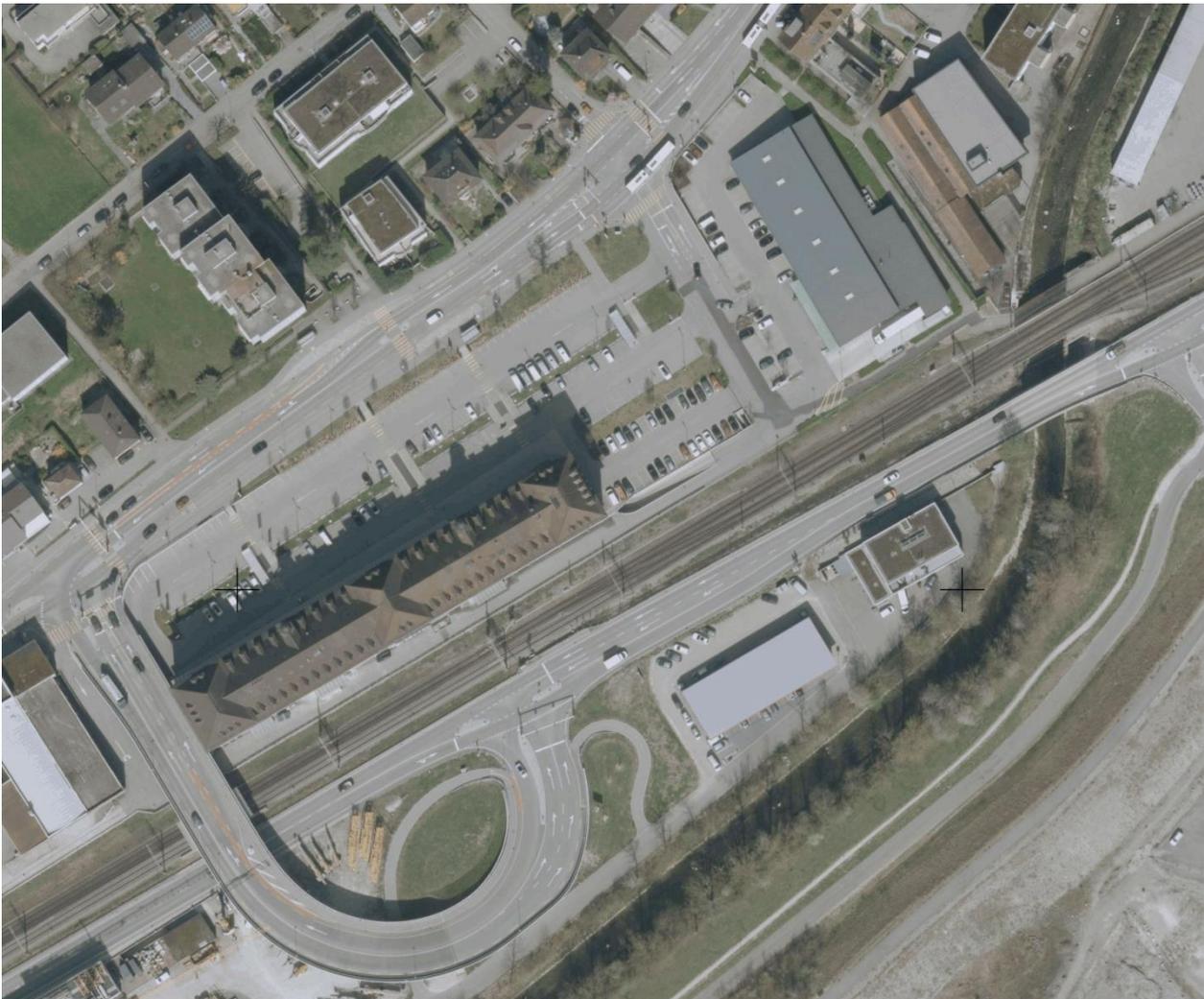

Gestaltungsplan
Solothurnerstrasse
mit Sonderbauvorschriften

GB Olten Nrn. 3321; 6053 und 90457



Raumplanungsbericht
Stand 17. April 2019

Impressum

Auftraggeber: Swiss Prime Site Immobilien AG
Froburgstrasse 1
4601 Olten

Projekt: Gestaltungsplan Solothurnerstrasse Olten
Raumplanungsbericht

Verfasser: Susanne Asperger Schläfli
Dipl. Architektin ETH / SIA / Reg A
ASPERGER Raumplanung und Städtebau
Cuno Amiet-Str.7
4500 Solothurn

Baudirektion Olten: Arthur Bucher
Baudirektion Olten
Dornacherstrasse 1
4603 Olten

Nachweise und Textblöcke der Fachpersonen:

Einleitung	Edna Slegers, SPSI
ISOS / Denkmalpflege	Toni Häfliger
Geprüfte Varianten; Grenz- und Gebäudeabstände; Gebäudehöhen	Alexander Christen, Christian Schmitt, fsp
Aussenraum	Florian Seibold, Hannah Layer, asp
Einhaltung NIS-Verordnung	Peter Vögeli, SBB
Störfallvorsorge	David Müller, suisseplan Ingenieure AG
Mobilität und Verkehr	Christian Müller, Judith Bernet, Kontextplan AG
Energiekonzept	Reto Heimberg, Jobst Willers Engineering AG
Lärmschutz	Reto Höin, Sinus AG
Altlasten und Grundwasser	Flurin Vils, Wanner AG Solothurn

Titelbild: SO!GIS

Projektpläne, Schemen und Berechnungen: fsp-architekten; Spreitenbach

Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage.....	3
1.2	Planungsgegenstand.....	3
1.3	Zielsetzung.....	4
1.4	Lage des Planungsgebiets.....	5
1.5	Eigentumsverhältnisse.....	6
2	Übergeordnete Ziele und Grundlagen	7
2.1	Kantonaler Richtplan.....	7
2.2	Planerisches Leitbild 99 / Leitbild Olten 2020.....	8
2.3	Zonenplan / Zonenreglement der Stadt Olten.....	10
2.4	Rechtskräftiger Gestaltungsplan Solothurnerstrasse.....	12
2.5	Erschliessungsplan USEGO-Areal.....	13
2.6	Mobilitätsplan der Stadt Olten.....	14
2.7	ÖV-Erschliessungsgüte.....	14
2.8	Kataster der belasteten Standorte.....	15
2.9	Naturgefahren.....	16
2.10	Gefahrenhinweiskarte Störfälle.....	17
2.11	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) / Denkmalpflege.....	17
3	Projekt	18
3.1	Untersuchte Bebauungsvarianten.....	18
3.2	Richtprojekt.....	25
3.2.1	Situation.....	25
3.2.2	Baukörper.....	25
3.2.3	Etappierung.....	26
3.2.4	Erschliessung und Parkierung.....	26
3.2.5	Nutzungen.....	27
3.2.6	Mögliche Zwischennutzungen.....	27
3.2.7	Bestehende Bauten und Anlagen.....	27
3.2.8	Aussenraum.....	28
3.3	Nachweise.....	32
3.3.1	Grenz- und Gebäudeabstände.....	32
3.3.2	Geschosszahl und Gebäudehöhe.....	33
3.3.3	Mobilität und Verkehr.....	33
3.3.4	ISOS / Denkmalpflege.....	35
3.3.5	Energiekonzept.....	36
3.3.6	Lärm.....	37
3.3.7	Altlasten und Grundwasser.....	38
3.3.8	Störfallvorsorge.....	38
3.3.9	Einhaltung der NIS-Verordnung.....	39
3.3.10	Löschwasserversorgung.....	40
4	Umsetzung in der Nutzungsplanung	41
4.1	Gestaltungsplan.....	41
4.1.1	Geltungsbereich.....	41
4.1.2	Baufelder.....	41
4.1.3	Aussenraum.....	41
4.1.4	Erschliessung und Parkierung.....	41
4.1.5	Umsetzung Fachgutachten und Konzepte.....	41
4.2	Sonderbauvorschriften.....	41

5	Verfahren	42
5.1	Grundsätzliche Bemerkung	42
5.2	Information und Mitwirkung	42
5.3	Kantonale Vorprüfung.....	42
5.4	Öffentliche Auflage	42
5.5	Einsprachen, Beschlussfassung, Beschwerden	42
5.6	Genehmigung	42
5.7	Inkrafttreten	43
6	Information und Mitwirkung	44
6.1	Absicht und Vorgehen	44
6.2	Informationsveranstaltung.....	44
6.3	Ausstellung	44
6.4	Begehren aus der Bevölkerung.....	44
6.1	Anpassungen auf Grund der Mitwirkung.....	45
7	Interessenabwägung und Zielerreichung	46
7.1	Interessenabwägung	46
7.2	Zielerreichung	46

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Swiss Prime Site Immobilien AG (SPSI) ist Eigentümerin des USEGO-Areals in Olten, auf welchem sich derzeit eine Gewerbe-/Büro-Liegenschaft (Altbau) sowie ein Aldi befinden. Der bestehende Gestaltungsplan aus 2004 wurde bisher nicht umgesetzt und weist aus heutiger Sicht eine geringe Ausnützung des Areals auf. Daher wird ein neuer Gestaltungsplan eingereicht, welcher ein Wohn- und Pflegezentrum (WPZ) der Tertianum AG sowie weitere gewerbliche und Wohn-Nutzungen vorsieht. Das Areal befindet sich an der Solothurnerstrasse 189, 231-235 (Parzellen 6053, 3321) in 4600 Olten.

Der 1922/23 erbaute Altbau auf dem USEGO-Areal diente der „Union Schweizerische Einkaufsgesellschaft Olten“, kurz USEGO als Hauptsitz und Logistikzentrum. Die USEGO war 1907 als zentrales Einkaufs- und Logistikunternehmen der unabhängigen Detailhändler in der Schweiz gegründet worden und versorgte von hier aus bis zu 4'000 USEGO-Läden. Neben Lager und Verwaltung beherbergte der Altbau damals auch eine Kaffeerösterei, Gewürzmühlen und Abfüllanlagen. Später war das Areal im Besitz der Jelmoli AG und ging mit der Akquisition von Jelmoli 2009 in den Besitz der Swiss Prime Site AG über. Noch heute betreibt Jelmoli als Tochterunternehmen der SPS Ladengeschäfte in der Schweiz.

Der markante Altbau der USEGO hat bis heute eine besondere Ausstrahlung in Olten. Dies zeigt sich auch darin, dass es eine eigens nach ihm benannte Bushaltestelle gibt. Heute ist das Gebäude nach einer umfassenden Renovation in 2009 nahezu vollvermietet und beherbergt neben kleineren Büro- und Gewerbe-Nutzungen die Kantonspolizei und seit September 2017 den Hauptsitz der Sensile Medical AG. Damit wurde die repräsentative, aber nicht leicht vermietbare Liegenschaft nach längeren Leerstands-Zeiten nun vollends mit Leben gefüllt. In 2006 wurde ausserdem auf Parzelle 6053 ein Aldi-Markt erbaut.

Die Swiss Prime Site AG ist eine führende kотиerte Immobiliengesellschaft der Schweiz mit Sitz in Olten. Ihr Portfolio im Wert von über CHF 10 Mrd. besteht aus erstklassig gelegenen, wertbeständigen Qualitätsliegenschaften, grösstenteils mit Büro- und Verkaufsflächen. Investitionen in hochwertige Immobilien bilden zusammen mit Umnutzungen und Projektentwicklungen ganzer Areale das Geschäftsfeld Immobilien.

Im Rahmen der Projektentwicklung auf dem USEGO-Areal soll das Ausnützungspotential einer zeitgemässen Nachverdichtung unter Berücksichtigung des im ISOS erfassten Altbaus im Hinblick auf heutige und künftige Nutzerbedürfnisse ortsverträglich erschlossen werden.

1.2 Planungsgegenstand

Gegenstand der vorliegenden Planung ist der Gestaltungsplan „Solothurnerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften mit folgenden Teilplänen und Berichten:

- Gestaltungsplan „Solothurnerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften (Genehmigungsinhalt)
- Raumplanungsbericht
- Diverse Fachgutachten

1.3 Zielsetzung

Die Entwicklung von Olten ist besonders entlang der Hauptstrecke der SBB sichtbar, vollzieht sich aber auch im Süd-Westen der Stadt, wo sich das USEGO-Areal an der SBB-Strecke in Richtung Solothurn befindet. In unmittelbarer Nachbarschaft von reinen Wohnquartieren werden hier Gewerbebezonen verstärkt mit Wohnnutzungen verdichtet. Aufgrund der Lage des USEGO-Areals am westlichen Stadtrand Olten sowie aufgrund seiner verkehrsbelasteten Mikrolage wird von klassischen Wohnnutzungen auf dem Areal abgesehen. Vielmehr soll das bestehende Eco-System von KMU-Mietern im Altbau durch modulare Expansionsflächen sowie attraktive Aussenräume gestärkt werden. Gleichzeitig wird ein Neubau ein derzeit in Wangen bestehendes Wohn- und Pflegezentrum der Tertianum AG ersetzen und erweitern. Hierfür sind ebenfalls differenzierte, attraktive Aussenräume ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Die im Wohn- und Pflegezentrum geplanten Mehrzweckräume gekoppelt mit der dortigen Gastronomie und weiteren Einrichtungen für Fitness, Physiotherapie, Coiffeur etc. werden Teil eines diversifizierten Angebots auf dem Areal sein, welches das Areal auch ausserhalb von Geschäftszeiten beleben wird. Anhand der Nachfrage und Synergien in der ersten Etappe (Tertianum) werden die Nutzungen für die weiteren Etappen konkretisiert, in welchen zu einem späteren Zeitpunkt in den Baufeldern A und C nachverdichtet wird.

Für alle Nutzungen gilt es, möglichst kostengünstige und effiziente Flächen anzubieten. Insbesondere sollen modularen Expansionsflächen im Sinne von «Low-tech» bzw. dem Suffizienz-Gedanken folgend auf individuelle Bedürfnisse von Mietern eingehen können, ohne von vornherein einen hohen Ausbaustandard vorzusehen. Es gilt eine Systematik zu entwickeln, die im Setzkasten-Prinzip einen Wechsel von Mietflächen, Aussenraum und Parkierung ermöglicht und die Nutzungen flexibel miteinander verknüpft.

Für die Tertianum AG, einer Gruppengesellschaft der Swiss Prime Site Gruppe, soll ein Neubau erstellt werden, welcher den bestehenden Standort in Wangen ersetzt und bereits im Herbst 2020 bezugsbereit sein soll. Dies, da der Standort in Wangen stark demodiert ist und die Betriebsbewilligung abläuft. Somit ist dieser ersten Realisierungs-Etappe unter Berücksichtigung des laufenden Betriebs im Altbau und Aldi besonders Rechnung zu tragen.

Zielsetzung der SPSI ist somit die Erarbeitung eines neuen Gestaltungsplans, welcher eine ortsverträgliche und wirtschaftliche Verdichtung vorsieht sowie dessen möglichst rasche Bewilligung, um Tertianum einen Ersatzstandort anzubieten. Im Rahmen des Richtprojekts gilt es zudem eine bauliche Struktur zu entwickeln, in deren Systematik sich Expansionsflächen für den Altbau mit Parkierung und Aussenraum flexibel verweben lassen.

1.4 Lage des Planungsgebiets

Das USEGO-Areal liegt im Westen der Stadt Olten nahe der Grenze zur Gemeinde Wangen bei Olten. Das Areal wird im Norden begrenzt von der Solothurner Strasse, im Westen vom Anschluss an die Entlastungsstrasse Region Olten (ERO), im Süden von der Bahnlinie und im Osten von einem bebauten Nachbargrundstück.



Ausschnitt Orthophoto, SO!GIS

1.5 Eigentumsverhältnisse

Grundstück-Nr.:3321: SPS Immobilien AG, Olten, Alleineigentum (13'008 m²)



Grundstück-Nr.: 6053: SPS Immobilien AG, Olten, Alleineigentum (5'156 m²)



Grundstück-Nr.: 90457: Kanton Solothurn, Alleineigentum (1'034 m²)
Konzession für die Nutzung der Parkplätze unter der Brücke



Nachgrundstücke (siehe auch unter 3.3.1 Grenz- und Gebäudeabstände):

Grundstück-Nr.:2483: Wyss Dominik Emanuel, Olten und Koch Christina Maria, Gipf- Oberfrick

Grundstück-Nr.:4222: SBB, Bern

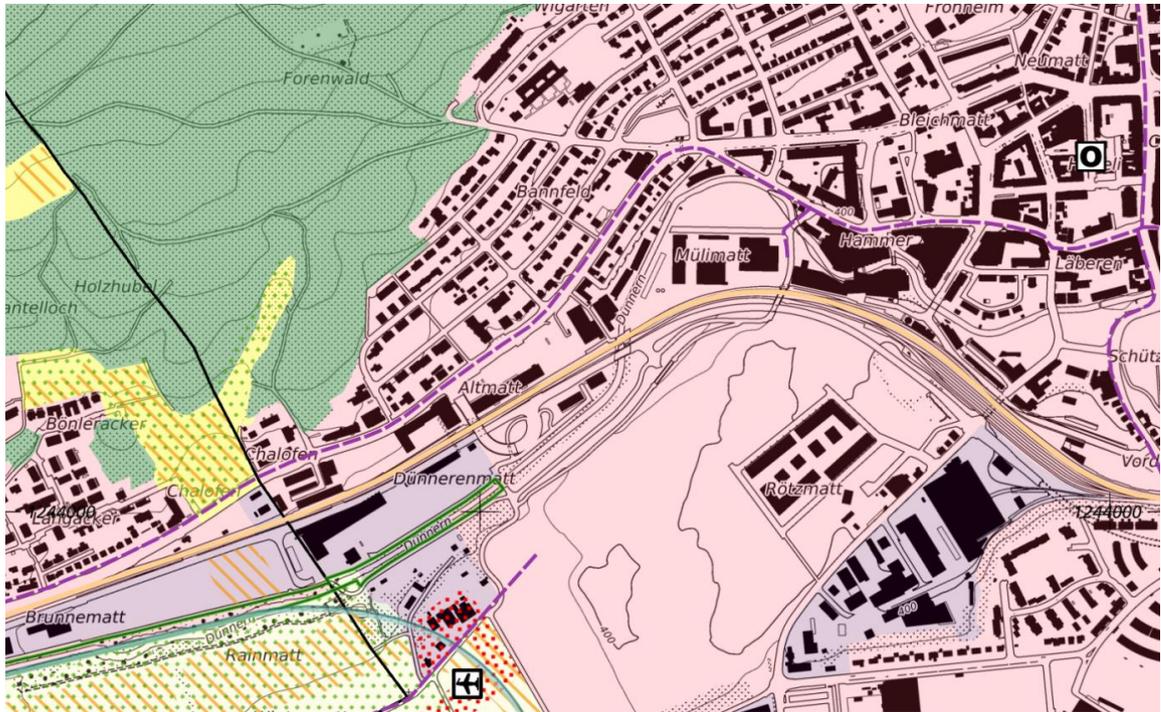


Ausschnitt Grundbuchplan, SO!GIS

2 Übergeordnete Ziele und Grundlagen

2.1 Kantonaler Richtplan

Als Grundnutzung wird das Areal im Kantonalen Richtplan der Nutzung „Wohnen, Mischnutzungen, öffentliche Bauten und Anlagen, Reservezone Arbeiten“ zugeordnet (rosa hinterlegt). Die Solothurnerstrasse wird als „historischer Verkehrsweg“ bezeichnet (violett gestrichelt) und die bestehende Bahnlinie wird gelb aufgezeigt.



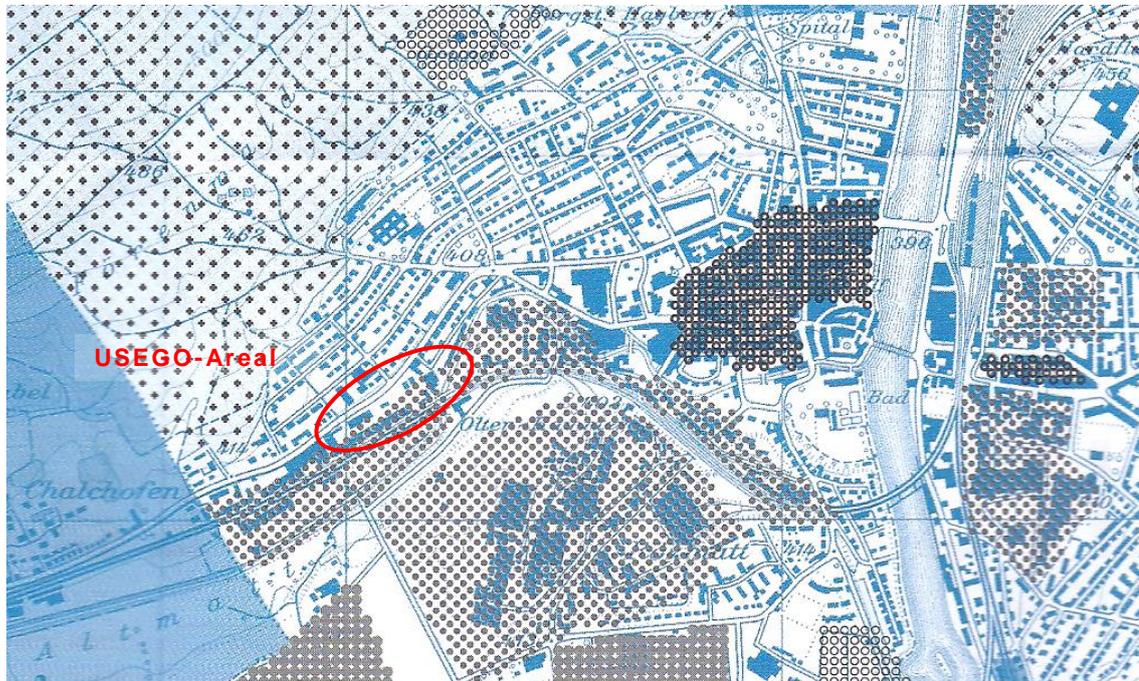
Ausschnitt Kantonaler Richtplan, SO!GIS

2.2 Planerisches Leitbild 99 / Leitbild Olten 2020

Planerisches Leitbild 99

Das planerische Leitbild der Stadt Olten stammt aus dem Jahre 1999 und wurde als Grundlage zur Ortsplanungsrevision 2000 erarbeitet.

Das USEGO-Areal wird in diesem Leitbild Als Entwicklungsgebiet mit Potenzial für Umnutzung und Verdichtung ausgewiesen.



Entwicklungsgebiete der Stadt Olten

-  Sport, Freizeit
-  Zentrumsentwicklung
-  grössere Wohnbaulandreserven
-  Potenzial für Umnutzung, Verdichtung

Ausschnitt planerisches Leitbild der Stadt Olten

Leitbild Olten 2020

Im Jahr 2008 wurde ein allgemeines Leitbild erarbeitet, das den Titel „Olten 2020 zentral – urban – naturnah“ trägt.

Von Bedeutung für die Entwicklung des USEGO-Areals sind insbesondere folgende Punkte:

Aufbauend auf ihren Stärken verfolgt die Stadt Olten mit dem Zeithorizont 2020 vier zentrale Leitziele:

- Olten ist der attraktive „Marktplatz“ für die Region und der zentrale Standort für Dienstleistungen für die ganze Schweiz
- Olten als Stadt im Grünen ist der Standort im zentralen Mittelland für städtisches Wohnen zu fairen Preisen
- Olten ist die treibende Kraft im regionalen Wirtschafts- und Lebensraum
- Olten ist Vorbild bezüglich Sicherheit, Solidarität und Mitwirkung

Dies nach dem Prinzip:

Die vielfältigen Potenziale nutzen, ohne die bestehenden Qualitäten zu gefährden.

Als eines der Kernthemen im Leitbild wurde die Attraktivierung des Angebots und der Infrastruktur in den Bereichen Bildung (Schulräume, familienergänzende Betreuung), Kultur (z.B. Museen) und Sport (Erneuerung Sportstätten, Trendsportanlage/Jugendtreff) formuliert.

Unter dem Kapitel „Unter Wahrung heutiger Qualitäten Raum für Entwicklung sichern“ wird festgehalten, dass im Zentrum der raumplanerischen Massnahmen in der Energiestadt Olten ein haushälterischer, verdichteter Umgang mit der knappen Ressource Boden und die Sicherung der Erholungsfunktionen von Natur und Landschaft für die Zukunft stehen.

2.3 Zonenplan / Zonenreglement der Stadt Olten

Das USEGO-Areal ist im rechtgültigen Zonenplan der Stadt Olten der Gewerbezone mit Wohnanteil zugeordnet. Im Wesentlichen sind in dieser Zone nur die maximale Gebäudehöhe von 20 Metern und der maximale Wohnanteil von 50% festgelegt (Details siehe unten).

Das USEGO Gebäude ist im Zonenplan weder als geschütztes noch als erhaltenswertes Kulturobjekt eingetragen.

§ 12	Gewerbezone	G, GG, GW
1. Nutzung Gewerbezone G	Mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.	
2. Nutzung Gewerbezone GG	Mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen. Der Gestaltungsplan ist grundsätzlich obligatorisch; ausgenommen sind kleinere Um-, Aus-, An- und Nebenbauten. Im Gestaltungsplan ist unter anderem nachzuweisen, dass mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen die massgebenden Grenzwerte der Lärmschutzverordnung eingehalten werden.	
3. Nutzung Gewerbezone GW	Mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie Wohnungen. Der Wohnanteil beträgt höchstens 50% der Bruttogeschossfläche. Für die Wohnnutzung kann der Stadtrat einen Gestaltungsplan verlangen.	
4. Baumasse	Gebäudehöhe	max. 20.00 m
5. Umgebung	Ein angemessener Teil des Grundstücks ist zu begrünen. Die Grünflächen sind in der Regel im Bereich der Parzellengrenzen anzuordnen und vorwiegend mit standortgerechten einheimischen Arten zu bepflanzen. Dies gilt im Besonderen für den Bauverbotsbereich entlang anderer Zonen gemäss § 24 Abs. 2 KBV und entlang öffentlicher Strassen. Es ist auf eine attraktive Gestaltung des Raumes zwischen Fassade und Strasse als besucherorientierte Seite der Betriebe zu achten. Flachdächer sind grundsätzlich extensiv zu begrünen.	



Genehmigungsinhalt

Bauzonen

	Kernzone (Gestaltungsplanobligatorium)	K
	Kernrandzone (Gestaltungsplanobligatorium)	Kr
	Dreigeschossige Wohnzone	W3
	Zweigeschossige Wohnzone	W2/0.6
	Zweigeschossige Wohnzone	W2/0.5
	Zweigeschossige Wohnzone	W2/0.4
	Altstadtzone	A
	Schutzzone	S
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / Begegnungszone	OeBA/B
	Dreigeschossige Mischzone	M3
	Zweigeschossige Mischzone	M2
	Gewerbezone mit Wohnanteil	GW
	Gewerbezone	G
	Gewerbezone (Gestaltungsplanobligatorium)	GG
	Industriezone	I
	Sondernutzungszone A	SnA
	Spezialzone A	SpA
	Spezialzone B	SpB
	Spezialzone C	SpC
	Freihaltezone	F
	Grünzone	Gr
	Reservezone gemäss § 27 PBG	R

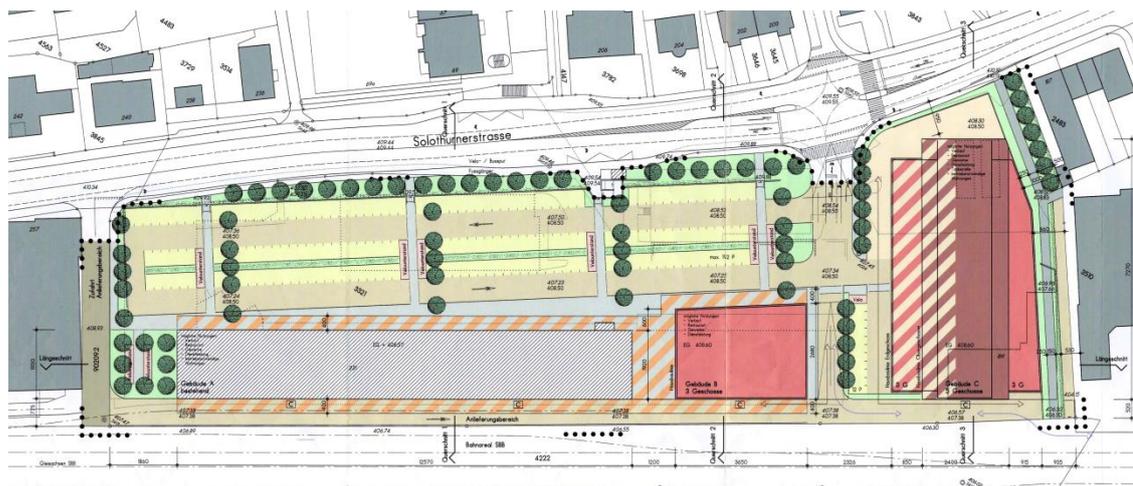
Ausschnitte rechtskräftiger Zonenplan / Zonenreglement

2.4 Rechtskräftiger Gestaltungsplan Solothurnerstrasse

Auf dem USEGO-Areal wurde mit Beschluss des Regierungsrates vom 4. Mai 2004 ein Gestaltungsplan erlassen, der die Bebauung und interne Erschliessung des Areals, sowie die Parkierung festlegt.

Dabei war vorgesehen, das USEGO-Gebäude zu erhalten und im Osten mit einem 3-geschossigen und einem 3-5-geschossigen Bau zu ergänzen. Die Fläche zwischen dem USEGO-Gebäude und der Solothurnerstrasse ist dabei für oberirdische Parkplätze vorgesehen.

Weder der 3-geschossige, noch der 3-5-geschossige Bau wurden seither realisiert. Anstelle dieser Bauten wurde ein eingeschossiger Bau für einen Discounter errichtet. Der Parkplatz wurde realisiert, wobei die Gestaltung nicht genau dem Gestaltungsplan entspricht.



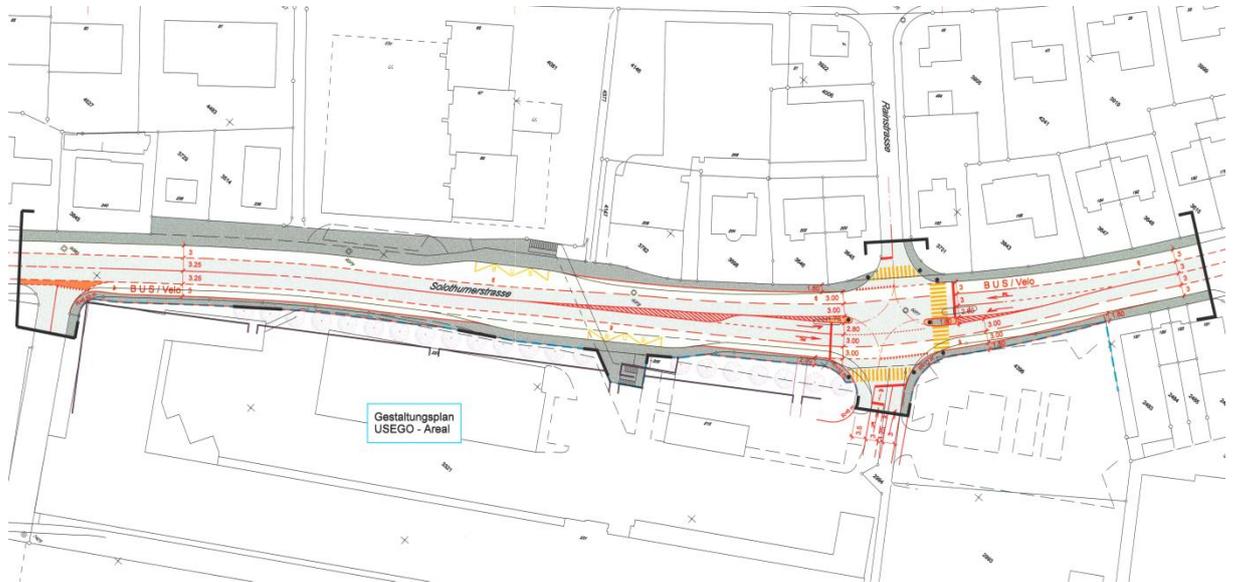
Legende:

● ● ●	Geltungsbereich Gestaltungsplan	■	öffentlicher Fussgängerbereich
▨	bestehende Gebäude, zu erhalten	■	privater Fussgängerbereich
.....	bestehende Gebäude, zum Abbruch bestimmt	■	Mischzone für private Verkehrs- resp. Parkierungsflächen
■	Baubereich 5 Geschosse (nach §18 KBV) effektive Geschosshöhe gemäss Schnitte	■	Parkierungsflächen
■	Baubereich 3 Geschosse (nach §18 KBV) effektive Geschosshöhe gemäss Schnitte	■	Hecken Höhe 1.0m (richtungsweisend)
■	Baubereich 1 Geschoss	↔	möglicher Einfahrtsbereich Einstellhalle
■	Baubereich offene Vorbauten	↔	öffentliche Fuss- und Radwegverbindung
■	öffentliche Verkehrsflächen	□	Container-Standorte
■	private Verkehrsflächen	●	Hochstämmige Bäume (richtungsweisend)
■	private Grünflächen		

Ausschnitt rechtskräftiger Gestaltungsplan

2.5 Erschliessungsplan USEGO-Areal

Parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplanes Solothurnerstrasse wurde die Verkehrsführung auf der Solothurnerstrasse und der Verkehrsknoten, der das Areal erschliesst, überarbeitet. Mit Beschluss des Regierungsrates vom 17. Februar 2004 wurde dieser Erschliessungsplan genehmigt.



LEGENDE

Genehmigungsinhalt

-  Begrenzung Planaufgabe
-  Fahrbahn
-  Gehweg
-  BUS / Velo
-  Velostreifen
-  Mittelinsel

Orientierungsinhalt

(nicht Gegenstand der Planaufgabe)

-  Abgrenzung zu Gestaltungsplan USEGO-Areal
-  Elemente des Gestaltungsplanes
-  Masten Lichtsignalanlage

Signalisation und Markierung sind nicht Gegenstand der Planaufgabe

Ausschnitt rechtskräftiger Erschliessungsplan

2.6 Mobilitätsplan der Stadt Olten

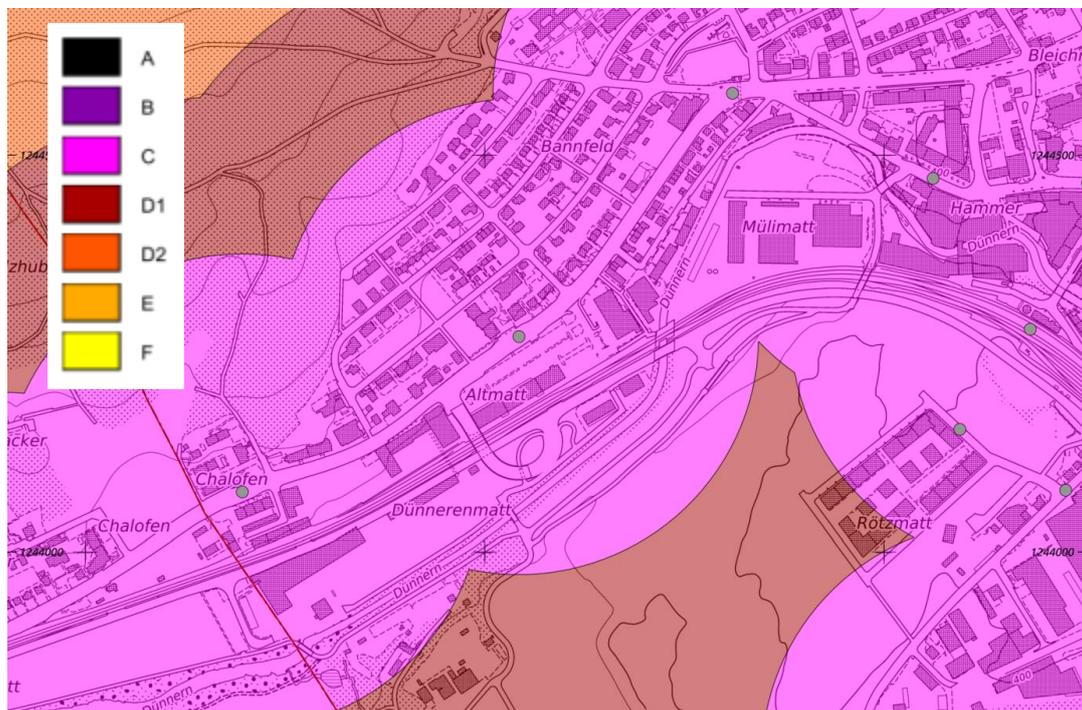
Der Mobilitätsplan der Stadt Olten hat die Verlagerung des Modal-Split vom motorisierten Individualverkehr (MIV) zum öffentlichen Verkehr (ÖV) und zum Langsamverkehr (Fussgänger Velofahrer) zum Ziel. Er analysiert die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und zeigt Ziele für die einzelnen Gebiete auf.

Für Vorhaben im Nutzungsplanverfahren, die den Schwellenwert von 50 Parkplätzen (Normbedarf ohne Reduktionen) überschreiten, wurde eine Übergangsregelung erlassen. Dabei gilt ein Minimierungsgebot für die Erstellung von Parkplätzen, wobei die Bemessung der Anzahl Parkplätze gestützt auf die Wegleitung ermittelt wird. Die Umsetzung des Mobilitätsplanes und der Übergangsregelung erfolgt in einem individuell auf das Projekt abgestimmten Mobilitätskonzept.

Das auf dem Mobilitätsplan basierende Reglement über die Erstellung von Abstellplätzen in der Einwohnergemeinde Olten (Parkierungsreglement) wurde an der Abstimmung vom 10. Februar 2019 abgelehnt. In der Folge wurde auch die Übergangsregelung aufgehoben. Für den vorliegenden Gestaltungsplan soll trotzdem ein Mobilitätskonzept gemäss dem Mobilitätsplan inklusive der Anwendung der darin enthaltenen Bemessungsgrundlagen für Parkfelder erstellt werden.

2.7 ÖV-Erschliessungsgüte

Das USEGO-Areal ist gut an den öffentlichen Verkehr (ÖV) angebunden. Dies zeigt sich auch in der Übersicht der Güteklassen. Mit dieser wird unter Berücksichtigung des Verkehrsmittels, des Fahrplantakts und der Distanz zur Haltestelle eine Erschliessungsqualität des ÖV ausgedrückt. Dabei wird von Güteklasse „A = sehr gute Anbindung an ÖV“ bis zur Güteklasse „E = minimale Anbindung an ÖV“ unterschieden. Ausserhalb von 1'000m zur Haltestelle wird keine Güteklasse mehr zugeordnet, was für solche Gebiete quasi fehlende Anbindung an den ÖV bedeutet. Wie der nachfolgenden Abbildung entnommen werden kann, ist das USEGO-Areal der Güteklasse C zugeordnet. Eine Bushaltestelle liegt unmittelbar am Rand des Planungsareals.



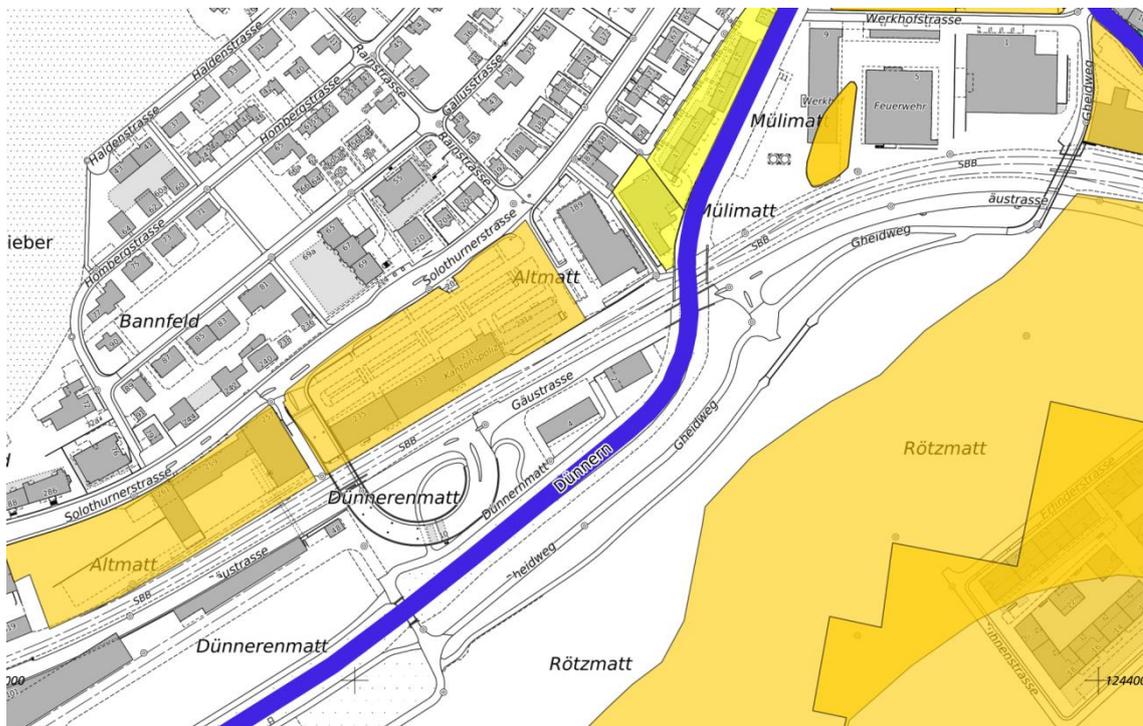
Ausschnitt ÖV-Erschliessungsgüte, SO/GIS

2.8 Kataster der belasteten Standorte

Das Parzelle GB Olten 3321 ist im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet und als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig klassiert. Wird auf dieser Parzelle gebaut oder wird Erdreich ausgehoben, müssen die Arbeiten von einer Fachperson begleitet werden. Das Vorgehen bei Bauarbeiten ist vorgängig mit dem Amt für Umwelt abzusprechen.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Untergrund objektbedingt zu untersuchen. Bei anfallenden Bauabfallmengen von mehr als 200 m³ ist ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Das Vorgehen ist im AfU-Merkblatt „Bauen auf belasteten Standorten – Bewilligungsverfahren“ detailliert festgehalten.

Kbs-Laufnummer:	22.092.0109B
Standorttyp:	Betriebsstandort
altlastenrechtlicher Status:	belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
Bearbeitungsstand:	Voruntersuchung, abgeschlossen



Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte, SO!GIS

2.9 Naturgefahren

Das USEGO-Areal wird auf der Hinweiskarte Naturgefahren als nicht gefährdet eingestuft. Das direkt südlich der Bahnlinie angrenzende Gebiet liegt allerdings in einem Bereich mit erheblicher Gefährdung und auf der östlich angrenzenden Parzelle gilt noch eine geringe Gefährdung.



Ausschnitt Naturgefahren, SO!GIS

Kommunale oder objektbezogene Gefahrenkarte (GK)

Erstellungsart:	Erstellungsdatum:	Bemerkung:
Digital erstellte GK	18.01.2009	GK Dünern 2015 und GK Aare 2015, ersetzt GK Olten 2009 Wasser

Prozessart:	Wasser (Ufererosion)	Gefahrenstufe:
		E_9 erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich, Bauen in der Regel verboten)
Bemerkung:	keine	

Fliesstiefen:	-	Gefahrenstufe:
Prozessart:	Wasser (Überflutung)	U_2 geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
Bemerkung:	keine	
Fliesstiefen:	Überflutungstiefe 30 - 100 Jahre	von 25 - 50 cm
	Überflutungstiefe 100 - 300 Jahre	von 25 - 50 cm

2.10 Gefahrenhinweiskarte Störfälle

Das vom Gestaltungsplan betroffene Gebiet liegt auf der Gefahrenhinweiskarte Störfälle gesamthaft in einem gefährdeten Bereich bzw. im «Konsultationsbereich Eisenbahn».



Ausschnitt Gefahrenhinweiskarte Störfälle, SO!GIS

2.11 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) / Denkmalpflege

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS (2. Fassung 2011) ist Olten als Stadt von nationaler Bedeutung ausgewiesen. Das Inventar ist vom Bundesrat in Kraft gesetzt und hat den Charakter einer Planungsgrundlage. Darin ist das USEGO Gebäude als ortsbildprägendes Einzelobjekt mit dem Schutzziel „A“ (Objekt Nr. 0.0.28, Substanzerhalt) enthalten. Das Objekt befindet sich in der Umgebungszone IV mit dem Schutzziel „b“, womit das Erhalten der wesentlichen Eigenschaften des Gebietes postuliert wird. Weiter findet sich in Band 7 des Inventares der Neueren Schweizer Architektur INSA eine Kurzbeschreibung des Objektes (Stadt Olten, Seiten 375/376). Das Schweizerische Inventar der Kulturgüter KGS bezeichnet das USEGO-Gebäude als Objekt von regionaler Bedeutung (B-Objekt, Inv. Nr. 11104, gemäss Haager Konvention; Stand 1.1.2017). Mit diesen Grundlagen wird dargetan, dass das Gebäude eine ortsbildprägende wie auch architekturhistorische Bedeutung besitzt.

Das Gebäude wird weder im Kantonalen Denkmalverzeichnis noch im Zonenplan der Stadt Olten als geschützt, schützens- oder erhaltenswert aufgeführt.

3 Projekt

3.1 Untersuchte Bebauungsvarianten

Um an dieser für Olten wichtigen Stelle zwischen Bahnlinie und Strasse eine optimale Bebauungsstruktur zu finden, wurden unter Einbezug diverser Fachleute zahlreiche Bebauungsvarianten mit unterschiedlicher Dichte, Volumetrie und Stellung erarbeitet und auf ihre Vor- und Nachteile hin überprüft (Vorteile +; Nachteile -):

Variante 1 - Plattform



Freiraum (-)

- Grosszügigkeit vor Altbau USEGO
- Konzentration von Volumen im Hinblick auf Freiraum
- Aussenraum Wohn- und Pflegezentrum (WPZ)

Adressbildung (-)

- Lage Zugänge im Kontext USEGO / Strasse

Öffentlichkeit (+)

- Attraktiv für Öffentlichkeit im Sinne 24h/7d
- Nutzungsmix

Identifikation USEGO (-+)

- Marke USEGO / Altbau
- Areal hat hohen Stellenwert in öffentlicher Wahrnehmung

Schnittstellen (+)

- Massstabssprung / Übergang zu Nachbarn im Osten

Zusammenfassung

Das gesamte Areal wird von einer 1-geschossigen Sockelzone (Plattform) umschlossen. Infolge dieser Sockelzone entsteht ein introvertierter, langgestreckter Aussenraum vor dem USEGO-Bau. Die Neubauvolumen orientieren sich in ihren Proportionen am Altbau USEGO.

Variante 2 - Cluster



Freiraum (- +)

- Grosszügigkeit vor Altbau USEGO
- Konzentration von Volumen im Hinblick auf Freiraum
- Aussenraum WPZ

Adressbildung (-)

- Lage Zugänge im Kontext USEGO / Strasse

Öffentlichkeit (+)

- Attraktiv für Öffentlichkeit im Sinne 24h/7d
- Nutzungsmix

Identifikation USEGO (- +)

- Marke USEGO / Altbau
- Areal hat hohen Stellenwert in öffentlicher Wahrnehmung

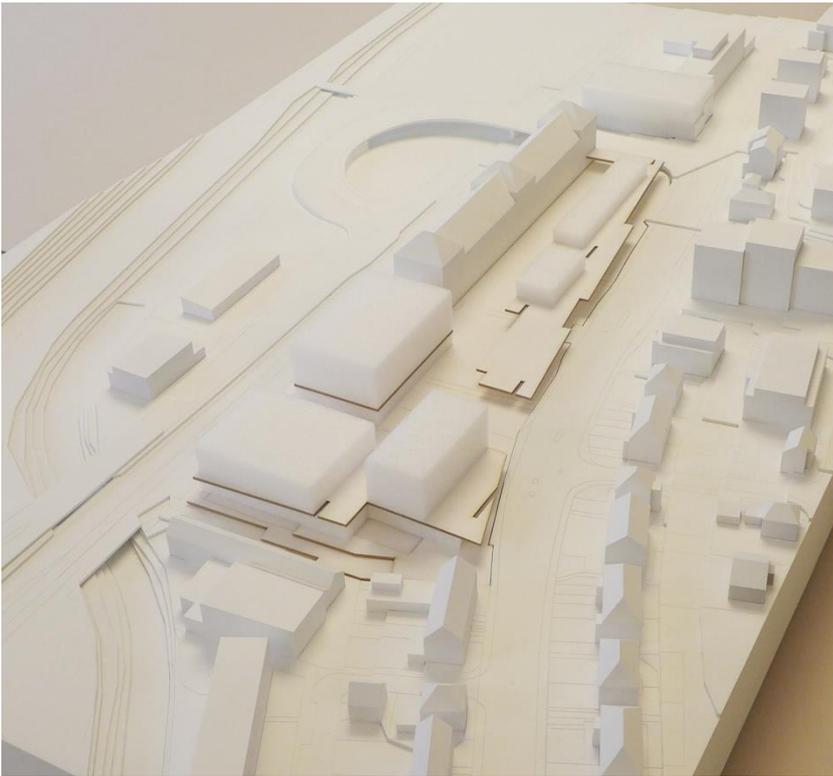
Schnittstellen (+)

- Massstabssprung / Übergang zu Nachbarn im Osten

Zusammenfassung

Gegenüber dem USEGO und auf dem östlichen Planungssperimeter werden Neubauten vorgesehen. Insbesondere im östlichen Planungssperimeter erfolgt eine hohe Verdichtung, die städtebauliche aber keinen Bezug zum Altbau sucht.

Variante 3 – Plattform mit neutralen Volumen



Freiraum (-)

- Grosszügigkeit vor Altbau USEGO
- Konzentration von Volumen im Hinblick auf Freiraum
- Aussenraum WPZ

Adressbildung (-)

- Lage Zugänge im Kontext USEGO / Strasse

Öffentlichkeit (+)

- Attraktiv für Öffentlichkeit im Sinne 24h/7d
- Nutzungsmix

Identifikation USEGO (- +)

- Marke USEGO / Altbau
- Areal hat hohen Stellenwert in öffentlichen Wahrnehmung

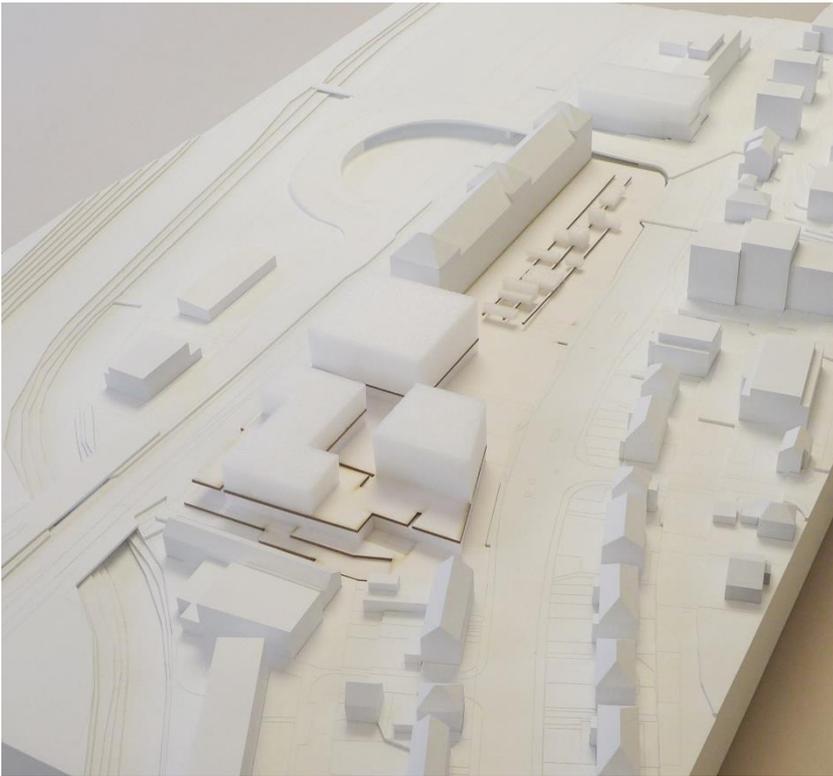
Schnittstellen (+)

- Massstabssprung / Übergang zu Nachbarn im Osten

Zusammenfassung

Das Grundmotiv der 1-geschossigen Sockelzone (Plattform) wird weiterentwickelt. Der Sockel wird dabei teilweise aufgelöst. Volumetrisch findet eine Verdichtung im östlichen Arealteil statt. Die Grundgeometrie die Volumina ist neutral und lässt keinen Rückschluss auf die Nutzung zu. Der Aussenraum ist introvertiert, wird aber durch Gebäudeversätze gegliedert.

Variante 4 – Plattform mit differenzierten Volumen



Freiraum (+)

- Grosszügigkeit vor Altbau USEGO
- Konzentration von Volumen im Hinblick auf Freiraum
- Aussenraum WPZ

Adressbildung (-)

- Lage Zugänge im Kontext USEGO / Strasse

Öffentlichkeit (+)

- Attraktiv für Öffentlichkeit im Sinne 24h/7d
- Nutzungsmix

Identifikation USEGO (+)

- Marke USEGO / Altbau
- Areal hat hohen Stellenwert in öffentlicher Wahrnehmung

Schnittstellen (- +)

- Massstabssprung / Übergang zu Nachbarn im Osten

Zusammenfassung

Das Sockelmotiv wird weiter aufgelöst und findet nur noch im östlichen Areal eine Anwendung. Der Aussenraum vor dem USEGO wird durch niedrige, 1-2-geschossige Volumen bespielt. Die Volumetrien der Neubauten reagierten auf die Nutzung und sind dementsprechend stärker differenziert.

Variante 5 – Freistehende Volumen



Freiraum (-)

- Grosszügigkeit vor Altbau USEGO
- Konzentration von Volumen im Hinblick auf Freiraum
- Aussenraum WPZ

Adressbildung (+)

- Lage Zugänge im Kontext USEGO / Strasse

Öffentlichkeit (+)

- Attraktiv für Öffentlichkeit im Sinne 24h/7d
- Nutzungsmix

Identifikation USEGO (- +)

- Marke USEGO / Altbau
- Areal hat hohen Stellenwert in öffentlichen. Wahrnehmung

Schnittstellen (+)

- Massstabssprung / Übergang zu Nachbarn im Osten

Zusammenfassung

Das Areal wird mit Einzelvolumen in unterschiedlichen Höhen und Tiefen bespielt. Dabei entsteht gegenüber der Solothurnerstrasse ein fließender etwas undifferenzierter Aussenraum. Die Nutzungen des WPZ Tertianum konzentrieren sich auf das östliche Areal.

Variante 6 – Tertianum kompakt



Freiraum (+)

- Grosszügigkeit vor Altbau USEGO
- Konzentration von Volumen im Hinblick auf Freiraum
- Aussenraum WPZ

Adressbildung (+)

- Lage Zugänge im Kontext USEGO / Strasse

Öffentlichkeit (+)

- Attraktiv für Öffentlichkeit im Sinne 24h/7d
- Nutzungsmix

Identifikation USEGO (- +)

- Marke USEGO / Altbau
- Areal hat hohen Stellenwert in öffentlichen Wahrnehmung

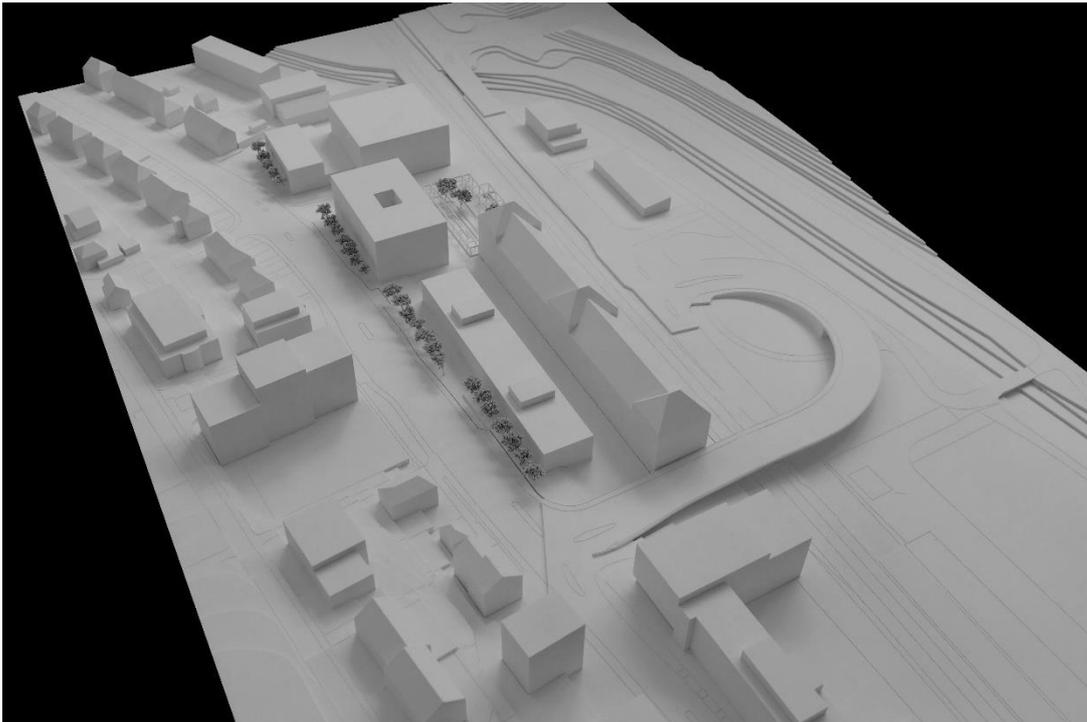
Schnittstellen (+)

- Massstabssprung / Übergang zu Nachbarn im Osten

Zusammenfassung

Das Areal wird mittels klar zonierter Aussenräume strukturiert. So entsteht infolge der Setzung des WPZ in einem Volumen an der Ecke Arealzufahrt / Solothurnerstrasse eine klare Abfolge differenzierter Aussenräume – sowohl gegenüber der Strasse als auch der SBB. Die höheren Bauten nehmen mit 20m Höhe die Traufkante des USEGO auf und bilden so einen Horizont, welcher sich städtebaulich gut einfügt. Gegenüber der Strasse ergänzen niedrige 1-3-geschossige Volumen die Abfolge des Strassenraums.

Variante 7 – aktuelles Richtprojekt



Freiraum (+)

- Freiräume mit differenzierten Identitäten
- Vorzone zur Strasse, Gasse für Gewerbe, USEGO-Garten
- Konzentration von Volumen im Hinblick auf Freiraum

Adressbildung (+)

- Eindeutige Lage Zugänge im Kontext USEGO / Strasse

Öffentlichkeit (+)

- Attraktiv für Öffentlichkeit im Sinne 24h/7d
- Nutzungsmix

Identifikation USEGO (- +)

- Marke USEGO / Altbau
- Tertianum, Längsbau und Vorzone als neues Gesicht zur Strasse, Öffnung des Areals

Schnittstellen (+)

- Massstabssprung / Übergang zu Nachbarn im Osten

Zusammenfassung

Das Areal wird mittels klar zonierter Aussenräume strukturiert. So entsteht infolge der Setzung des WPZ in einem Volumen an der Ecke Arealzufahrt / Solothurnerstrasse eine klare Abfolge differenziert gestalteter Aussenräume – sowohl gegenüber der Strasse als auch der SBB. Die höheren Bauten nehmen mit 20m Höhe die Traufkante des USEGO auf und bilden so einen Horizont welcher sich städtebaulich gut einfügt. Gegenüber der Strasse ergänzen niedrige 1-3 geschossige Volumen die Abfolge des Strassenraums. Vor dem Altbau wird neu ein 3-geschossiger Längsbau mit einer Vorzone zur Solothurnerstrasse platziert. Mit dieser Massnahme wird das Areal der Öffentlichkeit besser zugänglich gemacht und in Gegenzug klare Zugänge zum Areal markiert.

Fazit des Vergleichs

Auf Grund der Gegenüberstellung wird die Variante 7 für das Richtprojekt weiterbearbeitet.

3.2 Richtprojekt

3.2.1 Situation

Das USEGO-Areal befindet sich mit der Lage zwischen der SBB Linie Olten-Solothurn und der Solothurnerstrasse an der Schnittstelle von kleinmassstäblichen Ein- und Mehrfamilienhausbauten sowie grossmassstäblichen, industriellen Volumen wie dem Altmattareal, dem Werkhof und der Feuerwehr. Der USEGO Altbau selbst nimmt dabei entlang der SBB Linie und der Solothurnerstrasse mit seiner Länge von über 120m und einer Firsthöhe von über 25m eine dominante und weithin sichtbare Position ein. Im Ortsbild wird die Situation und das Umfeld stark von den in Ost-Westrichtung verlaufenden Verkehrsachsen SBB, Kantonsstrasse, ERO und dem etwas tiefer liegenden Fluss Dünnern geprägt.

Das USEGO-Areal selbst kann als industriell geprägt bezeichnet werden, was sich nicht nur aus seiner eigentlichen Nutzung, sondern auch den im Lauf der Jahrzehnte immer wieder wandelnden baulichen Massnahmen ergibt.

Städtebaulich wird mit der Entwicklung und Verdichtung des Areals eine alternierende Raumfolge von Aussenräumen und Gebäudevolumen geschaffen, welche massstäblich gegenüber dem Altbau bestehen können. Ziel ist es, den Altbau in seiner Dominanz und Wahrnehmung zu erhalten und das Areal entsprechend massvoll zu verdichten.

3.2.2 Baukörper

Konzeptionell werden zwei verschiedene horizontale Höhenniveaus geschaffen. Zwei grossvolumige Baukörper in der Mitte (Baufeld B) und im Osten (Baufeld C) des Areals orientieren sich an der Traufhöhe des Altbaus und schaffen durch die versetzte Anordnung den nötigen Respekt und Abstand gegenüber dem Altbau. Damit wird der Bestand im Gegensatz zum Gestaltungsplan Solothurnerstrasse von 2004 freigestellt und dessen städtebaulichen Qualitäten gestärkt.

In einer niedrigeren horizontalen Höhenebene werden zwei weitere, filigrane Bauten entlang der Solothurnerstrasse einbeschrieben. Das östliche Volumen (Baufeld C) ist Teil einer Gesamtvolumetrie, welche den Körper mittels eines Sockelgeschosses mit dem höheren Volumen verbindet. Durch die niedrigere Gebäudehöhe wird hier massstäblich der Übergang an die anschliessende M3 Zone geschaffen.

Mit einem weiteren, niedrigen Volumen (Baufeld A) wird der bisher als Parkplatz genutzte Raum vor dem Altbau entlang der Solothurnerstrasse besetzt. Dieser Körper versteht sich als Gegenüber zum Altbau und zitiert dessen horizontale Dominanz mittels einer deutlich niedrigeren Gebäudehöhe. Er schafft ein Gegenüber, ohne den Altbau zu konkurrenzieren. Entlang dieses Längsbaus wird mittels einer Vorzone das USEGO-Areal auf breiter Ebene an das Strassenniveau der Solothurnerstrasse angeschlossen. Zudem markiert die klare Volumetrie die Zugänge zum Areal.

3.2.3 Etappierung

Die Realisierung der Bebauung erfolgt in Etappen.

Als erste Etappe ist die Erstellung eines Tertianum Wohn- und Pflegezentrums (WPZ) im Baufeld B vorgesehen. Zusammen mit diesem Hochbau wird auch der auf dem Areal zentral gelegene Aussenraum USEGO-Garten für die Bewohner des WPZ, sowie zur Nutzung durch die Beschäftigten auf dem Areal fertiggestellt.

Für die weitere Etappierung sind verschiedene Szenarien denkbar. Je nach Bedürfnis kann dabei der Längsbau im Baufeld A vor der Realisierung des Volumens im Baufeld C erstellt werden. Die Realisierung des Neubaus im Baufeld C ist aufgrund bestehender Mietverträge jedoch nicht vor 2026 vorgesehen.

Jede Etappe muss für sich allein und unabhängig von der Realisierung weiterer Etappen eine überzeugende Lösung darstellen, wobei innerhalb noch nicht bebauter Baufelder als Übergangslösung oberirdische Parkfelder möglich sind.

Die bestehenden Parkplätze zwischen USEGO-Gebäude und Kantonsstrasse können nach den Bauarbeiten der ersten Etappe bis zur Bebauung des Baufeldes A wiederhergestellt werden, auch wenn aus bautechnischen Gründen im Baubereich A die unterirdische Garage bereits ganz oder teilweise realisiert wird.

3.2.4 Erschliessung und Parkierung

Die verkehrstechnische Erschliessung des Areals ist an mehreren Stellen möglich.

Die Haupteerschliessung für PW (Besucher, Kunden, Bewohner, Beschäftigte, Einsatzfahrzeuge KAPO) sowie für die Ver- und Entsorgung der Baufelder A, B und C erfolgt über den bestehenden Anschlussknoten mit der Lichtsignalanlage (LSA) an der Solothurnerstrasse.

Zusätzlich ist eine untergeordnete, Wegfahrt für PW unter der Brücke im Einbahnverkehr via Gleisweg und über den Bereich Erschliessung Nord-Süd in die Solothurnerstrasse vorgesehen. Diese Wegfahrt soll insbesondere den Fahrverkehr im Bereich der Gasse vor dem Altbau reduzieren.

Die Anlieferung des Altbaus erfolgt wie bestehend über die Zufahrt am südlichen Gleisweg mit einer Wegfahrt über das Areal in Richtung Solothurnerstrasse.

Die Parkierung wird mehrheitlich in unterirdischen Einstellhallen bzw. in einem Parkhaus konzentriert.

3.2.5 Nutzungen

Auf dem Areal sind verschiedene Nutzungen vorgesehen und möglich. Den Schwerpunkt bildet weiterhin eine gewerbliche Nutzung des Areals, welche um eine neue Nutzung für Wohnen und Pflege ergänzt wird. Auf dem Areal soll weiterhin die Möglichkeit bestehen, eine Verkaufsfläche von bis zu 2'000 m² für kundenintensive Nutzungen und Verkaufsnutzungen (vgl. SBV §5) zu realisieren.

Baufeld A:

Das Volumen im Baufeld A ist als Expansionsfläche für Gewerbe, Büro und Verkaufsflächen vorgesehen.

Baufeld B:

Im Baufeld B soll ein Tertianum Wohn- und Pflegezentrum erstellt werden. Dieses bietet Platz für ca. 60 Pflegeplätzen und ca. 30 Alterswohnungen.

Baufeld C

Im Baufeld C bietet sich im Erdgeschoss die Möglichkeit, eine gut erschlossene, grössere Verkaufsfläche (publikumsintensiv) zu erstellen. In den oberen Geschossen im Kopfbau entlang der Solothurnerstrasse sind ebenfalls gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Das an der SBB-Linie gelegene Volumen dient als Parkhaus zur Bereitstellung der erforderlichen Parkplätze. Langfristig ist bei geändertem Mobilitätsverhalten und einem daraus reduzierten Parkplatz-Bedarf eine Umnutzung in Gewerbe oder Wohnungen möglich.

3.2.6 Mögliche Zwischennutzungen

Zwischennutzungen konzentrieren sich insbesondere auf den Längsbau im Baufeld A. Hier sind während einer Übergangsphase bis zur Erstellung des Parkhauses im Baufeld C Parkplätze, Verkaufs- oder Dienstleistungsnutzungen auch in Bauten möglich. Sofern das Parkhaus im Baufeld C erst zu einem späteren Zeitpunkt erstellt wird, ist es erforderlich die benötigten PP in den Baufeldern A und B bereitzustellen.

3.2.7 Bestehende Bauten und Anlagen

Mit der im Gestaltungsplan vorgeschlagenen, orthogonalen Anordnung von zwei neuen Bauvolumen (in den Baufeldern A und B) ergeben sich ruhige und klare Bezüge zum bestehenden, historischen Bauvolumen, welches in seiner Präsenz nach wie vor bestimmend bleibt. Damit entsteht ein integrierender Ansatz für eine Entwicklung über das engere Areal hinaus.

Das entlang der Solothurnerstrasse dem historischen Gebäude vorgelagerte, neue Dienstleistungsgebäude ist dreigeschossig konzipiert. Die raumhaltig gerasterte Architektur vermag den Strassenraum klar zu begrenzen und angenehm zu begleiten, andererseits das Volumen elegant erscheinen zu lassen. Zwischen dem Neubau und dem historischen USEGO-Gebäude entwickelt sich ein spannungsvoller Gegensatz. Die massive und prägende Stützen- und Trägerkonstruktion steht in Referenz zur Materialität der historischen Baute. Die in den Rasterfeldern möglichen Ausfachungen treten dabei in den Hintergrund. Hinter dem relativ niedrigen Bauvolumen ist das historische Gebäude von der Strasse aus noch gut spürbar und präsent.

Der Usego-Altbau bleibt als dominantes Volumen weiterhin erhalten. Die im Untergeschoss direkt angrenzende Einstellhalle für die KAPO bleibt in ihrer Nutzung ebenfalls erhalten.

Gegebenenfalls erforderliche bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit dem darüber geplanten Usego-Garten werden im Rahmen des Vorprojekts definiert.

Das zur Solothurnerstrasse vorgeschobene Bauvolumen des Tertaniums erreicht als Volumen beinahe die Traufhöhe der historischen Baute. Die ruhige, straffe Architektur bildet in seinem Volumen ein gewisses Gegengewicht zum Altbau, ebenso wie zum neuen Dienstleistungsgebäude.

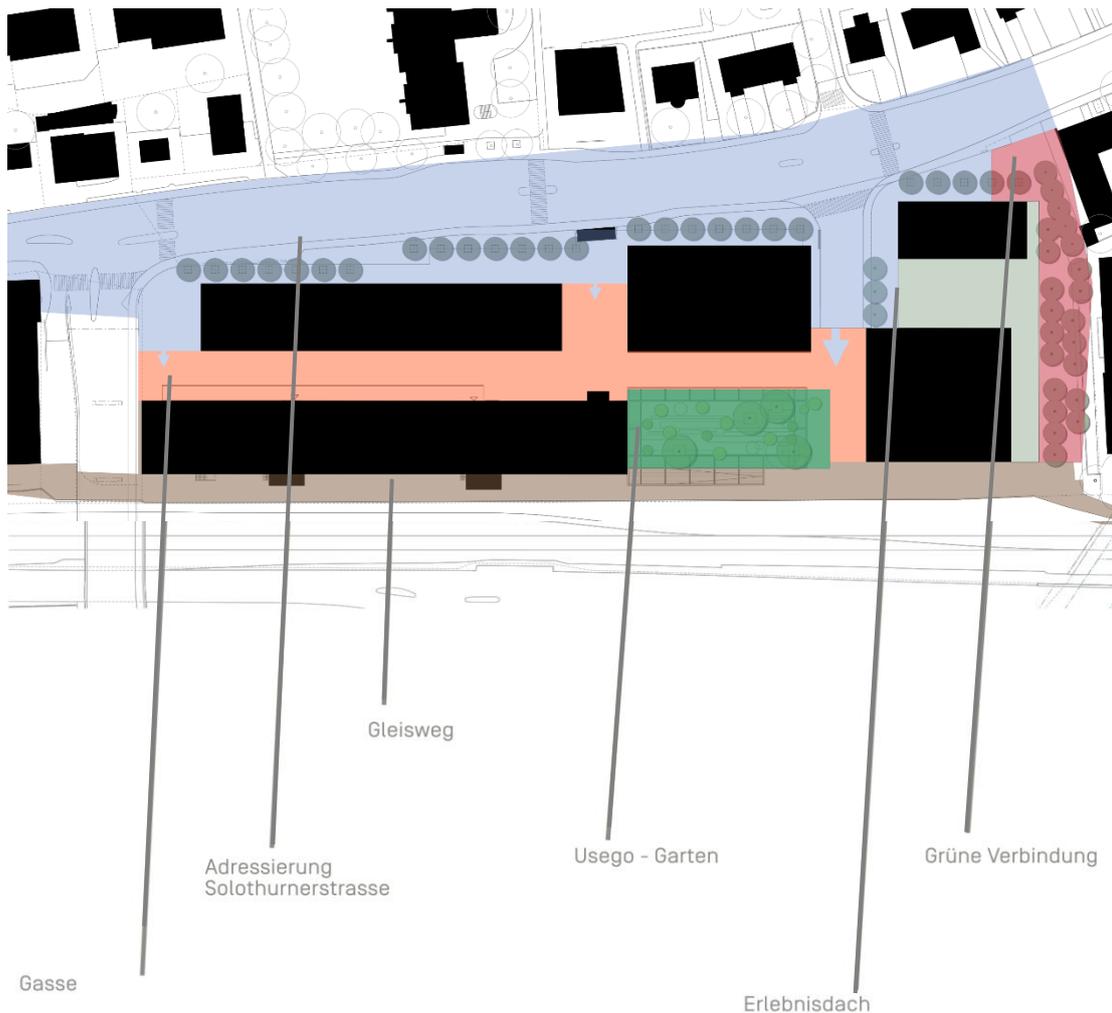
Das im Baufeld C geplante, zum Bahnareal orientierte fünfgeschossige Parkhaus und das an der Solothurnerstrasse vorgesehene kleine Dienstleistungsgebäude ergänzen die klare Volumetrie auf dem Areal. Die Objekte sind vom historischen USEGO-Gebäude klar abgesetzt. Vor der Erstellung der neuen Gebäudevolumina im Baufeld C wird der hier bestehende Aldi-Markt zurückgebaut.

Die Umgebungsgestaltung und die Parkplatzsituation werden entsprechend dem Konzept neu organisiert. Dies betrifft auch den Übergangsbereich der Vorzone gegenüber der Solothurnerstrasse.

3.2.8 Aussenraum

Das Freiraumkonzept sieht für das „USEGO-Areal“ eine neue, identitätsstiftende Umgebung vor. Ausgehend von der Geschichte des Ortes versucht das Projekt spezifische Räume zu generieren, die im Inneren des Areals einen Beitrag als Arbeitsort, zur Aufenthaltsqualität und zur Durchwegung leisten. Der neue Aussenraum gliedert sich grob in sechs Bereiche: „Adressierung Solothurnerstrasse“ (im Plan als Vorzone bezeichnet), „Gasse“, „Gleisweg“, „Grüne Verbindung“ (im Plan als Verbindung Fussweg bezeichnet), „USEGO-Garten“ und „Erlebnisdach“.

Schemaplan der Zonierungen:



Adressierung Solothurnertrasse (Vorzone)

Die „Vorzone“ bildet den Zugang zum USEGO-Areal entlang der Solothurnerstrasse. Die Verzahnung zwischen der „Vorzone“ und dem Inneren wird durch die versetzte Gebäudestellung erreicht. Somit gliedert sie sich in die städtebauliche Komposition der Umgebung ein.

Sie tritt als Begegnungs- und Interaktionsort für Personen angrenzender Gebäude und solcher aus der Nachbarschaft, sowie dem Areal auf. Die „Vorzone“ gewährleistet einen publikums-offenen und grosszügigen Aussenbereich, der sich an die Passanten und Ankommenden richtet. Sie bildet die Adresse des Areals.

Die „Vorzone“ wird durch versetzte Baumreihen entlang der Strasse begleitet und verstärkt so die Verzahnung zwischen Strasse und Areal. Sie verläuft parallel zu der neuen Gebäudevolumetrie. Die „Vorzone“ ist vorwiegend flächig begehbar und mit einer einladenden Geste gegenüber der Solothurnerstrasse ausgebildet.

Die zu überwindenden Höhenversätze, die sich aus dem bestehenden Terrainverlauf ergeben, werden durch Podeste vor den Gebäuden, oder abgesenkten, hofähnlichen Vorzonen gelöst.

Gasse

Die „Gasse“ ist das Bindeglied, zwischen dem Altbau und den Neubauten, im Inneren des Areals. Sie stellt einen gefassten Begegnungsraum dar, welcher im Austausch mit den angrenzenden Gebäuden steht.

Die „Gasse“ stellt einen Raum für alle dar: Fussgänger, Velos, PW's oder Anlieferung. Durch diese Mischnutzung ist der Raum stets aktiviert und belebt.

Die „Gasse“ bildet die belebte Mitte des Areals und einen zentralen, großzügigen Ort öffentlicher Begegnungen. Der öffentliche Charakter kann durch mobile Bestuhlung und allfällige Ausstattungselemente zusätzlich belebt werden. Ein durchgängiger Hartbelag, welcher sich in der Materialisierung vom angrenzenden Asphalt (z.B. behandelte Asphalt) abhebt, zieht sich von Fassade zu Fassade.

Gleisweg

Der „Gleisweg“ wird primär zu Erschliessungszwecken, wie Anlieferung und Parkierung, genutzt. Er bildet den äusseren Bereich zu den Bahnschienen und ist somit auch ein öffentlicher Zugang. Im Rahmen des Umbaus wird diese Verbindung entsprechend durch Zu- und Wegfahrten weiterhin geprägt. Von der südlichen Flussebene ist die Sichtbarkeit des Ensembles dauerhaft zu erhalten.

Grüne Verbindung (Verbindung Langsamverkehr)

Die „Grüne Verbindung“ ist ein öffentlicher Fussweg und verbindet den Gleisweg mit der Solothurnerstrasse. Die bestehende Bepflanzung wird ergänzt und verzahnt sich hier mit den umliegenden Grünsäumen.

Sie ist eine Fusswegverbindung zwischen den Bahngleisen und der Solothurnerstrasse und bildet einen grünen Puffer zur angrenzenden Nachbarschaft. Die „Grüne Verbindung“ kann als erweiterte Vorzone der angrenzenden Schule genutzt werden.

Ebenfalls hat die Ausgestaltung in Anlehnung zum Bestand zu erfolgen. Die „Grüne Verbindung“ ist mit Baumgruppen, welche in die flächige Bepflanzung zu integrieren sind, zu versehen.

Erlebnisdach

Diese neu zu gestaltende Dachlandschaft innerhalb des Baufelds C bettet sich in die Gebäudevolumina ein. Sie wird durch die höheren Gebäudekörper begrenzt und ist von dem direkten Strassenlärm geschützt.

Vorgesehen ist, eine multifunktional nutzbare Dachfläche auszugestalten, die im Zusammenhang mit der angestrebten Gebäudenutzung steht (z.B. Sport, Fitness, Schulungen etc.).

Die Ausformulierung der Dachlandschaft bedingt eine Brüstungshöhe von mindestens 1m (insofern keine Besteigbarkeit besteht), um die erforderlichen Sicherheitsnormen einzuhalten. Es kann auch über eine allfällige Begrünung nachgedacht werden, welche einen belebenden Charakter mit sich bringt. Hier ist die Auflast bzw. die Aufbauhöhe zu prüfen und einzuhalten.

USEGO-Garten

Der „USEGO-Garten“ ist der ruhige Aussenraum und Rückzugsort des Areals. Er bildet den Abschluss zum Altbau und wird in Verlängerung der auskragenden Vordächer konzipiert.

Er bildet den neuen zentralen Ort für die Bewohner des Tertianums und alle weiteren Nutzer des Areals. Der Garten bietet einen attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsort zum Entdecken und Beobachten.

Ein ruhiger und vielfältiger Garten entsteht, der am Abend aus Sicherheitsgründen abgeschlossen werden kann. Für die Bäume im Garten wird eine Überdeckung von mindestens 120cm, für Sträucher und Stauden 60cm angestrebt. Hierzu ist es wichtig, die Nutzungslast der bestehenden Tiefgarage einzuhalten. Der Garten erhält ein umfassendes Dach, welches sich an den Altbau anschliesst.

3.3.2 Geschosszahl und Gebäudehöhe

Der Bearbeitungsperimeter befindet sich in der Gewerbezone mit Wohnanteil (GW).

Baufeld	Gebäudehöhe am tiefsten Pkt. gewachsenes Terrain	Geschosse	Untergeschosse	Höhe Dach müM.
Baufeld A	10.60 m	3 Geschosse	1-2	419.00 müM
Baufeld B	20.00 m	6 Geschosse	1-2	428.50 müM
Baufeld C	21.50 m	7 Geschosse	2	428.50 müM

3.3.3 Mobilität und Verkehr

Das Thema Mobilität und Verkehr wurde detailliert im «Generelles Verkehrs- und Mobilitätskonzept» der Firma KONTEXTPLAN AG Solothurn vom 17. April 2019 behandelt. Dieses kann wie folgt zusammengefasst werden.

Verkehrliche Auswirkungen und Nachweise

Für den geplanten Ausbau des USEGO-Areals ergibt sich nach aktuellem Kenntnisstand ein Bedarf an Abstellplätzen für 298 Velos und 336 (heute 290) Personenwagen. Das prognostizierte Fahrtenaufkommen durch den MIV beträgt nach dem Ausbau 1'916 Fahrten (heute 1'834 Fahrten gem. Messdaten der LSA) pro Tag. Das zu erwartenden Verkehrsaufkommen nimmt nur marginal gegenüber der bestehende Verkehrsmenge zu (+4% bzw. 82 Fahrten). Dieser nicht proportionale Anstieg der Fahrten gegenüber der gestiegenen Nutzfläche bzw. Parkfeldanzahl begründet sich mit einer Veränderung der Parkfeldzuteilung für verkehrsintensive und nicht verkehrsintensive Nutzungen und einer konsequenten Umsetzung des Mobilitätskonzepts, wodurch das spezifische Verkehrspotential pro Parkfeld plafoniert werden kann. Das Verkehrsaufkommen zur Spitzenstunde beträgt rund 10 % des DTV.

Angesichts der Tatsache, dass durch das Areal nach aktuellem Kenntnisstand nur unwesentlich zusätzlicher Mehrverkehr erzeugt wird, sind durch den geplanten Ausbau keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz zu erwarten. Die heute angebotenen Beziehungen und Aufstellbereiche im Anschlussbereich zur Kantonsstrasse sollten für alle Verkehrsteilnehmer bezüglich Aufteilung und Befahr- bzw. Begehbarkeit beibehalten werden. Es wird empfohlen, dass auf der Erschliessungsachse ein gegenüber dem Fahrverkehr gesichertes Angebot für den Fussverkehr zur Verfügung gestellt wird.

Die Sichtverhältnisse am Anschlussknoten zur Kantonsstrasse werden durch den Gestaltungsplan nicht beeinträchtigt. Für die Ausfahrten aus den Parkierungsanlagen und der nach Westen führenden Gasse sollten die notwendigen Sichtweiten auf den motorisierten und den nicht motorisierten Verkehr eingehalten werden.

Die Anlieferung zu den Baufeldern A, B und C können mit den gesetzten Rahmenbedingungen nachgewiesen werden. Teilweise sind die Platzverhältnisse sehr eng, was bezüglich der Fahrmanöver ein entsprechendes Können voraussetzt. Um mögliche Konflikte mit dem Erschliessungsverkehr durch PW zu vermeiden, wird empfohlen seitens der Parkplatzbewirtschaftung entsprechende Massnahmen einzuplanen.

Die Dimensionierung der Parkierungsanlagen lässt eine normgerechte Ausführung der Parkfelder, Fahrgassen und Rampenanlagen zu. Bei der Erschliessung der Parkierungsanlagen ist auf eine möglichst konfliktfreie Dimensionierung der Fahrgassen zwischen den Stockwerken zu achten.

Für jedes Baufeld muss die Zugänglichkeit für Blaulichtfahrzeuge gewährleistet sein. Bezüglich der Zugänglichkeit für die Feuerwehr müssen die Vorgaben der solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) eingehalten werden. Die Freihaltung der Ausfahrt zur Kantonsstrasse muss für Blaulichteinsätze der KAPO mit entsprechenden Mitteln sichergestellt werden.

Es wird die Einführung eines arealinternen Parkleitsystems empfohlen. Unnötiger Parksuchverkehr in den Parkierungsanlagen ist durch entsprechende Massnahmen zu vermeiden.

Es wird empfohlen die oben beschriebenen verkehrlichen Nachweise mit der Einreichung der Baugesuche detailliert zu erbringen.

Massnahmen zur Mobilität

Da die relative Anzahl Parkfelder pro Nutzungseinheit reduziert wird, sind für das Areal entsprechende Massnahmen umzusetzen. Damit soll die Mobilität langfristig gesteuert werden, um die definierten erwünschten Zielsetzungen zu erreichen. Folgende Zielsetzungen gelten für das Mobilitätskonzept:

- A. Minimierung der Parkplätze und der MIV-Fahrten, die durch das Areal erzeugt werden
- B. Attraktives Angebot für den Fuss- und Veloverkehr
- C. Mobilitätsmanagement-Massnahmen werden umgesetzt

Das vorliegende Konzept ist dabei begleitend. Es basiert auf den Angaben zum Richtprojekt. Entsprechend ist eine weitere Konkretisierung im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts notwendig. Dabei muss auf die im Vergleich zum Richtprojekt veränderten Rahmenbedingungen reagiert werden.

Im „Generellen Verkehrs- und Mobilitätskonzept“ sind die Massnahmen für die Themenfelder

- Öffentlicher Verkehr und Fussverkehr,
- Veloverkehr,
- Motorisierter Individualverkehr und Parkierung,
- Lieferverkehr/Dienstfahrten sowie
- Mobilitätsmanagement

aufgeführt.

Zur Umsetzung der Massnahmen ist es notwendig, einen „Mobilitätsmanager“ (z.B. der Asset-Manager des Usego-Areals) für das Areal zu definieren. Die Aufgaben dieser Person umfassen beispielsweise (nicht abschliessend):

- Ansprechpartner zum Thema Mobilität für Mieter und Nutzer des Areals
- Betrieb/Überprüfung Veloparkierung
- Koordination Mobilitätsmanagement, Ansprechpartner für ansässige Unternehmen
- Schnittstelle zwischen Areal und Stadt Olten
- Information über das Monitoring und Controlling an Stadt Olten

Um das Erreichen der Zielsetzungen hinsichtlich Verkehr und Mobilität zu überprüfen, ist ein „Monitoring und Controlling“ notwendig. Zuständig dafür ist der Mobilitätsmanager. Das Konzept ist im „Generellen Verkehrs- und Mobilitätskonzept“ beschrieben.

3.3.4 ISOS / Denkmalpflege

Das USEGO-Gebäude wurde in den Jahren 1922 und 1923 erbaut und im Jahre 1932 Richtung Westen verlängert. Architekt war Fritz von Niederhäusern (1876 – 1955), welcher für die USEGO - neben dem Objekt in Olten - offenbar auch weitere Lagerhäuser realisiert hat. Ebenso sind von ihm weitere Bauten bekannt, wie beispielweise das (ehemalige) Hotel Schweizerhof in Olten oder die reformierte Kirche in Däniken. Für die Errichtung eines Lagerhauses in Olten bestanden offenbar bereits frühe Planungen, befindet sich doch im Historischen Museum von Olten ein Architekturmodell – soweit bekannt, aus dem Jahre 1907, also zum Gründungszeitpunkt der Gesellschaft - welches die Architektur des bestehenden Gebäudes bereits vorwegnimmt.

Das mächtige und langgestreckte, streng symmetrisch aufgebaute Gebäude ist der Architektur des Heimatstils verpflichtet, mit historisierenden Elementen eines Neoklassizismus des 19. Jh. Weiter sind stilistische Anklänge des art déco erkennbar. Die viergeschossige, straff definierte Gebäudekubatur ist sorgfältig gegliedert, insbesondere durch einen Mittelrisalit sowie zwei Endrisalite. Im Bauvolumen sind diese sichtbar gemacht durch feine Differenzierungen in der Fassade. Über die Abfolge der Risalite ist das ursprünglich erstellte Bauvolumen und die Verlängerung von 1932 ablesbar. Die Kubatur wird durch ein umlaufendes Dachgesims abgeschlossen. Darüber erhebt sich eine mächtige, gegliederte Dachlandschaft mit Aufbauten, Türmchen und Lukarnen, welche mit der Architektur der unterliegenden Fassaden korrespondiert. Die über den erwähnten Risaliten angeordneten, grossformatigen Aufbauten – mit Walmdächern abgeschlossen - betonen und strukturieren das Bauvolumen.

Damals, am Rande des damaligen Siedlungsgebietes von Olten, in weitgehend freier Landschaft erbaut, repräsentierte das Objekt den Typus eines in sich abgeschlossenen und kompakt organisierten Dienst- und Lagerhauses, angebunden an die vorbeiführende Bahnlinie Olten-Solothurn und die Kantonsstrasse. Das Gebäude entfaltet aufgrund seines Volumens eine starke, örtliche Präsenz mit Fernwirkung.

Im Jahre 2004 wurde ein Gestaltungsplan „Solothurnerstrasse“ erarbeitet, welcher sowohl vom Stadtrat wie vom Regierungsrat genehmigt ist. Das Lagerhaus ist im Plan als bestehendes Gebäude eingetragen. Besondere Bestimmungen dazu sind in den zugehörigen Sonderbauvorschriften (vom Regierungsrat genehmigt am 4. Mai 2004) nicht vorhanden. Indirekt ergibt sich daraus eine Festsetzung zum Erhalt des Objektes. Ein Umweltverträglichkeitsbericht der CSD Ingenieure und Geologen AG zur „Kantonsstrasse H5b Entlastung Region Olten“ aus dem Jahre 2007 enthält dazu einen entsprechenden Hinweis (Seite 141). Die vorliegende Planung wird de facto die Ablösung oder Revision dieses Gestaltungsplanes aus dem Jahre 2004 beinhalten.

Wie bereits unter 2.11 erwähnt, ist das USEGO Gebäude als ortsbildprägendes Einzelobjekt mit dem Schutzziel „A“ (Objekt Nr. 0.0.28, Substanzerhalt) enthalten. Das Gebäude wird aber weder im Kantonalen Denkmalverzeichnis noch im Zonenplan der Stadt Olten als geschützt, schützens- oder erhaltenswert aufgeführt. Eine grundeigentümerverbindliche Schutzwirkung besteht somit derzeit allein über den erwähnten Gestaltungsplan. Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren sorgfältig und vollständig renoviert. Es ist voll genutzt.

In Anbetracht der Ausgangslage und der Planungsabsichten hat die vorliegende, denkmalpflegerische Beurteilung nicht die Sicherung des Gebäudes in seiner Substanz zum Gegenstand, sondern, dessen Präsenz, Wirkung und Eigenart im Rahmen der laufenden Planung soweit möglich zu erhalten oder neu zu inszenieren. Die dominante Stellung und Wirkung des Objektes hat sich im Laufe der Zeit durch die ortsbauliche Entwicklung abgeschwächt und wird insbesondere bedrängt durch den östlich gelegenen Zubringer von der Solothurnerstrasse zur Gäustrasse. Von dieser Strasse her ist das Volumen – wenn auch mit gewissen Einschränkungen - noch in der gesamten Ausdehnung wahrnehmbar. Mit der Ausarbeitung des neuen Gestaltungsplanes hingegen wird das freie Vorgelände ab der Solothurnerstrasse – welches heute weitgehend für die Parkierung genutzt wird - nicht mehr erhalten bleiben können.

Aus dieser bestehenden, differenzierten und städtebaulich etwas unklaren Situation heraus kann aus ortsbaulicher und denkmalpflegerischer Sicht das Ziel formuliert werden, das USEGO-Gebäude als Nukleus und Ausgangslage für eine städtebauliche Entwicklung zu begreifen. Einer Planung muss gelingen, das bestehende Gebäude in eine städtebaulich überzeugende Struktur einzubinden. Mittels Vorplätzen und Durchblicken ist anzustreben, die mächtige Baumasse aus Richtung der Solothurnerstrasse in ihrer Volumetrie spürbar zu behalten bzw. an ausgewählten Punkten – z.B. beim Eintritt ins Gelände - in der gesamten Dimension wahrnehmen zu können. Möglichkeiten für eine Perspektive bestehen z.B. in einer Vorplatzsituation beim östlichen Risalit oder in der Gasse zwischen dem historischen Bau und den voraussichtlich entlang der Solothurnerstrasse vorgesehen Objekten.

Die Architektur der neuen Hochbauten soll eine „selbstbewusste Bescheidenheit“ ausstrahlen. Der Hauptaspekt der Bauten sollte sich auf eine Architektur konzentrieren, welche in Struktur und Material mit dem Altbestand harmoniert (z.B. klare und gut proportionierte Volumen, auch mit grosszügigen Öffnungen und Durchgängen, Verputz, Mauerwerk, Beton). Ziel ist eine räumlich und stimmungsmässig geschlossene Quartierwirkung. Die Neubauten weisen eine hohe Qualität auf und werden zeitgemäss gestaltet. Sie stellen eine eigenständige Ergänzung zum kräftigen USEGO-Gebäude mit seiner neoklassizistischen Fassadengliederung dar.

3.3.5 Energiekonzept

In den Sonderbauvorschriften wird vorgeschrieben, dass für Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten zwingend eines der folgenden Label zu erreichen ist: Minergie P, Leed (Leadership in Energy and Environmental Design), SGNI (Schweizerische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft).

Zudem wird vorgeschrieben, dass über das gesamte Areal gesehen 80% der für Heizung, Kühlung, Lüftung und Klimatisierung benötigten Energie mittels erneuerbaren Energien bereitzustellen sind. Mit dem ersten Bauprojekt ist ein Energiekonzept einzureichen.

Auf dem USEGO Areal stehen verschiedene Energieträger zur Verfügung. Die zukünftige Energieversorgung des Areals kann mittels Erdwärme (Erdwärmesonden), Erdgas, Holz und Solarenergie gewährleistet werden. Mit einer Kombination aus Erdwärmennutzung und Erdgas zur Spitzendeckung oder Holz als Hauptenergieträger wird eine nachhaltige Arealversorgung garantiert. Mit Einsatz der Wärmepumpentechnologie oder Holz zur Deckung des Energiebedarfs können die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden.

Die Energieversorgung kann durch eigenerzeugten Solarstrom ergänzt werden. Je nach Wahl des Energieträgers kann die Sonnenenergie auch mittels Solarkollektoren thermisch für die Regeneration der Erdwärmesonden oder zur Brauchwassererwärmung genutzt werden.

3.3.6 Lärm

Das Thema Lärmschutz wurde detailliert im «Gutachten Lärmschutz» der Firma SINUS AG Sempach Station vom 21 März 2018, rev. am 7. März 2019, behandelt. Dieses kann wie folgt zusammengefasst werden.

Für die Lärmbeurteilung gelten unterschiedliche Anforderungen. Ausgehend von der Zuordnung der Grundstücke zu der Empfindlichkeitsstufe (ES) III, sind in der Mitte der offenen Fenster von lärmempfindlich genutzten Räumen (Wohnen und Büro) die entsprechenden Belastungsgrenzwerte einzuhalten. Für die Lärmimmissionen des Strassenverkehrs (Solothurnerstrasse und Überführung) und des Bahnverkehrs gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der ES III (Art.31 LSV). Für die Lärmimmissionen des PW-Verkehrs von und zu den Einstellhallen, für den Lärm aus dem Parking (Baufeld C) und für die Immissionen der LKW-Anlieferungen gelten die strengeren Planungswerte (Art. 7 LSV).

Aufgrund der bestehenden Lärmbelastung (Strasse und Bahn) und der selbst erzeugten Lärmimmissionen (Parkierung und Anlieferung) sind Lärmschutz-Massnahmen notwendig.

Lärmschutz-Massnahmen beim Tertianum:

- Lärmschutzwand auf der Einstellhalle Kapo
- an der Nordfassade (zur Solothurnerstrasse) Loggien mit Lüftungsflügel vom 1. bis zum 5. OG
- an der Südfassade Loggien mit Lüftungsflügel vom 1. bis zum 5. OG
- sowie über der Einfahrt zur Einstellhalle ein Vordach von 1.0m Auskragung.

Lärmschutz-Massnahmen beim Parkhaus (Baufeld C):

- auf allen Parketagen eine akustisch als Hindernis wirkende Brüstung von einem Meter Höhe
- schallabsorbierende Verkleidung von 50% der Deckenfläche (Bereiche entlang den Aussenfassaden)

Die obigen Lärmschutz-Massnahmen können im Baubewilligungsverfahren durch akustisch gleichwertige Massnahmen ersetzt werden.

Mit dem vorliegenden Projekt und den erwähnten Lärmschutz-Massnahmen können die massgebenden Belastungsgrenzwerte (IGW oder PW) der Empfindlichkeitsstufe III bei allen relevanten Beurteilungsorten eingehalten werden. Die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung sind erfüllt.

3.3.7 Altlasten und Grundwasser

Das USEGO-Areal (GB Olten Nr. 3321 und 6053) hat eine über hundertjährige Nutzungsgeschichte hinter sich. Dabei wurden verschiedene Gebäude erstellt und wieder rückgebaut. Die Nutzung oder Rückbauten führten zu Bereiche mit künstlichen Auffüllungen.

Die Parzelle GB Olten Nr. 3321 ist im Kataster der belasteten Standorte als belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig verzeichnet. Die Parzelle GB Olten Nr. 6053 ist nicht im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet. Auf beiden Parzellen ist mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen. Bei der Parzelle GB Olten Nr. 6053 befindet sich eine Restbelastung im Böschungsbereich der SBB-Geleise. Auf der Parzelle GB Olten Nr. 3321 sind im Bereich der ehemaligen Garage und bei den erdverlegten Tanks mit belastetem Material zu rechnen. Ein Bebauen der beiden Parzellen ist möglich. Die Bedingungen des Artikel 3 der Altlastenverordnung können bei beiden Parzellen eingehalten werden. Die vorhandenen Belastungen auf den Parzellen ist ein abfallrechtliches Problem. Mit dem Erstellen eines Entsorgungskonzeptes, dem Aushub aller belasteten Materialien, sowie dem Nachweis mittels Sohlenprobe, dass alles belastete Material entfernt wurde, kann nach Beenden der Bauarbeiten ein Antrag auf die Entlassung oder Teilentlassung aus dem Kataster der belasteten Standorte gestellt werden.

Das USEGO Areal befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Am Standort liegt kein Lockersteingrundwasserleiter vor. Wasser kommt am Standort als Hangwasser vor, dessen Spiegel bei Niederschlägen schnell ansteigt und anschliessend wieder abschwilt. Im Keller des bestehenden USEGO-Gebäudes werden immer wieder Wassereintritte beobachtet. Wahrscheinlich wurde bei Bauarbeiten die bestehenden Wasserströme unterbrochen, so dass sie sich im Bereich des Gebäudes aufstauen können. Bei einem neuen Bauvorhaben gilt es die bestehenden Wasserströme zu beachten und diese nicht zu verbauen. Beim Planen soll daher eine Sickerschicht unter jedes Gebäude geplant werden, die Gebäudesubstanz unter Terrain soll wasserdicht ausgeführt werden und bei einem Einbau in den felsigen Untergrund ist ein topographischer Abfluss allfälligem Hangwasser zu erstellen.

3.3.8 Störfallvorsorge

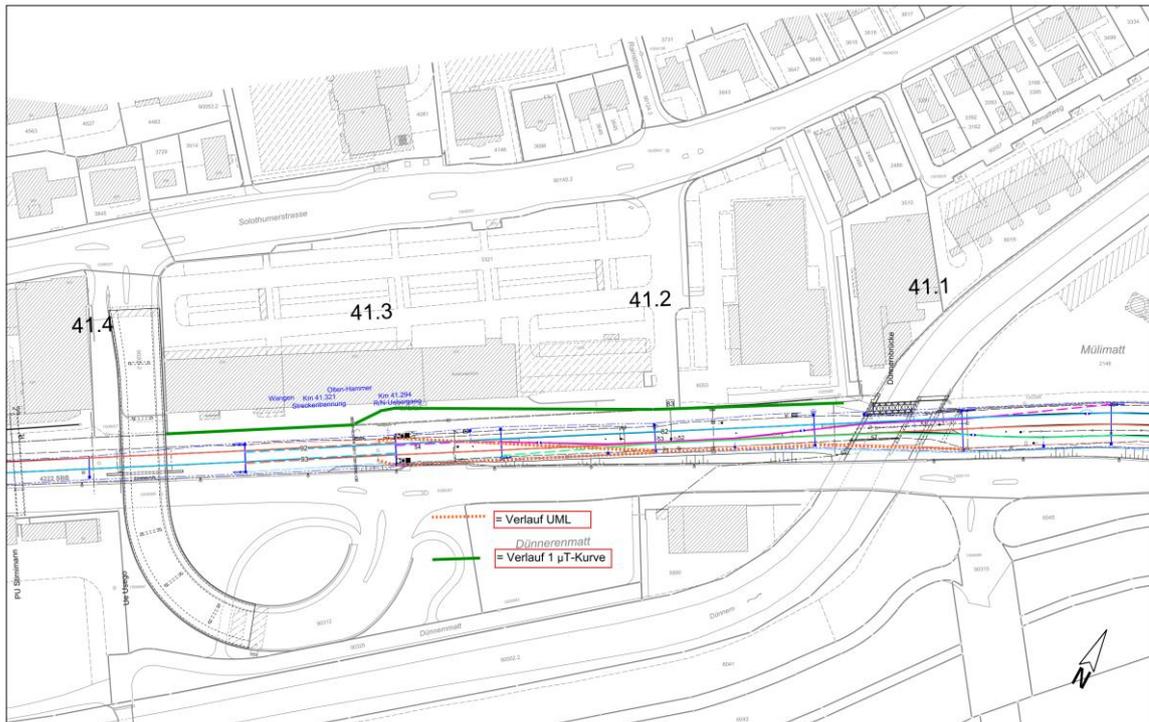
Gemäss der Gefahrenhinweiskarte Störfälle des Kantons Solothurn (<https://geoweb.so.ch/map/sorkas>, Abfrage am 19.02.2018) befindet sich der Projektperimeter im Konsultationsbereich der Bahnlinie Olten - Biel. Bei einem Unfall mit gefährlichen Gütern beim Bahntransport muss auf dem USEGO-Areal mit schädlichen Einwirkungen durch die freigesetzten Stoffe gerechnet werden. Durch die geplanten Nutzungen befinden sich künftig mehr Personen in der Wirkdistanz der Bahnlinie, wodurch das Störfallrisiko zunimmt.

Die Risikoanalyse hat gezeigt, dass das Störfallrisiko sowohl heute, wie auch nach der Realisierung der geplanten Nutzungen gemäss den Beurteilungskriterien des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) als tragbar zu beurteilen ist. Zur Risikoberechnung wurde das Screeningtool TgG 2.1 des Bundesamtes für Verkehr (BAV) verwendet.

Der Aspekt der Störfallvorsorge war bereits in der Projektentwicklung berücksichtigt worden: Die geplanten Nutzungen mit regelmässigem Personenaufkommen werden so auf dem Areal platziert, dass sie sich grösstenteils in einem Abstand von mehr als 50 Meter zur Bahnlinie befinden werden. Dadurch wird erreicht, dass mit diesen zusätzlichen Nutzungen das Störfallrisiko nicht massgeblich ansteigt. Das Störfallrisiko wird aktuell wie auch mit den geplanten Nutzungen von der relativ hohen Personenbelegung im USEGO-Altbau dominiert.

3.3.9 Einhaltung der NIS-Verordnung

Die Situation wurde aufgrund von Erfahrungswerten bei anlagen Situationen analysiert. Auf Basis des relevanten 24-Stunden-Stromes beträgt der maximale seitliche Abstand der 1 μ T-Grenzlinie rund 14 m ab der nächsten Gleisachse. Auf dem Situationsplan in der Anlage ist diese Grenzlinie eingezeichnet. Das Baugebiet bzw. die geplanten Gebäude befinden sich klar ausserhalb dieses Abstandes. 1 μ T entspricht dem Anlagegrenzwert (= Vorsorge-Grenzwert) der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung, der bei neuen Bauzonen und geänderten Bahnanlagen einzuhalten ist. Aufgrund dieser klaren Ausgangslage besteht aus Sicht der SBB kein Anlass für vertiefte Untersuchungen bzw. Berechnungen.



Erstellt auf Basisdaten der amtlichen Vermessung und Geodaten der zuständigen Bahnunternehmung.
© Geodaten swisstopo 5704003351 © Alle Rechte an diesem Dokument stehen der SBB zu.
Für die genaue Lage und die Vollständigkeit der unterirdischen Anlagen besteht keine Gewähr.

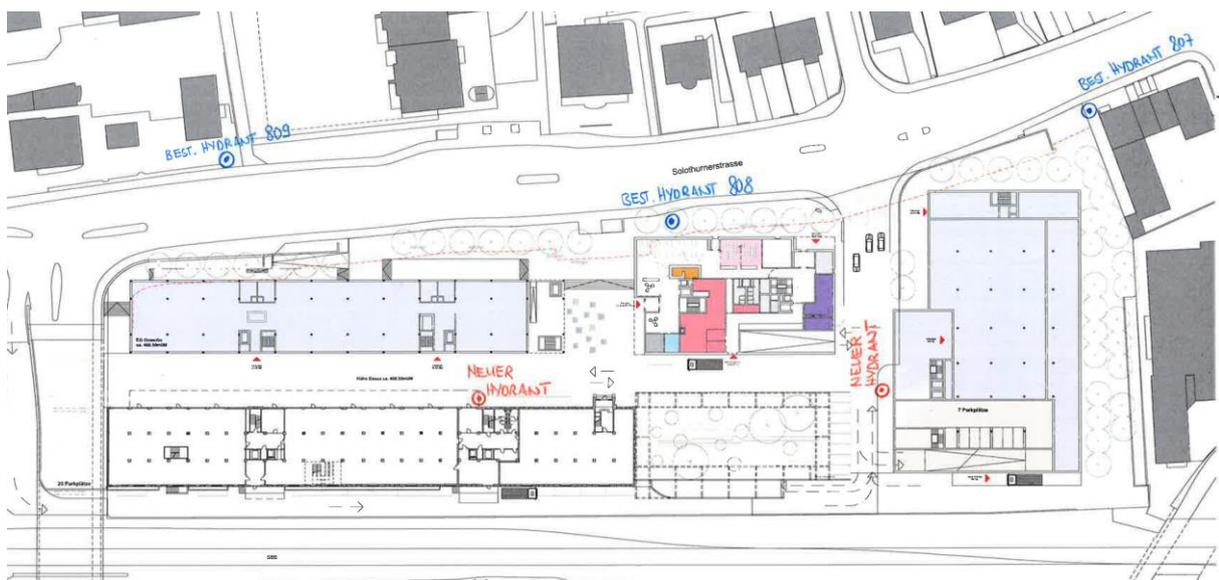
SBB CFF FFS
Massstab: 1:1000
Bearbeiter: NT-SBB1/u161893
Datum: 03.01.2018
Seite: 1 / 1

3.3.10 Löschwasserversorgung

Wird der Wasserbedarf gemäss der neuen W5 Norm (s. Beilage) für Alters- und Pflegeheime berechnet ($2400 \text{ l/min} = 40 \text{ l/s}$), ist ein Durchmesser von HDPE $160 \times 130.8 \text{ mm}$ nötig. Die Hauptleitung in der Solothurnerstrasse weist einen Innendurchmesser von 180 mm auf. Somit ist die Netzkapazität gewährleistet.

Auf dem Werkplan ist zu sehen, dass die heutige Zuleitung vorgängig verlegt werden muss. Da die Gebäude unterirdisch alle miteinander verbunden sind, ist es sinnvoll, möglichst frühzeitig eine Linienführung festzulegen, welche die verschiedenen Bauetappen berücksichtigt.

Die Feuerwehrezufahrt ist zwischen den Gebäuden geplant. Somit sind 2 neue Hydranten aufzustellen. Die Standorte sind im nachfolgenden Plan rot eingezeichnet. Die Stellflächen für die Feuerwehr sind beim konkreten Bauvorhaben zusammen mit dem Feuerwehrrinspektor zu definieren.



4 Umsetzung in der Nutzungsplanung

4.1 Gestaltungsplan

4.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die Parzellen GB Nrn.3321 und 6053 sowie die Fläche unter der ERO-Brücke (GB Nr. 90457, teilweise). Zudem wird ein Teil der Parzelle GB Nr. 2483 und das Trottoir entlang der Solothurnerstrasse in den Geltungsbereich mit einbezogen.

4.1.2 Baufelder

Mit der Darstellung der Baufelder im Grundriss und im Schnitt werden die maximalen Masse der zukünftigen Bauten bestimmt. Die zugelassenen Nutzungen werden in den Sonderbauvorschriften definiert.

4.1.3 Aussenraum

Der Aussenraum wird im Plan in verschiedene Bereiche unterteilt, wobei für jeden Bereich die Art der Gestaltung und Nutzung in den Sonderbauvorschriften festgehalten wird.

4.1.4 Erschliessung und Parkierung

Die Zu- und Wegfahrten zum Areal und zu den Einstellhallen werden im Plan dargestellt. Die maximal zulässige Anzahl Parkplätze wird in den Sonderbauvorschriften festgelegt.

4.1.5 Umsetzung Fachgutachten und Konzepte

Für den Gestaltungsplan wurden diverse Fachgutachten und Konzepte erstellt. Die Zusammenfassungen der wesentlichen Erkenntnisse sind im vorliegenden Raumplanungsbericht festgehalten.

Soweit die Erkenntnisse für die Stufe des Gestaltungsplanes relevant sind, wurden sie in den Sonderbauvorschriften umgesetzt.

4.2 Sonderbauvorschriften

Die Sonderbauvorschriften konkretisieren die Aussagen des Gestaltungsplanes und legen Mass und Art der Nutzungen fest. Im Weiteren definieren sie qualitative Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Aussenräume.

5 Verfahren

5.1 Grundsätzliche Bemerkung

Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um einen Nutzungsplan. Das Planungsverfahren für Nutzungspläne wird im kantonalen Planungs- und Baugesetz in den Paragraphen 15ff geregelt. Folgende Verfahrensschritte sind dabei einzuhalten.

5.2 Information und Mitwirkung

Die Information und Mitwirkung sind gemäss Art. 4 Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG] und § 3 Planungs- und Baugesetz [PBG] vorgeschrieben. Bei der Art und Weise der Durchführung ist die Planungsbehörde frei. Art Umfang und Form der Mitwirkung sind der Bedeutung der Planung und den Bedürfnissen der Gemeinde anzupassen

Ein stufengerechtes Mitwirkungsverfahren kann zeit- und kostenintensive Rechtsmittelverfahren zu vermeiden helfen und die Akzeptanz der Planung in der Gemeinde erhöhen.

5.3 Kantonale Vorprüfung

Jede Nutzungsplanung muss zur kantonalen Vorprüfung beim Amt für Raumplanung eingereicht werden. Im Rahmen der Vorprüfung holt die Abteilung Nutzungsplanung die Stellungnahmen von allfälligen weiteren involvierten kantonalen Fachstellen ein. Die Vorprüfung wird mit dem Vorprüfungsbericht abgeschlossen. Darin werden die Ergebnisse der Vernehmlassung zusammengefasst und das weitere Vorgehen festgelegt.

5.4 Öffentliche Auflage

Der Stadtrat legt die Nutzungspläne während 30 Tagen öffentlich auf. Die öffentliche Auflage muss im Anzeiger der Stadt angekündigt werden.

5.5 Einsprachen, Beschlussfassung, Beschwerden

Während der Auflagefrist kann jedermann, der von der Planung betroffen ist, beim Stadtrat Einsprache erheben. Der Stadtrat behandelt die Einsprachen und beschliesst über die Pläne. Einsprecher können gegen Entscheide des Stadtrats innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde führen.

5.6 Genehmigung

Die Einwohnergemeinde Olten stellt die Planungsunterlagen mit dem Genehmigungsantrag dem Amt für Raumplanung zu. Die Abteilung Nutzungsplanung prüft das Dossier und verfasst einen Antrag an den Regierungsrat. Der Regierungsrat entscheidet über allfällige Beschwerden gleichzeitig mit der Plangenehmigung. Sind die Beschwerdeführer mit dem Entscheid nicht einverstanden, können sie ans Verwaltungsgericht gelangen. Die nächste und letzte Instanz ist das Bundesgericht.

5.7 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt in Kraft.

6 Information und Mitwirkung

6.1 Absicht und Vorgehen

Mit der öffentlichen Information und Mitwirkung zum Gestaltungsplan Solothurnerstrasse wurde über das Bauvorhaben auf dem USEGO-Areal umfassend und transparent informiert. Es wurde einerseits das konkrete Bauvorhaben des Wohn- und Pflegezentrums und die verantwortlichen Personen seitens Eigentümerschaft und Ankermieterin vorgestellt, andererseits wurde der Entwurf des Gestaltungsplanes und die entsprechenden Sonderbauvorschriften im Detail erläutert.

Die Information und Mitwirkung fand in der Zeit vom 13. bis 31. August 2018 im Stadthaus Olten mit einer Ausstellung und einer Informationsveranstaltung statt. Zusätzlich wurde das Projekt der breiten Bevölkerung mittels Flyer und auch gegenüber den Medien präsentiert.

Alle Unterlagen waren während der Zeit der Mitwirkung auf der Homepage der Stadt Olten einsehbar.

Die Bevölkerung konnte sich über verschiedene Kanäle über das Projekt informieren und hatte zudem die Möglichkeit bis Ende August 2018 schriftliche Eingaben und Stellungnahmen zum Bauprojekt und Gestaltungsplan bei der Baudirektion Olten einzureichen.

6.2 Informationsveranstaltung

Am Mittwoch, 22. August 2018 wurde das Projekt anlässlich einer Informationsveranstaltung detailliert vorgestellt.

Die Investoren zeigten dabei Hintergrundinformationen zu den Bau- und Nutzungsabsichten auf, Vertreter der Stadtbehörden wiesen auf die Bedeutung des Projektes für die Stadt hin und die Planer erläuterten das Bauprojekt, den Gestaltungsplan und das Verfahren.

Im Anschluss konnten die Anwesenden Fragen stellen und ihre Meinung zum Bauvorhaben und Gestaltungsplan äussern.

6.3 Ausstellung

Im Rahmen einer öffentlich zugänglichen Ausstellung im Foyer des Stadthauses wurde das Projekt anhand eines Modells und den nachfolgenden acht Plakaten vorgestellt.

6.4 Begehren aus der Bevölkerung

Während der Mitwirkungsdauer von 19 Tagen wurden aus der Bevölkerung 13 Eingaben eingereicht. Diese setzten sich aus 2 Eingaben von Parteien, einer Eingabe eines Mieters und 10 privaten Eingaben zusammen. Davon wurde eine private Eingabe als Sammeleingabe mit 86 Unterschriften getätigt.

6.1 Anpassungen auf Grund der Mitwirkung

Infolge der Rückmeldungen im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sowie nach Gesprächen mit den Eigentümern der Parzelle 2483 hat sich die Bauherrschaft entschieden, folgende Anpassungen am Richtprojekt vorzunehmen:

- Längenreduktion des Baufelds A im Bereich der Kreuzung Solothurnerstrasse – Brücke ERO um 10m, Höhenreduktion des Baufelds um 50cm
- Längenreduktion Kopfbau Baufeld C3 gegenüber der Parzelle 2483 um 3.10m zur Einhaltung des gesetzlich erforderlichen Grenzabstands

Diese Anpassungen wurden in den Darstellungen des Richtprojekts des Architekten, dem Mobilitätskonzept sowie dem Lärmgutachten nachgeführt. Für die Fachberichte Freiraum, Altlasten und Grundwasser, Störfallvorsorge sowie das Energiekonzept gelten die Anpassungen sinngemäss.

Die Eingaben und deren Integration in die Planung sind im Mitwirkungsbericht detailliert zusammengefasst und erläutert.

7 Interessenabwägung und Zielerreichung

7.1 Interessenabwägung

Der Gestaltungsplan „Solothurnerstrasse“ schafft die Voraussetzungen für eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Innenentwicklung eines zwischen Hauptstrasse und Bahngleisen gelegenen Areals. Das Areal ist heute klar unternutzt, indem es neben dem bestehenden Altbau zu einem Grossteil als oberirdischer Parkplatz genutzt wird und im östlichen Teil von einem dem heute rechtskräftigen Gestaltungsplan widersprechenden eingeschossigen Bau besetzt wird.

Die neue Bebauung akzentuiert mit einer angemessenen urbanen Dichte, städtebaulich präzise gesetzten Neubauten, sowie attraktiv gestalteten Aussenräumen den bestehenden Altbau.

7.2 Zielerreichung

Die Ziele des Gestaltungsplanes „Solothurnerstrasse“ stehen in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumplanung, insbesondere mit dem Artikel 1 des Raumplanungsgesetzes und dessen Zielen der haushälterischen Bodennutzung und der kompakten Siedlungsentwicklung:

Art. 1 Ziele

¹ Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

² Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen,

- a. die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;*
- a^{bis}. die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;*
- b. kompakte Siedlungen zu schaffen;*
- b^{bis}. die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.*