

Teilzonenplan Zone für höhere Bauten Gestaltungsplan Tannwaldstrasse – Unterführungsstrasse – Rosengasse

Einwohnergemeinde Olten

Planungsbericht (Entwurf)

(Stand: 25.05.2018)



Bearbeitung

Daniel Baeriswyl, Projektleitung
dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU
Eleonore Jacobi Wolter
Dr. oec. HSG LL.M.
Drita Hasani
BSc FHO in Raumplanung

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Begleitung

Reto Bernasconi
Bernasconi Liegenschaften AG
Eva Foitzik
Markstein AG
Urs Seiler
Mauritius Carlen
Scheitlin Syfrig Architekten AG

Titelbild: <https://map.geo.admin.ch>

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	7
1.1	Ausgangslage	7
1.2	Perimeter	7
1.3	Dokumente	8
1.4	Grundlagen	8
2	Ablauf	9
2.1	Beteiligte	9
2.2	Terminplan	9
3	Projektbeschreibung	10
3.1	Projektwettbewerb	10
3.2	Richtprojekt	11
4	Teilzonenplan	16
4.1	Ausgangslage	16
4.2	Änderung Zonenreglement & Zonenplan	16
4.3	Begründung der Umzonung	17
5	Gestaltungsplan	19
5.1	Plan	19
5.2	Sonderbauvorschriften	19
6	Sachbereiche	22
6.1	Ortsbild (ISOS)	22
6.2	Verkehr	22
6.3	Nicht ionisierende Strahlung (NIS)	23
6.4	Störfall	24
6.5	Lärm	24
6.6	Abfall	25
6.7	Belastete Standorte	25
	Beilagen	27
1.	Mobilitätskonzept	27
2.	Lärmgutachten	27
3.	Richtprojekt	27



1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Planungsgebiet liegt an der Ecke Tannwaldstrasse / Rosengasse / Unterführungsstrasse in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Olten. Es umfasst den westlichen Bereich eines zum grössten Teil in geschlossener Bauweise belegten Gevierts und ist heute mit gewerblichen Bauten (Lagerbauten) sowie einem Wohnhaus bebaut. Aufgrund seiner zentralen Lage weist das Gebiet ein hohes Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial auf. Die Eigentümerin beabsichtigt daher eine optimalere Ausnutzung ihrer Grundstücke und plant eine Neuüberbauung auf diesem Gebiet.

Aus einem 2015 von der Eigentümerin (die Stadt Olten war in der Jury vertreten) durchgeführten anonymen Projektwettbewerb mit 5 Teilnehmern ging das Projekt «Loki» des Architekturbüros Scheitling Syfrig Architekten AG als Siegerprojekt hervor. Ziel des Wettbewerbs war zu prüfen, ob und inwieweit eine Bebauung möglich ist, die bezüglich Höhe und Geschossigkeit von der heute geltenden Rahmennutzungsplanung (Kernrandzone) abweicht. Anhand der eingereichten Projekte konnte die Quartierverträglichkeit von höheren Bauten einstimmig bejaht werden.

Neben dem obligatorischen Gestaltungsplan ist auch eine Anpassung der Nutzungsplanung der Stadt Olten erforderlich.

Parallel zur vorliegenden Nutzungsplanung (Gestaltungsplan und Teilzonenplan) wurde das Siegerprojekt vom zuständigen Architekturbüro zum Richtprojekt weiterentwickelt.

1.2 Perimeter

Der Perimeter umfasst sowohl für den Gestaltungsplan wie auch den Teilzonenplan die Parzellen GB-Nrn. 695, 4332 und 1338.

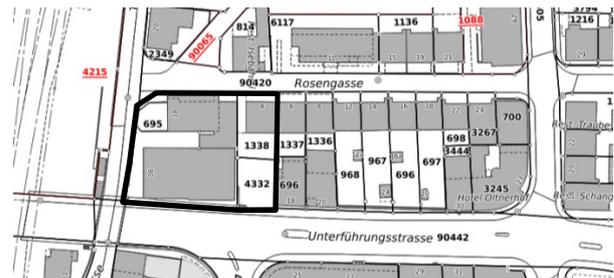


Abbildung 1: Perimeter (Basis: SOGIS)

1.3 Dokumente

Das Dossier setzt sich aus folgenden Dokumenten zusammen:

Verbindliche Dokumente:

- Situationsplan (inkl. Gestaltungsplan und Teilzonenplan)
- Sonderbauvorschriften (inkl. Änderung Zonenvorschriften)

Informative Dokumente:

- vorliegender Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Mobilitätskonzept (Metron, Stand 25.05.2018)
- Lärmschutznachweis (BB&A, Stand 13.06.2017)
- Richtprojekte Gebäude und Freiraum (Scheitling Syfrig AG, Stand 25.05.2018)

1.4 Grundlagen

Für die vorliegende Planung wurden folgende Grundlagen berücksichtigt:

- Wettbewerb, Jurybericht vom 02.05.2016
 - Rechtskräftige Nutzungsplanung der Stadt Olten (Bau- und Zonenreglement, Zonenplan, Gestaltungs- und Erschliessungspläne)
 - ISOS der Stadt Olten (2. Fassung 11.2011)
-

2 Ablauf

2.1 Beteiligte

An der Planung waren folgende Akteure beteiligt:

- Firma Bernasconi Liegenschaften AG: Eigentümerin Parzellen GB-Nrn. 695 und 4332 (bzw. Bevollmächtigte für Parzelle GB-Nr. 1338)
- Markstein AG: Bauherrenbegleitung
- Scheitlin Syfrig Architekten AG: Siegerteam aus Wettbewerb, Erarbeitung des Richtprojekts
- BB&A Buri Bauphysik & Akustik AG: Lärmgutachten
- Metron AG: vorliegender Teilzonen- & Gestaltungsplan, Mobilitätskonzept
- Stadt Olten

2.2 Terminplan

Periode	Arbeitsschritt
Oktober 2015 – Mai 2016	Durchführung Projektwettbewerb
seit August 2016	Erarbeitung Richtprojekt (fortlaufende Weiterbearbeitung)
Januar – Dezember 2017	Entwurfsarbeiten (Gestaltungsplan, Teilzonenplan, Mobilitätskonzept) Koordination und Weiterbearbeitung des Entwurfs mit der Stadt Olten (Abteilung Hochbau)
22. Januar 2018	Behandlung Entwurf in der Bau- und Planungskommission
19. April 2018	Information von direkt Betroffenen durch den Bauherrn und das Projektteam
	Nächste Schritte:
19. Juni – 06. Juli 2018	Öffentliche Mitwirkung
...	Einreichung zur kantonalen Vorprüfung
...	Anpassung & Bereinigung des Dossiers
...	Freigabe Stadtrat für öffentlichen Auflage
...	Öffentliche Auflage & Einsprachenbehandlung
...	Beschluss Stadtrat
...	Einreichung zur Genehmigung

3 Projektbescrieb

3.1 Projektwettbewerb

Im Jahr 2015 wurde im Auftrag der Eigentümerin ein Projektwettbewerb im Einladungsverfahren durchgeführt, begleitet durch die Firma Markstein AG, Baden. Die Stadt Olten war in der Jury vertreten.

Die Detailstudien beschränkten sich auf die beiden Parzellen GB-Nrn. 695 und 4332. Für die Parzelle GB-Nr. 1338 wurden ebenfalls Projektstudien, jedoch in einem weniger detaillierten Grad erarbeitet.

Mit dem Projektwettbewerb sollten insbesondere Fragen zur Dichte, zur Quartierverträglichkeit, städtebaulichen Setzung, Gestaltung und Erschliessung, zum Lärmschutz sowie zu einer optimierten Wirtschaftlichkeit beantwortet werden.

Die Jury setzte das Projekt «Loki» auf den ersten Rang und empfahl der Veranstalterin, dieses weiterbearbeiten zu lassen. Laut Jurybericht zeigt das Projekt auf allen Ebenen eine schlüssige städtebauliche Intervention, die sowohl die gewünschte Präsenz an der Tannwaldstrasse als auch die räumliche Vermittlung entlang der Rosengasse und der Unterführungsstrasse zu leisten vermag.

Auszug aus dem Jurybericht:

«Ein zehngeschossiger Kopfbau an der Tannwaldstrasse bildet den Abschluss des Schildes Unterführungsstrasse/Rosengasse zum Bahnhofareal hin. Die Verfasser untermauern die Absicht mit einer Gebietsentwicklung, die letztlich in einer kompletten Schliessung des Blockrandes mündet. Von der Tannwaldstrasse leicht zurückgesetzt – was entscheidend zur Adressbildung des Gebäudes beiträgt – nimmt die «LOKI» geometrisch Bezug zu derselben auf und akzentuiert zusammen mit den Nachbargebäuden die städtebauliche Achse entlang des Gleiskörpers. Der präzise geschnittene Körper ist direkt und von wohlthuender Klarheit und entwickelt so eine grosszügige und dem Ort angemessene Präsenz im städtischen Raum. [...] Insgesamt zeigt der Beitrag auf allen Ebenen schlüssige und angemessene Lösungen auf. [...] Eine «LOKI» nicht nur für das Geviert sondern für die gesamte Entwicklung entlang der Bahnlinie.»



Abbildung 2: Modell und Visualisierung Siegerprojekt

3.2 Richtprojekt

Im Anschluss an den Wettbewerb wurde das Projekt direkt weiterentwickelt und für den vorliegenden Gestaltungsplan ein Richtprojekt erarbeitet. Dieses beinhaltet ebenfalls Bebauungs- und Grundrissstudien zur Parzelle GB-Nr. 1338¹.

3.2.1 Lage & städtebauliche Situation

Das Areal liegt an zentraler und aus städtebaulicher Sicht bedeutender Lage. Auf den Parzellen GB-Nrn. 695 und 1338 befinden sich heute ältere Wohn- und Gewerbebauten. Die Parzelle GB-Nr. 4332 ist noch unbebaut. Das Areal besitzt ein hohes Verdichtungs- und Umstrukturierungspotenzial.

Die bestehenden Bauten entlang der Tannwaldstrasse markieren das Ende der Rosengasse und grenzen mit einer Stützmauer an die tiefer gelegene Unterführungsstrasse. Diese bildet über die Alte Brücke eine Verbindung zur Altstadt. Das Gebiet grenzt direkt an jenes des bestehenden Gestaltungsplans NHRU² an.



Abbildung 3: Ansichten Tannwaldstrasse (Quelle: GoogleMaps)



Abbildung 4: Ansichten Rosengasse und Unterführungsstrasse (Quelle: GoogleMaps)

Die Setzung und Dimensionierung des neuen Gebäudevolumens reagiert auf zwei wesentliche Strukturen der städtebaulichen Situation. Als Grundmuster ergänzt und schliesst das neue Gebäude die im östlich angrenzenden Gebiet bereits bestehende (und im Sinne des Gestaltungsplans NHRU weitergeführte) Blockrand-Typologie. Das neue Gebäudevolumen stärkt die städtebaulich markante Schneise des Bahntrasses mittels Setzung eines höheren Hauses auf der Westseite des Blockrandes. Der rechteckige Gebäudekörper, welcher bewusst mit der Längsseite parallel zu den Geleisen steht, reiht sich so in die bereits bestehenden morphologischen Strukturen der Gebäude entlang des Bahntrasses (bzw. der Tannwaldstrasse) ein. Als Kopf des Blockrandes bildet er den Auftakt in das nach Osten angrenzende Siedlungsgebiet der Stadt Olten. Die an das höhere Haus angehängten Volumenelemente dienen als Bindeglied zu den angrenzenden Gebäuden und verbinden entlang der Südfassade die unterschiedlichen Strassenniveaus.

¹ Der betroffene Eigentümer wird vom Bauherrn laufend über den Stand der Arbeiten informiert.

² Gestaltungsplan «Neuhardstrasse / Hardfeldstrasse / Rosengasse / Unterführungsstrasse»

Entlang der Rosengasse wird für den niedrigeren Gebäudeteil die Höhe des angrenzenden Gestaltungsplan NHRU übernommen. Nordseitig entlang der Rosengasse verfügt der Flachbau als Reminiszenz an die umliegende niedrigere Bebauung lediglich noch über drei Geschosse.

Entlang der Unterführungsstrasse schliesst ein fünfgeschossiger Flachbau an und vernetzt diese Ebene mit jener der Tannwaldstrasse. Folgerichtig ist an dieser Stelle ein Verbindungssteg für Fussgänger angeordnet. Hauptadresse bleibt aber die Tannwaldstrasse.

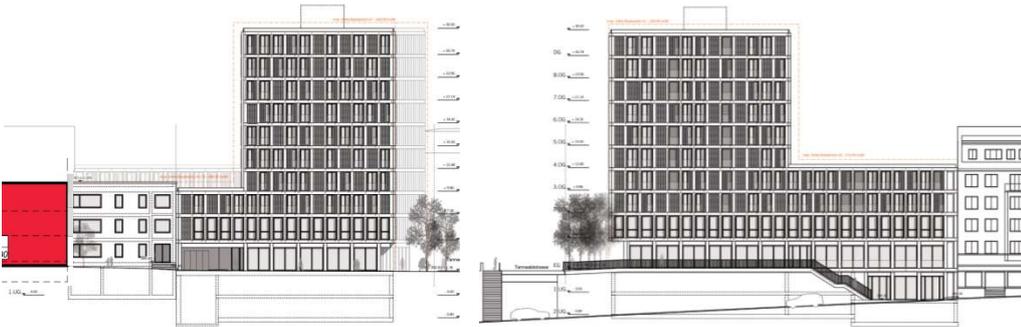


Abbildung 5: Ansichten Nord und Süd Richtprojekt (links rot: Auszug GP NHRU, Ansicht Rosengasse)

Der Fussabdruck der Gebäude umfasst einen Grossteil der Perimeterfläche des Gestaltungsplans. Durch das leichte Absetzen des höheren Gebäudes von der Tannwaldstrasse gelingt es, den Frei- und Aussenraum aufzuwerten. Entscheidend für die Adressbildung sind die Rücksetzung des Kopfbaus und die Schaffung eines Vorplatzes. Die sechs vorgesehenen Bäume markieren diesen Ankunftsbereich zusätzlich.



Abbildung 6: Grundriss Erdgeschoss Richtprojekt

3.2.2 Nutzungen & Flächen

Das Projekt sieht eine Mischnutzung zwischen Wohnen und Dienstleistungen vor. In den Erdgeschossen entlang der Tannwald- und der Unterführungsstrasse sind publikumsorientierte Dienstleistungen vorgesehen. In den Obergeschossen sind dann sowohl Dienstleistungen wie Wohnungen geplant.

Die Überbauung gliedert sich aufgrund der Parzellierung in zwei Teile. Die Nutzungen sind folgendermassen verteilt:

Geschosse	Parzellen 695 & 4332	Parzelle 1338
Obergeschosse	1. bis 3. Obergeschoss: - Dienstleistungen/Wohnen Restliche Obergeschosse: - Wohnen	1 und 2. Obergeschoss: - Dienstleistungen/Wohnen
Erdgeschosse	Seite Tannwaldstrasse/Rosengasse sowie Seite Unterführungsstrasse: - Publikumsorientierte Nutzungen - Dienstleistungen	Seite Rosengasse: - Dienstleistungen - Wohnen
Untergeschosse	- Parkierung - Kellerräume - Nebenräume, die nicht dem Wohnen oder Arbeiten dienen	- ggf. Parkierung (vgl. Kap. 6.2) - Kellerräume - Nebenräume, die nicht dem Wohnen oder Arbeiten dienen

Insgesamt sind auf allen drei Parzellen gesamthaft rund 55 Wohnungen vorgesehen. Je nach Umfang der Dienstleistungsnutzungen in den unteren Geschossen variiert die Anzahl Wohnungen entsprechend.

	Parzellen 695 & 4332	Parzelle 1338
Parzellenfläche	Parzelle 695: 1243 m ² Parzelle 4332: 207 m ²	290 m ²
Fläche Perimeter	1'740 m²	

Nutzflächen	Angaben gem. Richtprojekt	
Anzahl Wohnungen	52 Wohnungen	3 Wohnungen
	Auf den 3 Parzellen sind momentan insgesamt rund 55 Wohnungen vorgesehen. Je nach Wohnungsmix und Umfang der Dienstleistungsnutzungen in den betroffenen Geschossen, variiert die Wohnungsanzahl entsprechend.	
Geschossfläche (GF)	Oberirdische GF: ca. 7'795 m ² Unterirdische GF: ca. 2'118 m ²	Oberirdische GF: ca. 383 m ² (ohne Balkonzone) Unterirdische GF: ca. 280 m ²
Total Geschossfläche	Oberirdische GF: ca. 8'187 m² Unterirdische GF: ca. 2'398 m²	

3.2.3 Erschliessung

Die Überbauung wird an verschiedenen Stellen erschlossen:

- Tannwaldstrasse: **Hauptzugang für Fussgänger**
- Rosengasse: Zufahrt Tiefgarage, **Zugang Veloabstellraum**, **Eingang Bebauung Parzelle 1338**
- Unterführungsstrasse: **Zugänge für Treppenhaus (Richtung Wohnungen) bzw. Erdgeschoss ab Unterführungsstrasse**

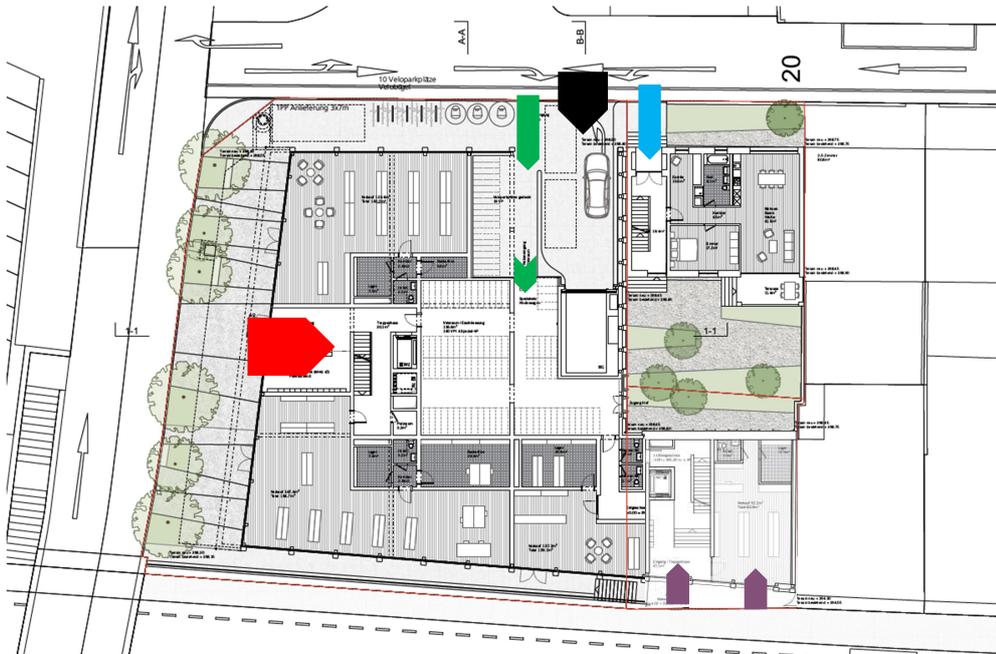


Abbildung 7: Erdgeschoss Tannwaldstrasse/Unterführungsstrasse (Kombination der Grundrisse)

Der zentrale Kern in der Mitte des Gebäudes übernimmt innerhalb des höheren Kopfbaus sämtliche vertikale Erschliessungen (inkl. Gebäudetechnik). Die gebäudeinterne Erschliessung bedient bis zu sechs Wohneinheiten pro Geschoss.

3.2.4 Wohnungsangebot

Es ist ein breiter Wohnungsmix von 1.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Die Grundrisse sind sauber strukturiert und bilden attraktiv geschnittene Wohnungen. Die schalltechnisch notwendigen Loggien bilden mit den geschlossenen Küchen eine räumliche Einheit. Die Auftraggeberin beabsichtigt Mietobjekte zu realisieren und diese im Eigenbestand zu halten.

3.2.5 Ausdruck

Vorgesehene Gestaltung/Materialisierung: Über dem gesamten Gebäudekörper liegt eine feine Gitterstruktur, die je nach Nutzung mit unterschiedlichen Füllelementen ausgefüllt ist. Durch diesen Aufbau und die Faltelemente für den Sonnenschutz bleibt das Erscheinungsbild immer in leichter Bewegung und nimmt so Bezug zum hoch frequentierten Ort.

Mit den zusätzlich vorgesehenen kontrollierten Wohnungslüftungen werden eine gute Luftqualität sowie geringere störende Effekte durch Strasse und Bahn in den Wohnungen gewährleistet.

3.2.6 Umgebung

Der Aussenraum beinhaltet drei gestalterische Schwerpunkte:

- **Freiraum entlang Tannwaldstrasse:** Durch die Rücksetzung des Kopfbaus entsteht zwischen Erdgeschoss und Tannwaldstrasse ein adressbildender Zugangsraum. Der Zugang zum Haupteingang führt über diesen identitätsbildenden Vorplatz. Durch eine Belagsdifferenzierung (z. B. Sickerasphalt) hebt sich der Vorplatz klar von den in Asphalt gehaltenen Fussgängerverbindungen ab. Der Vorplatz soll möglichst zurückhaltend gestaltet und frei gehalten werden (keine Parkierung; höchstens nutzungsbezogene Möblierung). Strassenseitig bilden versetzt gepflanzte, schmalkronige Hochstamm-Laubbäume einen Filter zur Tannwaldstrasse. Die Bäume spannen den Vorplatz auf und wirken raumbildend. Das Erdgeschoss ist vollumfänglich sichtbar, da die Krone der Strassenbäume erst ab dem 1. Obergeschoss ausgebildet wird.
- **Freiraum entlang Rosengasse:** Diese Zonen übernimmt vor allem technische Funktionen (Veloparkierung, Erschliessung, Anlieferung, Entsorgung), was die Erstellung der entsprechenden Anlagen mit sich zieht. Der Vorgarten der Parzelle GB-Nr. 1338 orientiert sich an den Gestaltungselementen der Vorgärten entlang der Rosengasse (Sockelmauer, Grün- und Kiesstreifen) und bildet so das Bindeglied zwischen Alt- und Neubaugebiet.
- **Innenhof:** Der Innenhof ist als privater Aussenraum der Parzelle GB-Nr. 1338 vorgesehen. Er weist einen sickerfähigen Belag (z. B. Kies, Rasen, Stauden etc.) auf. Gestalterisch nimmt er mit den vorgesehenen Kleinbäumen die Bepflanzungsstruktur des östlich angrenzenden Bereichs auf.
- **Dachlandschaft:** Die Dachlandschaft erstreckt sich über zwei Ebenen: Die oberste Dachebene (Dachfläche des Kopfbaus) ist nicht einsehbar und wird mit einer extensiven Saatmischung bepflanzt. Auf eine begehbare Nutzung wird verzichtet, da ab einer Gebäudehöhe von 30 m erhöhte sicherheitstechnische Anforderungen gelten, die in einem Missverhältnis zum möglichen Nutzen stehen. Die untere Dachebene ist von den Obergeschossen des Kopfbaus einsehbar und soll neben dem ökologischen Aspekt auch einen ästhetischen Mehrwert aufweisen. Stauden, Ziergräser und Kleingehölze sorgen für einen ganzjährig attraktiven Blickpunkt.

Die Grundprinzipien der Umgebungsgestaltung sind im Richtprojekt Freiraum festgehalten.

Auf dieser Basis wird im Zonenreglement die neue «Zone für höhere Bauten (hB)» geschaffen und im Bauzonenplan folgende Zonierung vorgenommen:

- Parzellen GB-Nrn. 695 und 4332: Umzonung von Kernrandzone in Zone für höhere Bauten, insbesondere weil aufgrund der baulichen Konzeption die verschiedenen Volumen auf diesen Parzellen direkt zusammenhängen.
- Parzelle GB-Nr. 1338: Beibehaltung in Kernrandzone, weil die hier vorgesehene Ersatzbaute sich an der vorgesehenen Dreigeschossigkeit entlang der Rosengasse (bzw. des diesbezüglichen Gestaltungsplan NHRU) orientieren wird.

4.3 Begründung der Umzonung

Lage & Verdichtungspotenzial

Das Areal liegt beim Bahnhof Olten und ist gerade für die zu fördernden Verkehrsformen (öffentlicher Verkehr, Fuss- und Veloverkehr) bestens erschlossen. Das Areal ist bereits heute in Bezug auf die rechtskräftige Zonierung stark unternutzt. Im Sinne der neuen Bestimmungen des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) zur Siedlungsentwicklung nach innen sind solche Gebiete für eine Siedlungsverdichtung prädestiniert. Der gemäss RPG überarbeitete kantonale Richtplan gibt diesbezüglich für die Planung auf kommunaler Stufe konkrete Vorgaben vor. Insbesondere die Richtplanbeschlüsse zum Thema Siedlungsqualität (S-1.2) beinhalten klare Anforderungen:

- Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen bezeichnen,
- abwechslungsreiche, raumsparende Bauten und attraktive öffentliche Räume schaffen.



Abbildung 9: Ansicht von Bahnhof Olten (markiert: Bereich Gestaltungsplan)

Vor diesem Hintergrund und aufgrund seiner Lagequalitäten bietet das vorliegende Areal ein grosses, ungenutztes Verdichtungspotenzial, welches über die bestehende Zonierung hinausgeht. Um dieses Potenzial umzusetzen, ist allerdings eine Aufzonung des Areals nötig.

Abstimmung mit Ortsplanung

Die gültige Nutzungsplanung (Bauzonenplan, Bau- und Zonenreglement) der Stadt Olten wurde 2008 vom Regierungsrat genehmigt. Weil eine Gesamtrevision seitens der Stadt erst mittelfristig vorgesehen ist, soll die vorliegende Umzonung im Rahmen einer separaten Teiländerung der Nutzungsplanung (Anpassung Zonenreglement und Bauzonenplan) umgesetzt werden. Eine solche Teiländerung ist aus nachstehenden Gründen legitim:

- Die städtebauliche Verträglichkeit und Integration ins Quartier sowie eine hohe architektonische Qualität konnten mit dem Wettbewerbsprojekt nachgewiesen bzw. sicherstellt werden.

- Das Projekt entspricht den übergeordneten Zielvorgaben und bettet sich in die bestehende städtische Hochhausstudie ein.⁴

⁴ Die Stadt besitzt ein internes Hochhauskonzept ohne offiziellen Status. Darin ist der Bereich entlang der Tannwaldstrasse als für höhere Häuser geeigneter Sektor bezeichnet.

5 Gestaltungsplan

5.1 Plan

Der Gestaltungsplan regelt die Flächen- und Volumensicherung für die verschiedenen Bauten und Nutzungen. Zu folgenden Elementen können zusätzliche Erläuterungen gemacht werden:

- **Baulinien:** Auf die Bezeichnung von Gestaltungsbaulinien mit Pflichtenbau wird verzichtet. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Spielraum der Baulinien grundsätzlich ausgenützt wird. Sollte eine Fassade etwas zurückgesetzt werden müssen, so hat dies keinen merkbaren Einfluss auf die städtebauliche Setzung.
- **Baubereich:** Aufgrund der unterschiedlichen Volumetrien bzw. Gebäudehöhen werden differenzierte Baubereiche ausgeschieden.
- **Hochstammbaum:** Darstellung und Standort sind schematisch.
- **Anschluss Tiefgarage:** Für die Parzelle 1338 wird die Option einer unterirdischen Tiefgarage bewusst offen gehalten.
- **Öffentlicher Fussweg entlang Unterführungsstrasse:** Die lichte Fusswegbreite zwischen Geländer und der Fassade muss mindestens 1.45 m betragen. Die Lage der Treppe ist schematisch.
- **Veloabstellplätze:** Auf dem Plan sind nur die Aussenplätze markiert. Jene innerhalb des Gebäudes sind nicht dargestellt.
- **Stützmauer:** Die bestehende Stützmauer liegt innerhalb der Parzelle BG-Nr. 695. Da sie wieder hergestellt werden muss, wurde sie offiziell vermessen und die genaue Situation im Plan eingetragen.
- **Gebäudehöhen gem. Ansichten:** Diese sind sowohl als absolute Gebäudekoten als auch mit den Gebäudehöhen gemäss kantonaler Bauverordnung angegeben (siehe auch Ansichten im Gestaltungsplan). Für den Baubereich B wurde die Höhe aus dem bestehenden Gestaltungsplan NHRU weitergezogen. Bei den übrigen Baubereichen wurde gegenüber dem Richtprojekt ein Spielraum mitberücksichtigt.

5.2 Sonderbauvorschriften

Die Sonderbauvorschriften (SBV) regeln die Bebauung, Gestaltung und Erschliessung dieses Areals. Nachstehend sind zu einzelnen Aspekten zusätzliche Erläuterungen aufgeführt:

5.2.1 Bauvorschriften & Gestaltung

Die zulässigen **Nutzungen** ergeben sich aus der neuen Grundnutzungszone «Zone für höhere Bauten». Innerhalb des Perimeters sind die Nutzungen nach Baubereich bzw. nach Geschossen geordnet.

Es gilt die **geschlossene Bauweise**, d. h. es gilt die Grenzbaupflicht (innerhalb dieser Zone sowie auch in der angrenzenden Kernrandzone). Laut Auskunft des Rechtsdienstes des Bau- und Justizdepartements ist innerhalb eines Gestaltungsplans mit geschlossener Bauweise kein zusätzlicher Grundbucheintrag eines Grenzbaurechts nötig. Bezüglich Erstellung von Brandmauern sind die Bestimmungen gemäss § 32 PBG anwendbar.

Unterirdische Bauten (Tiefgarage, Kellerräume) entlang der Tannwaldstrasse müssen wegen des Wurzelbereichs der Bäume einen Grenzabstand von 2 m einhalten. Der Bau einer Fluchtröhre aus den Zivilschutzräumen kann davon abweichen. Entlang der Unterführungsstrasse kann laut mündlicher Auskunft des Amtes für Verkehr und Tiefbau (AVT) des Kantons Solothurn die unterirdische Baute bis an die Stützmauer heranreichen (vorbehalten allfälliger anderer gewichtiger Interessen).

Die im Richtprojekt angegebenen Raumhöhen können im Bauprojekt aus statischen Gründen noch innerhalb der vom Gestaltungsplan definierten Aussenmasse variieren (wahrscheinlich im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss sowie in den Untergeschossen).

5.2.2 Aussenraum

Es muss darauf hingewiesen werden, dass im vorliegenden Fall die Grünflächenziffer der Zone für höhere Bauten von 20% knapp nicht eingehalten werden kann. Sie beträgt knapp 19%⁵ (abhängig von den definitiven versickerbaren und somit anrechenbaren Aussenflächen). Da aber die Gestaltung des Vorplatzes entlang der Tannwaldstrasse von hoher städtebaulicher Qualität und zudem öffentlich zugänglich sein wird, kann eine Unterschreitung im Sinne der Zonenvorschriften gewährt werden.

5.2.3 Stützmauer

Die bestehende Stützmauer liegt zwar innerhalb der Privatparzelle, ist aber bautechnisch Teil des Kantonsstrassenkörpers. Während den Bauarbeiten muss sie abgerissen werden, wird aber gemäss heutigem Zustand wiederhergestellt (bezüglich Umgang mit dem darüber liegenden Fussgängersteg vgl. Kap. 5.2.4). Die heutige Situation (Lage, Profil, Oberflächenstruktur) wurden zu diesem Zweck von einem Geometer aufgenommen.

5.2.4 Mobilität

Aufgrund seiner Grösse und Verkehrsrelevanz wurde für das vorliegende Vorhaben ein **Mobilitätskonzept** (vgl. Beilage) gemäss den städtischen Richtlinien⁶ erstellt. Dieses erbringt den Nachweis, dass wegen der zentralen und sehr gut erschlossenen Lage des Areals eine reduzierte Anzahl Parkplätze angeboten werden kann.

Die zwei Untergeschosse bieten Raum für rund 30 Tiefgaragen-Parkplätze sowie 4 Parkplätze für eine allfällige eigene Tiefgarage für die Parzelle 1338. Die räumliche Situation lässt es nicht zu, mehr Parkraum zu schaffen, ausser zu Lasten der übrigen Flächen im Untergeschoss (z. B. Keller). Mit dem im Mobilitätskonzept aufgeführten Massnahmenpaket (insb. genügend Veloabstellplätze, Parkplatzbewirtschaftung u. a.) werden flankierende Massnahmen eingeführt, die sicherstellen, dass die Mobilitätsbedürfnisse auch ohne Parkplätze befriedigt werden können. Ein zwingendes Controlling dient der Beobachtung der Situation und erlaubt es, nötigenfalls zusätzliche Massnahmen einzuleiten (z. B. Car-Sharing, finanzielle Anreize für ÖV-Angebot).

Die **Zu- und Wegfahrt** der Tiefgarage erfolgen über die Rosengasse. Für die interne Erschliessung wurden sowohl eine Rampe wie auch ein Autolift geprüft. Aufgrund der engen Platzverhältnisse wurde der Autolift eingepplant. Die Kapazität des Autolifts reicht für die vorgesehene reduzierte Anzahl Parkplätze aus. Der notwendige Stauraum

⁵ Schätzung Grünflächenziffer: Vorplatz Rosengasse 30 m² + Innenhof 120 m² + Vorplatz Tannwaldstrasse 60 m² + 6 Bäume à 20 m² = 330 m² / 1740 m² Parzellenfläche = 18.9%

⁶ Mobilitätsplan Olten, Entwurf 18.03.2105

für 2 Fahrzeuge zwischen Rosengasse und Lift liegt innerhalb der Privatparzelle (ausgenommen bei gewissen Einspurwinkeln, wo der hinterste Teil des zweiten wartenden Fahrzeugs um ca. 30 cm auf den Fusswegbereich hinausragt, was aus Sicht der Stadt tolerierbar ist). Es muss erwähnt werden, dass der Fall von zwei gleichzeitig wartenden Fahrzeugen gemäss Berechnungen äusserst selten eintritt.

Im vorderen Abschnitt entlang der Rosengasse ist eine Fläche für den **Anlieferverkehr** freizuhalten. Die Anlagen (Veloständer, Entsorgungsschächte) sind deshalb im mittleren Abschnitt gruppiert.

Im Gegenzug werden genügend **Veloabstellplätze** angeboten. Laut Mobilitätskonzept sind mindestens 146 Plätze nötig. Das Richtprojekt sieht mit 193 Plätzen, wovon 10 ungedeckt im Aussenbereich, 19 gedeckt im Aussenbereich und der Rest im Gebäudeinnern auf Erdgeschossniveau angeboten werden, ein deutlich grösseres Angebot vor.

Zwischen der Tannwald- und Unterführungsstrasse soll – zusätzlich zur bestehenden Treppe westseitig der Strassenunterführung und in Form eines **Fussgängerstegs** entlang der Fassade und auf der Stützmauer liegend – eine weitere öffentliche Fussgängerverbindung geschaffen werden. Dieser Steg ist zwar erschliessungstechnisch nicht zwingend nötig, stellt aber einen wichtigen städtebaulichen Mehrwert dar, indem er diese beiden Strassenniveaus elegant miteinander verbindet. Allerdings lassen die räumlichen Verhältnisse für die Stegbreite nur wenig Spielraum. Zudem soll dieser nicht über die Mauerkrone hinausragen. Aufgrund der städtischen beträgt die minimale Stegbreite 1.45 m im Licht. Die privatrechtlichen Aspekte (Unterhalt, Haftung) dieses auf privatem Areal liegenden öffentlichen Wegs müssen noch zwischen Stadt und Bauherr geklärt werden.

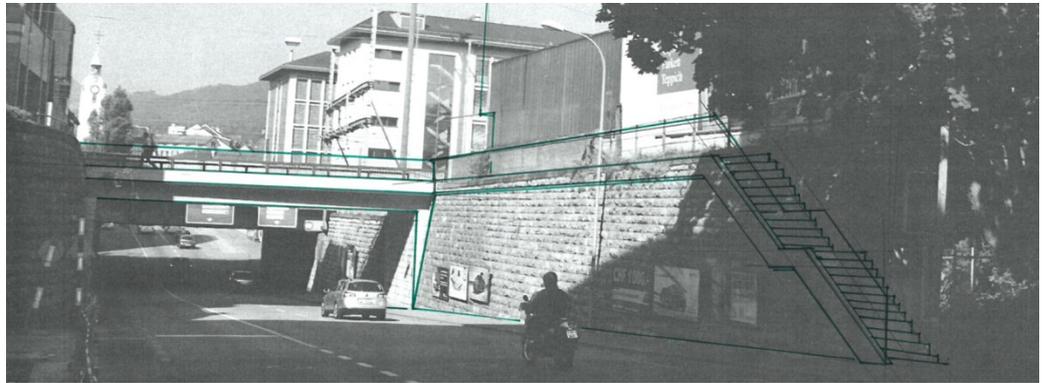
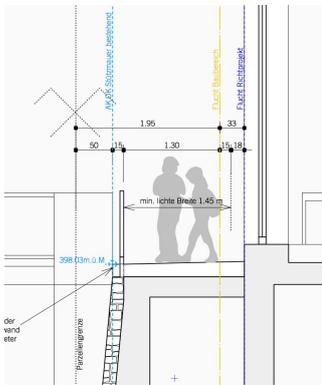


Abbildung 10: Skizzen Fussgängersteg (Scheitlin Syfrig Architekten)

6 Sachbereiche

6.1 Ortsbild (ISOS)

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) macht für den vorliegenden Planungsperimeter folgende Aussagen⁷:

- Gebiet 10: Rechtsufrige City, ursprünglich Eisenbahner- und Industriequartier; Erhaltungsziel C;
- Gebiet 10.1: Häuserfront an Tannwaldstrasse; Erhaltungsziel B;
- Baugruppe 10.1: Häuserfront an Tannwaldstrasse, Erhaltungsziel B;
- Baugruppe 10.3: Restbestand der Erstbebauung an der Rosengasse; Erhaltungsziel A.

Der Perimeter der Baugruppe 10.3 umfasst auch einen Teil des Planungsperimeters (Parzellen GB-Nrn. 695 und 1338). Die bestehenden Bauten in dieser Baugruppe sind nicht im Sinne des Objektschutzes geschützt. Ihr Abbruch und Wiederaufbau ist unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Strukturen dieser Baugruppe möglich. Da der Gestaltungsplan hier die blockrandtypische Bebauungsstruktur und auch die Gebäudevolumetrie am Abschnitt der Rosengasse beibehält (analog zum angrenzenden Gestaltungsplan NHRU), kann das Erhaltungsziel gesichert werden.

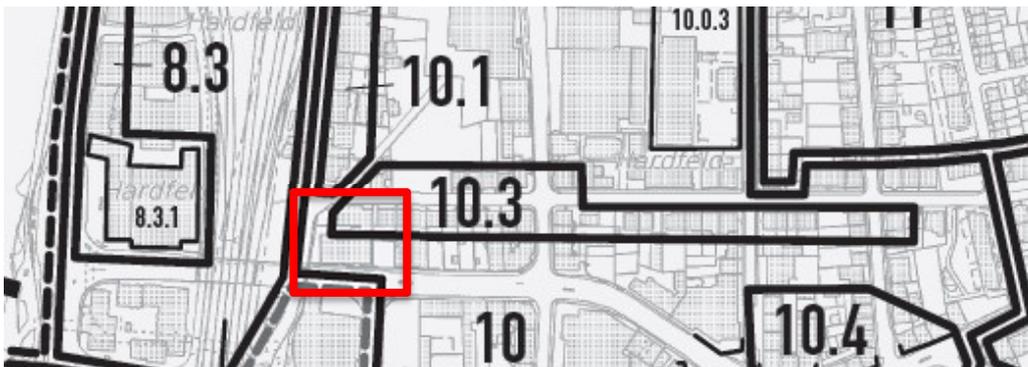


Abbildung 11: Auszug ISOS; rot markiert: Bebauungsperimeter

6.2 Verkehr

Aufgrund der geeigneten zentralen Lage (sowie den ohnehin beschränkten räumlichen Spielräumen) soll auf diesem Areal eine Bebauung mit reduziertem Parkplatzangebot erstellt werden, d. h. die Anzahl zu erstellender Parkplätze wird reduziert. Um die Mobilitätsbedürfnisse gleichermassen zu befriedigen, sind entsprechende Massnahmen am Projekt nötig. Diese Massnahmen sowie weitere Auswirkungen auf den Verkehr sind im separaten Mobilitätskonzept beschrieben (vgl. auch Kap. 5.2.4).

Ein spezieller Hinweis gilt der Parzelle GB-Nr. 1338: Das Richtprojekt sieht hier eine mögliche individuelle Tiefgarage mit 4 Parkfeldern vor. Diese wären über die grosse Tiefgarage zu erschliessen. Momentan kann nicht abschliessend gesagt werden, ob diese individuelle Tiefgarage tatsächlich erstellt wird. Der Gestaltungsplan hält aber die Option offen und die 4 Parkfelder sind im Gesamtkontingent miteingerechnet.

⁷ Erhaltungsziel A = höchstes Erhaltungsziel

6.3 Nicht ionisierende Strahlung (NIS)

Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans stellte sich die Frage, wie die Situation bezüglich der bestehenden nichtionisierenden elektromagnetischen Strahlung der SBB-Anlagen zu beurteilen ist. Die Verordnung über den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (NISV) vom 23.12.1999 bezweckt den Schutz der Menschen vor schädlicher oder lästiger nicht ionisierender Strahlung. Im Anhang 2 der Verordnung sind die entsprechenden Immissionsgrenzwerte definiert.

Bereits 2007 wurde im Rahmen der benachbarten Fachhochschule ein Gutachten erarbeitet (Enotrac AG, Thun, 06.09.2007). Dieses diente als Grundlage zur Situationsbeurteilung. Die Abklärungen mit den SBB (Hr. Roger Müller) zum vorliegenden Vorhaben haben Folgendes ergeben:

- Da die vorliegende Bauzone vor dem 01.01.2000 ausgeschieden worden ist, dürfen aus rechtlicher Sicht Neu- und Ausbauten innerhalb des Anlagegrenzwertes von 1 Mikrottesla (μT) erstellt werden.
- Laut einer Grobschätzung der SBB liegt der Anlagegrenzwert von 1 Mikrottesla im vorliegenden Fall bei einem Abstand von rund 36 m ab nächstliegendem Gleis (Mitte des Gleises). Dieser Abstand ist rechtlich nicht bindend, da die Zone vor dem 01.01.2000 ausgeschieden wurde. Die NISV fordert aber die Einhaltung des weniger strengen Immissionsgrenzwertes (300 Mikrottesla). Dieser wird ausserhalb des Bahngeländes überall eingehalten.

Die westliche Fassade des Projekts (Baufeld) liegt in einem Abstand zwischen 36.4 m und 38.2 m vom nächstgelegenen Gleis. **Damit sind im vorliegenden Fall sowohl der Anlagegrenzwert wie auch die Immissionsgrenzwerte eingehalten.**

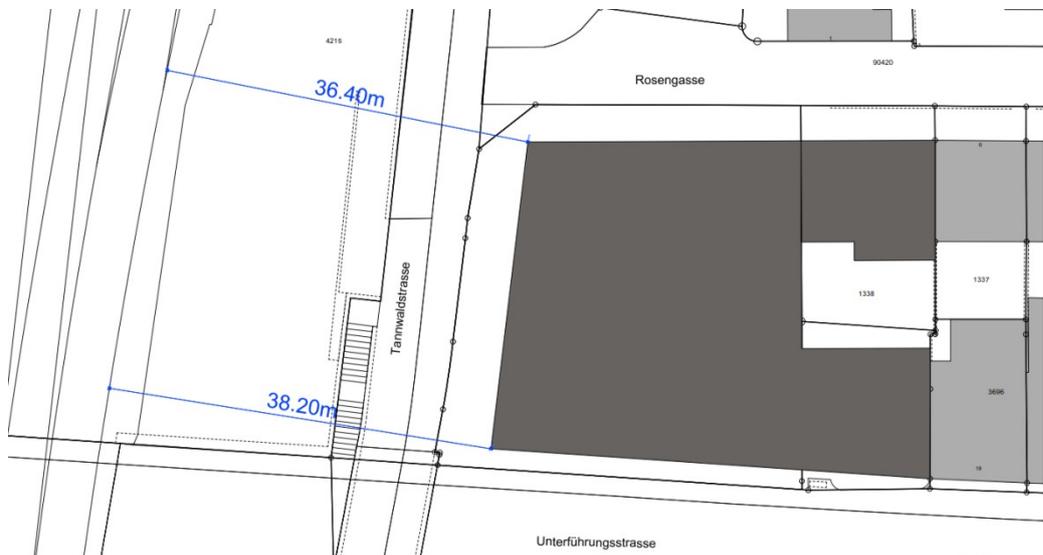


Abbildung 12: Abstand Baufeld (exkl. Anordnungsspielraum) zum nächsten Gleis

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Maschinen, Geräte und EDV-Anlagen ist die Bauherrschaft verantwortlich, allfällige Vorkehrungen gegen störende Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb zu treffen. Als mögliche Massnahmen kommen jene in Betracht, die bereits bei der Fachhochschule vorgeschlagen wurden (Erdseile⁸ entlang Fassade auf Höhe der SBB-Speiseleitungen).

⁸ Isolierte Kabel, die an beiden Gebäudeenden mit der Bahnerde verbunden sind (vgl. Bericht Enotrac, Kap. 7)

6.4 Störfall

Laut Auskunft des kantonalen Amtes für Umwelt unterliegt die Bahnlinie aufgrund der darauf transportierten Gefahrgüter der Störfallverordnung (StFV). Inwieweit die vorliegende Umzonung ebenfalls störfallrelevant ist, wurde von der SBB (Fr. Andrea Hochstrasser) folgendermassen beurteilt:

- «Die Risikosummenkurve gemäss Screening Personenrisiken für das im Bereich des Projektperimeters massgebende Segment K140 weist Risiken im oberen Übergangsbereich auf. Das Bundesamt für Verkehr hat für das Segment K140 mit der Verfügung vom 17.06.2009 die Wahrscheinlichkeit schwerer Schädigungen als hinreichend klein beurteilt. Nach der Einschätzung der SBB wird auch bei einer Überbauung des Areals der Verlauf der Risikosummenkurve kaum wesentlich beeinflusst. Das Risiko wird nach wie vor im oberen Übergangsbereich liegen. Aus diesem Grund ist eine Überbauung auch ohne wesentlich einschränkende Schutzmassnahmen realisierbar.»

Gemäss Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» sind im Sinne von Art. 3 StFV umsetzbare und wirtschaftlich tragbare Massnahmen zur Minderung der Risiken zu prüfen und nach Möglichkeit umzusetzen, zum Beispiel:

- bahnseitige Beschränkung dauernd besetzter Räume (Treppenhaus bahnseitig), geschützte Notausgänge und Fluchtwege: das Treppenhaus ist bahnabgewandt;
- bahnabgewandte Einfahrt in Tiefgarage: die Tiefgaragenzufahrt ist bahnabgewandt;
- bahnseitig kleine Fassadenöffnungen (Begrenzung Fenster, wenig Balkone): ist aufgrund der Nutzung des Gebäudes (Wohnungen und Dienstleistungen) nicht realistisch.

6.5 Lärm

Die Zone ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen.

Eine erste Lärmbeurteilung wurde auf Basis des Siegerprojekts aus dem Wettbewerb vorgenommen (BB&A, 31.08.2015). Diese kam zum Schluss, dass sowohl die Alarmwerte wie auch Immissionsgrenzwerte (Tag und Nacht) an mehreren Stellen entlang den Süd- und Westfassaden überschritten werden.

Seither wurde das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt erarbeitet, in welches auch die Empfehlungen aus der ersten Lärmbeurteilung eingearbeitet wurden. Auf dieser Basis wurde das Lärmgutachten aktualisiert (Stand 13.06.2017, siehe Beilage). Dieses hält zusammenfassend Folgendes fest:

- Die massgeblichen Grenzwerte sind nicht überall eingehalten. Räume mit Betriebsnutzung können mit dem Einbau einer kontrollierten Lüftungsanlage bewilligt werden.
 - Es wird davon ausgegangen, dass die Loggien so angepasst werden, dass sie neben einer Mindesttiefe von 2 m² eine Bodenfläche von 6 m² aufweisen und somit bei allen Loggien eine Hinderniswirkung geltend gemacht werden kann.
 - Insgesamt müssen pro Stockwerk (2. OG bis DG) zwei Loggien angepasst werden. **Hinweis: Im bereinigten Richtprojekt wurden die besagten Loggien entsprechend vergrössert.**
 - Bei insgesamt 6 lärmempfindlichen Räumen können die IGW nicht eingehalten werden. Diese Räume können auch nicht lärmabgewandt belüftet werden.
 - Die 34 lärmempfindlichen Räume, bei welchen die IGW nicht überall eingehalten sind, können über Loggien lärmabgewandt belüftet werden.
-

- Die Alarmwerte sind im Bereich der Loggien überall eingehalten.
- Das Richtprojekt wurde dem Amt für Tiefbau und Verkehr (AVT) zur Vorprüfung vorgelegt. **Dieses hat für das Projekt mit E-Mail vom 01.06.2017 eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 LSV und § 12 LSV-SO mit gewissen Auflagen in Aussicht gestellt.**

6.6 Abfall

Die für das Areal notwendigen Abfall-Entsorgungsstellen werden entlang der Rosengasse angeordnet und als Unterflurcontainer angelegt.

6.7 Belastete Standorte

Im oder am Planungssperimeter sind laut kantonalem Kataster keine belasteten Standorte bezeichnet.

Das Grundstück GB-Nr. 695 wurde 2009 in den Kataster der belasteten Standorte aufgenommen. Aufgrund der 2010 von der Eigentümerin durchgeführten technischen Untersuchungen konnte das Grundstück als unbelastet klassiert und aus dem Kataster entlassen werden (vgl. Stellungnahme AFU, 18.05.2010).



Beilagen

- 1. Mobilitätskonzept**
- 2. Lärmgutachten**
- 3. Richtprojekt**

metron

**Stahlrain 2
Postfach**

**5201 Brugg
Schweiz**

**info@metron.ch
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00**