

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

vom 16. März 2020

Teiländerung Zonen- und Gestaltungsplan Olten SüdWest 2018/Genehmigung Mitwirkungsbericht, Freigabe zur öffentlichen Auflage und Genehmigung Vereinbarung

1. Ausgangslage

Mit dem Protokoll Nr. 200 vom 11. September 2017 hat der Stadtrat beschlossen, dass das Ergebnis der Phase Masterplan für das Areal Olten Südwest die Erwartungen der Grundeigentümer und diejenigen des Stadtrates erfüllt und somit die Basis für die zu überarbeitende Nutzungsplanung gegeben sei.

Mit dem Protokoll Nr. 268 vom 5. November 2018 hat der Stadtrat die Mitwirkungsfreigabe wie auch die Freigabe zur kantonalen Vorprüfung für das Planungsdossier «Olten SüdWest 2018» beschlossen. In diesem Protokoll ist auch das damals vorliegende Planwerk ausführlich erläutert worden.

Der Stadtrat hat in den Erwägungen zum Protokoll 268 vom 5. November 2018 ebenfalls festgehalten, dass der Vertrag zu den Planungsmehrwerten, zur Infrastruktur und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bis zur öffentlichen Auflage der Zonenplanänderung Olten Südwest vorliegen muss. Dieser Vertrag liegt dem Stadtrat nun zur Unterzeichnung vor.

2. Mitwirkung «Olten SüdWest 2018»

Artikel 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und §3 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn (PBG) schreiben vor, dass die Planungsbehörde die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Nutzungsplanung orientiert und dafür sorgt, dass diese in geeigneter Form mitwirken kann.

In Absprache mit der Grundeigentümerin hat die Stadt Olten mittels einer Ausstellung und Informationsveranstaltungen die interessierte Bevölkerung zur Mitwirkung eingeladen.

2.1. Mitwirkungsausstellung

Das Dossier der Mitwirkung umfasste nachstehende Dokumente:

Verbindliche Dokumente:

- Teilzonenplanänderung (mit integrierten Zonenbestimmungen) vom 31.10.2018
- Gestaltungsplan vom 31.10.2018
- Sonderbauvorschriften vom 31.10.2018
- Erschliessungsplan vom 31.10.2018

Erläuternde Dokumente:

- Raumplanungsbericht vom 31.10.2018
- Gutachten Verkehr samt Anhang vom 12.09.2018

- Lärmgutachten vom 9.10.2018
- Freiraumkonzept vom Februar 2018
- Masterplan: Arbeitsbericht und Resultate, vom August 2017

Zusätzlich bestanden nachstehende Dokumente resp. Installationen im Rahmen der Mitwirkungsphase:

- Plakatstellwände mit zusätzlichen Erläuterungen
- Modell mit möglichen Bauten im Massstab 1:1'000
- Querschnitt durch Stadt Olten und den neuen Bauten von Olten SüdWest 2018 sowie Darstellung der Höhen der bedeutendsten Bauwerke
- auf dem Gelände: An ausgewählten Orten wurden Profile gestellt, welche die Volumetrie und die Höhe der Bauten darstellen.
- Profilplan, welcher die Standorte der oben dargestellten Profile aufzeigt

Die Mitwirkungsausstellung im Stadthaus von Olten dauerte vom 27. November 2018 bis und mit Montag, 14. Januar 2019.

Anlässlich der Informationsveranstaltung vom 27. November 2018 konnten rund 50 Personen begrüsst werden. An weiteren 4 Abenden standen Fachleute aus Verwaltung und dem Planerteam Interessierten für die Beantwortung ihrer Fragen zur Verfügung.

Sämtliche Dokumente waren auf dem Webauftritt der Stadt Olten aufgeschaltet; zudem wurde im Stadtanzeiger vom 15. November 2018 auf die Ausstellung und die Informationsveranstaltungen aufmerksam gemacht.

2.2. Mitwirkungseingaben und Mitwirkungsbericht

Insgesamt haben sich drei Parteien (Grüne, SP und Junge SP), die Baukommission, die Bürgergemeinde, der VCS sowie verschiedene Privatpersonen zum Planungsvorhaben schriftlich geäußert.

Zusammenfassend wird erkannt, dass vor allem die Gestaltungsqualität und das Thema Verkehr im Vordergrund der Eingaben standen. Zu den Bereichen Gestaltung und Grünräume wird betont, die nächste Etappe sei enorm wichtig für die zukünftige Identität des Areals; entsprechend sei auch die Besetzung des vorgeschriebenen Gestaltungsbeirats mit kompetenten Personen zwingend. Beim Verkehr wurden verschiedene Ansichten vertreten: Während die einen der Ansicht sind, der motorisierte Verkehr dürfe hinter dem ÖV nicht zurückstehen, und Massnahmen gegen Staus vor dem Knoten Rötzmatt fordern, fragen andere, ob gerade der vorgesehene ÖV von ausreichender Qualität sei. Wieder andere fordern die rechtzeitige Sicherstellung der Stadtteilverbindung Hammer. Weitere Rückmeldungen betrafen den Energie-Standard Minergie-P, eine Mindestquote an gemeinnützigem Wohnungsbau sowie Alterswohnungen.

Der umfassende Mitwirkungsbericht gibt die Antworten der Planungsbehörde wieder und zeigt auf in welchen Punkten aufgrund der Eingaben entsprechende Verbesserungen des Planwerks vorgenommen wurden - oder weshalb die Wünsche nicht berücksichtigt werden konnten.

2.3. Weiteres Vorgehen

Der Mitwirkungsbericht soll auf dem Webauftritt der Stadt Olten publiziert werden. Zudem wird der Bericht den Medien und den am Mitwirkungsprozess beteiligten Parteien zugestellt.

3. Kantonale Vorprüfung Planungsdossier «Olten SüdWest 2018»

Mit dem Protokoll Nr. 268 vom 5. November 2018 hat der Stadtrat das Dossier «Olten Süd-West 2018» bestehend aus Teilzonenplanänderung samt Zonenvorschriften, Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften, Erschliessungsplan, Raumplanungsbericht, Gutachten Verkehr, Lärmgutachten, Freiraumkonzept und Masterplan ebenfalls zur kantonalen Vorprüfung freigegeben.

Das gesamte Dossier wurde am 9. November 2018 bei der kantonalen Behörde eingereicht. Aufgrund von Rückfragen der kantonalen Behörde wurden daraufhin notwendige Besprechungen mit diversen Amtsstellen geführt.

Ein erster Zwischenbericht des Amtes für Raumplanung vom 12. Februar 2019 legte dar, dass Dokumente nachgeliefert oder ergänzt werden müssen. Daher erfolgen verschiedene Besprechungen zwischen den kantonalen Fachstellen, den Vertretern der Stadt und der Grundeigentümerin.

Ein ergänztes Dossier wurde bei der kantonalen Behörde am 9. Juli 2019 nachgereicht. Am 12. August 2019 wurde vom Amt für Raumplanung ein umfassender Vorprüfungsbericht der Stadt zugestellt. Darin wurden Anpassungen, Korrekturen und Ergänzungen gefordert, im Anschluss kann die öffentliche Auflage erfolgen. Daraufhin wurde am 30. Oktober 2019 das überarbeitete Dossier beim Kanton eingereicht.

Im Schreiben des Kantons vom 26. November 2019 wurde dargelegt, dass das Thema «Zonenbestimmung höhere Bauten» überarbeitet werden muss. Zudem wurde festgehalten, dass zur Genehmigung des Teilzonenplans, des Erschliessungsplanes und des Gestaltungsplans mit den Sonderbauvorschriften durch den Regierungsrat eine verbindliche Regelung der Planung, Realisierung und Finanzierung der PU Hammer vorliegen muss.

In der Zwischenzeit wurden die anstehenden Fragestellungen bereinigt. Nun liegt das überarbeitete Dossier für die Planaufgabe bereit.

4. Erläuterungen zu den überarbeiteten Dokumenten des Planwerks

4.1 Teilzonenplan

Der im Rahmen der Mitwirkung aufgelegte Teilzonenplan wird im Protokoll Nr. 268 vom 5. November 2018 des Stadtrates ausführlich beschrieben. Gegenüber dem damaligen Plan wurden insb. die Bestimmungen über die Zone für höhere Bauten angepasst.

4.2 Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften

Ebenso sind der im Rahmen der Mitwirkung aufgelegte Gestaltungsplan und die dazugehörenden Sonderbauvorschriften im Protokoll Nr. 268 vom 5. November 2018 des Stadtrates ausführlich beschrieben. Gegenüber den damaligen Dokumenten wurden aufgrund der Vorprüfung des Kantons wie auch der Mitwirkung umfassende Ergänzungen umgesetzt.

Die entscheidende Veränderung haben die Sonderbauvorschriften dahin erfahren, dass verbindliche Vorgaben für die Planung und Umsetzung der Personenunterführung Hammer eingeflossen sind. Diese Änderung erfolgte aufgrund der Vorgabe des Kantons wie auch der Mitwirkungseingaben.

4.3 Erschliessungsplan / öffentliche Flächen / Infrastruktur

Des Weiteren ist auch der Erschliessungsplan im Protokoll Nr. 268 vom 5. November 2018 des Stadtrates inhaltlich beschrieben.

Es ist absehbar, dass durch die Vergrösserung der öffentlichen Flächen und die erhöhten gestalterischen Anforderungen für die Infrastruktur höhere Perimeterbeiträge als bisher resultieren und auch höhere Kosten für die Einwohnergemeinde entstehen.

Gegenwärtig ist das Teil-GEP (Generelles Entwässerungsprojekt) und der Beitragsplan in Bearbeitung. In einer weiteren Phase erfolgt die Projektierung der Infrastruktur durch die

Abteilung Tiefbau sowie den weiteren Werkleitungsunternehmen (a.en, Swisscom, etc.). Die Werkleitungstrassen sind infolge der zukünftigen Bepflanzung der Strassenbereiche eng bemessen und bedürfen der weiteren Optimierung.

4.4 Weitere Dokumente

In den weiteren Dokumenten wie z.B. dem Raumplanungsbericht, dem bodenkundlichen Kurzbericht, dem Fachbericht Störfallvorsorge, dem Freiraumkonzept und dem Lärmgutachten wurden die erforderlichen Anpassungen vorgenommen.

5. Vereinbarung Entwicklung und Überbauung des Areals Olten SüdWest

Mit der vorliegenden Vereinbarung wird eine Regelung zu folgenden Themen getroffen:

- Grundsätze für den Gestaltungsbeirat als Begleitorgan zur Qualitätssicherung
- Regelung über den Mehrwertausgleich für die Umzonung mit Vereinbarung der Höhe der Ausgleichsabgabe und ihrer Verwendung
- Regelung zum weiteren Vorgehen für die Planung, Realisierung und Finanzierung der Personenunterführung Hammer
- Grundsätze zur Entwicklung und Überbauung des Baufeldes C festgelegt
- Grundsätze betreffend Abtretung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) an die Stadt festgelegt
- Grundsätze betreffend Abtretung der Plätze und Grünflächen an die Stadt festgelegt
- Grundsätze zu den bereits erstellten Erschliessungsanlagen festgelegt

Die Vereinbarung setzt ein klares Zeichen, dass bei der baulichen Umsetzung der Erschliessungsinfrastruktur gemeinsame Ziele verfolgt werden und beide Parteien bereit sind, den dafür erforderlichen Beitrag zu leisten.

Die Vereinbarung fällt dahin resp. ermöglicht eine einseitige Kündigung des Werkes, wenn die finanziellen Mittel für die Stadtteilverbindung Hammer nicht bis Ende 2022 bewilligt resp. der Baubeginn nicht bis spätestens am 31. Dezember 2027 oder einem späteren Datum gemäss Verfall der Agglomerationsbeiträge des Bundes erfolgt oder die zulässige Bruttogeschossfläche (338'000 m²) im Rahmen des Bewilligungsverfahrens reduziert wird. Die Grundeigentümerin kann sich im Falle einer Kündigung auf die gesetzliche Erschliessungspflicht der Stadt berufen. Ein Hinfall des Vertrages entbindet die Grundeigentümerin nicht von der Verpflichtung für den Planungsmehrwertausgleich. Es gilt dann die vom Gesetz geregelte Fälligkeit (Baubewilligung oder Verkauf).

Den Unterzeichnenden ist bewusst, dass mit den Kündigungsklauseln ein Risiko der Plan genehmigung durch den Regierungsrat besteht, da im Vorprüfungsbericht festgehalten ist, dass zur Genehmigung des Teilzonenplans, des Erschliessungsplanes und des Gestaltungsplans mit den Sonderbauvorschriften durch den Regierungsrat eine verbindliche Regelung der Planung, Realisierung und Finanzierung der PU Hammer vorliegen muss.

6. Öffentliche Auflage

6.1. Einverständnis der betroffenen Grundeigentümer

Das schriftliche Einverständnis der Grundeigentümerin (Terrana AG) für die öffentliche Auflage der bereinigten Planungsunterlagen liegt vor.

6.2. Freigabe zur öffentlichen Auflage

Sämtliche Dokumente wurden aufgrund der Anforderungen des Kantons und den Resultaten aus der Mitwirkung bereinigt und sind somit für die öffentliche Planaufgabe bereit.

Es werden nachstehende Dokumente öffentlich aufgelegt:

Verbindliche Dokumente:

- Teilzonenplanänderung (mit integrierten Zonenbestimmungen) vom 5.2.2020
- Gestaltungsplan vom 5.2.2020
- Sonderbauvorschriften vom 5.2.2020
- Erschliessungsplan vom 5.2.2020

Erläuternde Dokumente:

- Raumplanungsbericht vom 28.2.2020
- Gutachten Verkehr samt Anhang vom 12.9.2018
- Bodenkundlicher Kurzbericht vom 5.2.2020
- Fachbericht Störfallvorsorge vom 18.4.2019
- Freiraum-Konzept vom Februar 2018
- Lärmgutachten vom 9.10.2018, rev. 23.4.2019
- Masterplan: Arbeitsbericht und Resultate vom August 2017
- Bauprofilplan vom 5.2.2020

7. Beilage

- Dossier «Olten Südwest 2018»; Dossier Teilzonenplanänderung und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften
- Vereinbarung über die Entwicklung und Überbauung des Areals Olten SüdWest vom 27. Februar 2020
- Mitwirkungsbericht
- Medienmitteilung

Beschluss:

1. Der Bericht zur öffentlichen Mitwirkung wird zur Publikation in den Medien und zum Versand an die Beteiligten freigegeben.
2. Der Stadtrat genehmigt die «Vereinbarung über die Entwicklung und Überbauung des Areals Olten SüdWest» vom 27. Februar 2020.
3. Der Stadtrat gibt das Dossier «Olten SüdWest 2018» bestehend aus Teilzonenplanänderung (mit integrierten Zonenbestimmungen), Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften, Erschliessungsplan, Raumplanungsbericht, Gutachten Verkehr, Bodenkundlicher Kurzbericht, Fachbericht Störfallvorsorge, Freiraum-Konzept, Lärmgutachten, Masterplan, Bauprofilplane, Profilierung ausgewählter Gebäudeecken (an Ort) zur öffentlichen Planaufgabe frei.
4. Der Stadtrat gibt die beiliegende Medienmitteilung frei zum Versand durch die Direktion Präsidium.
5. Der Stadtrat beauftragt die Direktion Bau mit dem Vollzug.

Stadtkanzlei Olten
Der Stadtschreiber:

D. V.