

---

**Gestaltungsplan**  
**Solothurnerstrasse**  
mit Sonderbauvorschriften

---

GB Olten Nrn. 3321; 6053 und 90457



**Mitwirkungsbericht**  
17. April 2019

# Impressum

<b>Auftraggeber:</b>	Swiss Prime Site Immobilien AG Frohburgstrasse 1 4601 Olten
<b>Projekt:</b>	Gestaltungsplan Solothurnerstrasse Olten Raumplanungsbericht
<b>Verfasser:</b>	Susanne Asperger Schläfli Dipl. Architektin ETH / SIA / Reg A ASPERGER Raumplanung und Städtebau Cuno Amiet-Str.7 4500 Solothurn  Stadt Olten Direktion Bau Artur Bucher Dornacherstrasse 1 4601 Olten
<b>Titelbild:</b>	SO!GIS
<b>Plakate:</b>	Stefan Wegelin

# Inhalt

<b>1.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>2</b>
1.1	Ausgangslage und Zielsetzung des Projekts .....	2
<b>2</b>	<b>Information und Mitwirkung.....</b>	<b>3</b>
2.1	Absicht und Vorgehen .....	3
2.2	Informationsveranstaltung.....	3
2.3	Ausstellung .....	3
2.4	Begehren aus der Bevölkerung .....	10
2.5	Hauptbegehren.....	13
2.6	Stellungnahme und Beschlüsse zu den einzelnen Mitwirkungseingaben .....	15

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage und Zielsetzung des Projekts

Im Rahmen einer zukunftsgerichteten Weiterentwicklung des USEGO-Areals soll eine zeitgemässe Nachverdichtung unter Berücksichtigung des im ISOS erfassten Altbaus und der heutigen wie künftigen Nutzerbedürfnisse erzielt werden.

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 von Aldi Suisse AG genutztes Gebäude befinden. Der bestehende Gestaltungsplan aus dem Jahr 2004 wurde bisher nicht umgesetzt und weist aus heutiger Sicht eine geringe Ausnützung des Areals auf. Daher wird ein neuer Gestaltungsplan eingereicht, welcher im Richtprojekt ein Wohn- und Pflegezentrum (WPZ) der Tertianum AG sowie weitere gewerbliche Nutzungen vorsieht. Das Areal befindet sich an der Solothurnerstrasse 189, 231-235 (Parzellen 6053, 3321) in 4600 Olten.

Der markante Altbau und ehemalige Hauptsitz des Detailhandelsunternehmens USEGO hat bis heute eine besondere Ausstrahlung in Olten. Dies zeigt sich auch darin, dass es eine eigens danach benannte Bushaltestelle gibt. Heute ist das Gebäude nach einer umfassenden Renovation im Jahr 2009 nahezu vollvermietet und beherbergt nebst kleineren Büro- und Gewerbenutzungen die Kantonspolizei und seit September 2017 auch den Hauptsitz der Sensile Medical AG. Damit wurde die Liegenschaft nach längeren Leerstands-Zeiten nun vollends wieder mit Leben gefüllt. Im Jahr 2006 wurde auf Parzelle 6053 ausserdem ein Aldi-Markt erstellt.

Die Entwicklung von Olten ist besonders entlang der Hauptverkehrsachse der SBB sichtbar, vollzieht sich aber auch im Süd-Westen der Stadt, wo sich das USEGO-Areal an der Bahnstrecke in Richtung Solothurn befindet. In unmittelbarer Nachbarschaft zu reinen Wohnquartieren werden hier Gewerbebezonen vermehrt mit Wohnnutzungen nachverdichtet. Aufgrund der stark verkehrsbelasteten Mikrolage am westlichen Stadtrand Oltens wird auf dem USEGO Areal von klassischen Wohnnutzungen abgesehen. Vielmehr soll das bestehende Ökosystem von KMU-Mietern im Altbau durch modulare Expansionsflächen sowie attraktive Aussenräume gestärkt werden. Gleichzeitig soll das bestehende Tertianum Wohn- und Pflegezentrum Brunnematt in Wangen bei Olten durch einen Neubau auf dem USEGO-Areal ersetzt werden. Durch die in der ersten Etappe geschaffenen Synergien (Wohn- und Pflegezentrum) können die weiteren Nutzungen der Nachfrage entsprechend auf den Baufeldern A und C zu späterem Zeitpunkt konkretisiert werden.

Zielsetzung ist somit die Erarbeitung eines neuen Gestaltungsplans, welcher eine ortsverträgliche und wirtschaftliche Verdichtung vorsieht. Durch einen möglichst effizienten Planungs- und Bewilligungsprozess soll der attraktive Ersatzstandort für das Tertianum gesichert werden. Im Rahmen des Richtprojekts gilt es ausserdem eine bauliche Struktur zu entwickeln, nach deren Systematik sich Expansionsflächen für die heutigen Nutzungen im Altbau mit Parkierung und Aussenraum flexibel verweben lassen.

## 2 Information und Mitwirkung

### 2.1 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.

### 2.2 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.

### 2.3 Ausstellung

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

# 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 Fachpersonen das Planungsvorhaben und beantworten gerne Ihre Fragen.

Dr. Martin Wey, Stadtpräsident, eröffnet die Veranstaltung.

Die Projektunterlagen finden Sie auf [www.olten.ch](http://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 Einwendungen 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](mailto: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»



ETH-Bibliothek Zürich, Fotografie Comet Photo AG

#### **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.

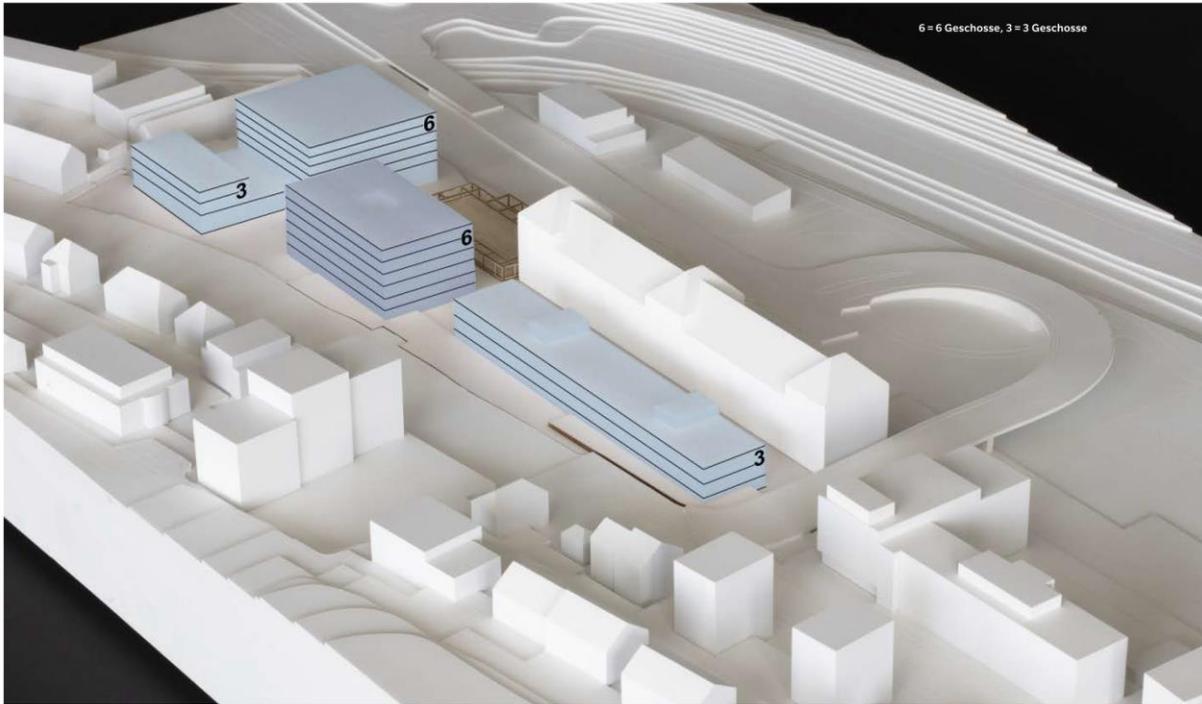
**Öffnung und Vielfalt:  
So soll sich das  
Usego-Areal weiter-  
entwickeln.**



# 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.

**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.

**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.

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

**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.

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



# Gestaltungsplan Solothurnerstrasse Olten

## Entwicklung Usego-Areal

### «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.

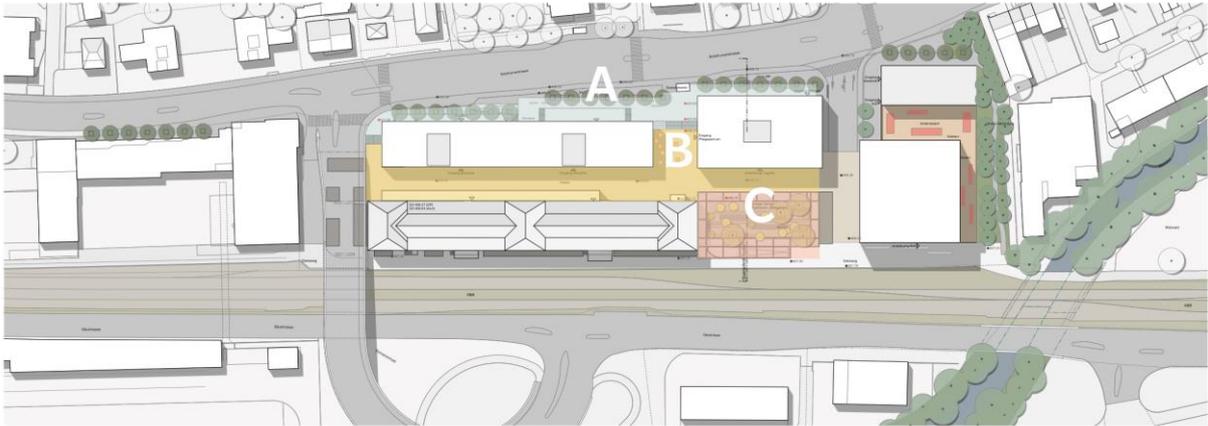
Langfristig und kooperativ: So wurde mit der Stadt Olten eine massgeschneiderte Lösung entwickelt.



# 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.

#### 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.

#### 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.

#### 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.**



## 2.4 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.

### Zusammenstellung der Eingaben:

Termin		Mitwirkende	Thema		Anliegen
Datum (Eingang)	Nr.	Typ	GP / SBV / Richtprojekt /	Thema	Hauptinhalt (zusammengefasst)
23.08.2018	1	privat	Richtprojekt / GP	Sichtbarkeit Usego-Gebäude	Das markante Usego-Gebäude soll nicht durch einen mehrgeschossigen Vorbau beeinträchtigt werden. Vorgeschlagen wird ein ebenerdiger Vorbau, ähnlich wie er bereits einmal bestand. Als Möglichkeit wird eine Verlegung von Nutzungen aus dem Gebäude auf Baufeld A in das Gebäude des Tertianum vorgeschlagen.
27.08.2018	2	privat	Richtprojekt / GP	Sichtbarkeit Usego-Gebäude	Die Sicht auf das Usego-Gebäude, als historisch bedeutsamen und imposanten Bau, wird mit dem mehrstöckigen Neubau, welcher nordseitig vorangestellt ist, zerstört. Die Gestaltung der Nordseite muss neu konzipiert werden. Ein eingeschossiges Gebäude mit begrüntem und begehbarem Dach ist vorstellbar.
27.08.2018	3	privat	GP	rechtskräftigen Gestaltungsplan realisieren. Sichtbarkeit Usego-Gebäude Gebäudehöhe auf Baufeldern B und C	Der rechtskräftige Gestaltungsplan aus dem Jahr 2004 soll beibehalten und realisiert werden. Insbesondere dass die ursprünglich 3-5 geschossigen Bauten mit 6-7 geschossigen Bauten ersetzt werden sollen, stört. Zudem soll im Baufeld A höchstens eingeschossig gebaut werden.
28.08.2018	4	Mieter (HBA / KaPo)	GP / SBV	Anzahl Parkplätze für KaPo Polizeibetrieb in allen Phasen gewährleisten. Sichtbarkeit Usego-Gebäude Stellung der Bauten Informationsaustausch sicherstellen	Sicherstellen der heutigen und zukünftigen Anforderungen der KaPo. Einhalten der mietvertraglichen Aspekte. Uneingeschränkte Gewährleistung des heutigen und zukünftigen Polizeibetriebs vor, während und nach der Bauphase. Überprüfen der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Aspekte hinsichtlich der Sichtbarkeit des Usego-Gebäudes und der Stellung der Bauten. Nutzungen, welche im Gebäude auf Baufeld A sind, sollen in das Gebäude B integriert werden. Dadurch wird der dazugehörige Aussenraum wieder zur Verfügung stehen. Gebäude B wird als Hochhaus wahrgenommen; es soll parallel zur Solothurnerstrasse gestellt werden (und nicht zum Usego-Gebäude) Sicherstellen eines regelmässigen Informationsaustausches zwischen Vermieter und Mieter.
28.08.2018	5	privat	Richtprojekt / GP	Aussicht in die Ferne Sichtbarkeit Usego Gebäude Einkaufsmöglichkeiten Parkierungsmöglichkeiten Baulärm	Das Usego-Gebäude ist ein schöner Bau mit einmaliger Beleuchtung in der Nacht. Heute Aussicht bis zum Säli und Engelberg. Nach Überbauung weder Sicht auf Usego-Gebäude, noch in die Ferne (aufgrund Lage Neubau Baufeld B). Aldi einzige Einkaufsmöglichkeit in der Nähe. Heute grosse und schöne Parkierungsmöglichkeit. Baulärm während sehr langer Bauzeit unzumutbar.
28.08.2018	6	private Sammeleingabe 86 Pers.	Richtprojekt / GP	Aussicht in die Ferne Generell keine Neubauten und Veränderungen	Die geplanten Gebäude nehmen die Aussicht auf das Säli-Schlössli, den Engelberg und den Born. Lasst alles so wie es ist, vor allem die Usego. Das Usego-Gebäude steht wie ein Schloss. Dieser Anblick soll beibehalten werden.

Termin		Mitwirkende		Thema		Anliegen
Datum (Eingang)	Nr.	Typ	GP / SBV / Richtprojekt / Bericht	Thema	Hauptinhalt (zusammengefasst)	
31.08.2018	7	Privat	GP / SBV / Richtprojekt / Bericht	ungenügende Information der Bevölkerung Heimatverlust unklarer Schutzstatus Aussenraumgestaltung (Baumreihen)	Vorland zu Usego soll freigehalten werden. Parkierung in Parkhaus verlegen (wie vorgesehen). Usego-Bau wird mit Schloss verglichen, auf dem heutigen nordseitigen Areal des Usego-Gebäudes soll ein Park mit Wasser entstehen. Anstelle von versetzten Baumreihen eine Allee planen.	
01.09.2018	8	Partei (FDP)	GP / Richtprojekt	Sichtbarkeit Usege-Gebäude	Das Usego-Gebäude hat in der Bevölkerung einen hohen städtebaulichen Stellenwert. Die Ausstrahlung gilt es zu bewahren. Bebauungsvarianten, die den ungehinderten Blick auf das Gebäude wahren, sollen nochmals geprüft werden. Als Ausgleich könnten allenfalls die östlichen Teile (heute Aldi) dichter bebaut werden.	
02.09.2018	9	privat	GP	rechtskräftigen Gestaltungsplan realisieren	Der rechtskräftige Gestaltungsplan soll beibehalten und realisiert werden.	
02.09.2018	10	privat	GP / Richtprojekt	Sichtbarkeit Usege-Gebäude Stellung der Baukörper Nutzung als "Einkaufs-Genussstrasse"	Die Sicht auf das Usego Gebäude soll nicht verbaut werden. Fraglich, ob auf diesem Gebiet weitere Einkaufs-Genussstrasse errichtet werden soll. Wieso werden die hohen Bauten nicht wie im rechtskräftigen Gestaltungsplan vermehrt an der unattraktiven Seite (Bahn und stark befahrene Umfahungsstrasse) platziert?	
02.09.2018	11	privat	GP / Richtprojekt	rechtskräftigen Gestaltungsplan realisieren Sichtbarkeit Usego-Gebäude Gebäudehöhe auf Baufeldern B und C	Der rechtskräftige Gestaltungsplan soll beibehalten und realisiert werden. Insbesondere, dass die ursprünglich 3-5 geschossigen Bauten mit 6-7 geschossigen Bauten ersetzt werden sollen, stört. Zudem soll im Baufeld A höchstens eingeschossig gebaut werden.	
03.09.2018	12	privat	GP / Richtprojekt	Sichtbarkeit Usego-Gebäude Durchlüftung des Quartiers Vorschlag Führung Veloweg	Usego-Gebäude wird mit Neubauten abgedeckt und kommt nicht mehr zur Geltung. Wegen der ungünstigen Anordnung von Gebäuden kann kein Luftzug aufkommen und Wärme abtransportieren. Die vorgesehenen Gebäudequader erfüllen die Anforderungen an eine gute Wärmeabfuhr kaum. Das südöstlich gelegene 6-geschossige Gebäude stellt einen Riegel dar, der die Luftzirkulation behindert. Veloweg ist unattraktiv. Vorschlag: Weg südlich des Usego-Gebäudes weiterführen und unter der ERO-Brücke hindurch auf dem Gelände des ehemaligen Anschlussgleises bis zur Kapelle eingangs Wangen führen (Skizze wurde beigelegt)	

Termin		Mitwirkende	Thema		Anliegen
Datum (Eingang)	Nr.	Typ	GP / SBV / Richtprojekt /	Thema	Hauptinhalt (zusammengefasst)
03.09.2018	13	Partei (Grüne)	GP / SBV / Richtprojekt	<p>Ungeeignete Lage für Altersheim</p> <p>Nutzungsdruchmischung</p> <p>Anbindung an öV</p> <p>Aussenraumgestaltung (insbesondere Begrünung Gasse)</p> <p>Dachgestaltung (Begünung oder Energienutzung zwingend vorschreiben)</p> <p>Energieversorgung ohne fossile Brennstoffe, aber mit Solarenergie</p>	<p>Die Verdichtung nach Innen wird grundsätzlich begrüsst. Der Standort ist nicht optimal für ein Wohn- und Pflegezentrum. Der Weg in die Innenstadt ist für ältere Personen kaum zu bewältigen. Eine Durchmischung auf dem Areal mit Wohnungen für jüngere Generationen und ein Restaurationsbetrieb soll realisiert werden. Der Zugang zu Naherholungsgebieten ist nicht optimal, daher soll der Aussenraum Erholung bieten. Die Gasse und der Usego-Garten sollen stärker begrünt werden, wobei der Usego-Garten viel zu klein geplant ist. Eine offene und einladende Gestaltung an Stelle einer Überdachung und Umzäunung wird gewünscht. Auf die abendliche Schliessung soll verzichtet werden. Für den Wurzelraum der Bäume ist eine Überdeckung von mindestens 1.5 bis 2 m vorzusehen. Die Gasse, als einziger Aussenraum der nicht an der Bahn oder Strasse liegt, ist zu begrünen und dem Langsamverkehr (und Anlieferung) vorzubehalten. Die Vorzone beim Gebäude A gegen die Solothurerstrasse ist nicht attraktiv gestaltet. Dachflächen sollen zwingend begrünt oder zur Energiegewinnung genutzt werden. Die ÖV-Anbindung soll mindestens die Güte A oder B erreichen. Eine Erhöhung des Taktes ist vorzusehen. Es soll eine Enegieversorgung vorgeschrieben werden, die komplett auf fossile Brennstoffe verzichtet und Dachflächen zwingend zur Energiegewinnung genutzt werden.</p>

## 2.5 Hauptbegehren

Bei der öffentlichen Mitwirkung zeigte sich ein Hauptbegehren aus der Bevölkerung, welches in den meisten Mitwirkungseingaben gefordert wurde:

- Das USEGO-Gebäude soll auch in Zukunft optisch präsent sein

In der heutigen Situation ist das markante USEGO-Gebäude von der Solothurnerstrasse und von der Bahnstrecke her allseitig sichtbar. Dies ist das Resultat von Gebäudeabbrüchen im Rahmen der Bauarbeiten zur Entlastung Region Olten (ERO) und der Schaffung von Parkplätzen gemäss dem heute rechtskräftigen Gestaltungsplan aus dem Jahre 2004.

Um die Zukunftsentwicklung des Areals zu verstehen lohnt sich ein Blick auf die früheren Bauten im Gestaltungsplanperimeter.



*Swisstopo, Ausschnitt, Aufnahme 1939*

Die «erste» Etappe des USEGO-Hauptgebäudes wurde durch den Architekten Fritz von Niederhäusern im Jahre 1922/23 errichtet. Bereits im Jahre 1931/32 wurde das Hauptgebäude aufgrund von zusätzlichen räumlichen Bedürfnissen südwestlich zu einem Gesamtbau erweitert. In den 1930er Jahren wurden aufgrund von neuen Anforderungen für die Güterlagerung weitere Bauten auf dem Areal platziert; dies zeigt die obige Luftaufnahme aus dem Jahre 1939. Es waren ausnahmslos Flachdachbauten, welche nicht die bauliche Qualität des Hauptbaus einlösen konnten und zudem die Sicht auf dieses Gebäude einschränkten.

Wie die Luftaufnahme aus dem Jahre 1964 zeigt, hat das Areal auch in den darauffolgenden Jahrzehnten zusätzliche bauliche Erweiterungen erfahren:



*Swisstopo, Ausschnitt, Aufnahme 1964*

Deutlich erkennbar ist die volumetrische südwestliche (viergeschossige) Abgrenzung des Hauptbaukörpers, welche bei der Realisierung der ERO im Jahre 2008 abgebrochen wurde.

Zweifelsohne ist durch die obigen Luftbilder wie auch das umfassende Kartenmaterial, welches im GIS des Bundes unter «[map.geo.admin.ch](http://map.geo.admin.ch)» (Zeitreise) abrufbar ist, erkennbar, dass es sich beim USEGO-Areal immer um ein Gebiet handelte, welches aufgrund der räumlichen Bedürfnisse bauliche Erweiterungen oder Anpassungen erfuhr. So ist auch die heutige Planung dahin zu verstehen, dass die geplanten Neunutzungen im Sinne von räumlichen Ergänzungen des USEGO-Hauptgebäudes zu verstehen sind.

## 2.6 Stellungnahme und Beschlüsse zu den einzelnen Mitwirkungseingaben

### **Mitwirkende/r Nr. 1:**

Siehe auch Erklärungen zum Hauptbegehren (Kap. 2.5).

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) wurde am 1.5.2014 aufgrund umfassender Verhandlungen in den Parlamenten revidiert. So ist die «Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken» (Art. 1, Abs. 2) und es sollen «Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung brachliegender oder ungenutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche» (Art. 3, Abs. 3).

Es gilt somit, die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen umzusetzen. Der Kanton Solothurn hat – neben den einschlägigen Dokumenten des Bundesamtes für Raumentwicklung – mit seiner Broschüre «Siedlungsentwicklung nach innen SEin» im Jahre 2018 ein zusätzliches Handlungsinstrument für Verdichtungsmöglichkeiten bereitgestellt.

Die Gesamtkonzeption des USEGO-Areals kann als sinnvolle und qualitätsvolle innere Verdichtung bezeichnet werden: Ausgewogene Volumina mit unterschiedlichen Höhen sowie hohe Freiraumqualitäten bestimmen die Planung. Dass das USEGO-Gebäude durch das neue Bauvolumen auf Baufeld A in seiner Sichtbarkeit teilweise eingeschränkt wird, erscheint verträglich, da die massvolle Verdichtung dem Gebäude auch im zukünftigen Gesamtgefüge eine starke räumliche Präsenz einräumt.

Damit die Sichtbarkeit des USEGO-Gebäudes von der Solothurnerstrasse verbessert wird, wird die Volumetrie auf dem Baufeld A auf der Westseite um 10m gekürzt.

Die vorgeschlagene Umlagerung von Nutzungen aus dem Baufeld A in das Gebäude auf dem Baufeld B würde dieses 6-geschossige Volumen noch grösser erscheinen lassen, was volumetrisch nicht mehr sinnvoll ist. Das Gleichgewicht der Volumina auf dem Areal wäre nicht mehr gewährleistet.

*Beschluss:*

*Die Volumetrie auf dem Baufeld A wird auf der Westseite um 10 m gekürzt.*

*Die übrigen Volumen werden belassen.*

### **Mitwirkende/r Nr. 2:**

Siehe Antwort zum vorangehenden Mitwirkenden; ergänzend dazu:

Das Areal liegt gemäss ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) in der Umgebungszone IV, welche mit dem Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaften) belegt ist. Als geeignete Massnahmen bezeichnet das ISOS für dieses Gebiet: «Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung, usw.».

Das USEGO-Gebäude aus dem Jahre 1923 (mit seiner südwestlichen Erweiterung von 1932) ist mit dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) belegt; dieses Gebäude wird mit der vorliegenden Planung als Einzelbauwerk auch weiterhin seine räumliche und identitätsstiftende Präsenz am Ort behaupten. Die neu geplanten Bauten sind in respektvollem Abstand zu diesem Bauwerk platziert und von der Höhenstaffelung so angeordnet, dass das USEGO-Gebäude mehrheitlich sichtbar bleibt.

Eine gewünschte Realisierung eines eingeschossigen Gebäudes auf dem Baufeld A ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht verhältnismässig: Die Erstellkosten würden aufgrund der Grundkosten (Foundation, Dachkonstruktion und Haustechnik-Grundinstallationen) sehr hohe Kosten pro m2 Nutzfläche erzeugen. Zudem wäre auch hier die sinnvolle räumliche Verdichtung einer bestehenden Bauzone nicht gegeben.

*Beschluss:*

*Die Volumetrie auf dem Baufeld A wird auf der Westseite um 10 m gekürzt.*

*Die übrigen Volumen werden belassen.*

### **Mitwirkende/r Nr. 3:**

Siehe Antworten zu den vorangehenden Mitwirkenden; ergänzend dazu:

Der rechtskräftige Gestaltungsplan stammt aus dem Jahr 2004 und ist somit 14 Jahre alt. Die Planbeständigkeit ist grundsätzlich bis 5 Jahre nach dessen Genehmigung zu gewährleisten, sofern sich die Umstände nicht massiv geändert haben. Da sogar eine gesamte Ortsplanung alle 10 Jahre überprüft und angepasst werden soll, darf es als zweckmässig angesehen werden, den Gestaltungsplan nach 14 Jahren zu überprüfen und zu überarbeiten insbesondere da in dieser Zeit auch die übergeordnete Gesetzgebung (Raumplanungsgesetz, Kantonales Baugesetz) markante Veränderungen erfahren haben.

Zu der vorgeschlagenen Nutzungsumlagerung vom Baufeld A in das Baufeld B verweisen wir u.a. auf die Antwort zum Mitwirkenden Nr. 2. Gemäss den Sonderbauvorschriften, Art. 9 sind die Dächer extensiv zu begrünen, als begehbare Dachfläche oder als Dachgarten zu gestalten. Damit die Sichtbarkeit des USEGO-Gebäudes sowie die Sicht in die Landschaft nicht zusätzlich eingeschränkt werden die Sonderbauvorschriften (Art. 9, Abs. 2) dahin ergänzt, dass Dachaufbauten flächen- und höhenmässig begrenzt werden.

*Beschluss:*

*An der Aufhebung des heute rechtskräftigen Gestaltungsplans wird festgehalten.*

*Die Volumetrie auf dem Baufeld A wird auf der Westseite um 10 m gekürzt.*

*Die Sonderbauvorschriften werden dahin ergänzt, dass die Dachaufbauten flächen- und höhenmässig begrenzt werden.*

### **Mitwirkende/r Nr. 4:**

Siehe Antworten zu den vorangehenden Mitwirkenden; ergänzend dazu:

Wie die Bedürfnisse der Kantonspolizei sichergestellt werden, wird im Rahmen einer bilateralen Besprechung zwischen Mieter und Vermieter bereinigt und sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes. Die gewünschte Parallelstellung des Gebäudes auf dem Baufeld B zur Solothurnerstrasse würde eine Anordnung dieses einen Baukörpers bedeuten, welcher nicht mehr in einem Gesamtzusammenhang mit der übrigen Arealbebauung gelesen würde.

*Beschluss:*

*Die Volumetrie auf dem Baufeld A wird auf der Westseite um 10 m gekürzt.*

*Die Bedürfnisse der Kantonspolizei werden im Rahmen des Mietvertrags gelöst.*

*Die Sonderbauvorschriften (Art. 9, Abs. 2) werden dahin ergänzt, dass die Dachaufbauten flächen- und höhenmässig begrenzt werden.*

*Der Baukörper B wird in seiner Stellung belassen.*

### **Mitwirkende/r Nr. 5:**

Siehe Antworten zu den vorangehenden Mitwirkenden; ergänzend dazu:

Das sechsgeschossig geplante Gebäude auf dem Baufeld B ist eine sichtbare volumetrische Ergänzung des Gesamtareals. Durch die seitliche Platzierung stellt es zum USEGO-Gebäude keine Konkurrenzsituation dar. Da es gegenüber dem USEGO-Gebäude nur bis zu dessen Traufe reicht, lässt es diesem auch weiterhin die Hauptpräsenz des Ortes bestimmen. Es bleibt jedoch unbestritten, dass bei einigen Gebäuden entlang der Solothurnerstrasse die Sicht in die Ferne eingeschränkt wird. Eine Beschränkung der Besonnung – und somit der wohngyienischen Anforderungen – kann jedoch aufgrund der Gebäudeplatzierungen ausgeschlossen werden.

Der Baulärm stellt zwar eine Belastung dar, ist jedoch aufgrund der umweltrechtlichen Anforderungen gesetzlich geregelt und muss sich nach diesen richten.

Auch gemäss neuem Gestaltungsplan ist ein Lebensmittelgeschäft möglich.

*Beschluss:*

*Die Volumetrie auf dem Baufeld A wird auf der Westseite um 10 m gekürzt.*

*Die Sonderbauvorschriften (Art. 9, Abs. 2) werden dahin ergänzt, dass die Dachaufbauten flächen- und höhenmässig begrenzt werden.*

*Der maximale Baulärm richtet sich nach den gesetzlich geregelten umweltrechtlichen Anforderungen.*

#### **Mitwirkende/r Nr. 6:**

Siehe Antworten zu den vorangehenden Mitwirkenden (insb. Nr. 5); ergänzend dazu:

Wie bereits beim Mitwirkenden Nr. 5 dargestellt stellt insb. das Gebäude B – wie auch das Gebäude C1 - eine Beschränkung der Aussicht dar. Will man jedoch die innere Verdichtung umsetzen ist es notwendig, an ausgewählten und raumplanerisch sinnvollen Orten eine massvolle Verdichtung anzustreben. Es gelten – wie vorgängig erwähnt – auch die gesetzlichen Anforderungen einer qualitativ anspruchsvollen inneren Verdichtung umzusetzen. Aufgrund der ausgewogenen Platzierung die neuen Volumina mit den qualitätsvollen Aussenräumen kann die vorliegende Planung als dem Ort angemessen betrachtet werden.

*Beschluss:*

*An der Aufhebung des heute rechtskräftigen Gestaltungsplans wird festgehalten.*

*Die Volumetrie auf dem Baufeld A wird auf der Westseite um 10 m gekürzt.*

*Die Sonderbauvorschriften (Art. 9, Abs. 2) werden dahin ergänzt, dass die Dachaufbauten flächen- und höhenmässig begrenzt werden.*

#### **Mitwirkende/r Nr. 7:**

Siehe Antworten zu den vorangehenden Mitwirkenden; ergänzend dazu:

Der Vorschlag, auf dem Vorplatz des heutigen USEGO-Gebäudes einen Park mit Wasser zu realisieren, ist nicht sachgerecht und ein Widerspruch zur rechtlich geforderten Verdichtung. Stattdessen soll gemäss dem Freiraumkonzept eine gute und zeitgemässe Gestaltung dieses Bereiches umgesetzt werden, welche verschiedenen Ansprüchen und Nutzerinnen gerecht werden kann. Der Vorschlag einer Allee entlang der Solothurnerstrasse würde den Strassenverlauf noch weiter betonen. Mit der vorgeschlagenen Versetzung der Baumreihen wird eine Auflockerung entlang der Strasse erreicht; zudem können damit die Zugänge zum Areal besser aufgefunden werden.

Mit der aktuellen Mitwirkung, welche in den Medien auch umfassend publiziert wurde, ist die Bevölkerung umfangreich informiert und in den Planungsprozess miteinbezogen worden.

*Beschluss:*

*Am vorgeschlagenen Freiraumkonzept wird festgehalten.*

*Die Volumetrie auf dem Baufeld A wird auf der Westseite um 10 m gekürzt.*

*Die Sonderbauvorschriften (Art. 9, Abs. 2) werden dahin ergänzt, dass die Dachaufbauten flächen- und höhenmässig begrenzt werden.*

**Mitwirkende/r Nr. 8:**

Siehe Antworten zu den vorangehenden Mitwirkenden (insb. Nr. 1); ergänzend dazu:

Im Rahmen der Projektentwicklung wurden umfassende Varianten mit unterschiedlichen Volumen geprüft. Der Raumplanungsbericht stellt diese umfassend dar; die sinnvollste und beste Lösung wurde als Gestaltungsplan nun umgesetzt. Eine noch dichtere Bebauung der Baufelder C1, C2 und C3 würde an dieser Stelle eine Volumenkonzentration ergeben, welche das prägende USEGO-Gebäude in seiner Präsenz deutlich reduzieren würde.

*Beschluss:*

*Die Volumetrie auf dem Baufeld A wird auf der Westseite um 10 m gekürzt.  
Die übrigen Volumen, bzw. Baufelder, werden in ihrer volumetrischen Ausdehnung belassen.  
Die Sonderbauvorschriften (Art. 9, Abs. 2) werden dahin ergänzt, dass die Dachaufbauten flächen- und höhenmässig begrenzt werden.*

**Mitwirkende/r Nr. 9:**

Siehe Antworten zu den vorangehenden Mitwirkenden (insb. Nr. 5 und 6).

*Beschluss:*

*An der Aufhebung des heute rechtskräftigen Gestaltungsplans wird festgehalten.  
Die Volumetrie auf dem Baufeld A wird auf der Westseite um 10 m gekürzt.  
Die Sonderbauvorschriften (Art. 9, Abs. 2) werden dahin ergänzt, dass die Dachaufbauten flächen- und höhenmässig begrenzt werden.*

**Mitwirkende/r Nr. 10:**

Siehe Antworten zu den vorangehenden Mitwirkenden; ergänzend dazu:

Im Raumplanungsbericht ist dargestellt, welche Nutzungen in den einzelnen Baufeldern vorgesehen sind (Kap. 3.2.5). Das Richtprojekt zeigt zwar auf, welche räumlichen Bedürfnisse abgedeckt werden könnten. Ziel der Eigentümerschaft ist eine Belebung des Gesamtareals aufgrund des angestrebten Nutzungsmixes. Die Gasse zwischen dem USEGO-Gebäude und dem vorgelagerten Baukörper (Baufeld A) ist als «belebte Mitte» geplant (siehe Raumplanungsbericht). Wie auf den Mitwirkungsplakaten dargestellt, soll dieser Bereich als Treffpunkt auch ein Gastronomieangebot beinhalten.

Die vorgeschlagene Platzierung der hohen Bauten entlang der Bahnlinie würde das USEGO-Gebäude räumlich bedrängen. Es würde eine starke Massierung die Volumina auf einer Linie bedeuten. Die gegenwärtig vorgeschlagene Volumenverteilung auf dem Areal ist ausgewogen und alternierend; zudem lässt diese entsprechende Durchblicke – auch auf das USEGO-Gebäude - gewähren.

*Beschluss:*

*Die Baufelder, bzw. Volumen werden bis auf Baufeld A in ihrer Ausdehnung belassen.*

**Mitwirkende/r Nr. 11:**

Siehe Antworten zu den vorangehenden Mitwirkenden (insb. Nr. 5 und 6).

*Beschluss:*

*An der Aufhebung des heute rechtskräftigen Gestaltungsplans wird festgehalten.  
Die Volumetrie auf dem Baufeld A wird auf der Westseite um 10 m gekürzt.  
Die Sonderbauvorschriften (Art. 9, Abs. 2) werden dahin ergänzt, dass die Dachaufbauten flächen- und höhenmässig begrenzt werden.*

### **Mitwirkende/r Nr. 12:**

Siehe Antworten zu den vorangehenden Mitwirkenden; ergänzend dazu:

Die Solothurnerstrasse und die Bahnlinie mit der parallel dazu verlaufenden ERO bilden durchgehende Schneisen in der Bebauung. Da sie in der Hauptwindrichtung verlaufen, ermöglichen sie eine gute Luftzirkulation direkt nördlich und südlich des Gestaltungsplanperimeters.

Die vorgeschlagene Führung des Veloweges wurde bereits in der Projektierungsphase eingehend geprüft und aus Verkehrssicherheitsgründen verworfen. Sowohl auf dem USEGO-Areal, als auch auf dem benachbarten Stirnimann-Areal sind die Platzverhältnisse zu eng, um neben der Anlieferung und Parkierung auch noch eine sichere Führung der Velofahrer zu gewährleisten.

*Beschluss:*

*Die Volumetrie auf dem Baufeld A wird auf der Westseite um 10 m gekürzt.*

*Die Sonderbauvorschriften (Art. 9, Abs. 2) werden dahin ergänzt, dass die Dachaufbauten flächen- und höhenmässig begrenzt werden.*

*Zur Sicherung der Luftzirkulation sind keine zusätzlichen Massnahmen vorgesehen. Der Veloweg wird aus Sicherheitsgründen nicht durch das Areal nach Westen weitergeführt.*

### **Mitwirkende/r Nr. 13:**

Siehe Antworten zu den vorangehenden Mitwirkenden; ergänzend dazu:

Das Wohn- und Pflegezentrum (Baufeld B) fördert die Durchmischung im Quartier und stellt eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Angebotes in der Stadt Olten dar. Innerhalb des Quartiers finden sich zahlreiche Wohnangebote für weitere Anspruchsgruppen. Gemäss dem Raumplanungsbericht (Kap. 3.2.5 Nutzungen) ist im Baufeld C bei einem geänderten Mobilitätsverhalten – und einem daraus reduzierenden Parkplatz-Bedarf – eine Umnutzung dieser Fläche in Wohnungen möglich. Ein Restaurant ist im Rahmen des Gestaltungsplans realisierbar; der Gestaltungsplan schafft dafür die entsprechende Voraussetzung.

Die sog. Gasse ist ein «gefasster Begegnungsraum», welcher verschiedene Funktionen wie Fussgänger- und Veloverkehr sowie Anlieferung erfüllen soll. Aufgrund der westlichen Wegfahrt sowie der dortigen Parkierung (unter dem Brückenbauwerk) kann dieser nicht nur dem Langsamverkehr und der Anlieferung vorbehalten sein. Gemäss dem Raumplanungsbericht (Kap. 3.2.8) soll dieser Bereich einen öffentlichen Charakter aufweisen und durch zusätzliche Bepflanzung und allfällige Ausstattungselemente zusätzlich belebt werden.

Der USEGO-Garten ist als ruhiger Aussenraum konzipiert; er bildet den zentralen Ort für die Bewohner des Tertianums und alle weiteren Nutzer des Areals (s. Raumplanungsbericht S. 30). Es ist geplant, dass dieser Garten nur nachts – und auch nur im Bedarfsfall – geschlossen werden kann. Da dieser Garten sich auf einer bestehenden Tiefgarage befindet ist der Wurzelbereich für Bäume auf 1.20m Höhe festgelegt worden; bei einer Erhöhung dieses Masses müsste die bestehende Betondecke statisch ertüchtigt werden, was kostenmässig unverhältnismässig wäre. Bei einer Bewirtschaftung des Gartens in ausgedehnten Trockenzeiten (auch Bewässerung) ist davon auszugehen, dass die Humusstärke von 1.20 m ausreichend ist.

Die Vorzone entlang der Solothurnerstrasse – insbesondere nördlich des Baufeldes A – tritt als Begegnungs- und Interaktionsort für Personen angrenzender Gebäude und solcher aus der Nachbarschaft auf (Raumplanungsbericht Kap. 3.2.8). Dieser ist noch nicht in aller Detailliertheit planerisch dargestellt und wird in einem Baugesuchsverfahren konkretisiert.

Grundsätzlich ist zu erwähnen, dass der im Freiraumkonzept dargestellte Aussenraum als konzeptionelle Idee zu verstehen ist. Im Baugesuchsverfahren sind die dazu umfassenden planerischen Einzelheiten aufzuzeigen. Es wird dann darauf geachtet, dass die Qualitäten, welche im Raumplanungsbericht dargestellt sind, auch eingelöst werden. Es versteht sich diesbezüglich von selbst, dass bestimmte Bereiche auch mit Grünflächen ausgestattet werden müssen.

Die gewünschte ÖV-Anbindung und eine Takterhöhung des öffentlichen Verkehrs ist wünschenswert, liegt aber nicht im Einflussbereich des Gestaltungsplanes. Als Massnahme zur Reduzierung des Parksuchverkehrs wird in den Sonderbauvorschriften ergänzt, dass die Parkierung in ein Parkleitsystem zu integrieren ist.

Bereits in den aufgelegten Sonderbauvorschriften ist vorgeschrieben, dass die Dächer als extensiv begrüntes Flachdach auszuführen, als begehbare Dachfläche oder als Dachgarten zu gestalten sind. Es wird in den Sonderbauvorschriften ergänzt, dass die ganze Dachfläche für die Energiegewinnung genutzt werden kann. Zudem wird zusätzlich vorgeschrieben, dass die Dachflächen nur beschränkt durch zusätzliche Aufbauten wie Lüftungs-, Kältezentralen oder dgl. beansprucht werden dürfen.

Für Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten ist in den Sonderbauvorschriften das Erreichen eines Nachhaltigkeitslabels zwingend vorgeschrieben. Zudem wird in die Sonderbauvorschriften aufgenommen, dass für Neubauten 80% der für Heizung, Kühlung, Lüftung und Klimatisierung benötigten Energie mittels erneuerbaren Energien bereitzustellen sind.

*Beschluss:*

*Die gestalterischen Anforderungen des Aussenraums werden unter Berücksichtigung der Erläuterungen im Raumplanungsbericht im Rahmen der Baubewilligungsverfahren geprüft.*

*In die Sonderbauvorschriften wird zusätzlich aufgenommen, dass für Neubauten 80% der für Heizung, Kühlung, Lüftung und Klimatisierung benötigten Energie mittels erneuerbaren Energien bereitzustellen sind.*

*In die Sonderbauvorschriften wird zusätzlich aufgenommen, dass für die Energiegewinnung die gesamten Dachflächen beansprucht werden dürfen.*

*In den Sonderbauvorschriften wird ergänzt, dass ein Parkleitsystem zu erstellen ist.*