



AG Hunziker & Cie

Stadtentwicklung Olten SüdWest

Mitwirkungsverfahren Endgestaltung Kiesabbau
Gheid/Arealgestaltung Olten SüdWest

Medienkonferenz vom 4. Mai 2005



BÜRO Z
ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR WOHNEN + STADTFRAGEN



Planteam

process yellow
architekten und stadtplaner



lad+ | landschaftsarchitektur diekmann



Teilnehmende

Josef Zumbühl, Vertreter Grundeigentümerin Holcim (Schweiz) AG

Michael Koch, Büro Z

Heinz Spatteneder, Spatteneder Ökologie AG

Thomas Sutter, Frey+Gnehm AG

Ernst Zingg, Stadtpräsident

Martin Wey, Stadtrat Direktion Bau II

Markus Dietler, Stadtschreiber/Leiter Stadtentwicklung

Regina Flury, Leiterin Umweltfachstelle

1 Ausgangslage

Seit der Stilllegung der Industriebetriebe PCO Portlandcementwerk und der AG Hunziker & Cie. steht im Westen der Stadt Olten ein Areal von ca. 275'000 m² Fläche für eine neue Nutzung zur Disposition. Das Areal wird im Rahmen dieser Planungsarbeit als „Olten SüdWest“ bezeichnet.

Die bis 2003 geltende Industriezone entspricht nicht mehr einer zeitgemässen Entwicklungsvorstellung vor den Toren der Stadt Olten. Andererseits beeinflusst jede bauliche Tätigkeit auf dem Areal Olten SüdWest die Entwicklung der Stadt und der ganzen Region massgeblich.

Für das Areal Olten SüdWest ist deshalb eine grundlegend neue Nutzung zu definieren; sie soll auf die Bedürfnisse der Stadt, der Wirtschaft und der Umwelt und die aktuellen Bedürfnisse einer modernen Stadtentwicklung Olten SüdWest ausgerichtet werden.

2 Die Zielsetzungen der Stadt

Für die Stadt Olten bedeutet die bauliche Entwicklung des Areals Olten SüdWest die Chance zu einer weiteren städtebaulichen Entwicklung. Mit dem vorliegenden Konzept verfolgt die Stadt folgende Ziele:

- Bereitstellung eines städtischen Entwicklungsgebiets an zentraler Lage
- Einfügen des neuen Stadtteils in die gesamtstädtische Ordnung (erlebbarer Anbindung)
- Aufzeigen der räumlichen Ordnung und der nutzungsmässigen Entwicklung
- Sicherstellung der Erreichbarkeit (Verkehrerschliessung für alle Verkehrsteilnehmer)
- Schaffung öffentlicher Räume

3 Der städtebauliche Wettbewerb

Im Juni 2002 wurde ein zweistufig durchgeführter, offener internationaler Wettbewerb ausgeschrieben und am 8. Januar 2003 entschieden.

Dabei wurde das **Konzept eureka** der folgenden Verfasser zur Weiterbearbeitung bestimmt:

Architektur/ Städtebau

Büro Z, AG für Wohnen und Stadtfragen, Zürich
process yellow, Architekten und Stadtplaner, Berlin

Verkehrsplanung

BRP Beraten, Planen, Realisieren, Hannover

Landschaftsarchitektur

Lad+ Landschaftsarchitektur Diekmann, Hannover



Das städtebauliche Konzept eureka

4 Konzeptbearbeitung und Aufteilung des Planungsgebietes

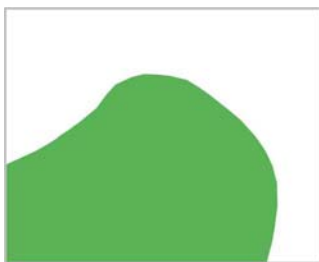
Die Geländegestaltung

Das durch den Kiesabbau entstandene Geländere relief an den Rändern des Areal s ist eine spezifische Eigenschaft des Ortes. Dieser Rand bildet die Aussenform für die neue Entwicklung. Die vorhandenen Kanten verweisen auf das ursprüngliche Gelände niveau, machen es ablesbar. Ein umlaufender Höhenweg verbindet den Kiesriegel im Norden, die Flugplatzstrasse im Westen sowie die Sportstrasse im Süden und schafft die Möglichkeit mit dem Blick von oben über die Dächer des Quartiers die Kontinuität des Landschaftsraums wahrzunehmen.

Die Hanggestaltung auf der Parzelle 115 (vgl. Illustration Seite 6) bildet als landschaftliches Bauwerk eine wichtige Schnittstelle zwischen dem neuen Stadtquartier und der umgebenden Landschaft. Die Form der Geländefaltung betont als deutlich erkennbare Struktur den Charakter der ehemaligen Kiesgrube als künstlich hergestellte Landschaft und stellt sich als Bereich mit eigenständiger Gestaltqualität und Erscheinung dar. Für Fussgänger entsteht die Möglichkeit, das Gebiet „von oben“ zu erleben.

Der Städtebau

Das städtebauliche Konzept macht die durch die Abgrabung entstandene Leere zum Ausgangspunkt der Entwicklung und arbeitet mit einem einfachen Leitbild:



Gheidebene



Kiesabbau



Stadtquartier

Das verschwundene natürliche Geländere relief wird wieder aufgefüllt – nicht durch Kies, sondern mit den Gebäuden des neuen Stadtteils, die vom Boden der Kiesgrube bis zur Höhe der bestehenden Geländekante reichen. Die Grundstruktur des Quartiers entwickelt sich als Überlagerung von drei Schichten: Die Abdrücke der Baufelder werden frühzeitig als temporäre Freiraumstruktur in der Kiesoberfläche markiert und bilden bis zur endgültigen Fertigstellung des Quartiers eine Parkoberfläche auf dem Boden der Kiesgrube. Die viergeschossige Bebauung füllt den Zwischenraum zwischen diesem Bodenabdruck und der Höhe des umgebenden Ge-

länden. Die Landschaft des umgebenden Geländeniveaus wird auf den begrünten Dächern des neuen Quartiers fortgeführt.

Die Teilplanungen

Der Rückbau der Industrie-Gebäude und der Kiesabbau befinden sich im Endstadium. Im Hinblick auf die städtebauliche Nutzung ist eine verbindliche Grundlage für die Endgestaltung des Umgeländes dringend erforderlich.

Auch ist die städtebauliche Konzeption soweit bereinigt und detailliert, wie sie für die nachfolgende Nutzungsplanung erforderlich ist.

Aufgrund dieser Dringlichkeiten liegen heute zwei voneinander getrennte, aber untereinander koordinierte Teilplanungen mit unterschiedlichem Planungsstand vor:

a) Der restliche Kiesabbau und die Endgestaltung des Geländes

Sie umfasst

- die Form und Gestaltung des Lärmschutzhügels zwischen ERO (Entlastungsstrasse) und Stadtteil Olten SüdWest und der damit zusammenhängende Kiesabbau
- den Abbau und die Endgestaltung auf der Parzelle GB Nr. 115 (westlicher Abschluss des städtebaulichen Konzeptes)
- die Sondernutzungszone (zweite Etappe der Stadtentwicklung Olten SüdWest)
- die Verkehrsanlagen in diesen Arealen.

Diese Konzeptbereiche liegen in Bearbeitungsstufe **Nutzungsplanung** vor. Sie sollen im Herbst 2005 zur öffentlichen Auflage gelangen und voraussichtlich im Winter 2005/ 06 genehmigt werden.

b) Das städtebauliche Konzept

Über den östlichen Arealteil wird mit dem vorliegenden Bericht das städtebauliche Konzept vorgelegt. Es umfasst **Grundlagepläne zur Nutzungsplanung**:

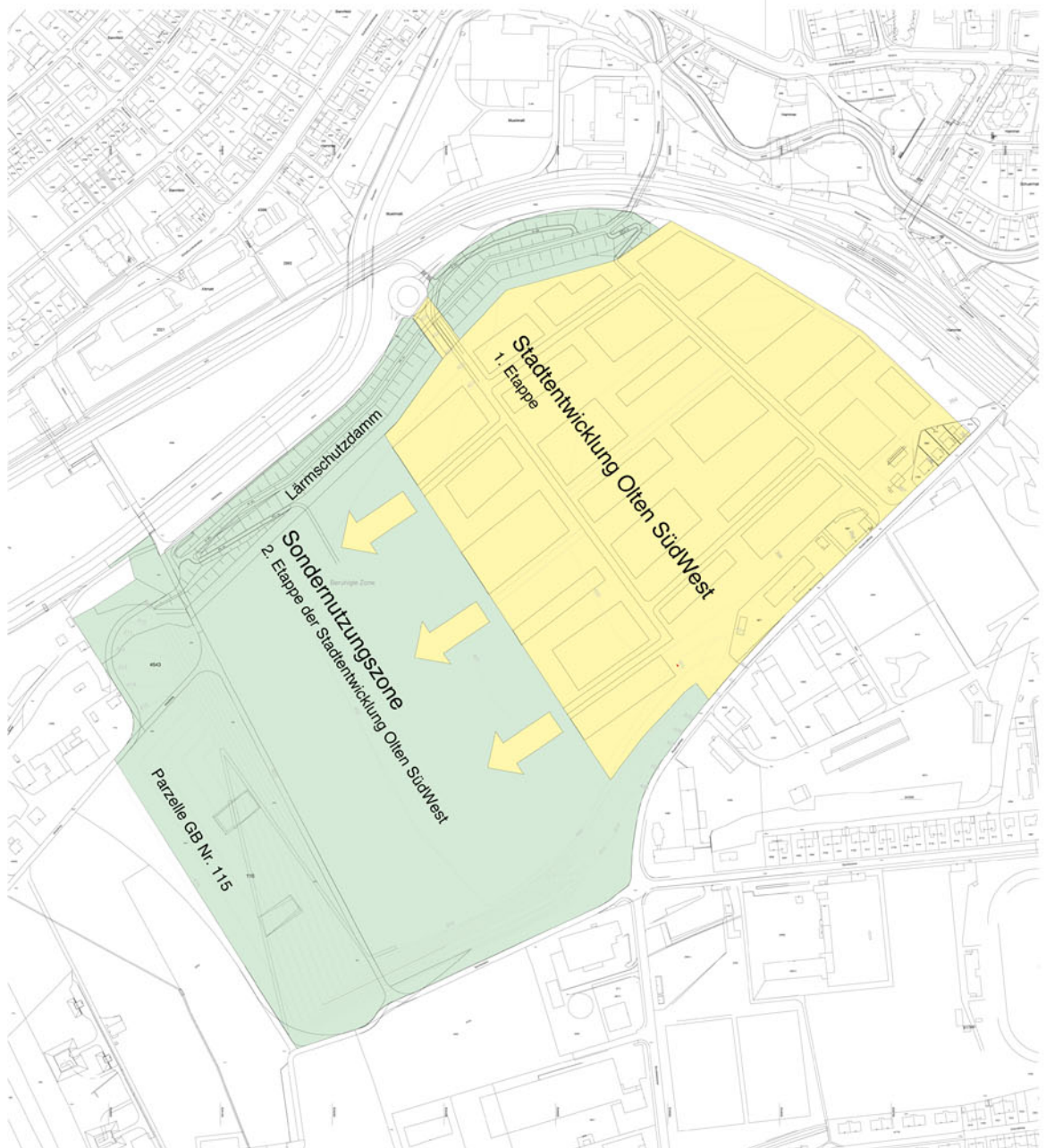
- Städtebauliches Konzept (Grundlage zu Zonenplan und Gestaltungsplan)
- Verkehrserschliessung (Grundlage zu Erschliessungsplan, Erschliessungsprogramm, Strassenkategorienplan, Gestaltungsplan)
- Lärmschutznachweis (Bahnlinie, ERO, arealinterne Erschliessung)
- Umweltbelange

Diese Konzeptbereiche werden im Spätherbst 2005 der Stadt Olten vorgelegt, die dann im Jahre 2006 die verbindlichen Planungsinstrumente erarbeiten wird.

Ohne unvorhergesehene Verzögerungen kann in Olten SüdWest ab 2008 mit einem Beginn der Erschliessung und Bebauung gerechnet werden.

Übersicht Planungsverfahren Olten SüdWest

-  Endgestaltung Kiesabbau Gheid / Arealgestaltung Olten SüdWest Mitwirkung 2005
-  Städtebauliches Konzept Olten SüdWest 1. Etappe Information 2005
Nutzungsplanverfahren 2005/06
-  Entwicklung städtebauliches Konzept Olten SüdWest 2. Etappe (Sondernutzungszone) Nutzungsplanverfahren später



5 Arealgestaltung Olten SüdWest und Endgestaltung Kiesabbau Gheid

Die Arealgestaltung Olten SüdWest und Endgestaltung Kiesabbau Gheid umfasst Massnahmen, welche nötig sind, den seit 1890 im Gebiet vorgenommenen Kiesabbau zu beenden und die andererseits eine Grundlage für die Stadtentwicklung Olten SüdWest in der zweiten Bebauungsetappe zu schaffen.

Abbau des Kiesrückens / Erstellung eines Lärmschutzdammes

Der Kiesabbau wird im Rahmen der bisherigen Bewilligung auf der Nordseite des Areals fortgesetzt und der bestehende Kiesrücken längs des Gheidwegs abgetragen. Unmittelbar anschliessend wird ein Lärmschutzdamm in ähnlicher Grösse aufgebaut, allerdings in der Lage etwas versetzt. Er verläuft unmittelbar entlang dem Südrand der geplanten Entlastungsstrasse. Beim Abbau des Kiesrückens und dem darauf folgenden Aufbau des Lärmschutzdammes wird darauf geachtet, dass der Baulärm so tief wie möglich gehalten wird.

Ökologischer Ersatz und Ausgleich

Im Areal Olten SüdWest bestehen heute auf Grund des jahrzehntelangen Kiesabbaus wertvolle naturnahe Lebensräume mit seltenen Tier- und Pflanzenarten. Diese umfassen eine Fläche von etwa 8.3 ha mit Kies- und Sukzessionsflächen, Pioniergehölzen, Hecken und Flachtümpeln. Durch eine ökologisch abgestimmte zeitliche Staffelung von Kiesabbau und Neugestaltung des Geländes sollen nun diese Flächen mit ihren Bewohnern im Sinne von Wanderbiotopen in einer ersten Etappe in den beruhigten Bereich in der Nordwestecke des Areals umgelegt und anschliessend in die inzwischen bereitgestellte naturnahe Fläche auf den Parzellen GB Nr. 115/4543 am Westrand des Areals überführt werden. Im Endzustand umfasst der naturnahe Bereich immer noch etwa 7.8 ha, wobei in den zukünftigen Flächen gegenüber den heutigen die Lebensraumqualität für die hier lebenden Tier- und Pflanzenarten noch verbessert werden soll. Im Laufe der Umlegung dieser Lebensräume werden auch bestehende Hecken und Bestockungen gerodet, aber innerhalb des Areals flächengleich und möglichst artenreich wieder neu gepflanzt.



Höherlegung des heutigen Werkgeländes

In der zweiten Etappe der Stadtentwicklung Olten SüdWest liegt der höchste Grundwasserspiegel so nahe an der heutigen Oberfläche, dass das Terrain für die spätere Überbauung auf minimal 2 m über dem höchsten 10-jährigen Grundwasserspiegel angehoben werden soll, damit bei der späteren Überbauung ein Untergeschoss errichtet werden kann. Dazu wird in den nächsten Jahren unverschmutztes Aushubmaterial zugeführt. Im Durchschnitt sind dabei etwa 80 Lastwagenfahrten pro Tag zu erwarten.

Die Terrainanpassung auf der Parzelle GB Nr. 115 wird vorgenommen, damit der Übergang in die Umgebung aus dem Areal Olten SüdWest harmonischer abläuft. Das Material (Humus, Unterboden, Kiesmaterial) wird im Areal Olten SüdWest selber verwendet. Dazu sind innerhalb der zweiten Etappe der Stadtentwicklung Olten SüdWest grössere Zwischendepots notwendig.

Im Übergang zwischen dem Areal Olten SüdWest und der Umgebung werden einige Erschliessungen umgelegt. Im Hinblick auf die Entlastungsstrasse Olten West wird der Gheidweg auf den geplanten Lärmschutzdamm verlegt. Die Verbindung Gheidbrücke Stirnimann zum Segelflugplatz muss aufgrund der Terrainanpassung auf der Parzelle GB Nr. 115 in das Wäldchen verschoben werden. Dazu ist eine Rodung und Wiederaufforstung auf der Parzelle GB Nr. 4543 geplant. Die Flugplatzstrasse wird um etwa 100 m in Richtung Westen verlegt bis zum Rand der zukünftig verschobenen Segelflugpiste. Die Fusswege und Radwege aus dem Areal Olten SüdWest im Bereich der Böschungen sind fixiert und planerisch gesichert, damit diese rechtzeitig bereitstehen werden. Die bestehenden Verbindungen zum Gheid bleiben erhalten, während der Bauzeit kann es zu temporären Umleitungen kommen.

Während den Umgestaltungsarbeiten im Areal wird eine ökologische Baubegleitung die Erdarbeiten überwachen. Für Fragen und Hinweise wird ab dem Beginn der Arbeiten eine Ansprechstelle eingesetzt.



Ausstellung Mitwirkungsverfahren Endgestaltung Kiesabbau Gheid/Arealgestaltung Olten SüdWest

Termin: **6. bis 25. Mai 2005, Eingangshalle Stadthaus**

Öffnungszeiten: Montag bis Freitag 8 - 20 Uhr
Samstag/Sonntag 10 - 17 Uhr

Themen:

- Stand der Planung und Ausblick
 - Stadtentwicklung Olten SüdWest
 - Ökologische Massnahmen
 - Zusammenhang mit andern Projekten (Entlastung Region Olten)
- Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens
- Dossier Endgestaltung Kiesabbau Gheid/Arealgestaltung Olten SüdWest (liegt zur Einsichtnahme auf)

Spezielles:

- Am Mittwoch, 11. Mai 2005, und am Dienstag, 25. Mai 2005, stehen jeweils von 18 bis 20 Uhr Fachleute zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung
- Zur Ausstellung findet am **Dienstag, 17. Mai 2005, um 19 Uhr** eine **öffentliche Infoveranstaltung** im Parlamentssaal (Parterre des Stadthauses) mit Vertreterinnen und Vertretern des Stadtrates, der Grundeigentümerschaft, der Planungsteams sowie der Stadtverwaltung statt.