

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

vom 5. November 2018

Olten SüdWest 2018, Teiländerung Zonen- und Gestaltungsplan/Mitwirkungsfreigabe und Freigabe zur kantonalen Vorprüfung

1. Ausgangslage

Olten Südwest ist das grösste Entwicklungsgebiet der Stadt. Mit der baulichen Nutzung der 338'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) wird die Realisierung von ca. 2'100 Wohnungen sowie ca. 770 Arbeitsplätzen angestrebt. Das bedeutet, dass bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2.1 Personen in diesem Planungsgebiet eine Reserve für ca. 4'400 Einwohner vorhanden ist. Sofern vorwiegend Wohnen realisiert wird, weist das Areal sogar Potential für bis zu 3'000 Wohnungen (ca. 1 WHG pro 100 m² BGF, analog Baufeld B4) auf.

Die heute bestehenden und gegenwärtig rechtskräftigen Zonen- und Gestaltungspläne aus dem Jahre 2006 und 2010 umfassen im östlichen Teil Zonen für Wohn- und Geschäftsnutzungen in der Fläche von ca. 13.3 ha (inkl. Strassen- und Wegkörper). Der westliche Teil des Gebietes wurde als Sondernutzungszone (Sondernutzungszone SüdWest) bezeichnet, welche für die städtebauliche Entwicklung bestimmt ist. Es sind dort Nutzungen wie Kiesverarbeitung und Kulturaktivitäten erlaubt; ebenfalls kann dieser Bereich als vorübergehendes Rückzugsgebiet für Pflanzen und Tiere dienen.

Im Gebiet des rechtskräftigen Gestaltungsplans ist das Baufeld B4, welches rund 43'000 m² Bruttogeschossfläche ermöglichte, im Jahre 2012 überbaut worden. Es umfasst 420 Wohnungen sowie einige gewerbliche, bzw. halböffentliche Nutzungen.

Die gebaute erste Etappe gab in der Bevölkerung Anlass zu Diskussionen. Sowohl städtebaulich, als auch in Bezug auf die angestrebte Wohnqualität entstanden Zweifel an der bestehenden und an einer erfolgreichen baulichen Fortsetzung in den weiteren Bauetappen. Bemängelt wurden insbesondere die enge räumliche Situation, das fehlende Grün sowie der «monoton» wirkende Charakter der Überbauung. Ausserdem wurden die Wohnungen bezüglich ihrer Gestaltung in Frage gestellt.

Aufgrund dieser Fragestellungen hat der Stadtrat einen Masterplan in Auftrag gegeben, welcher sich mit den aufgeworfenen Problemen auseinandersetzt und sinnvolle Lösungswege aufzeigen sollte.

Dieser Masterplan, welcher seinen Abschluss im August 2017 fand, enthält eine gute Grundlage für die städtebauliche und freiräumliche Weiterentwicklung des Gebietes. Zudem dient er als sinnvolle Konzeptgrundlage zur Stärkung der Vielfalt sowie der Wohn- und Lebensqualität im Quartier. Wichtige Verbesserungen wurden in ihm auch in den Bereichen Mobilität und Energie angestrebt. Gemäss diesem Plan soll der öffentliche Raum die Funktion des ordnenden und gestalteten Elements im Quartier wahrnehmen; die Bauweisen in den Baufeldern sind im Gegenzug freier. So werden bei der Umsetzung Mehrwerte für den Stadtraum (variable Gebäudehöhen, dichtes Netz an Fuss- und Velowegverbindungen, wohnungsbezogene Aussenräume, Anbindung an die Innenstadt) für die Gesellschaft (vielfältiges Wohnungsangebot, Begegnungsräume, identitätsstiftende Merkmale, nachhaltige Bauweise) und für die Ökonomie (Diversifikationsmöglichkeiten, architektonische Qualität, marktgerechtes Angebot, Reduktion Verkehrsflächen, Beschleunigung Realisierung) geschaffen.

Mit dem Protokoll Nr. 200 vom 11. September 2017 hat der Stadtrat beschlossen, dass das Ergebnis der Phase Masterplan die Erwartungen beider Parteien erfüllt und somit die Basis für die zu überarbeitende Nutzungsplanung darstellt.

Die Direktion Bau hat die Federführung dieses Geschäftes im Auftrag des Stadtrates ab April 2018 übernommen. Sie hat mit der Planer- und der Bauherrschaft die einzelnen Instrumente des Gestaltungsplans auf den Stand weiterentwickelt, welcher nun für die öffentliche Mitwirkung sowie zur Vorprüfung für die kantonalen Behörden bereitstehen. Die Direktion Bau hat im Rahmen der Besprechung vom 20. August 2018 den Stadtrat über den Projektstand und die Risiken orientiert. Die Besprechungsgrundlage liegt als Beilage zum B+A bei.

Der Steuerungsausschuss hat an seiner Sitzung vom 24. August 2018 vom Stand der Planungsschritte Kenntnis genommen und beantragt dem Stadtrat die Vorlage der Bevölkerung zur Mitwirkung und den kantonalen Fachstellen zur Vorprüfung vorzulegen.

2. Dossier Mitwirkung «Olten SüdWest 2018»

Das eingereichte Dossier umfasst folgende grundeigentümergebundene Unterlagen:

- Teilzonenplanänderung (mit integrierten Zonenbestimmungen) vom 31.10.2018
- Gestaltungsplan vom 31.10.2018
- Sonderbauvorschriften vom 31.10.2018
- Erschliessungsplan vom 31.10.2018

Das Dossier umfasst folgende erläuternde Dokumente:

- Raumplanungsbericht vom 31.10.2018
- Gutachten Verkehr samt Anhang vom 12.09.2018
- Lärmgutachten vom 9.10.2018
- Freiraumkonzept vom Februar 2018
- Masterplan: Arbeitsbericht und Resultate, vom August 2017

Zusätzlich bestehenden nachstehende Dokumente resp. Installationen für die Mitwirkungsphase:

- Plakatstellwände mit zusätzlichen Erläuterungen
- Modell mit möglichen Bauten im Massstab 1:1'000
- Querschnitt durch Stadt Olten und den neuen Bauten von Olten SüdWest 2018 sowie Darstellung der Höhen der bedeutendsten Bauwerke

Vor Ort werden an ausgewählten Orten entsprechende Profile gestellt, welche die Volumetrie und die Höhe der Bauten darstellen. Dazu wird auch ein Übersichtsplan, welcher die Standorte der Profile aufzeigt, aufgelegt.

3. Erläuterungen zu den grundeigentümergebundenen Dokumenten

Teilzonenplan

Der Teilzonenplan beinhaltet, die bestehende Sondernutzungszone (SnA) und die Spezialzone (Sp) in neue Bauzonen mit unterschiedlichen Geschossigkeiten – sowie einer Zone für öffentliche Bauten - zu überführen. Diese Überführung ermöglicht die umfassende räumliche Gesamtkonzeption des Gebietes gemäss dem Masterplan umzusetzen. Die ursprünglich durchgehende Gebäudehöhe von 5 Vollgeschossen wird dahin verändert, dass - im Grundsatz - eine Volumenstaffelung der Bauten sich von Nordosten gegen Südwesten ergibt. So sind beim zukünftigen «Eingangsportal» der Siedlung, der Personenunterführung Hammer, 43 m hohe Gebäude möglich, welche sich gegen Südwesten der Siedlung hin auf eine Höhe

von ca. 11 m reduzieren. Weitere «Portale» zur Siedlung finden sich auf der Nordwest- und Südostseite, wo Baukörper mit einer Höhe von 31 m ebenfalls neue Orientierungspunkte der Siedlung darstellen. Mehrheitlich wird der nun vorliegende Teilzonenplan 5 und 6 geschossige Wohnzonen anbieten. Grünzonen, welche auf das ganze Gebiet verteilt sind, schliessen an die einzelnen Wohnzonen an. Mit der Überarbeitung konnte eine 11'000 m² grosse öffentliche Zone ausgehandelt werden; diese Fläche wird der Stadt zukünftig für öffentliche Angebote zur Verfügung stehen. Der Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster des Flugplatzes Olten wird mit dem Zonenplan berücksichtigt.

Anzumerken bleibt, dass die grosse Baulandreserve in der Hand einer einzigen Grundeigentümerin ist und sich in einer in Bezug auf die Situation und die Topografie gleichen Lagequalität befindet. Die Stadt ist damit über eine Dauer von bis zu 30 Jahren bei der Wohnbauproduktion in einer Abhängigkeit von einer Grundeigentümerin. Aus den Standortqualitäten und den Rahmenbedingungen resultiert zudem eine beschränkte Angebotsvielfalt. Gemäss Planungsbericht (Seite 33) soll dieses Risiko mittels einer Etappierung etwas vermindert werden. Die Situation steht im Konflikt mit Art. 15 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, gemäss welchem die Bauzonen so festzulegen sind, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Diese grosse Reserve führt zudem dazu, dass sie andere Einzonungsbedürfnisse ohne Kompensation auf lange Zeit verunmöglicht.

Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften

Der überarbeitete Gestaltungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 15.8 ha. Mit den Wohnzonen sowie den Zonen für höhere Bauten kann eine Bruttogeschossfläche von 338'000 m² bereitgestellt werden. Dies ist eine Reduktion der ursprünglich vorgesehenen Bruttogeschossfläche (gemäss bisherigem Gestaltungsplan und Masterplan) um 2'200 m², welche von der Ausscheidung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen herrührt.

Insgesamt sind 11 Baufelder mit unterschiedlichen Geschossigkeiten geplant. Die im Zentrum liegenden Baufelder sind fünf- oder sechsgeschossig konzipiert. Um eine höhenmässige Staffelung innerhalb der Baufelder zu erzeugen, sind diese partiell auf eine Fläche von 30-50% des darunterliegenden Vollgeschosses mit einem zusätzlichen Geschoss auszustatten. Damit soll die heute homogen wirkende Horizontalität der bestehenden 1. Etappe aufgebrochen werden. Es ist jedoch auch zu erwähnen, dass die – wohl - in den nächsten Jahren umzusetzende Etappe nordwestlich der heutigen Überbauung (Baufeld C) höhere Bauten als heute bereitstellen wird.

Bereits mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan aus dem Jahre 2010 (RRB Nr. 588 vom 30.3.2010) wurde über das gesamte Gebiet eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 360'000 m² zugesichert.

Die neue räumliche Verteilung dieser BGF führt dazu, dass einerseits höhere Volumen als heute im Zentrum der Siedlung entstehen – und andererseits die Zone für höhere Bauten einen wesentlichen Anteil der Bruttogeschossflächen aufnehmen wird. Demgegenüber wird die Dichte gegen Südwesten hin deutlich abnehmen.

Die nordöstlich konzipierten Hochhäuser, welche eine Höhe von 43 m erreichen können, wie auch die zusätzlichen Portalbauten an der Nordwest- und Südostseite mit einer Maximalhöhe von 31 m, werden im Siedlungsbild von Olten eine bis heute nicht vorhandene Höhe darstellen. Ebenso ist anzumerken, dass die mit dem Gestaltungsplan vorgesehene Dichte einen Massstabssprung in der räumlichen Entwicklung des Ortes bedeutet; diese ist durchaus mit hochverdichteten Stadtquartieren von Zentrumsorten zu vergleichen.

Um die hohe räumliche Verdichtung mit einer Wohnqualität zu verbinden sind umfassende Bauvorschriften in den Gestaltungsplan eingeflossen. So z.B. sind die Mehrheit der Bauten mit dem in Olten bewährten «Vorland» umgeben: Ein 5 m tiefer Grünstreifen wird bei den Bauten eine hohe Grünraumqualität erzeugen; die Bewohnenden erreichen dadurch ihre Hauseingänge entlang eines Grünsteifens, welcher im Erdgeschoss auch Sitzplätze umfasst.

sen wird. Um lange Strassenschluchten zu vermeiden, wurde ein raffiniertes System ausgeklügelt, welches einerseits die sog. «Anstosslänge» der Bauten an das Vorland definiert – und andererseits 2 m tiefe Vorbaukörper anschliessen lässt. Auch die Dachlandschaft wird mit der Vorschrift, dass 30-50% des darunterliegenden Vollgeschosses aufgestockt werden soll, lebendiger als die heutige Etappe wirken. Ein Baumachsensystem sieht vor, dass auf eine Strassenlänge von 100 m mindestens 12 Bäume vorzusehen sind, welche abwechselungsweise die Strasse säumen. Diese Vielzahl an Bäumen erfordert auch mehr Ressourcen bei der Pflege.

Jede Wohnung verfügt über einen Gartensitzplatz oder einen Balkon, welcher eine Minimaltiefe von 2 m aufweisen soll und auch bezüglich seiner Ausgestaltung als Aussenraum zur Geltung kommen soll.

Die höheren Bauten sollen durch grössere Wohnhöfe, welche der Bewohnerschaft zur Verfügung stehen, kompensiert werden. Aufgrund der – gegenüber der bereits erstellten Bauetappe – weniger grossen Bautiefe der einzelnen Baufelder ist davon auszugehen, dass keine Hofbauten mehr umgesetzt werden.

Für die Zone «höhere Bauten» gilt die Verpflichtung für die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb/Studienauftrag nach SIA 142/143). Ausserdem müssen sämtliche Bauvorhaben einem neu eingesetzten Gestaltungsbeirat, welcher der Stadtrat einsetzt, zur Beurteilung vorgelegt werden. Mit diesen beiden Qualitätssicherungselementen soll gewährleistet werden, dass die Bauten eine hohe gestalterische Qualität aufweisen werden, welche auch dem Wohnwert zu Gute kommen wird.

Die Beobachtung der Wohnbautätigkeit in den letzten 10 Jahren hat ergeben, dass pro Jahr in Olten durchschnittlich 150 Wohnungen erstellt werden. Im Raumplanungsbericht ist dargestellt, dass mit der baulichen Entwicklung in Olten Südwest eine Abdeckung von ungefähr deren Hälfte, also ca. 75 Wohnungen/Jahr, bereitgestellt werden. Damit soll gewährleistet werden, dass auch andere Gebiete der Stadt weiterentwickelt werden können.

Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan weist gegenüber dem früheren Plan neue Linienführungen sowie wesentlich geringere Flächen für Sammel- und Erschliessungsstrassen auf. Mitunter wird ein Teil einer früheren Erschliessungsstrasse aufgehoben; dieser Bereich soll zukünftig als Grünfläche (auf Plan «Grünfläche 2») dienen. Die Umnutzung dieser Fläche wird kostenmässig noch im Rahmen der Bereinigung der Vertragswerke zu diskutieren sein; durch die Reduktion der Strassenbaufläche insgesamt wird jedoch eine kostenmässige Einsparung erzielt.

Die Werkleitungen sind im vorliegenden Planwerk noch nicht detailliert studiert; in einer späteren Phase sind umfassende Abklärungen und Besprechungen mit dem Tiefbau der Stadt Olten sowie den weiteren Werkleitungsunternehmen (a.en, Swisscom, etc.) zu führen. Es besteht eine kritische Haltung zu den knappen Werkleitungstrassen infolge der Bepflanzung. Im Rahmen der Mitwirkung sollen auch die Werkleitungsinhaber speziell begrüsst werden und Rückmeldungen zur Situation geben.

Die Anbindung der neuen Siedlung, welche einen wichtigen Stadtteil darstellt, benötigt angemessene Verbindungen zur Stadt. Dieser Siedlungsteil wird aber nur mit einer Anbindung in die Innenstadt und zu den Schulen und Sportanlagen im Kleinholz funktionieren. Daher stellt das Fehlen der Unterführung Hammer ein Defizit dar, welches bereits jetzt unhaltbare negative Auswirkungen hat (Leerwohnungsbestand, kein Bezug zu Olten, Einkauf findet nicht in der Innenstadt statt, etc.) und so schnell wie möglich behoben werden sollte. Deshalb ist auch vorgeschrieben, dass spätestens vor einer Bewilligung einer Baute auf dem Baufeld A die Personenunterführung Hammer sichergestellt sein muss. Mit der Erfassung der Unterführung im Erschliessungsplan wird das Werk zu einem zwingenden Erschliessungselement.

Im Rahmen der Mitwirkung und Vorprüfung werden die betroffenen Grundeigentümerinnen SBB und Kanton begrüsst und in den Prozess miteinbezogen.

4. Weitere wichtige Themen

Verkehr und Mobilität

Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze erfolgt auf der Basis des durch das Parlament am 27. September 2018 verabschiedeten Parkierungsreglementes. Sofern dieses im Rahmen der anstehenden Urnenabstimmung bestätigt wird, bleibt es dabei. Im anderen Fall werden die Werte gemäss dem aktuellen Reglement im Rahmen der Überarbeitung nach der Mitwirkung in die Sonderbauvorschriften eingebaut. Nach Realisierung der Unterführung Hammer gelten die höheren Reduktionswerte gemäss dem Verkehrsgutachten, dies ist bereits in den Sonderbauvorschriften festgehalten.

Energie

Der Energiebedarf für Heizung, Warmwassererzeugung, Lüftung und Klimatisierung muss 10% unter den gesetzlichen Vorgaben liegen; zudem sind 80% der benötigten Energie mittels erneuerbaren Energien abzudecken.

Ergänzende Vertragswerke

Die folgenden Vertragswerke müssen bis zur öffentlichen Auflage erstellt bzw. aktualisiert werden:

- a) Perimeter-, Beitragsplan
- b) Von den Flächen mit einer Mischfunktion müssen die Zuständigkeiten für Betrieb und Unterhaltskosten geklärt werden.
- c) Alle Kaufverträge für zu erwerbende Flächen (ÖBA, neue Strassen-/Freiraumflächen).
- d) Beiträge für allfällige Infrastrukturen wie z.B. die geplante PU Hammer.
- e) Planungsmehrwertabgaben (Reglement in der Bearbeitung).

Die Bereinigung der Vereinbarungen und Verfügungen erfolgen unter der Leitung vom städtischen Rechtskonsulenten.

5. Stellungnahmen von Dritten

Die Baukommission hat sich letztmals an ihrer Sitzung vom 20. August 2018 zu diesem Planungsprozess geäußert, bzw. einzelne Fragen dazu aufgeworfen. Sie wird im Rahmen der Mitwirkung eine Stellungnahme zuhanden des Stadtrates abgeben.

In mehreren Koordinationssitzungen «Direktion Bau / Stadtpräsidium» wurde das Planungsvorhaben diskutiert.

Der Steuerausschuss hat an seiner Sitzung vom 24. August 2018 vom Stand der Planungsschritte Kenntnis genommen und empfohlen, dem Stadtrat die Vorlage der Bevölkerung zur Mitwirkung der Bevölkerung und den kantonalen Fachstellen zur Vorprüfung vorzulegen.

6. Vorgehen nach dem Beschluss des Stadtrates

Öffentliche Mitwirkung

Artikel 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und §3 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn (PBG) schreiben vor, dass die Planungsbehörde die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Nutzungsplanung orientiert und dafür sorgt, dass diese in geeigneter Form mitwirken kann.

In Absprache mit der Grundeigentümerin hat sich die Stadt Olten entschieden, mittels einer Ausstellung mit Informationsveranstaltung die interessierte Bevölkerung zur Mitwirkung einzuladen.

Termin der Mitwirkungsausstellung, Ausstellungsdauer

Die Mitwirkungsausstellung in der Eingangshalle des Stadthauses dauert vom **Dienstag, 27. November 2018 bis und mit Montag, 14. Januar 2019**. Die Öffnungszeiten sind Montag bis Freitag von 08.00 bis 20.00 Uhr (das Stadthaus ist vom 22. Dezember 2018 bis und mit 2. Januar 2019 geschlossen). Während der Mitwirkungsphase werden 2 Termine für Sprechstunden mit den Fachleuten organisiert.

Ausstellung

Siehe unter 2.

Informationsveranstaltung

Am Dienstag, **27. November 19.00 bis 21.00 Uhr** stellen Fachleute das Projekt vor und beantworten die Fragen der interessierten Bevölkerung. Die Veranstaltung wird durch Dr. Martin Wey, Stadtpräsident und Thomas Marbet, Vize-Stadtpräsident und Baudirektor, eröffnet. Die Bauherrschaft, Herr Sigmund Bachmann, wird voraussichtlich an diesem Anlass teilnehmen.

Veröffentlichung im Webauftritt

Die öffentliche Mitwirkungsphase wird durch einen entsprechenden Webauftritt auf der offiziellen Website www.olten.ch ergänzt.

Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung hat Gelegenheit, sich über das Planungsergebnis zu orientieren und dazu schriftlich Stellung zu nehmen. Die eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Einwendungen und die Beantwortung der Planungsbehörde werden in einem Mitwirkungsbericht dokumentiert und in geeigneter Form veröffentlicht.

Kantonale Vorprüfung

Die kantonalen Fachstellen überprüfen im Rahmen der kantonalen Vorprüfung die Vorlage auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Gesetzgebung von Bund und Kanton. Gleichzeitig erfolgt auch die Abstimmung mit der SBB.

7. Weiteres Vorgehen nach Abschluss der Mitwirkung und Vorprüfung

Nach der Bereinigung der Vorlage aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungseingaben wird die Vorlage dem Stadtrat zur Freigabe zuhanden der öffentlichen Auflage – nach einer allfälligen Überarbeitung - wieder unterbreitet.

Die Mitwirkung hat die wichtige Aufgabe, die Bevölkerung in den Prozess einzubinden. Ebenso sind die Rückmeldungen danach in einer umfassenden Art und Weise zu reflektieren und anschliessend die daraus notwendigen Schlüsse zu ziehen.

8. Beilage

- Dossier «Überarbeitung der Raumplanungsinstrumente Olten Südwest»; Stadtratssitzung vom 20. August 2018.
- «Olten Südwest 2018»; Dossier Teilzonenplanänderung und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften; Oktober 2018

Beschluss

1. Der Stadtrat gibt das Dossier «Olten SüdWest 2018» bestehend aus Teilzonenplanänderung samt Zonenvorschriften, Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften, Erschliessungsplan, Raumplanungsbericht, Gutachten Verkehr, Lärmgutachten, Freiraumkonzept und Masterplan zur öffentlichen Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung frei.
2. Der Stadtrat beauftragt die Direktion Bau mit dem Vollzug der Aufgaben, welche in Zusammenhang mit der Mitwirkungs- und Vorprüfungsphase verbunden sind.

Stadtkanzlei Olten
Der Stadtschreiber:

D. V.