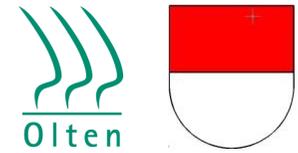


Einwohnergemeinde Olten
Kanton Solothurn



Teilzonenplanänderung
Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften
Olten SüdWest 2018

Mitwirkungsbericht

13. Dezember 2019

Impressum

Stadt Olten
Direktion Bau
Kurt Schneider, Stadtbaumeister / Leiter Direktion Bau
Artur Bucher, Stadtarchitekt
Dornacherstrasse 1
4601 Olten

PLANAR AG für Raumentwicklung
Daniel Schneider, Landschaftsarchitekt BSLA, Gartendenkmalpflege NDS, Raumplaner VLP, Städtebau NDK
Bettina Wyss, MSc UZH, cand. MAS ETH Raumplanung
Gutstrasse 73
8055 Zürich

Grundeigentümerin:
Terrana AG
Säumerstrasse 51
8803 Rüschlikon

Einleitung

Die heute bestehenden und gegenwärtig rechtskräftigen Zonen- und Gestaltungspläne aus dem Jahre 2006 und 2010 umfassen im östlichen Teil Zonen für Wohn- und Geschäftsnutzungen in der Fläche von ca. 13.3 ha (inkl. Strassen- und Wegkörper). Der westliche Teil des Gebietes wurde als Sondernutzungszone (Sondernutzungszone SüdWest) bezeichnet, welche für die städtebauliche Entwicklung bestimmt ist.

Im Gebiet des rechtskräftigen Gestaltungsplans ist das Baufeld B4, welches rund 43'000 m² Bruttogeschossfläche ermöglichte, im Jahre 2012 überbaut worden. Es umfasst 420 Wohnungen sowie einige gewerbliche, bzw. halböffentliche Nutzungen.

Die Reaktionen aus der Bevölkerung, wie auch der partielle Leerstand der Wohnungen hat dazu geführt, dass die Planung ab dem Jahre 2016 grundsätzlich überdenkt wurde. Ein Masterplan sollte aufzeigen, wie das Gebiet neu konzipiert und eine höhere Wohnqualität aufweisen könnte. Das Ergebnis des Masterplans lag im August 2017 vor. Dieser zeigt umfassende Lösungsvorschläge für die Baukörper, den Grünraum wie auch der Strassenbereiche auf.

Auf der Grundlage des Masterplans wurde das Planwerk überarbeitet. Es umfasst den Teilzonenplan, den Gestaltungsplan samt den Sonderbauvorschriften sowie die dazugehörenden, erläuternden Dokumente.

Mitwirkung

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.

Mittels einer Ausstellung mit Informationsveranstaltung wurde die interessierte Bevölkerung zur Mitwirkung eingeladen. Diese dauerte vom Dienstag, 27. November 2018 bis und mit Montag, 14. Januar 2019.

Auf Plakatstellwänden wurden die wesentlichen Planungselemente anschaulich dargestellt. Ebenso lagen die nachstehenden Dokumente auf (welche auch auf dem Internetportal der Stadt Olten aufgeschaltet waren):

- Teilzonenplanänderung (mit integrierten Zonenbestimmungen) vom 31.10.2018
- Gestaltungsplan vom 31.10.2018
- Sonderbauvorschriften vom 31.10.2018
- Erschliessungsplan vom 31.10.2018
- Raumplanungsbericht vom 31.10.2018
- Gutachten Verkehr samt Anhang vom 12.09.2018
- Lärmgutachten vom 9.10.2018000
- Freiraumkonzept vom Februar 2018
- Masterplan: Arbeitsbericht und Resultate, vom August 2017
- Modell mit möglichen Bauten im Massstab 1:1'000

Vor Ort wurden an ausgewählten Orten entsprechende Profile gestellt, welche die Volumetrie und die Höhe der Bauten darstellten. Es lag zudem ein Übersichtsplan auf, welcher die Standorte der Profile aufzeigte.

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. Auf Wunsch der beiden Parteien SP/junge SP und die Grünen wurde eine zusätzliche Orientierung durchgeführt.

Mitwirkungseingaben

Insgesamt äusserten sich die nachstehen Personen, Personengruppen, politischen Parteien und Behörden im Rahmen der Mitwirkung:

Kürzel	Name	Vorname	Verantw.	Adresse	PLZ	Ort
bgo	Bürgergemeinde Olten			Frohburgstrasse 5	4600	Olten
bk	Baukommission der Stadt Olten		c/o Direktion Bau	Dornacherstrasse 1	4600	Olten
born	Anwohnerschaft Bornfeld, Sportstrasse, Chlyholz (total 17 Unterzeichnende)		i.V. Deny Sonderegger	Sportstrasse 50	4600	Olten
gp	Grüne Region Olten		Raphael Schär-Sommer		4600	Olten
jsp	Junge SP, Region Olten			Rosengasse 50	4600	Olten
kan	Kanzso	Charlotte		Hasenweid 10	4600	Olten
schm	Schmuziger	Alina und Klaus			4600	Olten
sp	Sozialdemokratische Partei		Geschäftsleitung	Postfach 1666	4600	Olten
vcs	Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion Solothurn		Anita Wüthrich	Postfach 804	4501	Solothurn

Die Beiträge werden nachstehend nach Themenbereichen dargestellt und um die Stellungnahme der Planungsbehörde ergänzt:

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Diverse			
1	Gestaltung Baufeld	sp	<p>Die Realisierung des ersten Baufeldes hat generell zu einem schlechten Ruf der Überbauung Olten SüdWest geführt. Ein neues Quartier kann nur erfolgreich sein, wenn es von der anässigen Bevölkerung anerkannt und geschätzt wird. Das zweite Baufeld muss so gestaltet werden, dass es in der Bevölkerung mehrheitlich positiv aufgenommen wird.</p> <p>Die Stadt Olten muss deshalb alle zur Verfügung stehenden Mittel nutzen, um Schwachstellen, Gestaltungsmängel, sowie subjektive und objektive Elemente, die mit der "Oltner Kultur" nicht verträglich sind, rasch zu erkennen und zu korrigieren. Dazu ist eine offensive und konstruktive Informationsstrategie ein wichtiges Mittel.</p>	<p>Sowohl der Stadtrat, als auch die Grundeigentümerin sind sich dem Image und den Defiziten der bestehenden Bebauung bewusst. Die räumlichen Themen wurden daher im Masterplan und nun auch in den grundeigentümergeleiteten Instrumenten aufgearbeitet und weiterentwickelt. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurde die Diskussion darüber geführt ob nun die richtigen Instrumente zum Einsatz gelangen.</p> <p>Für die Qualitätssicherung sind in den Sonderbauvorschriften Steuerungselemente vorgesehen. Es werden gestalterische und betriebliche Anforderungen vorgegeben und durch den beratenden Gestaltungsbeirat im Entwurfs- und Bewilligungsprozess begleitet. In Teilgebieten gilt auch die Wettbewerbspflicht.</p>
2	Dokument der Sonderbauvorschriften - Sprache	jsp	Es ist wünschenswert, dass immer alle Geschlechter genannt werden.	In den Berichten zur Planung Olten SüdWest wird eine Präambel zur gendergerechten Sprache eingefügt.

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Diverse			
3	Etappierung	gp	<p>Ein konstanter Baufortschritt soll nicht gefördert werden. Es handelt sich bei dem Gebiet um die letzten Baulandreserven der Stadt. Wir sind überzeugt, dass einer Verdichtung nach innen immer den Vorrang gegeben werden muss gegenüber der Überbauung von freien Flächen. Darum muss der Baufortschritt dem jeweiligen Bedarf an Wohnraum angepasst sein und nicht als Investitionsmöglichkeit gesehen werden. Die bauliche Anknüpfung an die Innenstadt ist mit den geplanten Hochhäusern im Baufeld A gegeben. Wir unterstützen daher deren Realisierung sehr.</p> <p>Wir würden weiter gerne die Auflage machen, dass die Überbauung dieser Felder A zuerst realisiert werden muss. Baufeld A schafft mit diesen Hochhäusern mehr als alle anderen Baufelder die visuelle Integration und Anknüpfung an die Innenstadt. Ohne diese Überbauung bleibt das neue Quartier weiterhin isoliert und die Gefahr einer Ghettoisierung bestehen.</p> <p>Es soll festgehalten werden, dass eine weitere Überbauung nur dann möglich ist, wenn der Leerbestand an vergleichbaren Wohnungen in der gesamten Stadt ein kritisches Mass erreicht d.h. deutlich ist, dass in absehbarer Zeit zusätzlicher Wohnraum benötigt wird. Ein Vorantreiben der Überbauung auf Vorrat ist zu verhindern. Ein Grenzwert für den Leerwohnungsstand, der unterschritten werden muss bevor erneut gebaut werden darf, soll im Artikel 7 der Sonderbauvorschriften ergänzt werden. Dies auch aus Imagegründen, da Olten mit seiner Leerwohnungsquote auch schon negativ in der nationalen Presse erwähnt wurde.</p>	<p>Im Normalfall passt sich der Baufortschritt dem jeweiligen Bedarf an, da ja der Leerstand in erster Linie den Investoren Verluste beschert. Die aktuelle Zinspolitik übersteuert leider diese «natürliche» Situation.</p> <p>Eine Steuerung des Entwicklungsfortschrittes in Olten erfolgt mittels Investitionen in die Erschliessungsinfrastruktur (eine Baubewilligung kann nur innerhalb des erschlossenen Perimeters erteilt werden). Zwecks Transparenz enthalten auch Sonderbauvorschriften generelle Vorgaben dazu. Das Vorgehen ist zudem im Planungsbericht erläutert. Eine Verknüpfung mit der Leerwohnungsquote ist isoliert auf einen Grundeigentümer rechtlich nicht zulässig (Ungleichbehandlung) und auch in der Praxis nicht umsetzbar.</p> <p>Der Stadtrat begrüsst die Absicht des Investors, auf dem Bau-feld C das Quartier weiterzuentwickeln, da damit auch bestehende Defizite im öffentlichen Raum eliminiert werden können und die bereits erstellte Infrastruktur optimal genützt werden kann.</p> <p>Im Anschluss besteht die Verpflichtung den stadtnahen Teil zuerst baulich zu nutzen.</p> <p>Die Realisierung der Stadtteilverbindung Hammer ist aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungseingaben nicht mehr nur an das Bau-feld A geknüpft. Vor einer Bebauung mit 500 m2 Nutzfläche (entspricht 2 Einfamilienhäusern) ist die PU Hammer finanziell sicherzustellen und die technische und rechtliche Sicherstellung innert 2 Folgejahren. Die Realisierung hat bis spätestens Baubeginn Bau-feld A oder 2025 zu erfolgen.</p>

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Diverse			
4	Generelles	gp	Das Gebiet darf keinesfalls aus reinen Finanzpolitischen Überlegungen heraus überbaut werden, sondern nur wenn eine reale Nachfrage nach dem entsprechenden Wohnraum nachgewiesen ist.	Siehe Stellungnahme Nr. 3.
5	Haltung der Baukommission, div. Themen	bk	Positiv beurteilt die Baukommission das Umdenken in Punkto Energie und «Vorland» / Grünstreifen und die Ausscheidung einer Zone für öffentliche Bauten. Als weiteren Pluspunkt werden die geplanten Massnahmen, mit welchen der Rötzmatt-Knoten mit einem angemessenen Rückstauraum entlastet wird zur Kenntnis genommen. Die Abkehr von einer durchgehenden Gebäudehöhe mit fünf Vollgeschossen hin zu unterschiedlichen Geschossigkeiten im Grundsatz wird befürwortet.	Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.
6	Wohnen für gehobene Ansprüche	bk	Als schwierig wird beurteilt, dass in Olten Bauwilligen und potenziell guten Steuerzahlern praktisch keine Parzellen für individuelle Wohnformen, sprich Ein- und Doppelfamilienhäuser, mehr angeboten werden können. Es wird deshalb von einem Teil der Baukommission bedauert, dass diesbezüglich interessante Baufelder erst in einer späteren Etappe bebaut werden können.	Es wurden bewusst höhere Dichten in Nähe zum Zentrum der Stadt Olten gewählt. Damit wird gewährleistet, dass die zukünftigen Wohnungen und Dienstleistungsflächen mehrheitlich zu Fuss oder mit dem OeV gut erreichbar sind. Der Zonenplan der Stadt Olten weist an anderen Orten (Schöngrund, Fustlighalde) entsprechende Reserven aus.

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Diverse			
7	Bedarf für ein neues Grossquartier	kan	<p>Allgemein fällt es schwer zu glauben, dass wir in Olten bis 2050 eine Siedlung für rund 5000 weitere Einwohner und Flächen für weiteres Gewerbe brauchen. Dies würde bedingen, dass die Einwohnerzahl sich genau wie in den letzten 10 Jahren entwickeln würde, dass alle Zuzügler in OSW wohnen würden und das Gewerbe aufblühen würde. Täglich sieht man aber einen wachsenden Leerwohnungsbestand, zunehmende Neubauten und Neubau-Projekte auch ausserhalb OSW, und eine steigende Anzahl leerer Ladenflächen sowie viele leere Gewerbeflächen auch in höheren Geschossen.</p> <p>Sollte OSW gegenüber andern Wohnlagen begehrenswert werden, müsste man nebst viel Grün, einem Gewässer und Abwechslung in der Gestaltung auch Wohnraum für Eigentümer mit gehobenen Ansprüchen bieten: EF- und ZF- Häuser mit schöner Aussicht und grosszügigem Parkraum.</p>	<p>Es wurden bewusst höhere Dichten in Nähe zum Zentrum der Stadt Olten gewählt. Damit wird gewährleistet, dass die zukünftigen Wohnungen und Dienstleistungsflächen mehrheitlich zu Fuss oder mit dem OeV gut erreichbar sind.</p> <p>Der Zonenplan der Stadt Olten weist an anderen Orten (Schöngrund, Fustlighalde) entsprechende Reserven aus.</p>
8	Kommunikation	kan	<p>Die meisten Stimmbürger haben oft entweder gar nicht oder nicht mehr präsent, wie die Verbindlichkeiten zwischen Stadt und Investor geregelt sind (Finanzen, Bauvorschriften).</p> <p>Dass die Entwicklung von OSW noch sehr flexibel ist, sowohl in Gestaltung wie Nutzung ist vielen zu wenig bewusst. Zeigt man den neuesten Masterplan, wird angenommen, dass alles nun genau so gebaut wird, nachdem die erste Bau-Etappe niemand begeistert hat.</p>	<p>Im Rahmen der Mitwirkung lagen sämtliche planerischen Instrumente, wie z.B. auch die sehr umfassenden Sonderbauvorschriften auf. Anlässlich der Fragerunden konnten den Fachleuten auch entsprechende Fragen gestellt werden. Der Masterplan zeigt auf, dass – verglichen mit der bereits realisierten Etappe des noch rechtskräftigen Gestaltungsplanes – eine viel grössere räumliche Vielfalt mit der neuen Planung möglich sein wird. Die grundeigentümergebundenen Instrumente sind in naher Zukunft auch jederzeit online verfügbar.</p>

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Gestaltungskommission			
9	Gestaltungskommission	sp	<p>Ein wichtiges Element um unbeabsichtigte Fehlentwicklungen oder Unzulänglichkeiten vorzubeugen, ist eine Gestaltungskommission.</p> <p>Es soll eine mit genügend Kompetenzen ausgestattete Gestaltungskommission eingesetzt werden, welche eine ausreichende Unabhängigkeit zu den wichtigen Interessenvertretern hat, vom Bauherrn akzeptiert wird und in der Öffentlichkeit wahrgenommen wird.</p>	Für das Areal wird ein Gestaltungsbeirat eingesetzt. Dieser setzt sich aus kompetenten Fachleuten insbesondere aus den Disziplinen Architektur und Freiraumplanung zusammen. Der Beirat hat Antragsrecht bei der Bewilligungsbehörde, dies ist in Olten gemäss Gemeindeordnung die Baukommission.
10	Gestaltungskommission: Inhalte Pflichtenheft	sp	Das Thema der Durchmischung soll im Pflichtenheft der Gestaltungskommission einen besonderen Stellenwert erhalten.	Eine Durchmischung kann mit der geforderten Vielfalt an Wohnangeboten, Freiraumqualitäten und einer Nutzungsvielfalt erreicht werden. Diese Punkte sind in den Sonderbauvorschriften grundeigentümerverbindlich geregelt. Der Gestaltungsbeirat und die Baukommission wird die Projekte daran messen.
11	Gestaltungsbeirat	jsp	Die Kompetenzen und Richtlinien, nach welchen der Gestaltungsbeirat die Projekte beurteilt, sollen noch präziser formuliert werden. Ausserdem stellt sich die Frage nach der Zusammensetzung des Gestaltungsbeirats (Bsp. alters- und geschlechtsmässige Durchmischung) wobei dies Sache der Stadt Olten ist und hier nicht behandelt werden soll.	Der Gestaltungsbeirat wird im Sinne eines Antragsrechtes seine Anliegen der Baukommission zutragen. Ein Pflichtenheft wird die zu behandelnden Kompetenzbereiche formulieren. Da fachkompetente Personen eingesetzt werden ist eine präzisere Formulierung nicht zweckmässig und allenfalls kontraproduktiv.

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Verkehr			
	LV			
12	LV-Anbindung zum Hammerquartier	vcs	<p>Im neuen Stadtteil wird eine Durchmischung der Bevölkerungsschichten angestrebt. Diese Entwicklung hängt jedoch nicht nur von der Form der Bebauung ab. Erst eine sichere und direkte Verbindung zum Zentrum der Stadt für den LV macht dieses Wohngebiet u.a. auch für Familien attraktiv. Die Verknüpfung der zwingenden Erstellung der Stadtteilverbindung mit dem nordöstlichen Baufeld scheint uns zu wenig ziel führend und birgt eine grosse Gefahr. Es wird ein Leichtes sein gegen diese hohen Bauten eine breite Gegnerschaft zu mobilisieren und dann ist sowohl der weitere Ausbau, wie auch die dringend nötige Anbindung für den LV an die Stadt blockiert. Die Stadtteilverbindung von Olten SüdWest zum Hammerquartier deshalb muss zwingend noch vor einer weiteren Bauetappe im Gebiet erstellt oder gleichzeitig realisiert werden.</p>	<p>Die Realisierung der Stadtteilverbindung Hammer ist aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungseingaben nicht mehr nur an das Baufeld A geknüpft. Vor einer Bebauung mit 500 m2 Nutzfläche (entspricht 2 Einfamilienhäusern) ist die PU Hammer finanziell sicherzustellen und die technische und rechtliche Sicherstellung innert 2 Folgejahren. Die Realisierung hat bis spätestens Baubeginn Baufeld A oder 2025 zu erfolgen.</p>

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Verkehr			
	LV			
13	Erschliessung mit Integrationscharakter	sp	<p>Eine sinnvolle Erschliessung eines neuen Quartiers beschränkt sich nicht auf die Versorgung mit Strom und Wasser, die Kanalisation, eine breite Strasse und einen Bus, der gelegentlich an einer dem Wetter ausgesetzten Haltstelle anhält. Eine gelungene Erschliessung misst sich vor allem auch am Grad der objektiven und subjektiven Aufenthaltsqualität im Quartier und auf dem Weg zum Quartier und im Umstand, dass sie wesentlich dazu beiträgt, dass sich die neuen Bewohner*innen als willkommenen Teil einer lebendigen und attraktiven Stadt fühlen. Diese Voraussetzungen sind heute nicht gegeben und müssen unbedingt durch eine attraktive Verbindung zwischen dem neuen Quartier und der Innenstadt geschaffen werden. Damit kann auch erreicht werden, dass die bestehenden Dienstleistungsangebote, Gastrobetriebe und Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt durch die Bewohner*innen des Quartiers Olten SüdWest genutzt und damit gestärkt werden. Zur einer guten Erschliessung gehören auch attraktive, vom motorisierten Verkehr getrennte Wege in die angrenzenden Naherholungsgebiete. Die SP Olten erwartet von der Stadt Olten, dass sie unter Berücksichtigung der politischen Gegebenheiten alles daransetzt, diese Ziele zu erreichen. Dies ist nur mit kreativen, konstruktiven und mehrheitsfähigen Lösungen möglich, die nachvollziehbar erklärt werden können und die Bedenken der Skeptiker*innen berücksichtigen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14	LV	gp	<p>Im Verkehrskonzept wird ausgeführt, dass das übergeordnete Netz für den motorisierten Verkehr bereits heute an seine Grenzen stösst. Das heisst das Verkehrsaufkommen, dass durch Olten SüdWest verursacht wird darf nicht weiter steigen bzw. sollte sogar reduziert werden. Dies kann nur gelingen, wenn für den Langsamverkehr eine attraktive Verbindung zur Innenstadt und zum Bahnhof Hammer geschaffen wird.</p>	<p>Die Anmerkungen werden gerne zur Kenntnis genommen. Die Entflechtung des Langsamverkehrs vom MIV ist eines der Grundprinzipien des städtebaulichen Entwurfs. In der Nutzungsplanung sind die zeitlichen und gestalterischen Parameter in diesem Sinne festgelegt. Die Buslinie führt bereits heute durch das Quartier, der Takt kann der Nachfrage angepasst werden.</p>

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Verkehr			
	LV			
			Weiter muss eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr zwingend gewährleistet sein. Mit diesen Massnahmen wird der Langsamverkehr attraktiver und das Verkehrsaufkommen automatisch reduziert. Ohne diese Massnahmen wird die Belastung für das übergeordnete Netz mit jeder weiteren Bauphase automatisch erhöht und der Druck auf die bereits heute überlasteten Knoten steigt weiter an.	Zudem ist mit der Stadtteilverbindung Hammer ein Anschluss an den Bahnhof Hammer und die Buslinien der Innenstadt gewährleistet.
15	Mobilität generell	gp	Wir sehen die Umsetzung eines Mobilitätskonzept mit einer Minimierung des Parkplatzangebots als zwingend ebenso wie die flankierenden Massnahmen zur Förderung des Langsamverkehrs sowie des ÖV.	Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. Die Anzahl der Abstellplätze sind gemäss den Sonderbauvorschriften zu reduzieren.
16	LV-Erschliessung zu den Naherholungsgebieten	gp	Das Ziel die Aufenthalts- und Bewegungsräume baufeldübergreifend zu realisieren begrüssen wir sehr. Die Planung von Parkanlagen im Entwicklungsgebiet steigern die Attraktivität insbesondere auch für Familien mit Kindern. Die Aufenthaltsqualität kann weiter unterstützt werden wenn auch der nahegelegene Wald und die Innenstadt fussläufig zu erreichen ist über eine sichere und attraktive Verbindung.	Es besteht ein dichtes Netz für Fussgänger und Velofahrerinnen. Der «Grubenrand» erfüllt auch eine wichtige Funktion für die Biodiversität, daher galt es hier die Wegnetzverbindungen sorgfältig zu evaluieren.
17	Errichtung von Veloabstellplätzen auf öffentlichem Grund	jsp	Antrag Das Erstellen von Veloabstellplätzen auf öffentlichem Grund soll nur gegen Bezahlung einer Kompensationsabgabe möglich sein. Dies ist zu ergänzen. Begründung Gemäss Sonderbauvorschriften können in Absprache mit der Stadt Olten Veloabstellplätze auch auf öffentlichem Grund realisiert werden.	Eine solche Regelung gehört nicht in die Sonderbauvorschriften, sondern bedingen einen Baurechtsvertrag, schliesslich muss auch der Unterhalt sichergestellt sein. Ein Baurechtsvertrag wird erst mit dem konkreten Bedarf abgeschlossen.

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Verkehr			
	LV			
18	Errichtung von Veloabstellplätzen auf öffentlichem Grund	gp	Die Bestimmung, dass gewisse oberirdische Velo-Abstellplätze in unmittelbarer Nähe des Gebäudeeingangs anzuordnen sind (Sonderbauvorschriften Artikel 32, Ziffer 11) begrüßen wir sehr. Die Errichtung auf öffentlichem Grund sollte jedoch nur gegen Bezahlung einer Kompensationsabgabe möglich sein. Dies ist zu ergänzen.	Eine solche Regelung gehört nicht in die Sonderbauvorschriften, sondern bedingen einen Baurechtsvertrag, schliesslich muss auch der Unterhalt sichergestellt sein. Ein Baurechtsvertrag wird erst mit dem konkreten Bedarf abgeschlossen.
19	Mobilität	jsp	Die Vorgaben zur Mobilität sind sehr lobenswert. Besonders toll sind die Regelungen zu den Veloabstellplätzen. Auch die Wegführung der Erschliessung sowie die MIV-befreite Mittelachse weiss zu überzeugen. Es ist aber nicht verständlich, weshalb der geplante Shared Space nicht auf allen vom MIV befahrenen Strassen umgesetzt werden kann. (Das Absehen von Trottoirs ermöglicht die Durchsetzung von Tempo 30, bzw. Einrichtung von Begegnungszonen.)	Die geplante Fläche Shared-space liegt zwischen dem platzartigen Baufeld A, dem Anschluss PU-Hammer und den Baufeldern D und C. Hier liegt der wesentliche Kreuzungspunkt zwischen der LV-Achse, dem ÖV und dem anfallenden MIV. Die Abwägung der LV-Bedürfnisse mit dem vermuteten MIV-Aufkommen auf der Ringstrasse verlangt aufgrund des Ungleichgewichts eine Gliederung des Raumes. Umso wichtiger ist die ausgezeichnete Ausgestaltung der Mittelachse, welche ausschliesslich für die Benützung durch LV-Teilnehmer geplant ist.
20	Stadt-Anbindung (Personen-Unterführung Hammer)	kan	Die PU Hammer wird eisern als Grundkondition für alle weiteren Aktionen dargestellt. Begründet mit dem hypothetischen Bedarf der OSW-Einwohner, im Stadtkern einzukaufen und auszugehen. Aber gerade der linke Stadtkern blutet aus, von Gastronomie und Museen abgesehen. Auch der entferntere rechte Stadtkern verliert Angebote des täglichen Lebens (ZB Do It, Garten). Bewohner versicherten mir, dass eine PU nicht prioritär für sie wäre. Für den Zugang zu den Sportanlagen braucht es sie auch nicht, dafür ÖV. Zum Pendeln zum Bahnhof bietet eine PU praktisch keinen Zeitgewinn. Als weitere Begründung wird in den Unterlagen „die Einhaltung des Oltner Mobilitätsplans“ erwähnt. Das wäre demnach ein rund 15 Mio. teures Mittel, um die Leute zum Laufen und Radfahren zu bewegen. Sicherheitsaspekte sind dann aber wesentlich: geht man als Jugendlicher, als ältere oder junge Frau da abends wirklich alleine noch durch? Olten hat schon mehrere	Die PU Hammer ist Teil der wichtigsten LV-Verbindung zum neuen Quartier Olten SüdWest. Sie hilft mit, eine Wechselbeziehung - mitunter auch für das Gewerbe - im Gebiet Hammer zu schaffen. Die Realisierung erfolgt nach zeitgemässen Vorgaben. Die Erweiterung der PU Hammer für den MIV ist unverhältnismässig, könnte fahrgeometrietechnisch nicht umgesetzt werden und ist angesichts der drei MIV-Zufahrten zum Quartier nicht notwendig.

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Verkehr			
	LV			
			<p>PU gebaut und hochgepriesen, bevor sie zu toten Löchern wurden. Die PU Hammer ist m.E. nicht prioritär und den Ressourcen der Stadt nicht angemessen. Sollte die PU Hammer von Investoren zwingend vor Beginn jeglicher Bewilligungs-Aktivität gefordert werden, so müsste sie jederzeit sicher, hell, belebt und auch für den MIV benutzbar sein.</p>	
21	Stadt-Anbindung (Personen-Unterführung Hammer)	bk	<p>Antrag Der Bau der Punkthochbauten sollte erst ermöglicht werden, wenn gleichzeitig die bauliche Realisierung der PU Hammer erfolgt.</p> <p>Begründung Zwischen den geplanten Punkthochbauten im Nordosten und der innerstädtischen Anbindung via Personenunterführung (PU Hammer) besteht ein direkter Zusammenhang.</p>	Dieser Punkt wurde in den Sonderbauvorschriften aufgenommen.

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	MIV			
22	Verkehr Rötzmattweg	born	<p>Problematisch sehen wir die Erkenntnis, dass das bestehende Strassennetz bereits heute ihre Kapazitätsgrenzen erreicht hat und die Leistungsfähigkeit nicht gegeben ist. Der Bericht zeigt auf, dass der Knoten Rötzmatt den Quartierverkehr nicht ausreichend auf die ERO ableiten kann. Als Massnahme sieht der Bericht vor, einen neuen Knoten Rötzmattweg einzurichten. Gleichzeitig soll die aktuelle Zufahrt zum Areal Olten SüdWest via Autorenstrasse für den MIV geschlossen und zukünftig nur noch für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung stehen. Der Quartierverkehr aus Olten SüdWest soll sodann via den neuen Knoten Rötzmattweg auf eben diesen Weg gelenkt werden. Die Strasse Rötzmattweg fungiert sodann als «Puffer», bis der Verkehr via ERO abgeführt werden kann. Es ist offensichtlich, dass dies unweigerlich zu einem höheren Verkehrsaufkommen auf dem Rötzmattweg und somit zu noch längeren Wartezeiten führt. Weiter und im Bericht bereits erwähnt, besteht dadurch die Gefahr von Schleichverkehr via die Sportstrasse und den Hausmattrain. Die Anwohnerschaft beschäftigen somit drei wesentliche Punkte, welche negative Auswirkungen für die Nachbarschaftsquartiere haben. 1. Zusätzliches Verkehrsaufkommen auf dem Rötzmattweg und somit längere Wartezeiten für alle Anwohner und Gewerbebetreibenden aus den Gebieten Bornfeld, Sportstrasse, Erlimatt und Chlyholz. 2. Zusätzliche Lärmimmissionen für die Anwohnerschaft der Sportstrasse aufgrund stehendem Kolonnenverkehr auf dem Rötzmattweg. 3. Schleichverkehr via Sportstrasse und Hausmattrain und somit zusätzliches Verkehrsaufkommen auf eben diesen Strassen</p>	<p>Das Fachgutachten Verkehr zeigt eine hohe Belastung des Rötzmattwegs zu den Spitzenzeiten. Die planerische Massnahme ist eine Verlegung der Quartierausfahrt an den Rötzmattweg, verbunden mit einer Verschiebung des Anschlusses nach Westen. Eine Reduktion der Auswirkungen wird mittels attraktiveren Verbindungen für den Velo- und Fussverkehr erreicht.</p> <p>Der motorisierte Verkehr aus dem Gebiet Olten Südwest hat natürlich das Recht die öffentlichen Strassen zu benutzen. Bei einer Bauabsicht ist mittels Mobilitätskonzept die Auswirkungen und mögliche Massnahmen aufzuzeigen und umzusetzen.</p>

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	MIV			
23	Verkehr Rötzmattweg	born	<p>Antrag Der Quartierverkehr aus Olten SüdWest soll über den Knoten Olten SüdWest auf die ERO abgeleitet werden. Dazu müsste man ein links Abbiegeverbot aus dem Quartier heraus beim Knoten Rötzmattweg realisieren. Die Durchgängigkeit der Strasse innerhalb des Quartiers müsste nicht unterbrochen werden. Somit wäre das Quartier vom Säli Kreisel herkommend via ERO und Knoten Rötzmattweg nach wie vor zugänglich. Einzig der abfliessende Verkehr aus dem Quartier OSW soll nicht via Rötzmattweg sondern eben via die ERO und den Knoten Olten Südwest abgeführt werden.</p> <p>Begründung Das bestehende Strassennetz hat bereits heute seine Kapazitätsgrenzen erreicht und die Leistungsfähigkeit ist nicht gegeben. Der Knoten Rötzmatt kann den Quartierverkehr nicht ausreichend auf die ERO ableiten.</p>	<p>Es ist jederzeit möglich andere Verkehrsregime zu signalisieren, falls sich daraus insgesamt Verbesserungen ergeben. Eine solche ist jedoch nicht Gegenstand der aktuellen Verfahren Teiländerung Nutzungsplanung und Gestaltungsplan Olten SüdWest. Im Rahmen der anschliessenden Baubewilligungsverfahren muss im Mobilitätskonzept aufgezeigt werden, welches Lösungen für den konkreten Bedarf vorgesehen sind. Dies kann durchaus auch entsprechende Signalisationsänderungen beinhalten. Da es sich um kommunale Strassen handelt obliegt dies der Hoheit der Stadt. In der bestehenden Situation wäre eine Signalisationsänderung unverhältnismässig.</p>
24	Verkehr Rötzmattweg	born	<p>Antrag Es soll im Perimeter Kreisel Sportstrasse bis Stadthalle neu eine 20er Begegnungszone eingerichtet werden.</p> <p>Begründung Dies soll den Schleichverkehr von vornherein unterbinden. Dies macht weiter Sinn, da zukünftig im Bereich Stadthalle ein Schulhaus geplant ist und somit mit erhöhter Schulkinder-Frequenz zu rechnen ist.</p>	<p>Der Antrag beinhaltet ein Thema ausserhalb des Planungsperimeters. Die Einführung von Begegnungszonen in Wohnquartieren setzt eine hohe Akzeptanz der betroffenen Quartierbewohner voraus. Grundsätzlich ist dies aber bei der Realisierung des Schulhauses denkbar.</p>

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	MIV			
25	Verkehr	kan	<p>Der Promotionsflyer aus dem Jahr 2006 auf der Website der Stadt Olten preist die neue Siedlung noch als idealen Standort „mit eigenem Bahnhof“, und auf dem Bild rauscht ein ICE dicht an einen Flanierplatz mit Sitzterrassen vorbei. Müsste er nicht ersetzt werden?</p> <p>Zum Wohnen oder — wenn überhaupt — Arbeiten in OSW ist der Zugang zum Hauptbahnhof und den Strassen von und nach OSW wesentlich. Der MIV ist zumindest für die nächsten Jahre und Bauetappen ebenso wichtig wie der. Haltestellen, von denen aus man abends mit Kind und Food durch den Regen noch weit nach Hause laufen muss, sind unbeliebt. Ältere und weniger fitte Leute würden, so sie hier überhaupt vorgesehen sind, auf Taxis angewiesen sein.</p>	Die Anregungen werden entgegengenommen.
26	Stadt-Anbindung (Reduktion der PP)	gp	<p>Antrag Wir fordern, dass es keine Zugeständnisse bei der Reduktion der PP gibt, um den Druck eine Anbindung an die Stadt zu realisieren die den Namen auch verdient zu erhöhen.</p> <p>Begründung Diese Anbindung dient nicht nur den Interessen des Entwicklungsgebiets, sondern würde auch neue Optionen eröffnen für die Anbindung der Sportanlagen im Kleinholz bei Grossanlässen.</p>	Die Stadtteilverbindung wurde in den Sonderbauvorschriften aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungseingaben überarbeitet. Diese ist zwingend zu realisieren. Die Realisierung von Parkplätzen hat auf die Realisierung der PU Hammer keinen Einfluss.

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	MIV			
27	Gutachten Verkehr: Reduktionsfaktoren	gp	<p>Antrag Wir stellen uns gegen die Schlussfolgerung, dass die Reduktionsfaktoren für Gebietstyp II angewendet werden dürfen.</p> <p>Begründung Dies setzt einen falschen Anreiz weiterhin auf den MIV zu setzen, anstatt den Druck für die Realisierung einer attraktiven Stadtanbindung rasch möglichst umzusetzen. Die Stadtverbindung ist sowohl im Interesse des Investors, des Gewerbes in der Innenstadt, der künftigen Mieter sowie der Bevölkerung der gesamten Stadt, die die künftigen, publikumsorientierten Dienste im Quartier nutzen möchten. Eine bessere Anbindung an den ÖV als mit dem Bahnhof Hammer direkt vor der Haustüre kann man sich kaum wünschen, diesen Standortvorteil nicht zu nutzen entbehrt jeder Logik.</p>	Die Stadtteilverbindung wurde in den Sonderbauvorschriften aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungseingaben überarbeitet. Diese ist zwingend zu realisieren. Die Realisierung von Parkplätzen hat auf die Realisierung der PU Hammer keinen Einfluss.
28	Gutachten Verkehr: Anzahl Abstellplätze	gp	Bei der Definition der Anzahl Abstellplätze in Artikel 32 der Sonderbauvorschriften ist für uns unklar, wieso die Flexibilität, welche das Parkierungsreglement bei den Reduktionsfaktoren (60 bis 80%) vorsieht, nach der Realisierung der PU Hammer nicht mehr gültig sein soll.	Nach der Realisierung der PU Hammer gilt nicht nur der Reduktionsfaktor, sondern auch ein Kompensationszwang für jene Parkierungsanlagen welche nach dem heute rechtsgültigen Parkierungsreglement der Stadt Olten realisiert werden können.
29	Gutachten Verkehr: Anzahl PP	gp	Im Gestaltungsplan soll gänzlich auf oberirdische Parkhäuser verzichtet werden. Oberirdisch sollen nur einzelne Parkfelder für Besucher zur Verfügung gestellt werden jedoch keine Mehrgeschossigen. Vielmehr soll mit einer attraktiven und direkten Anbindung an den öffentlichen Verkehr über den Bahnhof Hammer ein Anreiz geschaffen werden auf den MIV zu verzichten.	Ein gänzlicher Verzicht auf eine oberirdische Parkplätze ist je nach Nutzung nicht möglich. Die Anordnung ist aber aufgrund der Vorgaben zum Vorland, zur Adressbildung stark eingeschränkt. Die Realisierung der Stadtteilverbindung führt zu einer massiven Attraktivitätssteigerung für den Fuss- und Veloverkehr.
30	Ringstrasse	gp	Der Zugang für den motorisierten Verkehr muss auf die Ringstrasse beschränkt werden.	Dies ist so geregelt (bis auf die Notzufahrten und Kommalfahrzeuge).
31	Gutachten Verkehr: Unterhalt öffentlicher Flächen	gp	Öffentlichen Flächen insbesondere auch die Verkehrsflächen müssen im öffentlichen Besitz sein um die Unterhaltsarbeiten und Gestaltung im Sinne der Öffentlichkeit sicherzustellen.	Dies ist so vorgesehen. Die Sicherstellung erfolgt über den Erschliessungsplan. Dies hat natürlich auch die Folge, dass die Stadt den Unterhalt sicherstellen muss.

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	MIV			
32	Verkehr: MIV	gp	<p>Antrag Die komplette Befreiung der Innenzonen vom motorisierten Verkehr ist zwingend zu realisieren. Der Zugang für den motorisierten Verkehr muss auf die Ringstrasse beschränkt werden. Der Zugang soll über Ringstrassen und Tiefgaragen erfolgen.</p> <p>Begründung Dies trägt weiter zur Attraktivierung bei.</p>	Dies ist so geregelt (bis auf die Notzufahrten und Kommunalfahrzeuge).

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Durchmischung			
33	Durchmischung: Ausgestaltung der Räume	sp	<p>Antrag Bei der Ausgestaltung der Bauten, der öffentlichen Räume im Freien, der Erschliessung und der öffentlichen Anlagen (Spielplätze, Sportfelder, Sitzgelegenheiten, öffentliche WCs, Kindergärten, etc.) ist darauf zu achten, dass sie dazu dienen dass verschiedenste Menschen sich im Quartier wohl fühlen. Das Quartier soll so gestaltet werden, dass sich Menschen jeden Alters, jeder Herkunft und jeder sozialen Schicht im Quartier wohl fühlen können.</p> <p>Begründung Die Grösse des neuen Quartiers, das in 30 Jahren durchaus mehr als 10% der Stadt ausmachen kann, bedingt, dass sich hier unterschiedlichste Menschen wohl fühlen sollen.</p>	Das Ansinnen entspricht der Grundidee des städtebaulichen Entwurfs.
34	Durchmischung: Zone für Genossenschaften	sp	<p>Antrag Es soll eine Zone geschaffen werden, die für Wohnbaugenossenschaften reserviert wird. Der Stadtrat soll sich im Rahmen seiner Möglichkeiten beim Grundbesitzer für eine solche Zone einsetzen.</p> <p>Begründung Wohnbaugenossenschaften erlauben Experimente und Lebensformen, die den sich ändernden sozialen Strukturen Rechnung tragen. Dies fördert die Durchmischung im Quartier.</p>	Es entspricht den Grundsätzen der Grundeigentümerin bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, dies beweist sie auch mit den anderen Überbauungen. Zonen für genossenschaftliches Wohnen auszuscheiden ist rechtswidrig (Zonenzweckbindung an Eigentümerform). Der heutige Grundeigentümer ist zur Zusammenarbeit auf der Grundlage eindeutiger Projektabsichten und deren sichergestellten Finanzierung bereit. Eine Zweckbindung für Wohnbaugenossenschaften garantiert weder ein spezielles Wohnungsangebot noch kostengünstigen Wohnraum.

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Durchmischung			
35	Durchmischung: Genossenschaften	gp	<p>Antrag</p> <p>25. Januar 2018 wurde der Vorstoss von Raphael Schär zum gemeinnützigen Wohnungsbau im Gemeindeparlament von Olten mit grosser Mehrheit überwiesen. Wir möchten, dass die Forderungen aus diesem Vorstoss im neuen Gestaltungsplan als fester Bestandteil eingearbeitet werden. Wir fordern hier einen Anteil von mindestens 30% gemeinnützigem Wohnungsbau, der für jede weitere Bauetappe zu realisieren ist. Der Artikel 8 der Sonderbauvorschriften ist entsprechend anzupassen. Die 30% sind über mehrere Baufelder verteilt zu realisieren.</p> <p>Begründung</p> <p>In einem Entwicklungsgebiet wie Olten Südwest muss, um eine Durchmischung der Bevölkerung sicherzustellen, ein Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau realisiert werden.</p>	<p>Es entspricht den Grundsätzen der Grundeigentümerin bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, dies beweist sie auch mit den anderen Überbauungen. So gestaltet sich auch die Mieterschaft in der bereits realisierten Überbauung sehr heterogen. Für eine Ausweitung (z. B. durch Familien) ist die Infrastruktur (z. B. Stadtteilverbindung) und der Wohnungsspiegel (siehe Vorgaben Sonderbauvorschriften) viel wichtiger. Olten weist im Vergleich zu den Kleinstädten in der Umgebung ein sehr günstiges Mietzinsniveau auf. Zudem besteht auch ein genügender Leerwohnungsbestand. Daher besteht auch keine rechtliche Grundlage oder Dringlichkeit für eine solche Auflage wie dies in Zürich oder Zug der Fall ist. Die Definition des Anteils von 30% für gemeinnützigen Wohnungsbau führt entweder dazu, dass die Grundeigentümerin diese Einbusse selber akzeptiert oder dies auf die Mieterschaft in den anderen 70% der Wohnungen abgewälzt wird.</p>
36	Durchmischung: Nutzungen	gp	<p>Antrag</p> <p>Für die Attraktivität des neuen Stadtteils ist es jedoch wichtig, dass Olten Südwest nicht zu einer reinen Schlafstadt wird. Wir machen uns daher stark für eine Durchmischung von privater und publikumsorientierter Nutzung innerhalb des Entwicklungsgebiets.</p> <p>Begründung</p> <p>Weiter sind wir der Meinung Olten SüdWest sollte nicht ein reines Wohnquartier sein, sondern auch öffentlichkeitsorientierte Nutzung aufweisen, nur so kann verhindert werden, dass das Quartier zu einer reinen Schlafstadt wird. Eine gemischte Nutzung ist für die Identifikation mit und somit für die Anziehung von langjährigen Mieterinnen für das Quartier unumgänglich.</p>	<p>Die Nutzungsvielfalt wird durch die Sonderbauvorschriften gefördert. So sind verschiedene Nutzungen zugelassen und überhohe Erdgeschosse gefordert. Der Gestaltungsplan fordert attraktive Freiräume und die Stadtteilverbindung wird den Austausch ermöglichen.</p>

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Durchmischung			
37	Genossenschaften	jsp	<p>Antrag</p> <p>Wir fordern, dass je ein Baufeld in der ersten und zweiten Baustappe durch Genossenschaften oder andere gemeinnützige Bauträger bebaut werden muss. Hierfür kann das Land an diese verkauft oder im Baurecht abgegeben werden. In der I. Etappe kommen die Baufelder B, E oder C/W6 für ein solches Vorgehen in Frage. Wenn beispielsweise das Baufeld E (ohne Hochbauten) für Genossenschaftswohnungen verwendet würde, könnten nur rund 10% der noch zu erstellenden Bruttogeschossfläche der ersten Etappe einer anderen Verwendung zugewiesen werden. Dies ist somit keine überbordende Forderung.</p> <p>Bei der 2. Baustappe könnten die Baufelder F, G oder I dazu verwendet werden. Die betroffenen Parzellen sind dabei von der Errichtungspflicht der benachbarten Grünflächen zu befreien, um ihre Investitionskosten und damit auch Mietpreise tief zu halten. Auch ist die erlaubte Wohnnutzung auf 95% zu erhöhen.</p> <p>Begründung</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan sowie die Sonderbauvorschriften «sozialen Austausch stärkenden Stadtquartiers» sollen eben diesen sozialen Austausch ermöglichen. Tatsächlich wird eine hohe bauliche Vielfalt damit ermöglicht. Um aber den sozialen Austausch zu gewährleisten, reicht dies noch nicht aus. Das Projekt kann nicht garantieren, dass alle Einkommens und Altersklassen Zugang zu einer Wohnung im Quartier erhalten. Es ist fraglich, ob alleine durch die Schaffung einer hohen baulichen Vielfalt, die Mieten so günstig ausfallen werden, dass sich alle dort eine Wohnung leisten können.</p>	<p>Es entspricht den Grundsätzen der Grundeigentümerin bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, dies beweist sie auch mit den anderen Überbauungen. So gestaltet sich auch die Mieterschaft in der bereits realisierten Überbauung sehr heterogen. Für eine Ausweitung (z. B. durch Familien) ist die Infrastruktur (z. B. Stadtteilverbindung) und der Wohnungsspiegel (siehe Vorgaben Sonderbauvorschriften) viel wichtiger. Olten weist im Vergleich zu den Kleinstädten in der Umgebung ein sehr günstiges Mietzinsniveau auf. Zudem besteht auch ein genügender Leerwohnungsbestand. Daher besteht auch keine rechtliche Grundlage oder Dringlichkeit für eine solche Auflage wie dies in Zürich oder Zug der Fall ist. Die Definition des Anteils von 30% für gemeinnützigen Wohnungsbau führt entweder dazu, dass die Grundeigentümerin diese Einbusse selber akzeptiert oder dies auf die Mieterschaft in den anderen 70% der Wohnungen abgewälzt wird.</p>

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Durchmischung			
38	Genossenschaften	jsp	Ein solches Vorgehen könnte auch bei der Umsetzung der vorliegenden Planung dazu dienen, die angesprochenen Schwächen hinsichtlich der Bewohnungsvielfalt auszumerzen. Es wäre möglich eine tatsächliche soziale Durchmischung zu schaffen. Baugenossenschaften wenden das Prinzip der Kostenmiete an, wodurch dank tieferer Mietpreise auch einkommensschwache Personen, sowie Personen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind (beispielsweise behinderte Menschen) Wohnraum finden können. Einen Teil der anfallenden Erträge könnten ausserdem auch verwendet werden, um Wohnungen (etwa für Student*innen) zu subventionieren, Anteilsscheine für einkommensschwache Personen zu finanzieren (vgl. Stiftung Habitat, 201 8b, S. 2—3) oder günstige Mietpreise für soziale Institutionen zu ermöglichen. Damit wird ein sozialer Mehrwert vor Ort geschaffen. Des Weiteren könnte eine tatsächliche und nicht baurechtlich erzwungene Vielfalt der Architektur entstehen.	Siehe vorangegangene Antworten. Eine Baugenossenschaft ist nicht Garantie für gemeinnützigen Wohnraum oder Angebote für einkommensschwache Personen.
39	Genossenschaften: Regelungen Erstellung	jsp	Antrag Die Parzellen mit genossenschaftlicher Nutzung sind von der Errichtungspflicht der benachbarten Grünflächen zu befreien. Auch ist die erlaubte Wohnnutzung auf 95% zu erhöhen. Begründung Dies erlaubt die Investitionskosten und damit auch Mietpreise tief zu halten.	Wohnen (auch Wohnungen in Genossenschaften) bedingt die Errichtung eines angemessenen Wohnumfeldes.
40	Genossenschaften: Durchführung Investorenwettbewerb	jsp	Für die betroffenen Baufelder könnte ein Investorenwettbewerb, welche auf gemeinnützige Bauträger ausgerichtet ist, durchgeführt werden. Als Kriterienkatalog wäre dabei ein Regelwerk mit Vorgaben zur Nachhaltigkeit, wie sie im Nachhaltigkeitskonzept Erlenmatt Ost enthalten sind zu verwenden.	Die Themen der Nachhaltigkeit sind in den Sondernutzungsvorschriften berücksichtigt. Die Grundeigentümerin kann jederzeit einen Investorenwettbewerb durchführen.

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Durchmischung			
41	Durchmischung: Angebot Öffentlicher Verkehr	sp	<p>Antrag Es soll frühzeitig für jede relevante Realisierungsphase geprüft werden, ob die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr genügt, um das Ziel einer guten Durchmischung zu fördern.</p> <p>Begründung Es ist unklar, ob das Angebot des öffentlichen Verkehr in jeder Phase geeignet ist, das Ziel der Durchmischung ausreichend zu unterstützen.</p>	Das Angebot des öffentlichen Verkehrs wird wie auch in anderen Quartieren überprüft und der Nachfrage angepasst.
42	Wohnen im Alter	sp	In den nächsten Bauphasen sollen Wohnungen, die besonders für Senior*innen geeignet sind, realisiert werden. Die Stadt soll die Erstellung von Wohneinheiten für Senior*innen im Quartier Olten SüdWest aktiv fördern und unterstützen.	Eine Kooperation mit entsprechenden Trägerschaften ist in Vorbereitung.

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Nachhaltigkeit und Energie			
43	Nachhaltige Energieversorgung	sp	<p>Antrag Es muss sichergestellt werden, dass neue Erkenntnisse betreffs Energieeffizienz zeitnah berücksichtigt werden. Dieser Aspekt soll in den Gestaltungsplan aufgenommen werden und eine nachhaltige Energiegewinnung garantieren.</p> <p>Begründung Der Ansatz, dass die Energieeffizienz immer 10% besser als der gesetzlich geforderte Wert sein muss, ist sinnvoll. Da sich der Kenntnisstand über die Auswirkungen von Energieträgern auf das Klima und andere Aspekte der Umwelt während der Realisierung verändern wird, müssen diese neuen Erkenntnisse in die Planung einfließen.</p>	Gemäss Sonderbauvorschriften muss der zulässige Energiebedarf 10% unter dem gesetzlich geforderten Wert liegen. Sollten sich die technischen Möglichkeiten ändern, müsste in der Folge auch die Gesetzgebung geändert werden. Zudem müssen 80% der Energie mittels erneuerbaren Energien abgedeckt werden.
44	Energie (Sonderbauvorschriften §27)	gp	Die Vorschriften bei den einzelnen Baugesuchen sind jeweils sögfältig mit den aktuell gültigen Energiegrenzwerten abzugleichen und es ist zu prüfen, dass der Anteil der erneuerbaren Energien eingehalten wird.	Gemäss Sonderbauvorschriften muss der zulässige Energiebedarf 10% unter dem gesetzlich geforderten Wert liegen. Sollten sich die technischen Möglichkeiten ändern, müsste in der Folge auch die Gesetzgebung geändert werden. Zudem müssen 80% der Energie mittels erneuerbaren Energien abgedeckt werden.
45	Energie und Nachhaltigkeit	gp	In den Sonderbauvorschriften unter Artikel 28 fehlt nach unserer Ansicht eine Vorgabe, dass ein gewisser Teil der Gebäude z.B. nach Minergie-P oder besser sogar als 2000 Watt Areal zu zertifizieren sind. Eine vollumfängliche Nachhaltigkeitsprüfung ist einzureichen. Nebst dem Energiebedarf sollen auch die sozialen und wirtschaftlichen Dimensionen betrachtet werden.	Bezüglich der Energieanforderungen besteht nun nach umfassenden Verhandlungen mit der Eigentümerin Einigkeit und auch eine klare Linie der Stadt gegenüber weiteren Investoren. Weitergehende Ansprüche wie z.B. Minergie-P oder 2000-Watt Gesellschaft wären eine Ungleichbehandlung. Zudem fehlt dazu die rechtliche Grundlage, man ist hier also auf ein Verhandlungsergebnis angewiesen. Mit den neuen Bedingungen wurde ein wesentlicher Fortschritt gegenüber den geltenden Regelungen erreicht.

46	Nachhaltigkeit	jsp	<p>Antrag Entweder soll festgehalten werden, dass bei Einreichung des Bau- gesuches eine Nachhaltigkeitsüberprüfung einzureichen ist, welche auch die soziale und die wirtschaftliche Dimension, sowie weitere Aspekte einer nachhaltigen Entwicklung beachten sind, oder dieser Abschnitt wird anders benannt.</p> <p>Begründung Der Abschnitt Nachhaltigkeit in den Sonderbauvorschriften (§ 28) bezieht sich einzig auf den Energiebedarf des Areals. Dies ist ein eindimensionales und veraltetes Verständnis von Nachhaltigkeit.</p>	<p>Im entsprechenden § (neu 33) wird eine nachhaltige und energiesparende Bauweise verlangt. Dies hat nichts mit einem falschen Verständnis von Nachhaltigkeit zu tun.</p>
47	Energie	jsp	<p>Es ist zu präzisieren, was unter einem vorbildlich geringen Energiebedarf zu verstehen ist. Hierzu sollte ergänzt werden, dass die Bauten Minergie-P oder einen gleichwertigen Standard zu erfüllen haben.</p> <p>Der zulässige Energiebedarf pro Jahr für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung muss gemäss Sonderbauvorschriften 10% unter dem jeweils gültigen Energiegesetzwert liegen. Diese Zielsetzung ist zu wenig ambitioniert und muss erhöht werden.</p>	<p>Bezüglich der Energieanforderungen besteht nun nach umfassenden Verhandlungen mit der Eigentümerin Einigkeit und auch eine klare Linie der Stadt gegenüber weiteren Investoren. Weitergehende Ansprüche wie z.B. Minergie-P oder 2000-Watt Gesellschaft wären eine Ungleichbehandlung. Zudem fehlt dazu die rechtliche Grundlage, man ist hier also auf ein Verhandlungsergebnis angewiesen. Mit den neuen Bedingungen wurde ein wesentlicher Fortschritt gegenüber den geltenden Regelungen erreicht.</p>

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Mehrwertabgabe			
48	Mehrwertabgabe	jsp	Schlussendlich stellt sich noch die Frage, ob und in welchem Masse der südliche Teil des Areals von der Mehrwertabgabe betroffen ist. Gemäss Zonenreglement gilt die Sondernutzungszone A vorläufig als Industriezone gemäss 5 33 PBG. Es sollte deshalb abgeklärt werden, ob es sich bei den vorgesehenen Umzonung um Nutzungsänderungen handelt. Sollte dies der Fall sein, ist der Mehrwert abzuschöpfen. Ein allfällig anfallender Mehrwert könnte beispielsweise zur Freiraumgestaltung der OeBA oder der Offenlegung der Gewässer verwendet werden.	Es handelt sich bei der Umzonung im westlichen Bereich des Planungsgebiets um eine mehrwertabgabepflichtige Zonenplanänderung. Ein entsprechendes Vertragswerk liegt bei der öffentlichen Auflage vor. Die Mittel werden insbesondere für die Stadtteilverbindung verwendet.
49	Planungsmehrwertabgabe	bk	Kritisch sieht die Baukommission die Situation, dass trotz der hohen Ausnutzungsdichte nicht über das ganze Areal eine Planungsmehrwertabgabe eingefordert werden kann.	Eine Mehrwertabschöpfung ist gemäss kantonalem Recht nur für Einzonungen und für ein Teil der Umzonungen möglich. In vorliegendem Fall betrifft dies lediglich den westlichen Teil des Planungsgebiets, in welchem die Industriezone in eine Wohnzone umgezont wird.

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Lärm			
50	Lärm-Gutachten: Grenzwerte	gp	<p>Antrag Es ist dabei darauf zu achten, die Planwerte für die Lärmemissionen auf keinen Fall zu überschreiten, da sie nur knapp unter den Grenzwerten angesetzt sind. Wir fordern für sämtliche Baufelder mit Empfindlichkeitsstufe III eine Orientierung an den Werten der Stufe II. Die entsprechenden Grenzwerte können bei einer qualitativ hochwertigen Materialisierung erreicht werden.</p> <p>Begründung Es handelt sich bei Olten Südwest nicht um ein Gebiet in der innerstädtischen Kernzone, es ist daher davon auszugehen, dass die Toleranz für Lärmemissionen geringer ist. Eine ruhige Wohnlage ist ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität des Wohnraums.</p>	Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen erfolgen gemäss der Lärmschutzverordnung des Bundes. Mit der Zuordnung in die Empfindlichkeitsstufe III ist auch eine Durchmischung wie z.B. mit mässig störenden Gewerbebetrieben möglich.
51	Lärm-Gutachten: Lärm und architektonische Ausgestaltung	gp	Die Bebauung der Baufelder A ist architektonisch so umzusetzen, dass die Hochhäuser gleichzeitig als Schallschutz vor dem Bahnlärm für die übrigen Baufelder dienen. Die Materialisierung der Fenster und Fassade muss so hochwertig sein, dass die Lärmbelastung für die Gebäude selber ebenfalls im Bereich des Empfindlichkeitswert II zu liegen kommen. Die geforderte Umsetzung der baulichen Lärmschutzmassnahmen sind umzusetzen, jedoch ist es für die Lebensqualität zwingend, dass das Öffnen der Fenster nach eigenem Bedürfnis möglich bleibt. Für die Umsetzung von Loggien und Balkonen als Lärmschutz ist eine Minimalfläche von 6 m ² einzusetzen die zwingend eingehalten werden muss, im Idealfall ist die Fläche jedoch deutlich grösser. Zudem sind Balkone als Standard vorzusehen und nicht Loggien, da diese eher den modernen Wohnbedürfnissen entsprechen als Loggien.	Für das Baufeld A ist ein qualitätssicherndes Verfahren verpflichtend umzusetzen. Die entsprechenden Vorgaben werden in das Wettbewerbsprogramm einfließen. Die planerischen Anforderungen für diese Zone sind höchst anspruchsvoll: neben den Anforderungen an den Schall- und Lärmschutz sind weitere Faktoren wie Besonnung (auch der Nachbarbauten), Windschutz (auch in Aussenbereichen wie Balkonen und dgl.), ortsbauliche Eingliederung und dgl. gut aufeinander abzustimmen. Bereits im heutigen Zeitpunkt fixierte Vorgaben zu Balkonen und dgl. zu tätigen würde dem Planungsvorhaben nicht gerecht. Viel wichtiger ist, dass die Vorgaben beim zukünftigen, qualifizierten Verfahren präzise und zielgerichtet sind. Die Lärmgrenzwerte müssen gemäss Lärmschutzverordnung bei offenem Fenster eingehalten werden, daher ist ein offenes Fenster in Richtung ERO wahrscheinlich nur mit einer Loggienlösung möglich.

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Städtebau			
52	Städtebau	schm	Das vorliegende neue Regelwerk hat zu wenig mit den Besonderheiten des Orts und seiner Geschichte als ehemalige Industriebrache in der Kiesgrube zu tun. Es mangelt insbesondere an strukturellen und gestalterischen Qualitäten, d.h. einer für alle Personen klaren und lesbaren Raumstruktur, die den Dialog von Bauten und Aussenräumen definiert. Der bisherige Plan ist in diesem Punkt eindeutig besser.	Die Prioritäten gemäss Masterplan liegen auf dem Zusammenspiel von Freiraum und Bebautem (siehe Expertenbericht). Das Ziel war es ja genau von den Defiziten der bisherigen Bebauungsstruktur wegzukommen und neue Qualitäten für die Nutzer zu schaffen. Mit der Langsamverkehrsachse von Nordwest nach Südost wird eine eindeutig lesbare Raumstruktur geschaffen.
53	Städtebau	schm	Das Zusammenspiel unterschiedlicher in sich autonomer Teilquartiere ist zu wenig ausgeprägt. Mit der Aufgabe des „Strips“ und der logischen Zweiteilung sind neu, mittels vier Baubereichen, geradezu langweilige lineare Raumperspektiven über das ganze Areal zu erwarten. Damit fehlt eine organische Gliederung einzelner Quartierteile zum Ganzen. Symbolisch, aber auch zufällig wirken die ausgeliehenen Versatzstücke von Bauten. Wie soll mit diesen Grundlagen ein verständliches Siedlungsbild entstehen, das zur Identifikation künftiger BewohnerInnen mit ihrem Umfeld beiträgt?	Es handelt sich beim städtebaulichen Entwurf nicht um vier Teilquartiere, sondern um einen zusammenhängenden Stadtteil. Die Aufgabe des "Strips" stärkt die neue Situierung in der logischen Verbindung zur Innenstadt und löst dessen Abhängigkeit vom MIV. Vielfältigkeit steht vor einer monotonen Grundstruktur.
54	Städtebau	schm	Die vier „Hochhäuser“ - dieser Name ist unzutreffend - sind gleich hoch wie breit und wirken massiv und unproportional. Sie sind im Volumen oder in der Grundfläche pro Geschoss um ein Mehrfaches grösser als die bestehenden Hochhäuser von Olten. So ordnen sie sich mit ihren stark abweichenden Volumen nicht ins Stadtbild ein und erscheinen abgesondert und mit ihnen möglicherweise die BewohnerInnen. Dabei ist die Idee entlang des Eisenbahndammes eine Reihe von trendigen Punkthochhäusern als Stadt und Landschaftszeichen zu stellen eine gute.	Für das Baufeld A ist genau aus diesen Gründen ein Architekturwettbewerb zwingend. Bisher sind nur Baufelder ausgeschlossen.

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Städtebau			
55	Städtebau	schm	Bereits das bisherige und nun auch der überarbeitete GPlan billigen dem Areal als Anreiz für Investitionen eine unanständig hohe Ausnutzung zu, was sehr hohe Anforderungen an die kommende Architektur stellt. Das ist zu überdenken auch wenn es Schadenersatzansprüche für die Stadt bedeuten könnte.	Die Ausnutzung basiert auf dem rechtskräftigen Gestaltungsplan. Wenn Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden könnten, dann wäre dies auch jetzt der Fall. Im Sinne der qualitätsvollen Verdichtung, welche seit dem 1. Mai 2014 im Raumplanungsgesetz des Bundes vorgegeben ist, ist es richtig, dass in Orten, welche eine gute Verbindung zum ÖV aufweisen, entsprechend verdichtet wird. Aufgrund der Vorgaben in den SBV kann davon ausgegangen werden, dass trotz hoher Verdichtung eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Quartiers mit den folgenden Etappen umgesetzt wird.
56	Bauliche Dichte	bk	Die aussergewöhnlich hohe räumliche Dichte wird von der Baukommission nach wie vor als grösster Problempunkt gesehen. Unter den diesbezüglich gegebenen Rahmenbedingungen erachtet man die angestrebte Teiländerung des Zonenplans / Gestaltungsplans aber als gute Entwicklung bzw. einen Schritt in die richtige Richtung. Es gibt innerhalb des Gremiums allerdings Votanten, welche davon ausgehen, dass sich die Dichte Problematik von selbst lösen werde, da die Nachfrage nach derartigen Wohnangeboten in einem Ort wie Olten schlichtweg nicht gegeben sein dürfte.	Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.
57	Ergebnis Architekturwettbewerb	bk	Enttäuscht hat das Gremium im Weiteren, dass das Baufeld B4 mit den 420 Wohnungen – trotz einem vorangegangenen internationalen Architekturwettbewerb – schliesslich den Ausdruck und die Qualität einer «Plattenbausiedlung» erhalten hat. Dass als Folge davon nun solch «umfassende» Sonderbauvorschriften festgeschrieben werden müssen, wird von den Anwesenden ebenfalls als bedauerlich und schwierig beurteilt.	Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Städtebau			
58	Bau Punkthochbauten	bk	Schliesslich wird die Auffassung vertreten, dass zwischen den geplanten Punkthochbauten im Nordosten und der innerstädtischen Anbindung via Personenunterführung (PU-Hammer) ein direkter Zusammenhang besteht. Damit ein gestalterisch einwandfreier Quartierauftritt gelingt, sollte deshalb der Bau der Punkthochbauten erst ermöglicht werden, wenn gleichzeitig die bauliche Realisierung der PU Hammer erfolgt.	Dieser Punkt wurde in den Sonderbauvorschriften aufgenommen.
59	Schattenwurf	bgo	<p>Antrag Die Gebäude, welche an die Parzelle der bgo angrenzen, sollen in die Zone für 5 Geschosse (statt hB und W6) eingeteilt werden.</p> <p>Begründung Die höheren Bauten nehmen der Parzelle der Bürgergemeinde die Sonne und das Licht, was eine Wertverminderung bedeutet.</p>	Im Sinne der qualitätsvollen Verdichtung, welche seit dem 1. Mai 2014 im Raumplanungsgesetz des Bundes vorgegeben ist, ist es richtig, dass in Orten, welche eine gute Verbindung zum ÖV aufweisen, entsprechend verdichtet wird. Diese Standorte zeigen den Auftakt in das Quartier und ermöglichen spezielle Wohnformen.
60	Städtebau	jsp	Der Städtebau scheint insgesamt gelungen. Herausragend ist die Übersetzung in grundeigentümergebundene Vorgaben mithilfe von Gestaltungsbaulinien. Dies ermöglicht eine vielfältige und abwechslungsreiche Bebauungsstruktur, welche aber immer noch ein «grosses Ganzes» ergibt	Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.
61	Erdgeschoss	jsp	Es stellt sich die Frage, ob die Mindesthöhe der Erdgeschosse von 4 Metern entlang der Baulinien bei den Baufeldern I, F, G, H sowie teilweise C und D (entlang MINI-befreiter Achse) notwendig ist, da hier primär Wohnnutzungen zu liegen kommen. Ein überhöhtes EG kann durchaus ein probates Gestaltungsmittel sein, da der Gestaltungsplan aber von einem langfristigen Realisierungshorizont ausgeht, könnte diese Entscheidung aber den zukünftigen Architekt*innen überlassen werden.	Die Verpflichtung zu überhöhten EG in den vorgesehenen Gebieten erlaubt eine hohe Flexibilität. In welchem Kontext je nach Nutzungsabsicht darauf reagiert wird, entscheidet das Nutzungs-, sowie das Bauprojekt.

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Städtebau			
62	Erdgeschoss	jsp	Weiter ist auch fraglich, ob tatsächlich vorgeschrieben werden muss, dass im Bereich für Bauten im Baufeld Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschoss anzustreben sind. Da die Formulierung ohnehin einen gewissen Spielraum lässt, und hinterfragt werden kann, ob dort tatsächlich einmal eine selbsttragende, langfristig bestehende Gewerbenutzung stattfinden kann, auf diese Formulierung verzichtet werden. Eine gewerbliche Nutzung bleibt dennoch möglich. Auch kann hinterfragt werden, ob im Baufeld A Wohnnutzungen im EG tatsächlich vollumfänglich ausgeschlossen werden müssen. Zur ERO hin könnte es schwierig werden, attraktive Gewerbe oder sonstige Nutzungen zu finden (wobei zugegebenermassen Wohnnutzungen auch nicht einfach zu realisieren sind). Da aber ohnehin 40% nicht Wohnnutzungen zu realisieren sind, wird das EG wohl ohnehin nicht zum Wohnen genutzt werden.	Die Feststellung ist richtig und entspricht den Absichten der Planung. Teil der Planungsabsicht im Baufeld A ist eine platzartige Gestaltung mit höheren Bauten. Erfahrungsgemäss sind direkt an Plätzen liegende Wohnungen kaum vermietbar und neigen zu Abschottungsmentalitäten. Gerade das Baufeld A eignet sich als einziger Ort im Planungssperimeter für die Ansiedlung von Detaillisten und Dienstleistern und allfälligen Gemeinschaftseinrichtungen. Dabei kann die bahnseitige Gebäudefassade als Anlieferungsort verstanden werden.
63	Separate Eingänge im EG	jsp	Von der Regelung, dass im Erdgeschoss mindestens 20% aller entlang der Baulinien liegenden Wohnungen, separate Eingänge haben sollen, ist abzusehen. Durch separate Eingänge wird verhindert, dass spontane Begegnungen und sozialer Austausch entsteht. Diese Regelung widerspricht somit der Zielsetzung eines «sozialen Austausch stärken den Stadtquartiers».	Gerade die Bespielung des Vorlandes als Sitzplatz, Abstellfläche für Zweiräder, Gemüsebeete, etc. ermöglicht eine gute Interaktion mit Vorbeigehenden. Monotone Zugangssituationen in denen in der Regel zu Fussgehende in den Lift oder die entsprechenden Zugänge "verschwinden", lassen wenig Begegnungen zu. Gute Beispiele von direkten Zugängen von Erdgeschosswohnungen sind in vielen aktuell neu erstellten Siedlungen wie auch dem Ausland zu finden. Dieses dienen der Belebung des Aussenraums.
64	Qualitätssichernde Verfahren	jsp	Hier befindet sich eines der zukünftigen Herzstücke des Areals. Ausserdem wird dieses Baufeld gemäss Raumplanungsbericht als erstes bebaut. Die Sicherstellung einer hohen baulichen Qualität ist deshalb von zentraler Bedeutung. Es besteht nämlich die Gefahr, dass bei einer unsorgfältigen Gestaltung, wie es bei der bereits realisierten Baustufe der Fall war, die positive zukünftige Entwicklung von Olten Süd-West verbaut werden würde. Bei einem weiteren architektonischen Fauxpas ent-	Für eine stabile Übersetzung der Masterplanidee reicht die Verpflichtung für die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens in der Zone für Höhere Bauten aus. Die konsequente Verfolgung der Grundidee, im Wesentlichen die qualitative Ausprägung des Freiraums, ist Basis für ein atmosphärisch hochwertiges Quartier. Architekturwettbewerbe sind ein mögliches Verfahren zur Qualitätssicherung. Eine Begleitung durch den Gestaltungsbeirat ist dem Ablauf bei

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Städtebau		<p>stände ein Renommeeverlust, welcher nicht wieder gutzumachen wäre. Olten SüdWest verbliebe Stückwerk.</p> <p>Zwar verhindern die vorliegenden Sonderbauvorschriften sowie der Einbezug des Gestaltungsbeirats auf elegante Art und Weise, das ein weiterer «Hühnerstall» entstehen kann, jedoch gibt es noch (zu) viele offene Fragestellungen zu diesem Areal, als dass eine normales Baubewilligungsverfahren das richtige Instrument wäre. Der Verlauf der Durchwegung, die Innenhofgestaltung, Volumetrie und angestrebte Körnigkeit ist noch weitgehend ungeklärt. All diese Fragen können am besten durch einen Wettbewerb oder ein anderes (mehrstufiges) qualitätssicherndes Verfahren geklärt werden. Ausserdem kann so aufgezeigt werden, wie zusätzlicher, öffentlich zugänglicher Grünraum (welcher im Nordwest bislang fehlt), geschaffen werden kann.</p> <p>Angesichts der zentralen Bedeutung dieses Baufelds sowie der doch beachtlichen Fläche von 161035 m² (Baufeld C/W6) bzw. 5'492 m² Baufeld C/W5 scheint ein oben skizziertes Vorgehen angemessen. Dies entspricht zusammen immer noch einer Fläche von mehr als vier Fussballfeldern und ist somit immer noch viel grösser als jede andere Brachfläche in Olten (zum Vergleich; Nussbaum Areal GB-NR. 2294 ca. 8'000 m²).</p> <p>Die vorliegenden Planungen bieten bereits eine sehr gute Grundlage für die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens. In Anbetracht der möglichen BGF und der damit verbunden Investitionshöhe, scheint auch der finanzielle Mehraufwand vertretbar.</p>	<p>einem Testplanungsverfahren sehr ähnlich. Die Grundeigentümerin ist auch an einem guten Gelingen interessiert, da eine fehlende Qualität mit einem Wohnungs-Leerstand quittiert wird. Leider garantieren auch die besten Verfahren nicht den Erfolg, davon zeugt die bereits realisierte Überbauung, welche ja mittels eines Architekturwettbewerb ermittelt wurde.</p>

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Städtebau			
65	Gebäudehöhen	gp	<p>Antrag Eine variable Abfolge der Gebäudehöhen ist nicht anzustreben, sondern verpflichtend umzusetzen, um ein optisch interessantes und lebendiges Bild des Gebiets zu vermitteln.</p> <p>Begründung Die Umsetzung von gleichen Gebäudehöhen, analog zum bereits überbauten Baufeld vermittelt ein monotones und nicht sehr einladendes Bild.</p>	Der vorliegende Entwurf zur Nutzungsplanung entspricht dem Ansinnen (siehe Teilzonenplan und SBV). Aufgrund dieser Vorgaben ist ein volumetrische Lebendigkeit in Bezug auf die Höhe wie auch der Tiefe rechtlich zwingend.
66	Qualitätssicherndes Verfahren	gp	Das für die Zone für höhere Bauten (hB) die Verpflichtung für die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens besteht ist zwar eine planerische Selbstverständlichkeit, kann aber dennoch gelobt werden. Ein Wettbewerb gemäss SIA 142 sollte jedoch auch für das Baufeld C gelten. Insbesondere für den Teil in der W6 wäre ein solcher dringend zu empfehlen. Die Sonderbauvorschriften in Artikel 4 Ziffer 3 resp. neu Ziffer 4 sind zu ergänzen.	Ein Architektur-Wettbewerb ist leider noch kein Garant für eine gute Entwicklung (s. bestehende Überbauung). Die Qualität soll durch intensiven Austausch zwischen künftigen Planern und dem Gestaltungsbeirat sichergestellt werden. Mit den umfassenden Vorgaben in den SBV ist eine qualitative Weiterentwicklung des Gebietes angestrebt.
67	Wohnqualität	gp	<p>Das Ziel für das neue Quartier muss sein, langjährige MieterInnen anzuziehen, die bereit sind dem Quartier eine eigene Identität zu geben. Dies bedingt jedoch, dass man sich in den Wohnungen langfristig wohlfühlt dazu können folgende Punkte beitragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die architektonische Vielfalt zieht ebenfalls eine durchmischtere Mieterschaft an und fördert langjährige Mietverhältnisse. Analog zu den unterschiedlichen Gebäudehöhen sollten auch vor- und rückspringende Fassaden nicht eine Empfehlung, sondern eine Forderung sein. - Einladende Erholungsräume im Quartier (siehe dazu unsere Stellungnahme zum Freiraumkonzept) Um eine langjährige Mieterschaft für die Gebäude anzuziehen ist eine hochwertige Materialisierung unabdingbar. Die eingesetzten Baumaterialien müssen einen hohen Standard aufweisen bezüglich Robustheit, 	Die Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften sind, soweit dies in den Planungsinstrumenten sinnvoll und möglich ist, auf diese Ansprüche ausgerichtet.

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Städtebau			
			<p>Wohnqualität, Langlebigkeit, ökologischer und visueller Qualität. Dieser Standard ist im Gestaltungsplan als Vorgabe festzulegen (z.B. kein Spritzguss; eher Parkett als Laminat, etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Gestaltung der Wohnungen soll den modernen Lebensentwürfen entsprechen. So sind Wohnungen ohne Balkone (KEINE Loggien) nicht mehr zeitgemäss. - Die bisherige qualitativ minderwertige Bauweise führt dazu, dass die Gefahr von Schimmelbefall erhöht ist. Es sollen Materialien und Trocknungszeiten eingesetzt werden die dem entgegenwirken. Weiter müssen zwingend Trocknungsräume geplant werden, damit Wäsche nicht in der Wohnung getrocknet werden muss. Ein Mietvertrag der vorschreibt, dass Möbel nicht an die Wände gestellt werden dürfen, wird kaum langjährige MieterInnen anziehen. - Alle Wohnungen sind so zu realisieren, dass sie jederzeit genügend Tageslicht haben. Es dürfen keine Wohnungen realisiert werden die nur nach einer Himmelsrichtung ausgerichtet sind. Eine gute Lichtsituation ist entscheidend für eine langjährige Mietdauer. 	
68	Autofreie Flächen	gp	Die autofreien Flächen im Innern des Gebietes die nur für den Langsamverkehr zugänglich sind tragen weiter zur Attraktivierung des Quartiers bei. Dies erhöht für Eltern und zukünftige Eltern die Attraktivität, da sie hier ihre grösseren Kinder unbeaufsichtigt spielen lassen können und die Kinder ohne elterliche Begleitung Freunde im Quartier besuchen können.	Die Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften sind, soweit dies in den Planungsinstrumenten sinnvoll und möglich ist, auf diese Ansprüche ausgerichtet.
69	Gebäudehöhen	born	<p>Antrag</p> <p>Teile der Anwohnerschaft sehen es als kritisch an, dass die Gebäude auf den Baufeldern BF-C9 sowie BF-C5 (Knoten Rötzmattweg) ebenfalls mit einer überdurchschnittlich hohen Anzahl Geschossflächen gebaut werden dürfen. Dies aufgrund der Tatsache, dass sich somit das Gesamtbild der Arealentwicklung Olten</p>	Der topografische Unterschied zwischen der Sportstrasse und dem Geländeniveau von Olten Süd-West ist markant und kompensiert die Gebäudevolumen und deren partielle Erhöhung. Im Sinne der qualitätsvollen Verdichtung, welche seit dem 1. Mai 2014 im Raumplanungsgesetz des Bundes vorgegeben ist, ist es richtig, dass in Orten, welche eine gute

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Städtebau		<p>SüdWest für die Anwohnerschaft der Sportstrasse komplett verändert. Sollten diese Gebäude in dieser Art realisiert werden können, sehen die Anwohner der Sportstrasse nur noch einen Hochhäuserwald. Die dazugehörigen Fassaden decken das gesamte Areal ab und kommen höher gelegen wie die Sportstrasse selber. Aufgrund dessen ist die Stadt Olten angehalten zu prüfen, ob die beiden Gebäude beim Knoten Rützmattweg auf ebenfalls sieben Geschosse reduziert werden können.</p> <p>Begründung Werden die Gebäudehöhen wie geplant umgesetzt, so ändert sich das Gesamtbild von OSW für die Anwohnerschaft der Sportstrasse komplett. Sie würden nur noch einen Hochhäuserwald sehen. Die dazugehörigen Fassaden decken das gesamte Areal ab und kommen höher gelegen wie die Sportstrasse selber.</p>	<p>Verbindung zum ÖV aufweisen, entsprechend verdichtet wird. Diese Standorte zeigen den Auftakt in das Quartier und ermöglichen spezielle Wohnformen.</p>
70	Gebäudehöhen Süd	born	<p>Antrag Den Auswirkungen hinsichtlich Lärmimmission (Schallableitung ERO / Bahnverkehr) sowie Windgeräuschen aufgrund der hohen Gebäude soll Rechnung getragen werden. Es sollen dazu Gutachten und Expertenmeinungen eingeholt werden. Auch soll in den Sonderbauvorschriften vorgemerkt werden, dass schallschluckende Materialien zu verwenden sind.</p> <p>Begründung Allfällige Lärmimmissionen könnten die Wohnqualität im Quartier und für die Anwohner beeinträchtigen. Es ist nicht im Interesse der Anwohnerschaft, dass reine Glas- oder Metallbauten entstehen, welche sodann den Schall in die übrigen Quartiere ableiten.</p>	<p>Alle zukünftigen Bauten müssen die gesetzlichen Vorgaben des Lärmschutzes einhalten müssen. Dabei sind – aufgrund von technischen Gutachten – entsprechende planerische Massnahmen umzusetzen.</p>

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Freiraumgestaltung			
71	Naturnahe Freiraumgestaltung	sp	Das vorliegende Konzept der Grünflächen und der Bäume entspricht weitgehend den Vorstellungen der SP. Aus Sicht der SP Olten muss aber sichergestellt sein, dass bei der Wahl der Bäume nicht nur funktionale und Kostenaspekte berücksichtigt werden. Wichtig ist vor allem auch, dass ausschliesslich einheimische Pflanzen, die den zu erwartenden Klimaveränderungen gewachsen sind und einen hohen ökologischen Nutzen generieren, gepflanzt werden, die «kulturell» und ästhetisch zu einem Oltner Quartier passen.	Die Absicht wird im Grundsatz mit dem Begriff Standortgerechtigkeit unterstützt. Es muss aber auch erwähnt werden, dass gerade einheimische Pflanzen mit der Klimaveränderung stark unter Druck geraten. Wichtig ist, den Bäumen angemessene Wachstumsgrundlagen zu bieten.
72	Naturnahe Freiraumgestaltung: Bepflanzung	gp	Die geforderte naturnahe Bepflanzung ohne regelmässige Baumreihen/Alleen unterstützen wir auf der ganzen Linie. Die erforderliche Mindestbepflanzung von 12-18 Bäumen pro 100 m ist notwendig für ein angenehmes Stadtklima in Hitzesommern. Wir würden es begrüßen, wenn in den Sonderbauvorschriften auch eine Mindesthöhe vorgegeben wird, damit der schattenspendende Effekt zur Geltung kommt. Bei der Bepflanzung ist durchgehend zwingend auf einheimische Arten zu setzen. Weiter muss beachtet werden, dass die Bäume einen ausreichenden Wurzelraum benötigen, für Bäume mit einer Stammhöhe von bis zu 2.50 ist zwingend ein Wurzelbereich von min. 1.50m vorzusehen. Wir begrüßen, dass dies in den Sonderbauvorschriften so aufgenommen wird.	Die Absicht wird im Grundsatz mit dem Begriff Standortgerechtigkeit unterstützt. Es muss aber auch erwähnt werden, dass gerade einheimische Pflanzen mit der Klimaveränderung stark unter Druck geraten. Wichtig ist, den Bäumen angemessene Wachstumsgrundlagen zu bieten.
73	Naturnahe Freiraumgestaltung: Begrünung der Fassaden	gp	In Artikel 16 der Sonderbauvorschriften fehlt die Begrünung der Fassade. Es soll ein Mindestwert festgelegt werden, der die Vision aus dem Freiraumkonzept Seite 34 widerspiegelt.	Eine Begrünung der Fassade oder Teilen davon ist möglich, soll aber nicht vorgeschrieben werden.

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Freiraumgestaltung			
74	Freiraumkonzept	gp	Sämtliche Verkehrsräume und Dachbereiche sind zu begrünen um ein einheitliches Gesamtbild zu vermitteln.	Es gibt Flächen für den Verkehr, welcher auf einen Asphalt- oder Hartbelag angewiesen sind (Unterhalt, Hindernisfreiheit, Nutzungsvielfalt). Die Dächer sind gemäss Sonderbauvorschriften zu begrünen.
75	Naturnahe Freiraumgestaltung	gp	<p>Antrag</p> <p>Die komplette Befreiung der Innenzonen vom motorisierten Verkehr ist zwingend zu realisieren da er weiter zur Attraktivierung beiträgt. Es muss dabei beachtet werden, dass die Fuss- und Velowege im Innern des Quartiers nur so wenig wie möglich mit Asphalt versiegelt werden und insbesondere Fusswege naturnah z.B. mit Schotterwegen umgesetzt werden. Artikel 21 Ziffer 3 in den Sonderbauvorschriften lässt bezüglich der Grünflächen zu viel Interpretationsspielraum. Eine reine Belagsfläche wäre allenfalls möglich und dies ist zu vermeiden.</p> <p>Begründung</p> <p>Dies bewirkt zum einen ein attraktiveres Bild, bietet Sicherheit für Kinder, da die Strassen bereits optisch signalisieren, dass sie nicht für den MB/ genutzt werden können und nicht zuletzt trägt es auch zur ökologischen Vielfalt bei, wenn möglichst wenige Flächen versiegelt werden.</p>	<p>Die Entflechtung des Langsamverkehrs vom MIV ist eines der Grundprinzipien des städtebaulichen Entwurfs. In der Nutzungsplanung sind die zeitlichen und gestalterischen Parameter in diesem Sinne festgelegt.</p> <p>Es gibt Flächen für den Verkehr, welcher auf einen Asphalt- oder Hartbelag angewiesen sind (Unterhalt, Hindernisfreiheit, Nutzungsvielfalt).</p> <p>Die Grünflächen sind in der Regel unversiegelt. In der Grünfläche 2 verläuft jedoch die Bühnenstrasse und die ist versiegelt. Diese Fläche bietet aber auch eine Nutzungsvielfalt.</p>

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Freiraumgestaltung			
76	Freiraumkonzept: Spielplätze	gp	<p>Antrag Die Gestaltung des Aussenraums soll möglichst naturnah gehalten werden. Wir möchten anregen auch bei den Spielplätzen nicht zu viele Vorgaben zu machen um der Phantasie Spielraum zu geben und nicht Zuviel Fläche im Vorfeld zu bebauen. Grundsätzlich ist von konformen Spielplätzen abzusehen und kreativere Optionen zu wählen. Die Spielflächen sollten jedoch nicht von Anfang an vorgegeben werden, sondern auch die Möglichkeit lassen je nach Bedürfnissen später gestaltet zu werden, um dem spielen in der Natur ohne Vorgaben ebenfalls Raum zu geben.</p> <p>Begründung In Siedlungen wie z.B. der Giesserei in Winterthur wurde der Spielplatz bewusst erst mit den Bewohnenden zusammen geplant und umgesetzt. Ein solches Pilotprojekt auf einer Grünfläche würden wir begrüßen. Artikel 21 der Sonderbauvorschriften soll entsprechend ergänzt werden.</p>	Die Planung der Freiräume erfolgt im Rahmen des Bauprojektes. Partizipative Lösungsfindungen sind möglich.
77	Öffentliche Flächen	gp	Der vorgeschlagene Gestaltungsplan und die Unterteilung der verschiedenen Baufelder unterstützen wir grundsätzlich. Wir sind erfreut, dass der neue Gestaltungsplan explizit Zwischenutzungen für die noch nicht bebauten Flächen vorsieht und auch die geplante Zone für öffentliche Bauten finden wir wichtig und richtig. Um das Quartier besser ins Stadtgebiet zu integrieren ist eine möglichst grosszügige Fläche für öffentliche Bauten notwendig. Der Anteil der öffentlichen Fläche sollte aus unserer Sicht erhöht werden.	Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist nicht der einzige öffentliche Raum, sämtliche verkehrsfreien Achsen und Grünflächen sind ebenso mitzurechnen.

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Freiraumgestaltung			
78	Öffentliche Flächen: Nutzungen	gp	<p>Antrag Da aktuell kein konkretes öffentliches Bauprojekt im Quartier ansteht, soll die Fläche im Sinne einer Zwischennutzung für Familiengärten bzw. ein ähnliches Projekt wie Garten für alle genutzt werden.</p> <p>Begründung Seit der Aufhebung der letzten Familiengärten im Kleinholz gibt es in Olten keine Familiengärten mehr, jedoch nach wie vor eine grosse Nachfrage nach Familiengartenflächen. Die Nutzung der freien Flächen in Olten Südwest als Familiengärten führt dazu, dass mehr Menschen das neue Quartier nutzen und so zu einer Integration ins Stadtleben zum Vorteil aller.</p>	Dieses Anliegen ist gemäss Sonderbauvorschriften möglich. Es braucht dazu eine entsprechende Trägerschaft.
79	Freiraumgestaltung: Begrünung	jsp	Die Freiraumgestaltung kann insgesamt als gelungen beurteilt werden. Insbesondere das Baumachsensystem ist durchdacht. Es ist bei der Umsetzung der unterschiedlichen Bauten zwingend auf die Umsetzung dieser im Freiraumkonzept aufgezeigten Begrünung zu achten. Es stellt sich lediglich die Frage, wer für den Unterhalt und die Pflege der Bäume in Zukunft aufzukommen hat. Anzustreben ist eine privatrechtliche Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft, welche gleichzeitig mit Erteilung der Baubewilligung zu unterzeichnen ist.	Für den Unterhalt der Flächen, Infrastrukturanlagen und natürlich auch Bäume ist die jeweilige Grundeigentümerin zuständig. Die öffentlichen Flächen werden im Sinne des Erschliessungsplanes an die Stadt abgetreten. Die Spielregeln und die Qualitätsanforderungen werden in einem (öffentlich-rechtlichen) Vertragswerk festgehalten.
80	Freiraumgestaltung: Sicherstellen der Grünflächen	jsp	<p>Antrag Die § 6 Art. 4-8 sind so unbedingt zu erhalten.</p> <p>Begründung Sie schaffen die rechtliche und finanzielle Sicherstellung der Grünflächen.</p>	Die Sonderbauvorschriften bleiben erhalten, aufgrund von Ergänzungen hat sich einfach eine neue Nummerierung ergeben.

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Freiraumgestaltung			
81	Freiraumgestaltung: Erstellung Grünflächen	jsp	<p>Antrag Naherholungsraum soll in zentraler Lage entstehen. Insbesondere im nordwestlichen Teil des Areals sollte eine Grünfläche entstehen. Wichtig ist, dass die Begegnungszone öffentlich ÖV / MIV / FVV (Shared Space), die Anbindung an den Bahnhof Hammer sowie die Aussenraumgestaltung der Baufelder A und vor allem C umgesetzt wird (vgl. Abschnitt Qualitätssichernde Verfahren (auch für Baufeld C)).</p> <p>Begründung Verbesserungswürdig ist die Verteilung der Grünflächen. Insbesondere im nordwestlichen Teil des Areals fehlt eine Grünfläche. Da gemäss der vorgesehenen Etappierung dieser Teil zuerst umgesetzt wird, ist es wichtig, dass Naherholungsraum in zentraler Lage entsteht. Zwar wird mit Umsetzung des Baufelds C, die Grünfläche 2 sowie der Zentralplatz zu errichtet. Diese befinden sich jedoch an unattraktiver Lage am Rande der ersten Bauetappe. Die angestrebten qualitätsvollen Freiräume, werden so für Personen, welche von ausserhalb in das Areal treten nur wenig erlebbar. Aussenstehende werden somit Olten Süd-West weiterhin als grau und langweilig erleben.</p>	<p>Die Anlage von öffentlichen Plätzen und Grünflächen wird ergänzt durch die naturnahen Bereiche am Kiesgrubenrand und die Innenhöfe der Überbauungen.</p> <p>In den Baufeldern, insbesondere im nordöstlichen Bereich gilt es zu beachten, dass diese die maximale Ausdehnung aufzeigen. Selbstverständlich entstehen durch andere Parameter (z. B. max. Gebäudegrundfläche, max. Gebäudelängen, Vorland) in jedem Baufeld weitere Grünflächen. Insbesondere in den Baufeldern A, wo die Grundfläche von Bauten beschränkt ist und die Verpflichtung zu einem qualitäts-sichernden Verfahren besteht.</p>
82	Freiraumgestaltung: Freiflächen	jsp	<p>Antrag Es ist zu prüfen, ob nicht eine zusätzliche Freifläche beispielsweise zwischen den Baufeldern B und C errichtet werden könnte.</p> <p>Begründung Damit wäre auch der Nord-Westen des Areals besser durchgrünt und eine zusätzliche attraktive und direkte Anbindung an das Areal könnte geschaffen werden.</p>	<p>Die Anlage von öffentlichen Plätzen und Grünflächen wird ergänzt durch die naturnahen Bereiche am Kiesgrubenrand und die Innenhöfe der Überbauungen.</p> <p>In den Baufeldern, insbesondere im nordöstlichen Bereich gilt es zu beachten, dass diese die maximale Ausdehnung aufzeigen. Selbstverständlich entstehen durch andere Parameter (z. B. max. Gebäudegrundfläche, max. Gebäudelängen, Vorland) in jedem Baufeld weitere Grünflächen. Insbesondere in den Baufeldern A, wo die Grundfläche von Bauten beschränkt ist und die Verpflichtung zu einem qualitäts-sichernden Verfahren besteht.</p>

Nr.	Themenbereich	Kürzel	Beitrag	Stellungnahme
	Freiraumgestaltung			
83	Freiraumgestaltung	jsp	Es ist unklar ob und was für zusätzliche Grünflächen durch eine mögliche Offenlegung des Gewässers im Nord-Osten errichtet werden kann. Falls hochwertiger Frei-/Grünraum entstehen kann, ist dies als Genehmigungsinhalt aufzunehmen.	Im Planungsgebiet hat es verschiedene Grundwasseraufstösse, welche rechtlich aber kein öffentliches Gewässer darstellen. Im Rahmen eines Bauprojektes gilt es zu überprüfen ob ein hochwertiger Freiraum entstehen kann, welcher den gestellten Anforderungen gerecht wird.
84	Vorland	jsp	<p>Antrag Gemäss Bbauungsplan soll entlang des Grossteils der Strassen ein «Vorlandbereich» entstehen. Dieser liegt rund 60 cm über dem Strassenrand. Davon soll entlang der für den Fuss- und Veloverkehr vorgesehenen Bereich in der Mittelachse, abgesehen werden.</p> <p>Begründung Dies führt zu einer Abschottung, welche im vom MIV befahrenen Bereich evtl. erwünscht (oder gar notwendig) sein kann. Durch das "Vorland" soll eine zufriedenstellende «gestaltete, platzartige Flächen zur öffentlichen Nutzung» (S.31 Raumplanungsbericht) entstehen. Dadurch soll die «soziale Interaktion der Bewohner*innen und Besucher*innen von Olten SüdWest 2018» gefördert werden. Ob dies tatsächlich der Fall sein wird, kann jedoch bezweifelt werden. Zwar sind Mauern etc. so zu gestalten, dass sie die Höhe von 1.50 Meter nicht überschreiten, womit (für Erwachsene) immer noch eine Einsicht in die privaten Gärten möglich wäre. Wie das Referenzbild aus Schönberg Ost (Bern) zeigt, besteht dabei aber die Gefahr unattraktive Strassenschluchten zu schaffen, welche vielmehr die Bewohner*innen von den Besucher*innen abschotten, anstatt den sozialen Austausch (Zweck des Bbauungsplans, SI) zu stärken.</p>	Die sogenannten Vorlandbereiche stellen das Gegenteil von anonymem Abstandsgrün dar. Das Vorland ist Teil der EG-Wohneinheiten (privater Garten) oder von gewerblichen Nutzungen. Eine fehlende räumliche Zäsur zwischen öffentlichen Strassenraum zur Wohnnutzungen provoziert das permanente Schliessen von Fenster- und Storenanlagen (siehe Beispiel Bestandesbauten) und damit eine ungewollte Abschottung.

