

# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

vom 18. Februar 2019

---

Teiländerung Zonen- und Gestaltungsplan «Tannwaldstrasse – Rosengasse – Unterführungsstrasse» (Turuvani)/Genehmigung Mitwirkungsbericht & Freigabe zur kantonalen Vorprüfung

---

## 1. Ausgangslage

Das ehemalige Turuvani-Areal an der Tannwaldstrasse und der Rosengasse ist aktuell baulich unternutzt. Zusammen mit zwei angrenzenden Grundstücken ergibt sich eine Fläche von 1740 m<sup>2</sup> (GB Olten Nr. 695, 1138 und 4332). Dieses Areal soll städtebaulich überzeugend und quartierverträglich verdichtet werden. Das Gebiet am Gleiskörper und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof eignet sich vorzüglich für Dienstleistungs- und Wohnnutzungen.

Die Grundeigentümerin und die Stadt Olten haben im Jahre 2016 einen Wettbewerb nach der SIA-Norm 142 mit fünf eingeladenen Teams durchgeführt um eine massgeschneiderte Lösung zu erhalten. Das siegreiche Team, Scheitlin Syfrig Architekten AG, Luzern, wurde mit der Weiterbearbeitung des Planungsvorhabens beauftragt.

Im Juni 2016 wurde der Stadtrat über das Wettbewerbsergebnis orientiert und im Foyer des Stadthauses wurden die Resultate der interessierten Bevölkerung zugänglich gemacht.

## 2. Das Planungsvorhaben

Das Areal in Geleisenähe ist geeignet, um verdichtet zu bauen. Ein zehngeschossiger Hauptbau an der Tannwaldstrasse bildet den westlichen Abschluss des Strassengevierts Tannwaldstrasse - Rosengasse - Neuhardstrasse - Unterführungsstrasse.

Das von der Tannwaldstrasse leicht zurückgesetzte Hauptvolumen nimmt mit seiner Längsausrichtung Bezug zur parallel verlaufenden Geleiseführung. Ostseitig bildet ein drei- bzw. fünfgeschossiger Flachbau den Anschluss an die angrenzende Blockrandbebauung.

Es gilt mitunter zu anerkennen, dass im ostseitig angrenzenden Strassengeviert mit dem Gestaltungsplan Nr. 212 (RRB Nr. 1237 vom Jahre 2004) bereits entsprechende Volumina erlaubt sind, welche eine quartiermässige Verdichtung erlauben; bis heute sind jedoch noch keine Bauten aus diesem bestehenden Gestaltungsplan errichtet worden.

Weil das zehngeschossige, 31 m hohe Gebäude von der aktuell gültigen Kernrandzone mit einer maximalen Gebäudehöhe von vier Vollgeschossen abweicht, ist neben dem obligatorischen Gestaltungsplan auch eine Teilzonenplanänderung erforderlich.

In enger Zusammenarbeit mit der Direktion Bau haben die mit der Ausarbeitung des Planwerks Beauftragten einen Entwurf zur Nutzungsplanung entwickelt. Die Baukommission hat am 22. Januar 2018 in einem Grundsatzentscheid das Planwerk zum öffentlichen Mitwirkungsverfahren empfohlen.

### 3. Mitwirkungsverfahren

Mit dem Protokoll Nr. 144 vom 11. Juni 2018 hat der Stadtrat das Dossier «Teilzonen- und Gestaltungsplan Tannwaldstrasse - Unterführungsstrasse - Rosengasse (Turuvani-Areal)» zur öffentlichen Mitwirkung freigegeben. Er hat die Direktion Bau mit der Umsetzung der Mitwirkung beauftragt.

Das Dossier umfasste nachstehende Dokumente:

Verbindliche Dokumente:

- Teilzonenplan und Gestaltungsplan vom 25.05.2018
- Zonenvorschriften und Sonderbauvorschriften vom 25.05.2018

Erläuternde Dokumente:

- Planungsbericht (Raumplanungsbericht) vom 25.05.2018
- Mobilitätskonzept vom 25.05.2018
- Lärmschutznachweis vom 13.06.2017
- Richtprojekt vom 25.05.2018
- Richtprojekt Freiraum vom 25.05.2018
- Volumenmodell im Massstab 1:500
- Fünf Ausstellungsplakate
- Profilierung der Gebäudeecken (an Ort)

Die Mitwirkungsausstellung im Stadthaus von Olten, wo die oben dargestellten Dokumente auflagen, dauerte vom Dienstag, 19. Juni bis Freitag, 6. Juli 2018. Am Donnerstag, 28. Juni 2018, beantworteten Fachleute an Ort die Fragen der interessierten Bevölkerung.

Sämtliche Dokumente waren zudem auf dem Webauftritt der Stadt Olten aufgeschaltet; zudem wurde im Stadtanzeiger vom 14. Juni 2018 auf die Ausstellung und die Informationsveranstaltung aufmerksam gemacht.

### Mitwirkungseingaben und Mitwirkungsbericht

Insgesamt haben 3 Unternehmungen (Swisscom Broadcast AG, Rosengasse Olten AG, CCB Management AG), 4 Privatpersonen, 1 Mieterschaftsgruppe (mit 75 weiteren Unterzeichnenden), 1 Anwohnerschaftsgruppe mit 7 Personen sowie 1 politische Partei (Grüne Region Olten) sich zum Planungsvorhaben schriftlich geäussert.

Zusammenfassend wird erkannt, dass sich mehrere Eingaben kritisch zur grossen Gebäudehöhe äussern, einige stellen das Verkehrsregime in Frage und eine weitere Eingabe stellt zusätzliche Wünsche in Bezug auf die Energie und Ökologie.

Der Mitwirkungsbericht stellt die Eingaben dar und gibt die entsprechenden Antworten der Planungsbehörde wieder.

Für die Gebäudehöhe und -volumetrie wird dargelegt, dass diese im Sinne einer massvollen Verdichtung gemäss den Anforderungen des im Jahre 2014 revidierten Raumplanungsgesetzes durchaus als Beitrag zur qualitätsvollen inneren Verdichtung betrachtet wird. Das bestehende Verkehrsregime wird als folgerichtig betrachtet; es bleibt anzumerken, dass mit den im Richtprojekt dargestellten 30 Parkplätzen, welche über die Rosengasse erschlossen werden, bereits ein Minimum von Parkplätzen vorgesehen wird. Die im ursprünglichen Planungswerk nicht berücksichtigten Energieanforderungen werden neu in die Sonderbauvorschriften aufgenommen. Eine differenzierte Auslegung ist im Mitwirkungsbericht ersichtlich. Der Beschluss über die Korrekturen liegt in der Kompetenz des Stadtrates.

### Weiteres Vorgehen

Der Mitwirkungsbericht soll auf dem Webauftritt der Stadt Olten publiziert werden. Zudem wird der Bericht den Medien und den am Mitwirkungsprozess beteiligten Parteien zugestellt.

#### 4. 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.

Die Dokumente, welche an der Mitwirkung aufgelegt waren, werden aufgrund der Beschlüsse gemäss Mitwirkungsbericht angepasst und ergänzt.

Somit werden nachstehende Dokumente zur Vorprüfung an den Kanton eingereicht:

Verbindliche Dokumente:

- Teilzonenplan und Gestaltungsplan vom 25.05.2018
- Zonenvorschriften und Sonderbauvorschriften vom 21.01.2019

Erläuternde Dokumente:

- Planungsbericht (Raumplanungsbericht) vom 21.01.2019
- Mobilitätskonzept vom 25.5.2018
- Lärmschutznachweis vom 13.06.2017
- Richtprojekt Gebäude und Freiraum vom 25.05.2018
- Energie-Konzept vom 4.10.2018
- Mitwirkungsbericht vom 21.01.2019
- Volumenmodell im Massstab 1:500 (bei Direktion Bau, Stadt Olten)
- Profilierung der Gebäudeecken (an Ort)

#### Beschluss:

1. Der Bericht zur öffentlichen Mitwirkung wird zur Publikation in den Medien und zum Versand an die Beteiligten freigegeben.
2. Der Stadtrat gibt das Dossier «Zonenplan und Gestaltungsplan «Tannwaldstrasse – Rosengasse – Unterführungsstrasse» (Turuvani)» bestehend aus Teilzonenplan und Gestaltungsplan, Zonenvorschriften und Sonderbauvorschriften, Planungsbericht (Raumplanungsbericht), Mobilitätskonzept, Lärmschutznachweis, Richtprojekt Gebäude und Freiraum, Energie-Konzept und Mitwirkungsbericht zur kantonalen Vorprüfung frei.
3. Die Direktion Bau wird mit dem Vollzug beauftragt.

Stadtkanzlei Olten  
Der Stadtschreiber:

