

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

vom 20. Mai 2019

Gestaltungsplan «Solothurnerstrasse», Usego/Genehmigung Mitwirkungsbericht und Freigabe zur öffentlichen Auflage

Ausgangslage

Das 18'000 m² grosse USEGO-Areal an der Solothurnerstrasse ist geprägt vom imposanten, 1923 vom Oltnen Architekten Fritz von Niederhäusern erbauten, neoklassizistisch gestalteten Gewerbegebäude. Dieses wurde 1932 nach Südwesten erweitert und zeigt sich seither in seiner umfassenden Gesamterscheinung als Orientierungsobjekt im Westen von Olten. Das gesamte Areal ist gegenwärtig mit dem Gestaltungsplan Solothurnerstrasse (RRB Nr. 925 vom 4.5.2004) belegt. Dieser Plan sieht eine räumliche Verdichtung mit drei- und fünfgeschossigen Gebäuden im Nordosten des Areals vor. Der nordwestliche Bereich vor dem USEGO-Gebäude ist freigehalten und wird durch die Parkierung verwendet.

2006 wurde auf dem Areal ein eingeschossiger Bau für einen Aldi-Markt erstellt. 2010 wurde das USEGO-Gebäude einer umfangreichen Sanierung für Dienstleistungsnutzungen unterzogen und mit 180 oberirdischen Parkplätzen ergänzt.

Die Grundeigentümerin und die Stadt Olten wollen das zwischen Bahn und Kantonsstrasse gelegene, baulich unternutzte Grundstück im Sinne einer qualitätsvollen Innenentwicklung einer ortsgerechten Dichte zuführen. Dies auch im Hinblick auf die neuen rechtlichen Grundlagen, insb. das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung, welches 1.5.2014 aufgrund umfassender Verhandlungen in den Parlamenten revidiert wurde.

Das Planungsvorhaben

Der optische und volumetrische Brennpunkt des Areals wird weiterhin das USEGO-Gebäude bilden (Baufeld A1).

Parallel dazu ermöglicht das neue Baufeld A einen zwei- (strassenseitig), bzw. dreigeschossigen Baukörper (gegenüber USEGO-Gebäude). Der Übergang zur Solothurnerstrasse bildet eine Vorzone mit einer Baumreihe. Aufgrund der Mitwirkungsbeiträge wurde dieses Baufeld auf der Südwestseite um 10 m gekürzt. Damit bleibt die Sicht bei der Einfahrt in die Stadt Olten auf das USEGO-Gebäude gewährleistet.

Auf dem Baufeld B kann ein 20 m hohes, sechsgeschossiges Gebäude platziert werden; dieses liegt ebenfalls parallel zum USEGO-Hauptgebäude. Es ist seitens des Investors geplant, dieses Volumen als Wohn- und Pflegezentrum der Tertianum AG zu nutzen.

Auf den nordöstlichen Baufeldern kann ein an der Solothurnerstrasse dreigeschossiges Gebäude (Baufeld C3) platziert werden, welches mit einem möglichen siebengeschossigen Gebäude (C1, 21.50 m Höhe) - mittels eines Sockelgeschosses (C2) – zusammengebunden wird. In den Baufeldern C1/C2/C3 ist eine Mischnutzung (Gewerbe, Dienstleistungen, Parkhaus) möglich.

Die Umgebungsgestaltung enthält entlang der Solothurnerstrasse eine abgestufte Baumreihe. Zwischen den Baufeldern A und B kann ein Platz mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

Zwischen dem USEGO-Gebäude und dessen vorgelagertem Baukörper entsteht mit der Nutzung des Baufeldes A eine 13 m Breite Gasse. Dieser Raum kann verschiedene Nutzungen wie Aussengastronomie, Aussenverkauf, Anlieferung, Veranstaltungen und dgl. aufnehmen.

Der «USEGO-Garten» schliesst sich nordwestlich an das bestehende USEGO-Gebäude an und ist als ruhiger und lärmgeschützter Aussenraum für die Bewohner/-innen des Areales angedacht.

Auf dem Dach des Sockelgeschosses (Baufeld C2) kann ein weiterer Aufenthaltsbereich entstehen, welcher vielseitig bespielt werden kann.

Räumlicher Kontext, Städtebau und architektonischer Ausdruck

Der Zonenplan der Stadt Olten aus dem Jahre 2010 hat das betroffene Gebiet der Gewerbezone mit Wohnanteil (GW) zugeordnet. Diese Zone erlaubt eine maximale Höhe der Bauten von 20 m. Mit dieser Zoneneinteilung ist auch eine Zäsur bezüglich Nutzung und Volumetrie zur nordwestlichen Hangbebauung, welche der dreigeschossigen Mischzone und der zwei- und dreigeschossigen Wohnzone dient, vorgegeben.

Aufgrund der Vorgaben des Zonenplans ist dieses Gebiet, welches auch den Emissionen der Bahnlinie, der Gäustrasse sowie der Solothurnerstrasse ausgesetzt ist, als hochwertiges Dienstleistungsgebiet mit hohen Aufenthaltsqualitäten entwickelt worden. Die drei- oder sechs- bis siebengeschossigen neuen Gebäude nehmen zwar mit ihren Volumen eine entsprechende Bedeutung im Gesamtgefüge des Gebietes ein. Diese neuen Bauten lassen jedoch aufgrund ihrer Platzierung dem USEGO-Gebäude weiterhin die Hauptpräsenz am Ort.

Mitwirkungsverfahren

Mit dem Protokoll Nr. 164 vom 9. Juli 2018 hat der Stadtrat das Dossier «Gestaltungsplan Solothurnerstrasse (USEGO-Areal) » zur öffentlichen Mitwirkung freigegeben.

Das Dossier umfasste nachstehende Dokumente:

Verbindliche Dokumente:

- Gestaltungsplan
- Sonderbauvorschriften

Erläuternde Dokumente:

- Raumplanungsbericht
- Masterplan
- Freiraumkonzept
- Energiekonzept
- Verkehrs- und Mobilitätskonzept
- Gutachten Lärmschutz
- Bericht Altlasten und Grundwasser
- Überprüfung Störfallsituation
- Volumenmodell im Massstab 1:500
- Acht Ausstellungsplakate
- Profilierung der Gebäudeecken (an Ort)

Die Mitwirkungsausstellung im Stadthaus von Olten, wo die oben dargestellten Dokumente auflagen, dauerte vom Montag, 13. August bis Freitag, 31. August 2018. Am 22. August 2018, stellten die Behörde und Fachleute das Projekt vor und beantworteten Fragen der interessierten Bevölkerung. Sämtliche Dokumente waren zudem auf dem Webauftritt der Stadt Olten aufgeschaltet; ausserdem wurde im Stadtanzeiger auf die Ausstellung und die Informationsveranstaltung aufmerksam gemacht.

Mitwirkungseingaben und Mitwirkungsbericht

Insgesamt haben 9 Privatpersonen, 1 Anwohnerschaftsgruppe (mit insgesamt 86 Unterzeichnenden), 1 Mieterschaft des heutigen USEGO-Gebäudes (Hochbauamt des Kantons) sowie 2 politische Parteien (FDP-Die Liberalen und Grüne Region Olten) sich zum Planungsvorhaben schriftlich geäussert.

Zusammenfassend wird erkannt, dass ein Hauptanliegen der Mitwirkenden die optische Freistellung des bestehenden USEGO-Gebäudes von der Solothurnerstrasse her ist. Im Mitwirkungsbericht wird aufgezeigt, dass auf dem Areal seit dem Beginn seiner Geschichte immer räumliche Entwicklungen im Sinne von nutzungsmässig erforderlichen Ergänzungsbauten umgesetzt wurden. So standen auch an der Stelle des Baufeldes A schon zu früheren Zeiten verschiedene Bauten, welche die Sicht auf das USEGO-Gebäude eingeschränkt haben. Die haushälterische Nutzung der Bauzonenflächen verlangt – auch bezüglich des revidierten Raumplanungsgesetzes (ab 1.5.2014) – das sinnvolle und qualitätsvolle Verdichten innerhalb der Bauzonen. Dazu würden eine eingeschossige Baute bzw. ein Bauverbot auf dem Areal im Widerspruch stehen. Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurde das Volumen auf dem Baufeld A auf der Südwestseite um 10 m gekürzt. Damit ist die Sicht auf das USEGO-Gebäude von der Solothurnerstrasse her deutlich verbessert worden.

Mehrere Eingaben haben sich zudem kritisch zu den Gebäudehöhen sowie den Volumina der Gebäude B und C1 (20 m und 21.50 m, bzw. OK Dach 428.50 m.ü.M) geäussert. Auch hier gilt die oben dargestellte Verdichtungsbestrebung, welche auch der Kanton Solothurn raumplanerisch verfolgt: Er hat mit seiner im Jahre 2018 erschienenen Broschüre «Siedlungsentwicklung nach innen SEin» dargestellt, wie die Gemeinden die gesetzlichen Vorgaben des Bundes umsetzen können.

Aufgrund der Eingaben wurde dahin entschieden, dass die Gebäudehöhen und Volumina belassen werden; jedoch zusätzliche technische Aufbauten flächenmässig beschränkt werden.

Des Weiteren wurden seitens der Grünen Partei verschiedene weitere Themen wie Standortqualität des Wohn- und Pflegeheims, Erschliessungsthemen sowie ökologische Wünsche angesprochen. Bezüglich der Energie wurde in die Sonderbauvorschriften mit Bezug auf diese Eingabe eine zusätzliche Vorgabe aufgenommen, die für Neubauten mindestens 80% erneuerbare Energien vorschreibt. Die Erschliessung wurde mit den kantonalen Fachstellen abgestimmt. Dabei gilt es zu bemerken, dass gerade ein Wohn- und Pflegeheim eine Nutzung mit einem verhältnismässig geringen Mobilitätsaufkommen darstellt.

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

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.

Kantonale Vorprüfung

Mit dem Protokoll Nr. 164 vom 9. Juli 2018 hat der Stadtrat das Dossier «Gestaltungsplan Solothurnerstrasse (USEGO-Areal) » ebenfalls zur kantonalen Vorprüfung freigegeben. Er hat die Direktion Bau mit der Umsetzung beauftragt.

Das Amt für Raumplanung hat in seinem Vorprüfungsbericht vom 15. November 2018 die Stellungnahmen der kantonalen Amtsstellen zusammengefasst und der Stadt Olten übermittelt. Sein Bericht überprüfte die Übereinstimmung der eingereichten Unterlagen mit der übergeordneten Gesetzgebung von Bund und Kanton.

Das Vorhaben wurde städtebaulich als gute Lösung beurteilt. Einige Ergänzungen wurden bezüglich der Umgebungsgestaltung, der Störfallvorsorge sowie u.a. aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung gefordert. Umfassende Fragestellungen seitens des Kantons ergaben sich beim Thema Mobilität. Daher erfolgten weitere Abklärungen und Modifikationen im Planungswerk.

Der Nachprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 9. April 2019 bescheinigt nun die Bereinigung der gewünschten Fragestellungen.

Freigabe zur öffentlichen Planaufgabe

Baukommission

Die Baukommission hat sich in mehreren Lesungen mit dem Planungsvorhaben auseinandergesetzt.

An ihrer Sitzung vom 22. Januar 2018 wurde der Planungsinhalt kontrovers diskutiert: Gewisse Kommissionsmitglieder waren der Ansicht, das Vorhaben sei erträglich, andere bekundeten ihre Mühe damit. Der geplante Längsbau (parallel zum USEGO-Gebäude) sowie die weiteren, hohen, Baukörper würden eine Konkurrenz zum USEGO-Gebäude darstellen. Trotz den Vorbehalten wurde der Planungsstand von der Baukommission im Grundsatz für die Weiterbearbeitung freigegeben.

An der Sitzung vom 9. Juli 2018 hat die Kommission festgehalten, dass diese Planung innerhalb des Gremiums anlässlich der verschiedenen Behandlungstermine stets divergent diskutiert wurde.

An der Sitzung vom 13. Mai 2019 wurde das Projekt – so wie es nun vorliegt – erneut der Kommission unterbreitet. Die Baukommission hat das Dossier zur öffentlichen Planaufgabe freigegeben.

Freigabe zur öffentlichen Planaufgabe

Nachstehende Dokumente werden öffentlich aufgelegt:

Verbindliche Dokumente:

- Gestaltungsplan vom 17.04.2019
- Sonderbauvorschriften vom 17.04.2019

Erläuternde Dokumente:

- Raumplanungsbericht vom 17.04.2019
- Richtprojekt vom 21.06.2017, rev. 27.02.2019

- Freiraumkonzept, Plan vom 28.06.2018
Freiraumkonzept, Dokument vom 28.06.2018
- Generelles Verkehrs- und Mobilitätskonzept vom 17.04.2019
- Gutachten Lärmschutz vom 26.03.2018, rev. 07.03.2019
- Energiekonzept vom 09.03.2017, rev. 09.03.2018
- Bericht Altlasten und Grundwasser vom 14.02.2018
- Bericht Überprüfung der Störfallsituation vom 08.03.2018
- Bauprofilplan vom 10.07.2018, rev. 28.02.2019

- Profilierung der Gebäudeecken (an Ort)

Beschluss:

1. Der Stadtrat verabschiedet den Mitwirkungsbericht und gibt diesen zur Publikation in den Medien und zum Versand an die Beteiligten frei.
2. Der Stadtrat gibt das Dossier «Gestaltungsplan Solothurnerstrasse (USEGO)» bestehend aus:
Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften, Raumplanungsbericht, Richtprojekt, Freiraumkonzept, Generelles Verkehrs- und Mobilitätskonzept, Gutachten Lärmschutz, Energiekonzept, Bericht Altlasten und Grundwasser, Bericht Überprüfung der Störfallsituation, Bauprofilplan und Profilierung der Gebäudeecken (an Ort) zur öffentlichen Planauflage frei.
3. Die Direktion Bau wird mit dem Vollzug beauftragt.

Stadtkanzlei Olten
Der Stadtschreiber:

DüV