

Gestaltungsplan Solothurnerstrasse Olten

Entwicklung Usego-Areal

«Mitwirkungsausstellung»



Eingangshalle Stadthaus Olten

**Montag, 13. August, bis Freitag,
31. August 2018**

Montag bis Freitag 8.00 bis 20.00 Uhr

Informationsveranstaltung

Am **Mittwoch, 22. August 2018**,
von 19.00 bis 21.00 Uhr erläutern Fach-
personen das Planungsvorhaben
und beantworten gerne Ihre Fragen.

Dr. Martin Wey, Stadtpräsident, eröffnet
die Veranstaltung.

Die Projektunterlagen finden Sie auf
www.olten.ch

Mitwirkungsverfahren

Die Bevölkerung ist eingeladen, sich im
Rahmen des Mitwirkungsverfahrens über
den Gestaltungsplan Solothurnerstrasse
Olten (Usego-Areal) zu informieren.
Ihre Anregungen, Hinweise oder Einwen-
dungen reichen Sie bitte schriftlich
bis am Montag, 3. September 2018, ein.

Per Post an

Direktion Bau Olten
Dornacherstrasse 1
4601 Olten

Per E-Mail an

baudirektion@olten.ch

**Ihre Anregungen,
Hinweise oder Einwen-
dungen reichen Sie
bitte bis am Montag,
3. September 2018,
per Post oder
per E-Mail ein.**



Gestaltungsplan Solothurnerstrasse Olten

Entwicklung Usego-Areal

«Im Wandel der Zeit»



Bewährtes erhalten und Lebensraum schaffen

Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Sport treiben, im Bistro mit der Grossmutter einen Kaffee trinken. All das und mehr soll künftig auf dem Usego-Areal möglich sein. Das Ziel: ein offener, lebendiger Ort für alle – als Arbeits-, Wohn- und Begegnungsort und für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Das Areal öffnet sich für vielfältige Nutzungen auch ausserhalb von Büroöffnungszeiten und wird dadurch vermehrt zum Lebensraum.

Gestern – heute – morgen

Die Geschichte beginnt 1922/23 mit dem Bau des markanten Hauptgebäudes für das Logistikzentrum der Usego. Seit damals

erfuhr das Areal einen fortlaufenden Wandel. Heute beherbergt es zahlreiche Dienstleister, die Kantonspolizei Solothurn, ein Fitnessstudio sowie einen Discounter. Mit dem Hauptsitz eines Medizinaltechnikunternehmens leistet das Areal zudem einen wichtigen Beitrag zum innovativen Wirtschaftsstandort Olten. Diese Geschichte gilt es fortzuschreiben; mit dem neuen Gestaltungsplan soll neben Bewährtem auch Raum für Neues geschaffen werden. Gemeinsam von der Grundeigentümerin Swiss Prime Site Immobilien und der Stadt Olten entwickelt, folgt der Gestaltungsplan im Hinblick auf Energieverbrauch, Verkehr und Stadtentwicklung den zentralen Zielen des Leitbildes Olten 2020.

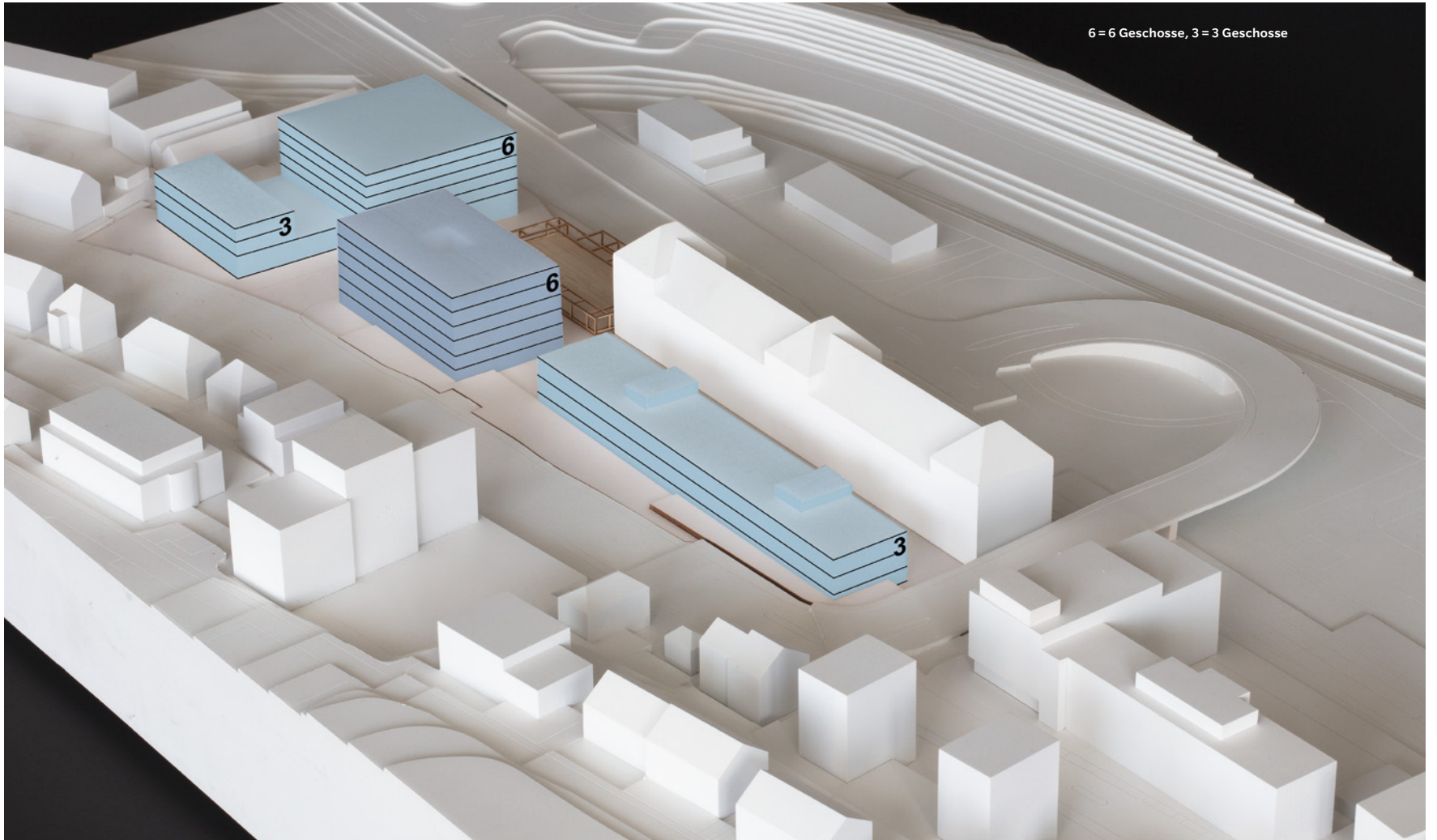
**Öffnung und Vielfalt:
So soll sich das
Usego-Areal weiter-
entwickeln.**



Gestaltungsplan Solothurnerstrasse Olten

Entwicklung Usego-Areal

«Weiterentwicklung zum Quartier»



Im Kontext der Gesamtentwicklung

Der Gestaltungsplan Solothurnerstrasse ist Teil einer langfristigen Gesamtbetrachtung. Es findet eine zeitgemässe, von der Stadt gewünschte und massgeschneiderte Nachverdichtung statt, die sich an aktuellen und künftigen Nutzerbedürfnissen orientiert. Das Areal wird durch in der Höhe gestaffelte Gebäudevolumina und differenzierte Aussenräume strukturiert. Die beiden höheren Bauten orientieren sich an der Traufkante, das heisst am unteren Dachrand, des Altbaus. Durch die Volumina entlang der Solothurnerstrasse wird der Strassenraum gefasst, ohne den bestehenden Altbau ganz zu verdecken. Mehrere Zugänge in das Areal schaffen die gewünschte Durchlässigkeit zum Strassenraum. Auf diese Weise wird das Areal zu

einem städtischen Quartier und bildet eine neue Adresse entlang der Solothurnerstrasse. In einer ersten Bauetappe sind ein Wohn- und Pflegezentrum sowie Alterswohnungen geplant. Gleichzeitig wird der für alle zugängliche Usego-Garten errichtet. In weiteren Bauetappen sind Büro- und Gewerbegebäude vorgesehen, die ein zeitgemässes Pendant zum Altbau schaffen und moderne Räumlichkeiten für bestehende und neue gewerbliche Mieter bieten. Mit dem Usego-Garten und der gassenförmigen Innenzone sowie entlang der Solothurnerstrasse entstehen attraktive Aussenräume mit unterschiedlicher Aufenthaltsqualität. Zusammen mit dem erweiterten Dienstleistungsangebot bieten sie einen Mehrwert für Olten.

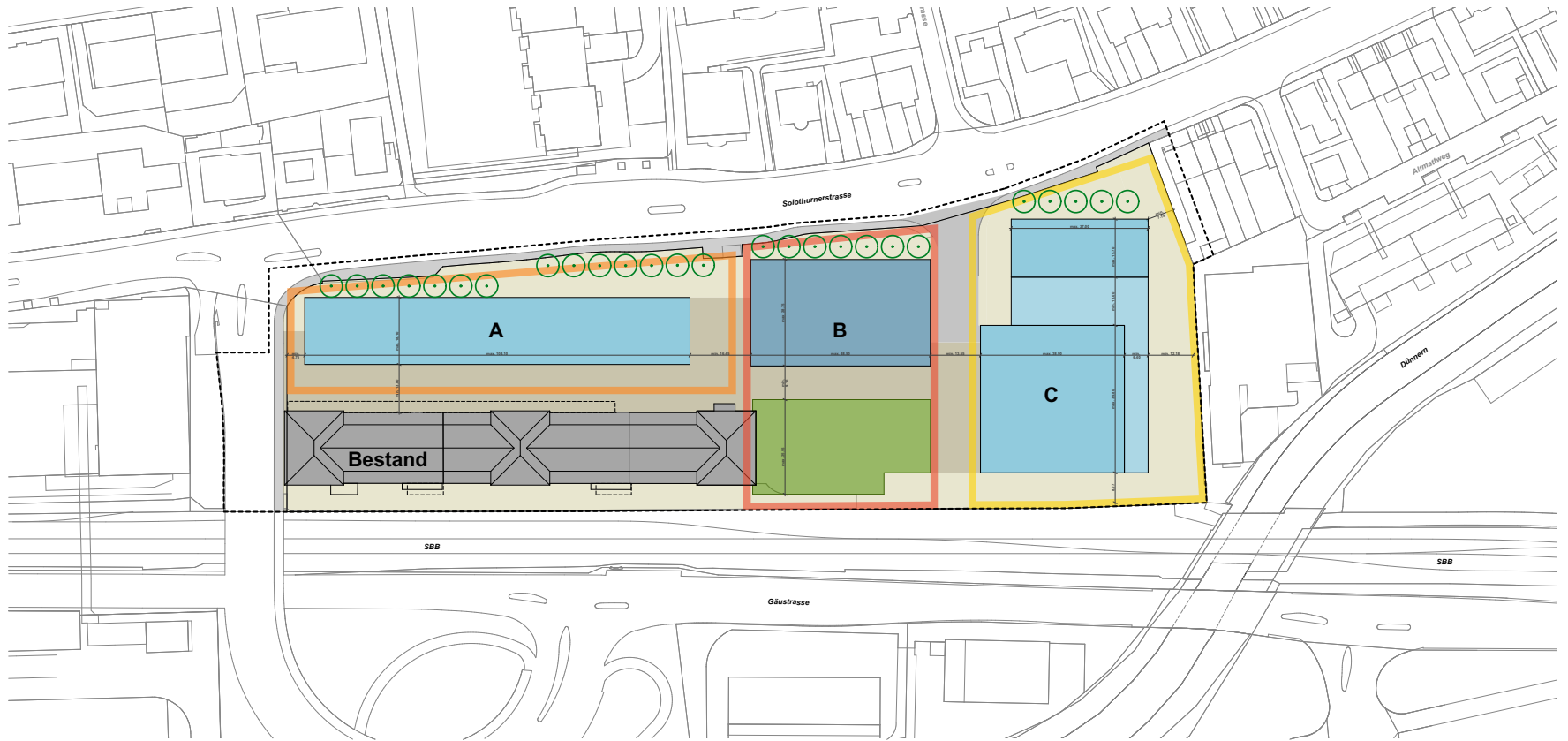
**Parkplatz wird Stadt:
Zwischen
Verkehrsachsen und
Wohnquartieren
entsteht ein urbaner
Lebensraum.**



Gestaltungsplan Solothurnerstrasse Olten

Entwicklung Usego-Areal

«Bedürfnisgerechtes Bauen»



Etappe 1 (B)
Realisierung ab etwa 2019
Wohn- und Pflegezentrum
Alterswohnungen
Usego-Garten

Etappe 1 (B) Realisierung ab etwa 2019

Es entstehen ein Wohn- und Pflegezentrum, Alterswohnungen sowie der Usego-Garten.

Etappe 2 (A)
Realisierung ab etwa 2020
Büro- und Gewerbeflächen
Gasse als Erschliessung und
Begegnungsort

Etappe 2 (A) Realisierung ab etwa 2020

Es entstehen Büro- und Gewerbeflächen entlang der Solothurnerstrasse. Die Gasse dient der Erschliessung und als Begegnungsort.

Etappe 3 (C)
Realisierung ab etwa 2027
Verkaufsflächen
Büro- und Gewerbeflächen
Parkhaus

Etappe 3 (C) Realisierung ab etwa 2027

Es entstehen weitere Büro- und Gewerbeflächen und ein Parkhaus. Im Erdgeschoss ist eine grössere Verkaufsfläche für die Nahversorgung vorgesehen.

Der erste Entwicklungsschritt

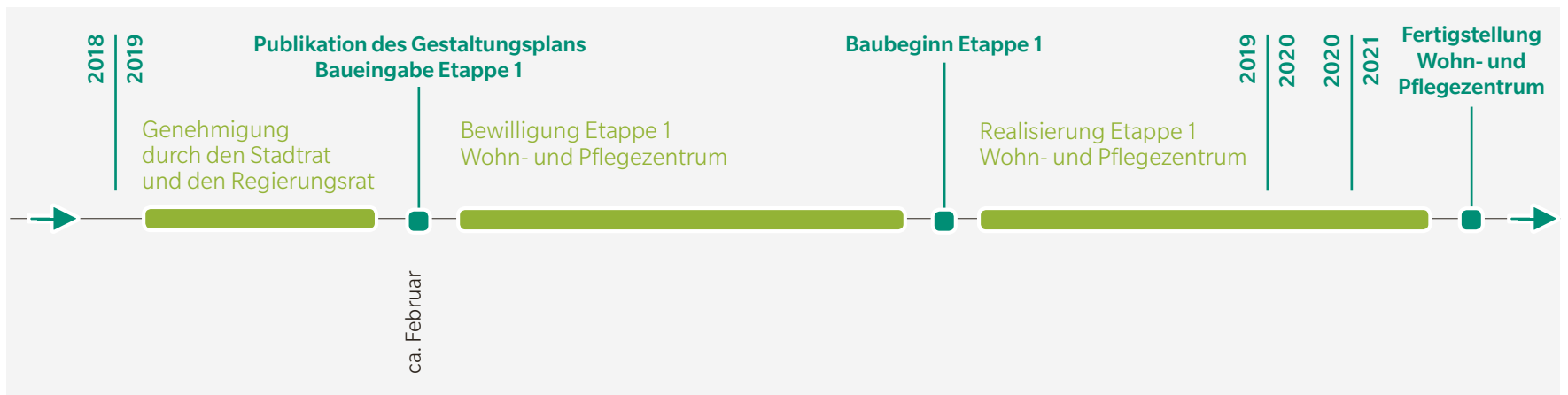
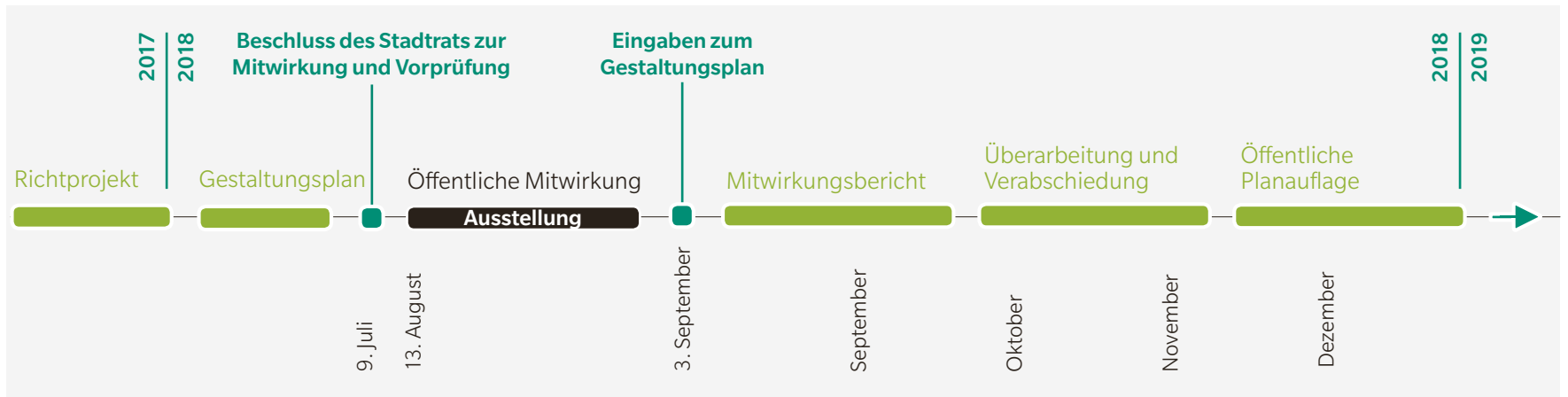
In einer ersten Bauetappe entsteht auf Baufeld B ein Wohn- und Pflegezentrum mit betreuten Alterswohnungen. Die Tertianum-Gruppe steht bereits als Betreiberin fest. Zeitgleich entsteht der Usego-Garten als Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität.

Weitere Entwicklungsschritte

In den weiteren Realisierungsetappen 2 und 3 entstehen bedürfnisorientiert und Schritt für Schritt vielfältig nutzbare Büro- und Gewerberäume sowie Verkaufsflächen und Parkplätze.

**Nachfrageorientiert
und Schritt für Schritt:
So wird nur gebaut,
was künftige Nutzer
benötigen.**

«Fahrplan und Meilensteine»



Das Verfahren im Überblick

Anhand der Nutzerbedürfnisse wurde zunächst das Richtprojekt erarbeitet, das als orientierendes Bauprojekt für den Gestaltungsplan dient. Das Richtprojekt und der Gestaltungsplan wurden in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Olten entwickelt. Das Richtprojekt zeigt noch kein ausgearbeitetes Bauvorhaben. Nach der Genehmigung des Gestaltungsplans durch den Regierungsrat folgt für jede Bauetappe eine separate Baueingabe. In den Sonderbauvorschriften sind hohe Qualitätsansprüche für diese künftigen Bauprojekte festgelegt worden.

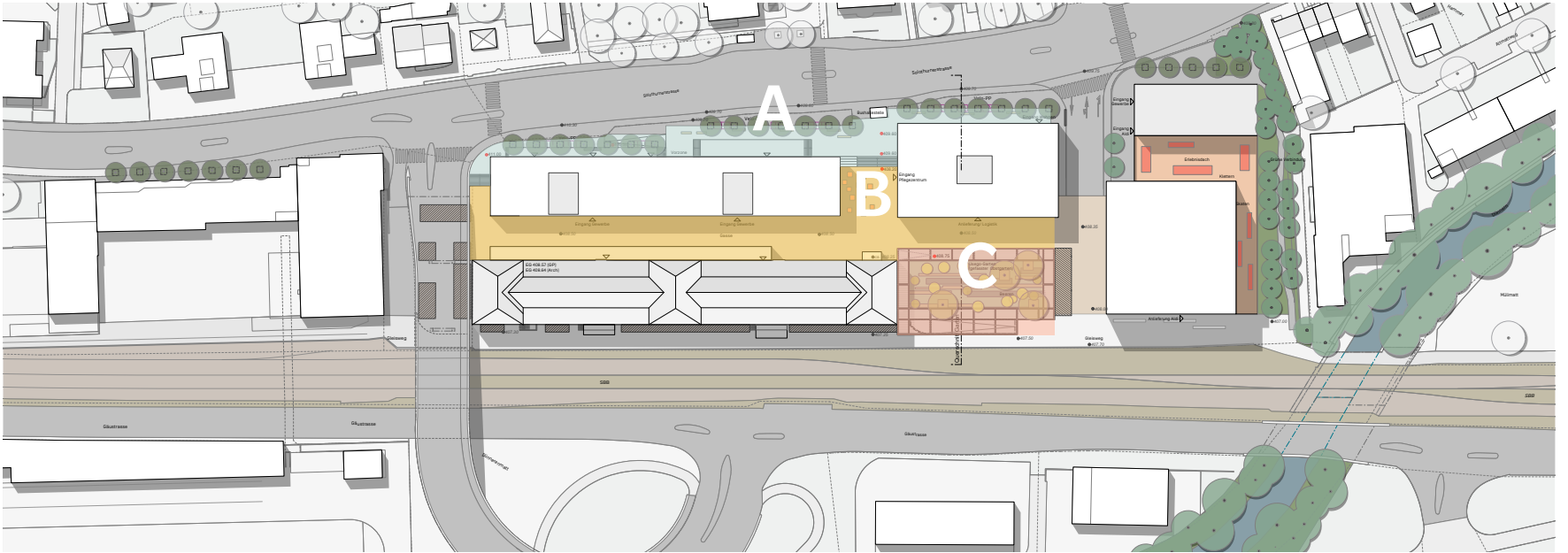
Gegenstand des aktuellen Bewilligungsverfahrens sind der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften. Zusätzliche, orientierende Informationen sind im Raumplanungsbericht zusammengefasst. Alle drei Dokumente liegen während der Mitwirkungsausstellung zur Information auf. Die kantonale Vorprüfung erfolgt parallel zur aktuell laufenden Mitwirkung. Die Eingabefrist zur Mitwirkung läuft bis am Montag, 3. September 2018. Die Eingaben werden mit der jeweiligen Stellungnahme der Stadt zu einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst, welcher die Grundlage für eine allfällige Überarbeitung bildet. Anschliessend erfolgt die öffentliche Planaufgabe. Mit der Genehmigung durch den Stadtrat und den Regierungsrat wird der Gestaltungsplan rechtskräftig.

Langfristig und kooperativ: So wurde mit der Stadt Olten eine massgeschneiderte Lösung entwickelt.

Gestaltungsplan Solothurnerstrasse Olten

Entwicklung Usego-Areal

«Umgebung schafft Identität»



Verschiedenartige Aussenräume schaffen vielfältige Aufenthaltsqualitäten und tragen so zur Attraktivität des Areals bei. Die Durchlässigkeit des Areals für zu Fuss Gehende und Velo Fahrende fördert die Begegnung und die Aneignung der Aussenräume durch Besuchende, Mietende und dort Arbeitende.

In der Gasse (B)

Als definierter Begegnungs- und Erschliessungsort wird die Gasse zum Raum für alle: zu Fuss Gehende, Velo Fahrende und Lieferantenverkehr. Hier ist z. B. Platz für Waren auslagen vor den Läden und für Tische und Stühle von Gastrobetrieben.

An der Solothurnerstrasse (A)

Entlang der Solothurnerstrasse wird der Strassenraum von versetzt angeordneten Baumreihen gesäumt und ein Übergang vom öffentlichen Raum zur Vorzone der Gebäude geschaffen. Die Vorzone dient der Adressbildung, Erschliessung und Begegnung. Von der Bushaltestelle gelangt man direkt ins Innere des Areals.

Im Usego-Garten (C)

Als geschützter Aussenraum und Rückzugsort steht der Usego-Garten allen Besucherinnen und Besuchern offen. Barrierefrei gestaltet, bildet er den zentralen Aussenraum für die Bewohnerinnen und Bewohner des Tertianums, die Mitarbeitenden des gesamten Areals sowie für Nachbarn und Besuchende. Wie ein Klostergarten bietet er mit seiner Einfassung Schutz vor Bahn- und Strassenlärm.

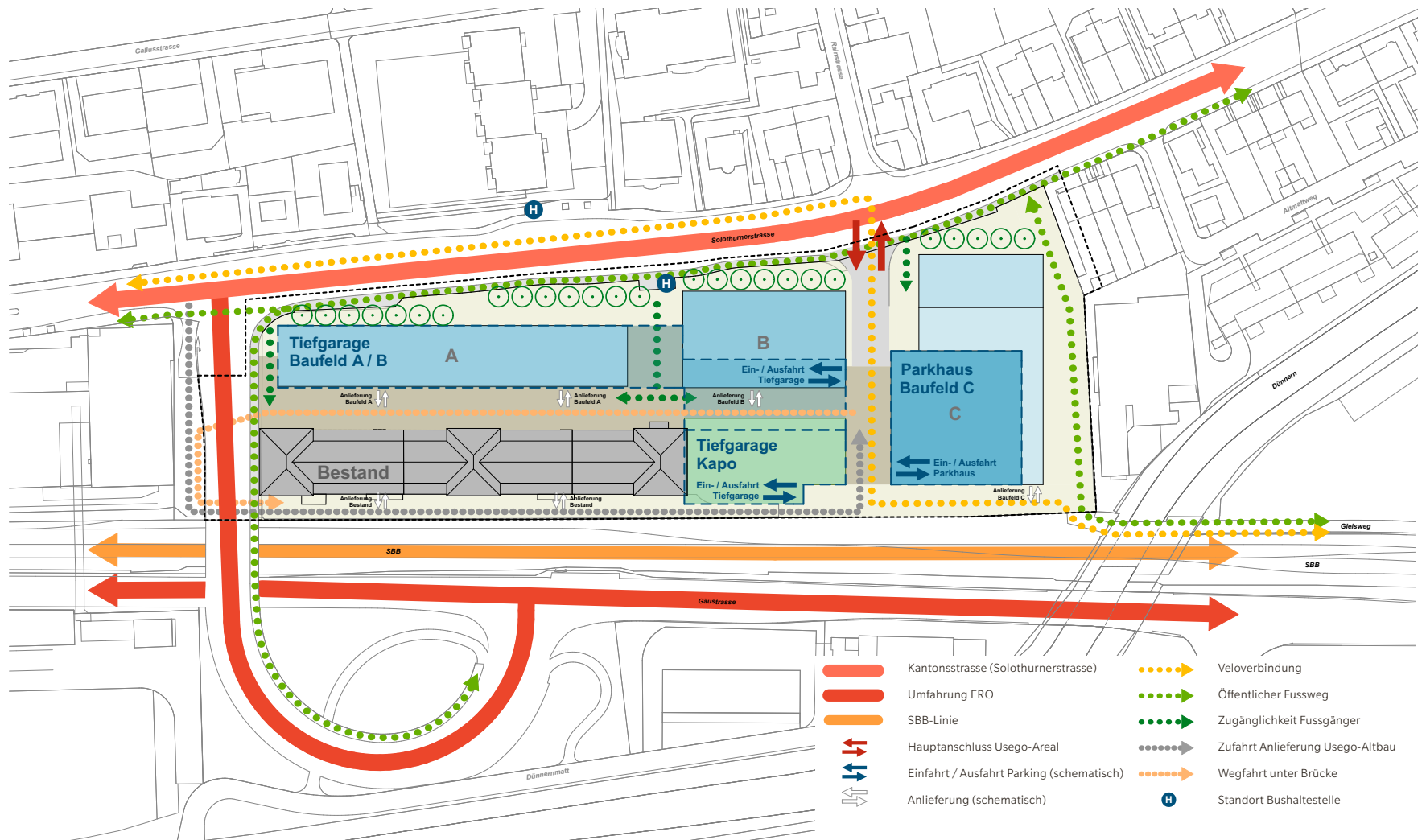
**Aussenräume vermitteln:
So wird Begegnung gefördert und
Identität entsteht.**



Gestaltungsplan Solothurnerstrasse Olten

Entwicklung Usego-Areal

«Gut an- und eingebunden»



Verkehrerschliessung

Die Haupteerschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt auch künftig ab dem Lichtsignalknoten an der Solothurnerstrasse. Der Verkehr verteilt sich von dort auf möglichst direkten Wegen in die Parkgaragen. Dadurch bleibt die Gasse weitgehend autofrei. Die neuen Nutzungen erzeugen im Vergleich zum heutigen Zeitpunkt keinen Mehrverkehr. Das liegt an den Nutzungen selbst, aber auch an einem detaillierten Mobilitätskonzept, welches in Kooperation mit der Stadt Olten erarbeitet wurde und den Umstieg auf Bus und Velo begünstigt. Eine genügende Anzahl Veloabstellplätze wie auch die Anzahl der Parkplätze für Personenwagen wurden mit der Stadt Olten festgelegt und im Rahmen des Mobilitätskonzeptes auf die

künftigen Nutzerbedürfnisse ausgerichtet.

Das Areal ist sowohl für den Fuss- und Veloverkehr und den öffentlichen Verkehr wie auch für den motorisierten Individualverkehr gut erschlossen. Über den Gleisweg ist es an das Velowegnetz angebunden, über das der Bahnhof Olten in kurzer Zeit erreichbar ist. Die Bushaltestelle «Usego» befindet sich direkt vor dem Areal an der Solothurnerstrasse. Ein öffentlicher Fussweg verbindet den Gleisweg mit der Solothurnerstrasse. Kurz: Die gute Anbindung im Hinblick auf Mobilität und die gelungene Einbindung in den städtischen Kontext sind für Gewerbetreibende, Unternehmen, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sowie auch Bewohner und deren Besucher attraktiv und nicht zuletzt auch für die Nahversorgung ein Pluspunkt.

**Zukunftsweisende
Mobilität: So werden
die Weichen für
zukünftige Anforder-
ungen gestellt.**

Gestaltungsplan Solothurnerstrasse Olten

Entwicklung Usego-Areal

«Stadtentwicklung massgeschneidert»



Eine nachhaltige Entwicklung

Der Gestaltungsplan wurde gemeinsam von der Grundeigentümerin Swiss Prime Site Immobilien und der Stadt Olten entwickelt. Ein hoher Anspruch an die Qualität der Architektur und der Aussenräume steht dabei im Vordergrund. Konkrete Qualitätskriterien sind in den Sonderbauvorschriften festgeschrieben. Energetische Nachhaltigkeit wird ebenfalls grossgeschrieben und durch die Zertifizierung der Neubauten mit einem Energielabel sichergestellt. Extensiv begrünte Dächer fördern die Biodiversität im urbanen Raum. Städtebaulich findet hier Verdichtung am richtigen Ort statt, nämlich an der Schnittstelle zwischen Stadt und Stadtrand sowie zwischen Verkehrsachsen und Wohnquartieren. Im Hinblick

auf Mobilität punktet die Arealentwicklung durch eine gute Anbindung an den Bus sowie für Velo Fahrende und fördert das Umsteigen vom motorisierten Individualverkehr. So folgt der Gestaltungsplan den Zielen der Energiestadt Olten 2020. Mit dem geplanten Wohn- und Pflegezentrum und den Alterswohnungen sichert Tertianum auch langfristig die Versorgung von pflegebedürftigen älteren Personen aus Stadt und Region und schafft ein Zusatzangebot an Wohnraum. Im Rahmen der sozialen Verantwortung ist es das Ziel, dieses Angebot in einen städtischen Kontext einzubinden und Begegnungsorte für alle Generationen zu schaffen: Auf dem Usego-Areal soll ein vielfältiger und nachhaltiger Lebensraum entstehen.

Vielfältige Aspekte zu einem Ganzen verweben: So entsteht ein massgeschneidertes Quartier.

