumsachse (Strip) von Nordwest nach Südost.

2_Quartierstruktur

Sie entwickelt sich in vier Baubereichssträngen von der Innenstadt im Nordosten nach Südwesten zum Naturschutzgebiet.

3_Achsen und Verkehr

Durch das «Krümmen» der Achsen entstehen wirtschaftliche Baubereichsbreiten; der Verkehr verteilt sich auf diese Achsen.

Blau	hauptsächlich Fussgänger- und Veloverkehr (FVV)
Grün	Öffentlicher Verkehr (ÖV)
Rot	Motorisierter Individualverkehr (MIV)

4_Öffentliche Grünräume

Im Zentrum liegen achsverbindende Pärke, die MIV-Erschliessung wird von einem Grünpuffer begleitet und die südwestlichen Parkanlagen öffnen den Siedlungsraum zur Landschaft.

5_Plätze

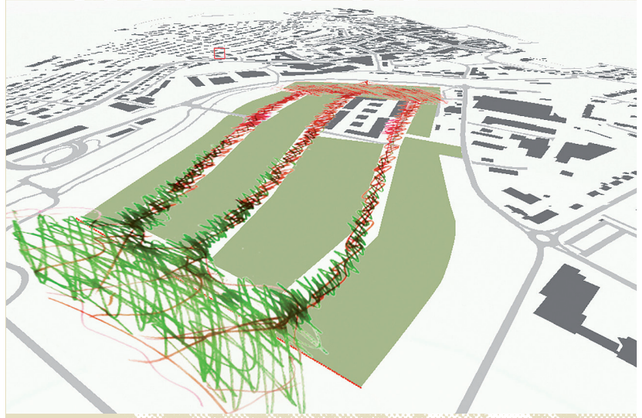
Die Mittelachse wird aufgeweitet. Der Baubereich zur Stadt hin wird ein «Platz mit hohen Häusern».

6_Hochbauten und Gliederung

Punkthochbauten im Nordosten zeichnen den Quartierauftakt und bringen die Baubereichsstränge gegenüber der Innenstadt zu einem Abschluss. Eine mögliche Durchwegung teilt die Baubereiche.

osw_Flyer Planungsbericht_2017.indd 1 15.09.17 10:47

Von der Konzeptskizze …



Ein neues städtebauliches Grundgerüst für Olten SüdWest: Die Konzeptskizze zeigt eine von Ost nach West variierende Bebauungsdichte und eine neu ausgerichtete interne Arealerschliessung.

Ein neues Grundgerüst

Am Anfang der Arbeiten an einem neuen Masterplan stand eine Konzeptskizze für ein neues städtebauliches Grundgerüst für Olten SüdWest: Sie zeigt eine von Ost nach West variierende Bebauungsdichte und eine neu ausgerichtete interne Arealerschliessung. Die Arealüberbauung soll im Osten zum Bahnhof Hammer hin zur Adressbildung mit einer hohen Bebauungsdichte – sprich höheren Häusern, wie sie schon das städtische Hochhauskonzept von 2008 an dieser Stelle sah – beginnen, die sich dann bei insgesamt gleichbleibender Bruttogeschossfläche gegen Westen zur Schutzzone hin reduziert. Auch die interne Arealerschliessung soll neu ausgerichtet künftig von Ost nach West erfolgen – unter anderem mit einer neuen «Marktgasse» für den Fuss- und Veloverkehr in der Mitte, in der Verlängerung der Stadtteilverbindung zum Hammerquartier, welche neben einer guten Busverbindung auch zur Entlastung der heute schon stark frequentierten Rötzmatt-Knoten notwendig ist.

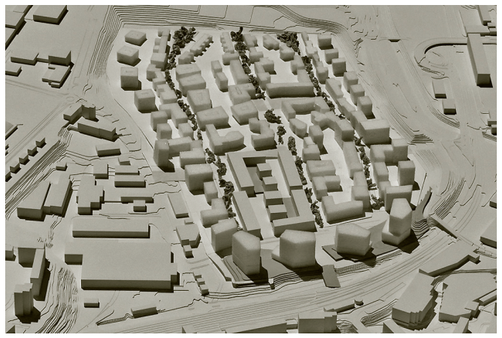
… zum Masterplan

Was ist ein Masterplan?

Mit einem Masterplan können stadtplanerische Strategien entwickelt, Zielvorgaben definiert und Handlungsvorschläge erarbeitet werden. Da es sich um ein informelles Planungsinstrument handelt, kann ein Masterplan frei zur Entwicklung neuer Lösungen herangezogen werden.

Und so geht's weiter

Grundeigentümer und Stadtrat haben nach Abschluss des Masterplans festgestellt, dass das Ergebnis der Phase Masterplan die Erwartungen der beiden Parteien erfüllt und somit die Basis für die nun folgende Nutzungsplanung darstellt. Im Laufe des Jahres 2018 arbeitet die Grundeigentümerschaft nun den neuen Gestaltungsplan aus. Bereits während dieser zweiten Phase plant sie parallel dazu die Entwicklung für die nächste Bauetappe aufzunehmen, um die Verzögerungen durch die Erarbeitung des neuen Gestaltungsplans möglichst gering zu halten.



Modellfoto von Osten her

Höhere Bauten in den nordöstlichen Bereichen und eine Neuausrichtung in vier Baubereichsstränge – so könnte das Quartier Olten SüdWest im Endausbau aussehen.

Grünstruktur

- Schutzzone - Ökologische Ersatz- und Ausgleichsfläche
- Parkraum
- Gewässer
- Übergangsbereich zur ökologischen Ausgleichsfläche begrünt
- Durchgrünung grösstmögliche naturnahe Aussenraumgestaltung
- Privater- oder Multifunktionsraum hohe Durchgrünung
- Bäume

Strassenraum

- Primäre Erschliessung / Shared Space (ÖV MIV FVV)
- Sekundäre Erschliessung (MIV FVV)
- Gemeinschaftliche und öffentliche Flächen (Fuss- und Veloverkehr, Feuerwehr und Umzug möglich)
- Rundweg für Fuss- und Veloverkehr
- Sekundäre Durchwegung (öffentliche Fuss- und Veloverkehr) Lage richtungsweisend
- Bushaltestelle

Baustruktur

- Baufeld
- 5 Gebäude inkl. Geschossigkeit
- 5 hohe Gebäude inkl. Geschossigkeit
- Perimeter