

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

vom 9. September 2019

Prot.-Nr. 275

Interpellation Grüne Fraktion betr. demokratische Mitbestimmung bei Gestaltungsplänen/
Beantwortung

Am 22. Mai 2019 hat die Grüne Fraktion folgenden Vorstoss eingereicht:

«Kürzlich hat die Stadt Olten den Mitwirkungsbericht zum Turuvani Areal veröffentlicht. Das Vorgehen, eine Mitwirkung für ein Projekt dieser Dimension durchzuführen, begrüssen wir sehr. Wir bedauern aber, dass eine Vielzahl an Einwänden nicht in das Bauprojekt aufgenommen wurde. Wir würdigen die Tatsache, dass der Stadtrat bereit ist über «Positivplanung» Chancen zu ergreifen und Areale über Teilzonenplanänderungen entwickeln zu lassen. Das aktuelle Vorgehen stösst aber auch auf Widerstand im Quartier, gerade auch weil die Mitsprache nur beschränkt ist.

Der angedachte Teilzonenplan sieht eine maximale Höhe von 31 Metern im Feld A1 vor. Aus dem Mitwirkungsbericht konnten wir erfassen, dass dies die im Kanton Solothurn von der kantonalen Gebäudeversicherung zugestandene Maximalhöhe ist, bevor es ein Hochhaus wäre. Gegenüber der aktuellen Zonenplanung können ca. 7 Geschosse mehr gebaut werden. Für eine solche Umzonung sieht die kantonale Gesetzgebung keine Mehrwertabschöpfung vor. Deshalb muss der Stadtrat aus Sicht der Grünen Mehrwerte über städtebauliche Massnahmen einfordern. Das aktuelle Projekt überzeugt in dieser Hinsicht noch zu wenig.

Auch das kantonale Planungs- und Baugesetz fordert klar: «Die Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen.»

Die Grünen haben folgende Positionen zu einer städtebaulich besseren Entwicklung auf diesem Areal:

- Alle am Wettbewerb teilnehmenden Büros reichen einen Beitrag mit 10 Geschossen ein. Das entspricht der Maximalhöhe nach der kantonalen Gebäude Versicherung bevor es als Hochhaus gilt und garantiert einen maximalen Profit für die Bauherrschaft und ein entsprechend hohes Honorar für die Architekturbüros. Daraus aber telquel eine städtebauliche Qualität abzuleiten, wird der Sache nicht gerecht.
- Die angrenzenden Gebäude entlang der Tannwaldstrasse sind maximal 6 Geschosse hoch. Mit 8 Geschossen könnte immer noch ein städtebaulicher Akzent in der Höhe gesetzt werden. Gleichzeitig wäre dann z.B. auch eine begehbare Dachterrasse realisierbar.
- Unserer Meinung nach soll die nördliche Baulinie vom Baufeld A2 zurückgesetzt werden. So entsteht erst die angedachte Blockrandbebauung mit einem Innenhof in einer adäquaten Grösse.
- Der Zugang zum Innenhof ist nur über das Veloparking möglich. Ein direkter und einladender Zugang aus dem Gebäude würde die Aufenthaltsqualität steigern.
- Es stellt sich die Frage, wie eine Erdgeschoss-Wohnnutzung im Bereich «B» mit der Innenhofnutzung zusammen realisierbar sein wird oder eher zu einem Nutzungskonflikt führt.

- Eine Dachterrasse braucht keinen Materialraum, gedeckten Bereich, WC-Anlage, sondern einfach einen Zugang und Platz, der durch die Bewohnenden bespielt werden kann. Durch die Reduktion der Anzahl Geschosse wäre dies einfach realisierbar.

Basierend auf unserer oben erläuterten Haltung haben wir folgende Fragen an den Stadtrat:

- 1) Welche Möglichkeiten sieht der Stadtrat, die Mitsprache über das Mitwirkungsverfahren hinaus zu verbessern, um bei zukünftigen Projekten gemeinsam mit dem betroffenen Quartier verträgliche Lösungen zu entwickeln?
- 2) Wie stellt der Stadtrat sicher, dass Bauten dieser Höhe in der Stadt auf Akzeptanz stossen?
- 3) Können Vertreter*innen der Stadt aktiver auf Teilnehmende einer Mitwirkung zugehen, um gemeinsam Lösungen zu finden oder wäre sogar eine Zusatzschleife via Parlament denkbar, um Teilzonenplanänderungen breiter abzustützen?
- 4) Mit welchen Massnahmen stellt der Stadtrat sicher, dass bei Wettbewerben und Bauprojekten die städtebauliche Qualität das nötige Gewicht erhält?
- 5) Mit welchen Massnahmen stellt der Stadtrat sicher, dass bei Wettbewerben und Bauprojekten die Aufenthaltsqualität (Dachterrassen, Balkone, Innenhöfe etc.) das nötige Gewicht erhält?
- 6) Mit welchen Massnahmen stellt der Stadtrat sicher, dass nicht die reine Profitmaximierung (Stichwort «Maximale Bauhöhe») der Grundeigentümerschaft das Hauptkriterium bei Wettbewerben und Bauprojekten ist?
- 7) Der Stadtrat schätzt das Projekt «Loki» als «qualitativ hochwertig» ein. Worauf bezieht sich diese Einschätzung im Detail?
- 8) Mit welcher Rechtsgrundlage wären Fassadenbegrünungen möglich, welche einen positiven Effekt auf das Mikroklima hätten?»

* * *

Im Namen des Stadtrates beantwortet Baudirektor Thomas Marbet den Vorstoss wie folgt:

Frage 1: Welche Möglichkeiten sieht der Stadtrat, die Mitsprache über das Mitwirkungsverfahren hinaus zu verbessern, um bei zukünftigen Projekten gemeinsam mit dem betroffenen Quartier verträgliche Lösungen zu entwickeln?

Die Aufgaben und Rollen der Behörden, Politik, die demokratischen Rechte der Bevölkerung, die Einflussmöglichkeiten und die Rechtsmittel von direkt Betroffenen sind gesetzlich geregelt und in der Bundesverfassung verankert. Im Rahmen der Mitwirkungsverfahren nach § 3 PBG bei Nutzungsplanungen organisiert die Direktion Bau Ausstellungen, steht für Information, Fragen und Gespräche zur Verfügung, analysiert die Eingaben, prüft daraus folgende Änderungen am Nutzungsplan im Dialog mit der Projektträgerschaft und Baukommission, verfasst einen Mitwirkungsbericht zu sämtlichen Eingaben und stellt dem Stadtrat als Planungsbehörde nach Anhörung der Baukommission entsprechend Antrag. Schon zu Beginn der Initialisierung einer solchen Planung und im Projektfortschritt macht die Direktion Bau die Projektträgerschaften auf den nötigen Einbezug von Nachbarn und Direktbetroffenen aufmerksam und verlangt einschlägige Nachweise im Form von Planungsvollmachten, Zusagen für Näherbaurechte und dergleichen.

Der Begriff einer verträglichen Lösung interpretiert jede Person anders und ist natürlich auch situationsabhängig. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist heute in breiten Kreisen der Bevölkerung und Politik generell akzeptiert und rechtlich geschuldet. Widerstände treten oft dann auf, wenn die Verdichtung «vor der eigenen Türe» erfolgen soll. Die Nachverdichtung im Bestand ist aus diversen und allem voran aus diesem Grund komplex und anspruchsvoll. Die Thematik betrifft das Hardfeld aufgrund des Spannungsfeldes zwischen besterschlossener Lage am Bahnhof Olten (hochrangige Eignung) und den bestehenden kleinteiligen Parzellenstrukturen und teils heterogenen Bebauungsmustern in besonderem Mass. Der Stadtrat handelt qualitätsorientiert und sucht objektbezogene Lösungen. Die Interessenabwägung ist integrierter Teil des Nutzungsplanverfahrens.

Die anstehende Diskussion über das räumliche Leitbild birgt die Chance die Ziele der räumlichen Entwicklung breit abgestützt zu konsolidieren.

Frage 2: Wie stellt der Stadtrat sicher, dass Bauten dieser Höhe in der Stadt auf Akzeptanz stossen?

Dem vorliegenden Projekt kommt eine Pilotfunktion für die Innenentwicklung im Hardfeld an bahnhofsnaher und städtebaulich prominenter Lage zu. Diesem Umstand wurde auch mit einem qualitätssichernden Verfahren (Architekturwettbewerb) Rechnung getragen. Die öffentliche Diskussion über weitere höhere Häuser und Hochhausstandorte im Stadtgebiet wird in der Ortsplanung im Rahmen der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes breit abgestützt weitergeführt und vertieft. Ein Blick auf die aktuell laufenden Nutzungsplanungen zeigt auch, dass die Akzeptanz für höhere Häuser in der Regel dann gegeben ist, wenn keine unmittelbaren Nachbarschaften (Areal Bahnhof Nord) bestehen und im Falle einer unmittelbaren Nachbarschaft auch bereits niedrigere Bauten auf Widerstand stossen (Usego-Areal, Ziegelfeldstrasse). Ein wichtiges Thema der qualitativen Innenentwicklung ist, welche Verbesserungen für das Quartier herbeigeführt werden (z. B. Lärmschutz, Angebote im Erdgeschoss, Aufwertung Freiraum, Verbesserung Wohnraumangebot etc.).

*Frage 3: Können Vertreter*innen der Stadt aktiver auf Teilnehmende einer Mitwirkung zugehen, um gemeinsam Lösungen zu finden oder wäre sogar eine Zusatzschleife via Parlament denkbar, um Teilzonenplanänderungen breiter abzustützen?*

Im Rahmen der Mitwirkung wird auf jede einzelne Eingabe eingegangen. Die Eingaben, welche im Rahmen einer Interessenabwägung zu einer Verbesserung führen, finden Eingang in den Nutzungsplan und die Sonderbauvorschriften. Im Mitwirkungsbericht wird jede Eingabe aufgeführt und deren Umgang transparent deklariert. Eine Abweichung der geregelten Abläufe mindert die Planungssicherheit für alle Beteiligten, kostet Zeit und Geld und erfordert zusätzliche Ressourcen. Eine Diskussion im Parlament ist insofern nicht zielführend, da hier ja auch verschiedene Haltungen vorhanden sind und dies einen Widerspruch zur rechtlichen Kompetenzenregelung darstellen würde. Einsprecherinnen und Einsprecher nehmen auch keine Rücksicht auf demokratische Entscheide; dies zeigt sich auch im Baubewilligungsverfahren. Sie wollen mit der Einsprache ihre eigenen Interessen schützen.

Frage 4: Mit welchen Massnahmen stellt der Stadtrat sicher, dass bei Wettbewerben und Bauprojekten die städtebauliche Qualität das nötige Gewicht erhält?

Die städtebauliche Qualität wird bei der Planerarbeitung durch Beachtung oder Erstellung einschlägiger Grundlagen, durch Variantenstudien, enge Begleitung und Verhandlungen der Fachstellen mit den Projektträgerschaften phasenbezogen sichergestellt. Der Durchführung von Wettbewerben bei städtebaulich sensiblen Vorhaben kommt eine wichtige Rolle zu. Daher wird im Falle einer angestrebten Verdichtung, hohen Bauten oder grösserem Projektperimeter auch verbindlich festgehalten. Der Stadtrat und die städtischen Fachstellen setzen sich bei den Investoren beratend oder durch Verhandlung dafür ein. Wo ein Wettbewerb zustande kommt, verlangt die Stadt mindestens eine Überzahl an unabhängigen Fach- im Verhältnis zu den Sachpreisrichtern, eine Mindestzahl an qualifizierten fachübergreifenden Bearbeitungsteams und weitere Qualitätskriterien für die Organisation und Durchführung des Verfahrens, angelehnt an die Empfehlungen Nr. 142 und 143 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverbandes SIA. So beinhaltet z. B. der Gestaltungsplan Olten Südwest die Verpflichtung für einen Gestaltungsbeirat und bei den höheren Bauten die Verpflichtung zu einem qualitätssichernden Verfahren (Architekturwettbewerb oder Studienauftrag).

Frage 5: Mit welchen Massnahmen stellt der Stadtrat sicher, dass bei Wettbewerben und Bauprojekten die Aufenthaltsqualität (Dachterrassen, Balkone, Innenhöfe etc.) das nötige Gewicht erhält?

Durch Beachtung der gesetzlichen, reglementarischen und planerischen Grundlagen, bei Wettbewerben durch Einflussnahme auf die Programm-Gestaltung (fachübergreifende und fachorientierte Jury- und Teamzusammensetzung wie erwähnt, Ziele und Aufgabendefinition, Beurteilungskriterien, Jury-Einsatz). Ortsgerechte Anforderungen finden Eingang in die Sonderbauvorschriften des jeweiligen Gestaltungsplanes und werden damit grundeigentümerverbindlich.

Frage 6: Mit welchen Massnahmen stellt der Stadtrat sicher, dass nicht die reine Profitmaximierung (Stichwort «Maximale Bauhöhe») der Grundeigentümerschaft das Hauptkriterium bei Wettbewerben und Bauprojekten ist?

Die Beratungen und Verhandlungen mit den Grundeigentümerschaften erfolgen in erster Linie allein lösungs- und sachorientiert. Es erfolgt immer eine Interessensabwägung in allen Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt respektive zwischen der städtebaulichen Qualität eines Vorhabens, der wirtschaftlichen Motivation des Investors und übrigen Zielen und Einflussfaktoren. Eine maximale Bauhöhe ist übrigens nicht gleichzusetzen mit einer Profitmaximierung.

Frage 7: Der Stadtrat schätzt das Projekt «Loki» als «qualitativ hochwertig» ein. Worauf bezieht sich diese Einschätzung im Detail?

Detailausführungen würden den Rahmen einer Interpellationsantwort sprengen und müssen hier auch nicht wiederholt oder ergänzt werden. Wir verweisen auf den Jurybericht, auf das Nutzungsplandossier inkl. Raumplanungsbericht und auf den Mitwirkungsbericht.

Dennoch: Der Stadtrat befürwortet eine qualitätsorientierte Innenentwicklung und verträgliche Höhenentwicklung im Hardfeld. Er stützt diese Haltung auf das revidierte Raumplanungsgesetz, er berücksichtigt die zentrale Lage des Hardfeld am Bahnhof Olten, er stützt sich auf die Empfehlungen der Fachleute und Baukommission, auf diverse Grundlagen, wie bspw. die Integrale Strategie Olten Ost 2014-2021, um nur eine zu nennen. Die Potentiale für eine urbane Entwicklung im Hardfeld sind enorm gross. Die damit verbundenen Chancen können nur durch langfristige Prozesse ergriffen werden, dazu bedarf es massgeschneiderter aber auch prototypischer Lösungen, eine gewisse Offenheit aller Beteiligten, Überzeugungsarbeit und sehr viel Durchhaltewille zur Förderung der Innenentwicklung auf der Zeitachse.

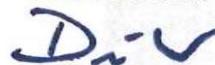
Hochhäuser und höhere Häuser sind letztlich – was ihre Fernwirkung betrifft – nur so gut wie ihre Architektur. Für den Stadtwanderer ist die Qualität der Erdgeschoss-Ebene wichtiger, da wir unsere Augen primär horizontal und weniger vertikal ausrichten und weil unsere Berührungspunkte mit dem Haus und seiner Umgebung auf der Stadtebene liegen. Was die Architektur betrifft, ist der Stadtrat der Auffassung, dass wir ein «tolles Projekt» vor uns haben, das neben seiner eleganten Erscheinung und hochwertigen Wohnungsgrundrissen auch deutliche Qualitäten im öffentlichen Raum schafft.

Frage 8: Mit welcher Rechtsgrundlage wären Fassadenbegrünungen möglich, welche einen positiven Effekt auf das Mikroklima hätten?

Eine Pflicht zur Begrünung von Fassaden müsste durch Revision des Zonenreglements in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen werden. Die gesetzliche Grundlage wäre zu prüfen. Eine pauschale Pflicht erscheint unverhältnismässig und auch nicht zweckmässig. Die Vorschrift müsste entsprechend differenziert ausgearbeitet werden. Als Bestandteil und ein Kernthema der vorgesehenen Ortsplanung wird die Stadt u.a. ein städtisches Freiraumkonzept erarbeiten. Ökologische Fragen und die Stadterwärmung sollen darin ihren gebührenden Stellenwert erhalten. Im Ergebnis der Ortsplanung wird nebst den Nutzungsplänen auch das Zonenreglement überprüft und in wesentlichen Teilen oder gesamthaft revidiert werden. Entsprechende Grundlagenarbeiten, die politische Diskussion darüber und die Einführung solcher Bestimmungen gehören in den Prozess der Ortsplanung.

Mitteilung an:
Gemeindeparlament
Parlamentsakten
Direktion Bau, Kurt Schneider
Stadtkanzlei, Andrea von Känel Briner
Stadtkanzlei, Vorstossliste

Stadtkanzlei Olten
Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Di-V', is written over a faint, light-colored rectangular stamp or watermark.