

Olten SüdWest



Masterplan

Arbeitsbericht und Resultate
August 2017

Auftraggeber

Stadt Olten
Stadtpräsidium / Stadtplanung
4600 Olten - Dornacherstrasse 1
T +41 62 206 13 02

Bauherrschaft

Terrana AG Rüschlikon
Leopold Bachmann
8802 Rüschlikon - Säumerstrasse 51
T +41 44 724 23 18

Planergemeinschaft / Autoren

Schneider | Raumentwicklung und Städtebau
4600 Olten - Fährweg 31
5004 Aarau - Gönhardweg 32
T +41 62 213 94 25

Ernst Niklaus Fausch Architekten AG
8004 Zürich - Feldstrasse 133
T +41 43 500 10 40

Daniel Schneider, Landschaftsarchitekt BSLA, Städtebau NDK, Projektleiter
Bertram Ernst, Dipl. Architekt ETH SIA REG A
Naymi Lobato, Architektin, Raumplanung MSE FHO
David Schneider, Architekt FH
Lino Moser, MSc Architekt ETH
Karin Folchetti, Modellbau

Spezialisten

Stadtraumverkehr Birchler + Wicki
8005 Zürich - Sihlquai 75
T +41 43 366 96 10

Experten

Thomas Schwab, Dipl. Architekt ETH/SIA, Werk1 Architekten und Planer AG
Pascal Vincent, Dipl. Architekt EPF ETS SIA FSAI, Aebi & Vincent Architekten SIA AG
Daniele Di Giacinto, Architekt HTL BSA, :mlzd Architekten

Bildquellen

Bilder ohne Quellenangabe sind im Eigentum der Planergemeinschaft

Olten, August 2017

Inhalt

Vorwort des Stadtpräsidenten	4
Präambel	5
Vorgeschichte	6
Der internationale städtebauliche Wettbewerb im Jahr 2002	6
Konzept «Eureka»	7
Rechtsgültiger Gestaltungsplan	8
Der Architekturwettbewerb über das erste Baufeld	10
Empfehlungen	11
Betrachtung und erste Empfehlungen	11
Erste Thesen	12
Überarbeitung Gestaltungsplan	14
Anlass	14
Ziele	14
1. Schritt: Masterplan	15
Vorgehen	15
Städtebaulicher Entwurf	16
Konzept	16
Verkehr, Verschmelzen von Strassen und öffentlichen Freiräumen	18
Flexible Baubereiche	22
Sekundäre und tertiäre Durchwegung	23
Fassaden prägen den öffentlichen Raum	24
Nutzung der Erdgeschosse mit Andockstelle öffentlicher Raum	25
Gebäudehöhen und hohe Gebäude	28
Architektur	30
Ökologie – Grün, Durchlüftung, Versickerung	34
Grünflächen innerhalb der Baufelder – Naturpark erhalten	36
Synthese	38
Illustrativer Plan	38
Konzeptplan	40
Etappierung	42
Expertenmeinung	44
Anhang	46
Testbelegungen	46
Höhenbegrenzung durch Flugschneise	47
Mögliche Zwischennutzungen	48
Hochhausstudie der Stadt Olten	50

Vorwort des Stadtpräsidenten

Als im Herbst 2015 die erste Bauetappe in Olten SüdWest abgeschlossen war, die sich auf den 2008 in Kraft getretenen Gestaltungsplan stützte, kam man vielerorts ins Grübeln: Was das jetzt für das wichtige Entwicklungsgebiet Olten SüdWest? Kann man sich das städtebaulich auch in den übrigen 13 Baufeldern vorstellen? Und lässt es sich dann auch vermarkten?

Das Stadtpräsidium hat angesichts der vielen Fragezeichen die Initiative ergriffen und vor dem Beginn der nächsten Bauphase für eine Standortbestimmung Kontakt zum Grundeigentümer gesucht. Die Erkenntnis: Die gesetzte Obergrenze der Gebäudehöhe führt im Zusammenspiel mit der hohen Bebauungsdichte zu einer grossvolumigen und uniformen Bebauung. Dies wiederum setzt die Aussenräume unter Druck und macht sie eher zu «Resträumen» als zu wirklichen Orten des öffentlichen Lebens.

Im September 2016 gab die Eigentümerschaft erfreulicherweise grünes Licht für die Konkretisierung einer kooperativen Anpassung des Gestaltungsplans, sofern dies nicht zu wesentlichen Verzögerungen der weiteren Arealentwicklung führen würde.

Gemeinsam wurde das Ziel formuliert, mit mehr Flexibilität – unter anderem durch die Lockerung der Höhenbegrenzung – auf breiter Ebene Mehrwerte zu schaffen. Gesellschaftlich, stadträumlich und ökonomisch.

Gemeinsam unterwegs auf einem neuen Weg

In Zusammenarbeit mit der Planergemeinschaft Schneider Raumentwicklung und Städtebau / Ernst Niklaus Fausch Architekten haben wir mit dem vorliegenden Masterplan eine zukunftsgerichtete und erfolgversprechende Grundlage für die Ausarbeitung eines neuen Gestaltungsplans geschaffen, der nun in Angriff genommen wird.

Im Namen von Behörden und Bevölkerung der Stadt Olten danke ich allen Beteiligten, Planern, Experten und Fachleuten der Stadtverwaltung, insbesondere aber auch dem Grundeigentümer, der Hand geboten hat zu einem neuen Weg, den wir gemeinsam zu Gunsten von Olten SüdWest, aber auch der Gesamtstadt eingeschlagen haben!

Dr. Martin Wey, Stadtpräsident

Präambel

Mit dem vorliegenden Bericht fassen wir im Sinne einer Zwischenbetrachtung die Arbeiten am Masterplan Olten SüdWest zusammen. Die Erkenntnisse daraus sind Ausgangslage für die Erarbeitung eines neuen Gestaltungsplans, welcher die heute rechtsgültige und erst wenige Jahre alte Planung ablösen soll.

Es ist das Ziel, Olten SüdWest als Quartier mit jenen spannenden Wohnbauten zu gestalten, die man als BesucherIn gerne anschaut und als BewohnerIn gerne bewohnt.

Neue Stadtgebiete entstehen typischerweise in ehemaligen Industriegebieten, in aufgelassenen Schrebergärten und nicht mehr betriebenen Militäranlagen. Dieser Umstand trifft insofern auf Olten SüdWest zu, als es sich um das Areal einer komplett rückgebauten Zement-Industrieanlage handelt.

Die Konzipierung eines neuen Stadtgebiets gelingt dann am besten, wenn das Gebiet eine Fortsetzung der bestehenden Stadt darstellt. Damit wird ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen alter und neuer Bebauung erreicht, mit verbindenden Verkehrsachsen und städtischen Räumen. Gleichzeitig können die neuen Bebauungen die vorhandenen Geschäfte und Dienstleistungsangebote unterstützen, und umgekehrt davon profitieren.

Auf der Grundlage einer aufgelösten Blockrandstruktur an gekrümmten Strassenräumen hat sich die beste Entwicklungsmöglichkeit ergeben. Die Blockbebauung schafft klar definierte und überschaubare Stadträume und einen guten Rahmen für die Spielregeln, die für die Architektur und Fassaden der einzelnen Gebäude gelten sollen. Das fertige Stadtgebiet soll homogen und ganzheitlich wirken. So, dass das Projekt im Verhältnis zur Stadt insgesamt eine erfrischende Eigenart, klare Erkennbarkeit und ein positives Image ausstrahlt.

Bei der Entwicklungsplanung haben wir auf das bereits realisierte Bau-
feld Nr. 4 Rücksicht genommen. Unser besonderes Augenmerk galt der atmosphärischen Qualität der Gebäudesituierung und deren Höhe, aber auch der öffentlichen und privaten Aussenräume als gemeinschaftlicher Ort.

Auf den nachfolgenden Seiten sind unsere Überlegungen und Lösungen zu städtebaulichen Fragen zusammengefasst.

Planergemeinschaft:

Schneider Raumentwicklung und Städtebau |

Ernst Niklaus Fausch Architekten AG

Vorgeschichte

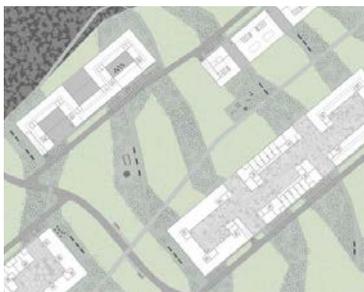
Der internationale städtebauliche Wettbewerb im Jahr 2002

«Mit der Stilllegung der Industriebetriebe PCO Portlandcementwerk und der AG Hunziker & Cie stand als Ausgangslage westlich von Olten ein Areal von rund 275'000 Quadratmetern Fläche zur Disposition.

Für Olten bedeutete die bauliche Entwicklung des Areals SüdWest eine wesentliche Vergrößerung des Stadtgebietes. Mit dem städtebaulichen Wettbewerb verfolgte man das Ziel, ein neues Quartier in die gesamtstädtische Ordnung einzufügen, für alle Verkehrsteilnehmenden zu erschliessen und öffentliche Räume zu schaffen.

In verschiedenen Gremien erarbeiteten die Stadt Olten, das Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn sowie die damaligen Besitzer eine Basis für den städtebaulichen Wettbewerb Olten SüdWest. Die besten drei prämierten Konzepte Eureka, S.i.l.o und Huit cubes wurden zur Weiterbearbeitung beauftragt. Am besten schnitt dabei das Projekt «Eureka» ab, das auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums der städtebaulichen Entwicklung von Olten SüdWest zu Grunde gelegt werden sollte.»

Quelle: Internetauftritt der Stadt Olten, Stand September 2003



Projekt HUIT CUBES, 3. Rang



Projekt s.i.l.o, 2. Rang



Projekt eureka, 1. Rang



Quelle Bilder S.6,7: <https://secure.i-web.ch/gemweb/olten/de/bewegungmain/entwicklungsgebiete/suedwest/swdocs/>, Stand August 2017

Konzept «Eureka»

«Die Materialien der Kiesgrube sollten die Träger des neuen Ortsbildes sein. Die grünen Oberflächen auf den Dächern der neuen Gebäude bilden eine Art «hängende Gärten» auf der Höhe der alten Geländeoberkante.

Die Bodenoberflächen verweisen mit einer durchgängig steinernen Materialität auf den ehemaligen Charakter der Kiesgrube, während sich die umgebenden Landschaftsräume in den hängenden Gärten auf gleicher Höhe fortsetzen. Eine Folge von unterschiedlich gestalteten Wasserplätzen bildet differenzierte räumliche Adressen innerhalb der Gesamtstruktur.»

Quelle: Internetauftritt der Stadt Olten, Stand September 2003

Ein internationaler städtebaulicher Wettbewerb und ein Gestaltungsplan sollten im Quartier Olten SüdWest optimale Rahmenbedingungen schaffen.



Projekt eureka, 1. Rang



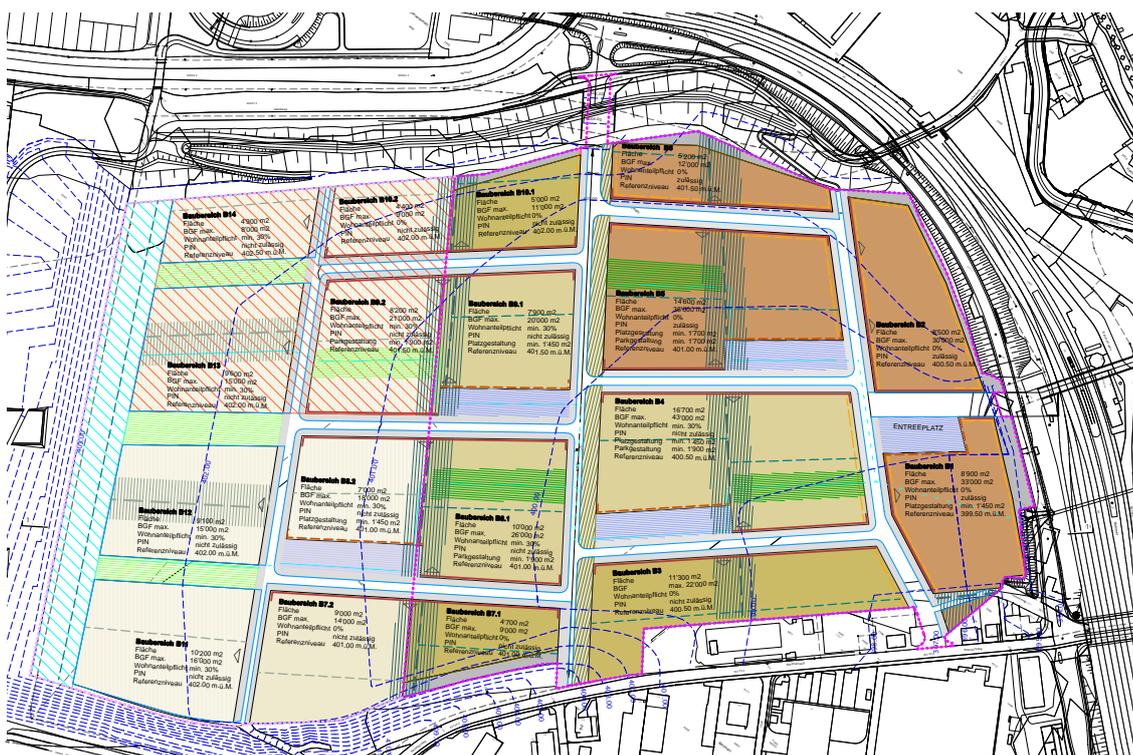
Rechtsgültiger Gestaltungsplan

Der heute rechtsgültige Gestaltungsplan wurde im Rahmen dieses Berichts bezüglich seiner Verkehrsfläche, der Führung des Fuss- und Veloverkehrs, des motorisierten Individualverkehrs und der vorgesehenen Dichte geprüft.

Im Grossen und Ganzen sind die städtebaulichen Absichten des Projekts „Eureka“ übernommen worden. Darin säumen kleine Plätze und Pärke die Verkehrsanlagen.

Als wesentlichstes Element kann die Fixierung der durchgängigen Gebäudehöhe auf fünf Geschosse gelesen werden. Nicht minder relevant ist die starke Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr.

Die angestrebte Ausnutzungsdichte dürfte sich gegenüber dem Wettbewerbsprojekt (Zahlen nicht greifbar) stark erhöht haben. In zwei Baufeldern (B1 und B2) ist diese so hoch angesetzt, dass in Anbetracht der vorgegebenen Gebäudehöhen und Grünflächenziffern die Ausnutzung nicht vollständig konsumiert werden könnte.



Rechtsgültiger Gestaltungsplan RRB Nr. 2010/588, 30. März 2010

Quelle: <https://secure-i-web.ch/gemweb/olten/de/bewegungmain/entwicklungsgebiete/suedwest/swdocs/?action=info&pubid=22725>, Stand August 2017

Die Begrenzung der Gebäudehöhe, kombiniert mit der angestrebten hohen Ausnutzung, zwingen Planer dazu, in der Grundfläche der Gebäude zu reagieren. Daraus entstehen massige, grossvolumetrische Baukörper, wie sie im Baufeld 4 realisiert wurden.

Der Gestaltungsplan mit seinen Sonderbauvorschriften hat die städtebaulichen Absichten sehr grosszügig ausgelegt. Dies zeigt sich auch, wenn man die Pläne chronologisch betrachtet: Die Qualität des jeweils Geplanten nimmt auf dem Weg zum Gebauten stetig ab.

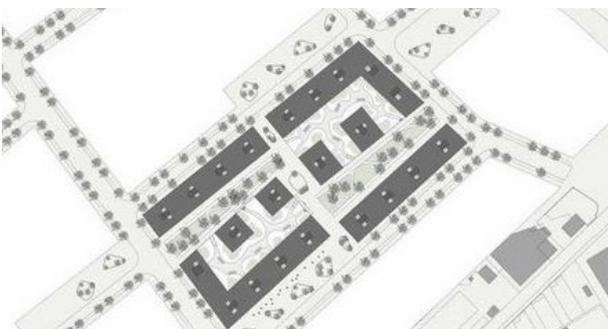
Ein „man hätte es besser machen können, aber ...“, ist heute nicht angebracht. Die bestehende Bebauung wurde innerhalb des gesetzlichen Rahmens realisiert, zusätzlich begleitet von einer kommunalen Gestaltungskommission.

Der Architekturwettbewerb über das erste Baufeld

«Das neue Wohngebiet, als Auftakt der neuen Überbauung Olten SüdWest ist darauf ausgelegt, die an diesem Ort notwendige Dichte aufzunehmen und gleichzeitig grösstmögliche Distanz und Freiraum für die Bewohner zu schaffen. Die Vielschichtigkeit der Überbauung drückt sich aus in drei unterschiedlichen Fassadenkonzepten. Durch den ständigen Wechsel von gebänderten Fassaden, Struktur- und Lochfassaden ergibt sich eine homogene Siedlung. Im Blockrand befinden sich nie zwei Gebäude gleichen Typs nebeneinander - im Innenhof sind an jeder Stelle alle drei Konzepte wahrnehmbar. Im Innern bauen sich die Bauten wirtschaftlich auf immer denselben Modulen auf, die zu verschiedenen Wohnungsgrössen zusammengestellt werden. Man betritt die Wohnungen über ein grosszügiges Entree mit Garderobe und endet in einem über Kreuz organisierten Wohn-Essbereich, am den sich Küche und Jahreszeitenzimmer anschliessen.

Zum Erreichen der notwendigen Gebäudetiefe sind die Wohnungen in den Zeilenbauten einseitig orientiert - die Ausrichtung nord/west bzw. süd/ost sind als nahezu gleichwertig zu betrachten und verhindert die Bevorteilung einzelner Wohnungen. An den Schmalseiten des Bau-felds, an denen die nord-ost-Orientierung zu vermeiden ist, werden 41/2-Zimmerwohnungen als Durchwohner konzipiert. Alle Wohnun-gen profitieren von der Sonnenseite und haben gleichzeitig Bezug zu Hof- und Strassenraum.»

Quelle: <http://www.frei-architekten.ch/projekte/wettbewerbe/olten-suedwest/>, Stand August 2017



Architekturwettbewerb Baufeld 4, 1. Rang, Frei Architekten Aarau
Quelle: <http://www.frei-architekten.ch/projekte/wettbewerbe/olten-suedwest/>, Stand August 2017

Empfehlungen

Betrachtung und erste Empfehlungen

Der Erfolg der Weiterentwicklung ist aus verschiedenen Gründen ins Wanken geraten. Dem gebauten Zwischenresultat des internationalen städtebaulichen Wettbewerbs, dem grosszügig ausgelegten Gestaltungsplan und dem Architekturwettbewerb fehlt es an emotionaler Anziehungs- und Aussagekraft.

Die planenden Architekten und der Bauherr steckten mit dem rechtsgültigen Gestaltungsplan in einem zu engen Korsett, was die Setzung und Volumetrie der Baukörper betrifft.

Hingegen sind die in den Sonderbauvorschriften angestrebten Qualitäten nicht wirkungsvoll umgesetzt worden. Es scheint, also ob die Grundidee von „Eureka“ in den darauf folgenden Planungs- und Umsetzungsstufen verloren gegangen ist.

Darf man ein Grundkonzept neu diskutieren? Ja, da es weder planungsrechtlich noch physisch umgesetzt worden ist.

Die Hinterfragung des heute rechtsgültigen Gestaltungsplans mit seinen Sonderbauvorschriften wird empfohlen. Zwar könnte mit einer konsequenteren Umsetzung der Vorgaben mehr erreicht werden; diese genügen aber nicht, um einen höheren Grad an Identifikation für die Bewohner, aber auch für die restliche Bevölkerung schaffen zu können. Jedes Quartier hat seine eigene Geschichte und sein eigenes Bild. Soll das Quartier zu einem festen Bestandteil der Oltner Siedlungsstruktur werden, sind von allen Seiten Anstrengungen notwendig.

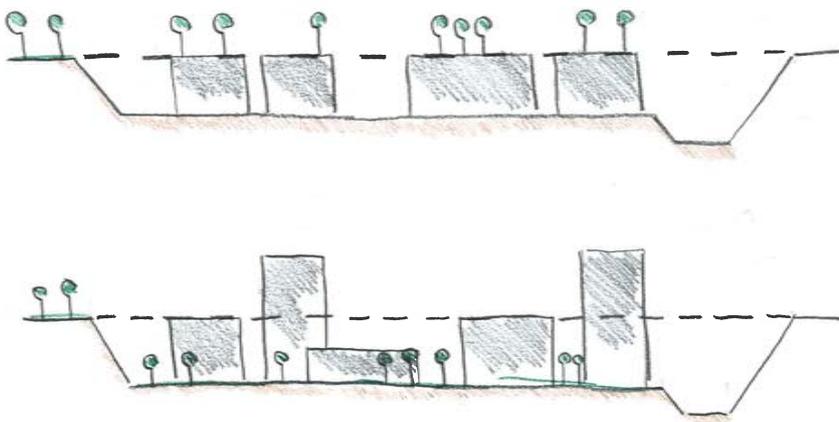
Durch neue Baufeldstrukturen und einer Veränderung der Verkehrs-Hierarchie lassen sich wesentliche qualitätsfördernde Elemente umsetzen.

Erste Thesen

Aus der ersten Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Wettbewerbsabsichten, des Gestaltungsplans und der gebauten Realität hat die Planergemeinschaft für die weitere Bearbeitung folgende Thesen formuliert:

- Das Quartier OltenSüdWest soll ein Wohnquartier sein
- Die hohe Dichte erscheint bewältigbar
- Der Gestaltungsplan ist massvoll zu ergänzen und zu schärfen
- Das Quartier ist in jeder Hinsicht gemischt; Nutzerinnen und Nutzer, Architektur und Eigentümer tragen gleichermassen zur Vielfalt bei
- Der Baufortschritt soll gefördert werden und konstant sein
- Die Anbindung des Fuss- und Veloverkehrs an die Innenstadt hat grosse Bedeutung
- Das Quartier soll autoarm weitergeplant werden

Ohne die Bereitschaft des heutigen Eigentümers geht „fast“ gar nichts. Das Gespräch zu suchen hat sich gelohnt!



Eine variable Abfolge der Gebäudehöhen soll angestrebt werden



Luftbild Richtung Süden

Quelle: <http://www.olten.ch/de/bewegungmain/entwicklungsgebiete/suedwest/>, Stand August 2017

Überarbeitung Gestaltungsplan

Anlass

Das Studium der Ausgangslage und die vertiefte Betrachtung des rechtsgültigen Gestaltungsplans mit seinen Sonderbauvorschriften zeigt auf, dass die grosse bewilligte Bruttogeschossfläche im starken Kontrast steht zur limitierten Gebäudehöhe von 15 Metern. Planer und Bauherren werden durch diese Einschränkung zu massigen Volumen gedrängt, was zu einer monotonen Stadtlandschaft führen kann. Die Überarbeitung des Gestaltungsplans soll der Befreiung unnötiger Korsette dienen und schliesslich zu einer Vielzahl von Mehrwerten für die EinwohnerInnen der Stadt Olten und für den Eigentümer führen.

*Olten SüdWest ist nicht bloss ein Baufeld, das zu planen ist.
Hier entsteht ein ganzer Stadtteil!*

Ziele

Stadträumlicher Mehrwert

- Variable Abfolge der Gebäudehöhen
- Quartierzeichnende öffentliche und halböffentliche Fuss- und Veloverkehrsachsen
- Auszeichnung der Knotensituationen als Platzflächen und Begegnungsorte
- Wohnungsbezogene Aussenräume und weniger Anonymität durch Verzahnung und Belebung der Vorzonen
- Selbstverständliche Anbindung an die Innenstadt
- Oberirdisches Parkraumkonzept

Gesellschaftlicher Mehrwert

- Gesellschaftliche und soziale Vielfalt
- Sozialer Austausch und soziale Kontrolle
- Steigerung der Identität für Bewohner (z.B. durch Eigentum, Verantwortungsgefühl etc.)
- Kombination von Eigentums- und Mietverhältnissen
- Stärkung der nachhaltigen und veränderbaren Bauweisen

Ökonomischer Mehrwert

- Grosse Marktbreite (Diversifizierung der Angebote und Zielsegmente)
- Architektonische Qualitätssteigerung durch verschiedene Bauträger und Bauaufgaben
- Marktgerechte Erdgeschoss-Nutzung (vorwiegend Wohnen)
- Veräusserung von Teilen der Baulandflächen (Risiko-Minimierung)
- Weniger Verkehrsfläche
- Beschleunigung des Realisierungsprozesses

1. Schritt: Masterplan

Vorgehen

Den Auftakt des vorliegenden Planungsberichts bildete der Blick auf das Grundlagendokument «Zwischenbetrachtung» vom 31.08.2016, das hier bereits zusammengefasst dargestellt wurde. Die Ergebnisse, Thesen und Ziele daraus legen den Grundstein für die zu entwickelnde städtebauliche Idee.

Ein begleitendes Gremium reflektierte die Arbeitsschritte der Planergemeinschaft. Es besteht aus dem Grundeigentümer und Bauherr Sigmund Bachmann, Stadtpräsident Dr. Martin Wey, Liegenschaftsverwalter Peter Meier, Stadtschreiber Markus Dietler, die Stadtplaner Lorenz Schmid und Markus Pfefferli sowie dem Vertreter des kantonalen Raumplanungsamts, Lionel Leuenberger. Drei Fachexperten aus den Bereichen Städtebau und Architektur ergänzten das Gremium während der Ausarbeitung des Masterplans.

Der Projektstand wurde periodisch allen Beteiligten sowie externen Experten vorgelegt und intensiv diskutiert. Anfänglich definierte Ziele und Massnahmen wurden im Laufe der Bearbeitung hinterfragt und geprüft, manchmal sogar fallen gelassen.

In vier Entwicklungsschritten wurden der Planungsprozess und Zwischenziele formuliert. Zahlreiche Fragen seitens der Planergemeinschaft an das Gremium ergänzen dieses Papier und sind wesentlich für die weitere Bearbeitung.

Die regelmässig abgehaltenen Foren verstehen sich als Instrument der Qualitätssicherung, der Justierung und des Austauschs zwischen den Planern und den anderen Beteiligten.

Städtebaulicher Entwurf

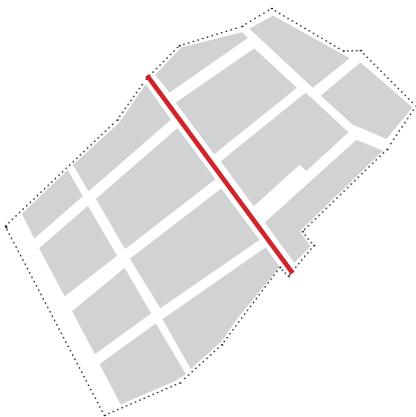
Konzept

Das Planungsgebiet liegt zwischen Stadt und Landschaft. Die städtebauliche Konzeption soll auf diese Begebenheit reagieren. Während die bauliche Dichte zur Stadt hin am stärksten zu- und Richtung Landschaftsraum abnimmt, verhält sich die Dichte des Grünraums komplementär dazu.

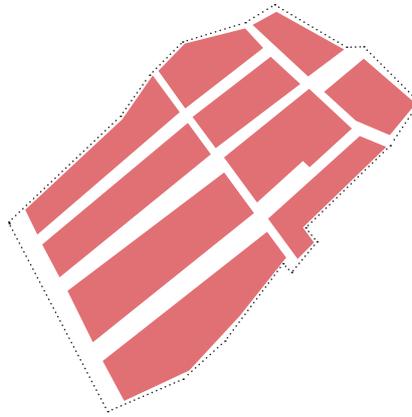
Stadt- und Landschaftsraum greifen ineinander.

Wie bereits in der «Zwischenbetrachtung» angedacht, soll sich das dreiaxiale Quartier nach der Innenstadt und der Anknüpfung an diese orientieren. Die Achsen wurden so gelegt, dass wirtschaftliche Baubereichsbreiten entstehen. Durch das «Krümmen» der Achsen und die daraus resultierenden eingeschränkten Sichtweiten soll dem Quartier die Grösse genommen und Überschaubarkeit gewährleistet werden.

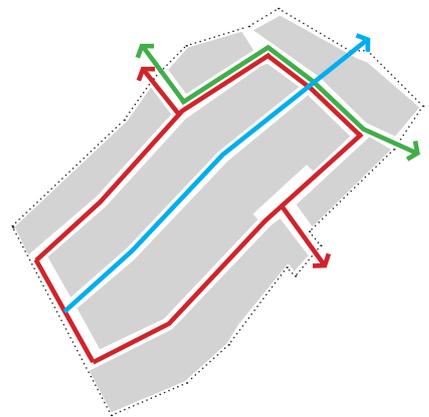
Die drei stark durchgrüneten Achsen im Südwesten werden über den ökologischen Gürtel des Naturparks in die Gheid-Ebene geführt, im stadtseitigen Nordosten münden sie in eine perimeter-überspannende Fläche, die trotz grosser baulicher Dichte eine hohe Durchlässigkeit erlaubt und stark mit Bäumen durchsetzt ist.



1 Ausgangslage
Heute rechtsgültiger Gestaltungsplan mit Zentrumsachse (Strip) von Nordwest nach Südost.



2 Quartierstruktur
Sie entwickelt sich in vier Bauliniensträngen von der Innenstadt im Nordosten nach Südwesten zum Naturschutzgebiet.



3 Achsen und Verkehr
Durch das «Krümmen» der Achsen entstehen wirtschaftliche Baulinienbreiten; der Verkehr verteilt sich auf diese Achsen.

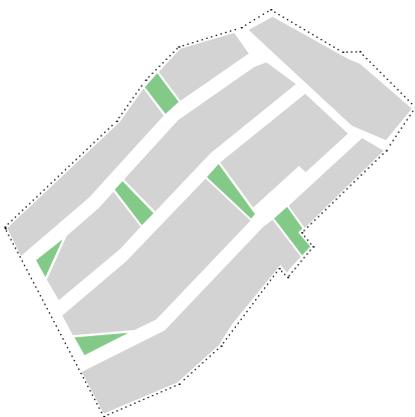
Blau - hauptsächlich Fußgänger- und Veloverkehr (FVV)
Grün - Öffentlicher Verkehr (ÖV)
Rot - Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschliessungen des Quartiers für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die ERO-Anschlüsse Rötzmatt und Olten SüdWest. Während die Zufahrt im Nordwesten bereits realisiert ist, verschiebt sie sich auf der gegenüberliegenden Seite gegen Süden, um den Rötzmatt-Knoten mit einem angemessenen Rückstauraum zu entlasten. Der öffentliche Verkehr wird priorisiert über die Nordost-Ecke des Perimeters geführt.

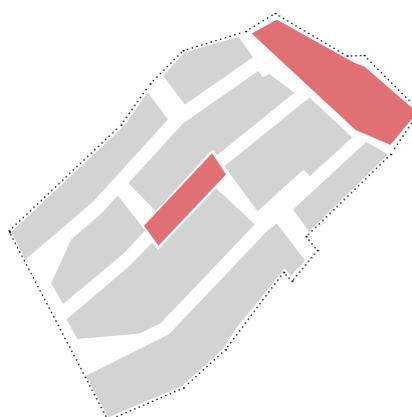
Die innerstädtische Anbindung via Personenunterführung (PU-Hammer) für den Fussgänger- und Veloverkehr ist ein zentrales und äusserst wichtiges Thema. Eine attraktive Fussgänger- und Veloverkehrerschliessung für das Quartier kann einer Überlastung der ERO entgegenwirken; sie steigert gleichzeitig die Qualität des neuen Quartiers sowie des Zugangs zum Naturschutzgebiet als Naherholungszone.

Drei stark durchgrünte, geknickte Achsen prägen die Quartierstruktur.

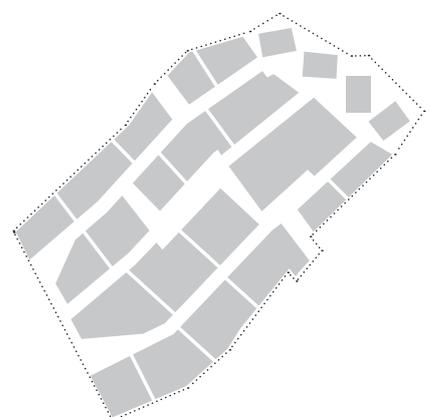
An der Mittelachse liegen zwei Parkanlagen, die das Baufeld durchdringen und die drei Achsen in Querrichtung miteinander verbinden. Die beiden äusseren Achsen enden im Südwesten in zwei dreieckigen Parkanlagen, die den Siedlungsraum zum Landschaftsraum hin öffnen.



4 Öffentliche Grünräume
Im Zentrum liegen achsverbindende Pärke, die MIV-Erschliessung wird von einem Grünpuffer begleitet und die südwestlichen Parkanlagen öffnen den Siedlungsraum zur Landschaft.



5 Plätze
Die Mittelachse wird aufgeweitet. Der Baubereich zur Stadt hin wird ein «Platz mit hohen Häusern».

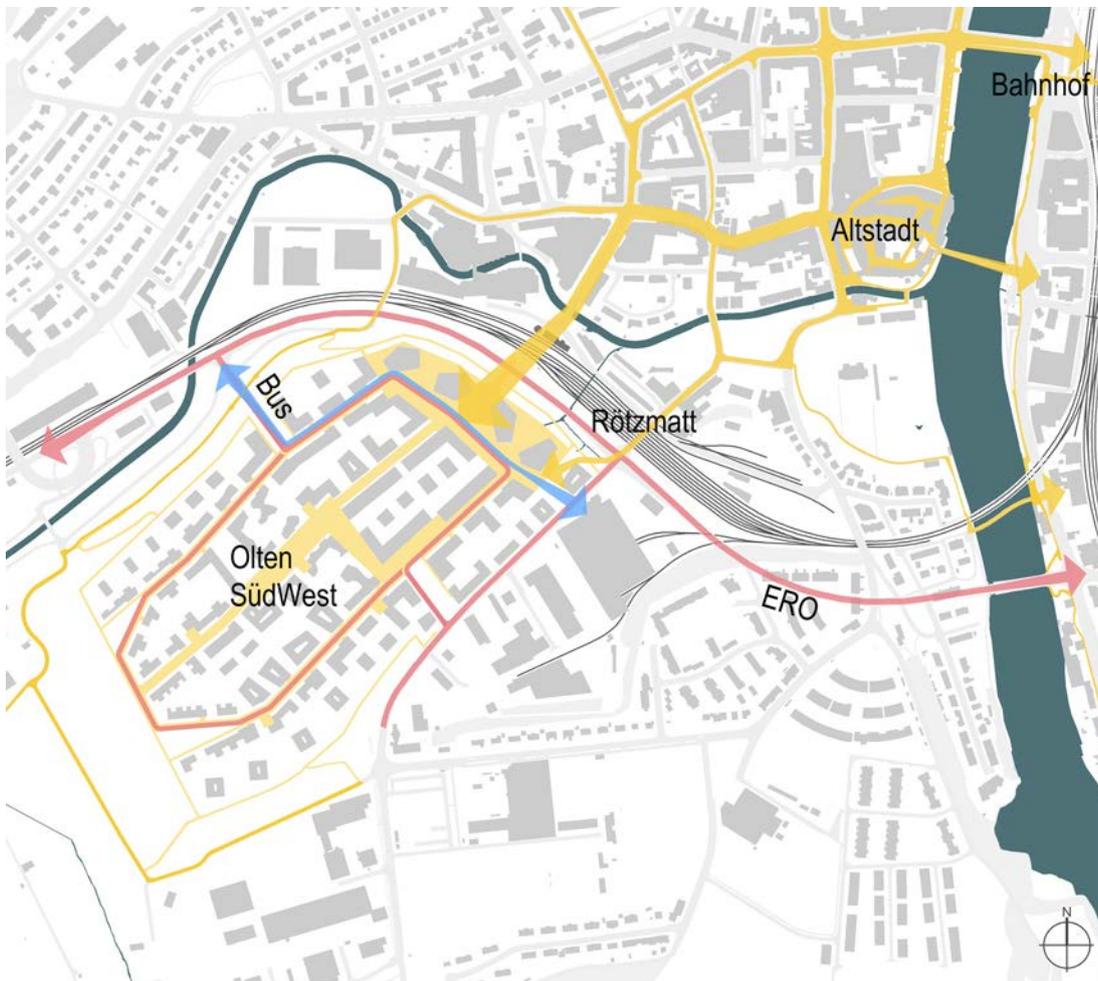


6 Hochbauten und Gliederung
Punkthochbauten im Nordosten zeichnen den Quartieraufakt und bringen die Baubereichsstränge gegenüber der Innenstadt zu einem Abschluss. Eine mögliche Durchwegung teilt die Baubereiche.

Verkehr, Verschmelzen von Strassen und öffentlichen Freiräumen

Aus der vorangehenden Analyse der Verkehrssituation wurden neue Erkenntnisse gewonnen. Grundsätzlich wurde beim heute rechtsgültigen Gestaltungsplan der Verkehr berücksichtigt und die Auswirkungen von Olten SüdWest auf die beiden ERO-Anschlüsse Rötzmatt und SüdWest untersucht. Bei der Analyse ging man jedoch davon aus, dass die Rötzmatt-Unterführung im Rahmen des ERO-Projektes ausgebaut würde, was zu einer höheren Leistungsfähigkeit des Rötzmattknotens geführt hätte. Entgegen dieser Annahme wurde der Tunnel nicht ausgeweitet; das hatte zur Folge, dass der Rötzmattknoten bereits heute während der Abendspitze ausgelastet ist.

Das Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs kann durch verschiedene Massnahmen optimiert oder gar minimiert werden. Von zentraler Wichtigkeit ist eine sehr gute Anbindung an die Stadt und die



Innerstädtische Anbindung
Gelb - Hauptverbindung Fuss- und Veloverkehr

Bahnhöfe für den Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr. Dabei ist zu beachten, dass der Regionalbus störungsfrei zum Knoten Rötzmatt gelangen kann und über die Nordost-Ecke des Perimeters geführt werden muss. Dies geschieht bereits heute.

Das Quartier Olten SüdWest soll entgegen dem heute rechtsgültigen Gestaltungsplan stärker auf den Fussgänger- und Veloverkehr ausgerichtet werden. Das heisst, dass dem motorisierten Verkehr ein angemessener Verkehrsraum zur Verfügung gestellt, der Vorrang jedoch dem Fussgänger- und Veloverkehr gewährt wird.

Der motorisierte Individual- sowie der öffentliche Verkehr sollen nordöstlich (zur Stadt hin) geführt werden. Hier sind aufgrund der Nähe zum Bahnhof Olten-Hammer die höchsten Um- und Einsteigefrequenzen zu erwarten. Im Bereich der 2. Bauetappe wird diese Mobilität ebenfalls möglich sein, was aufgrund der Strassenlage vor allem für den Zielverkehr Sinn macht. Die Mittelachse wird gänzlich vom alltäglichen motorisierten Individualverkehr befreit. Hier sollen Begegnung und Spiel möglich sein.

Im Nordosten der Parzelle ist die Verkehrsfrequenz demnach am höchsten. Die Ausformulierung eines stark durchgrüntes Platzes («Shared space»), ohne massgebliche Zeichnung des Strassenverlaufs, soll auf selbstverständliche Weise den Verkehr beruhigen.

Die Mittelachse wird gänzlich vom täglichen motorisierten Individualverkehr befreit.

Die konventionell getrennten Verkehrsräume innerhalb der Achsen mit Trottoir und Strassenraum werden zwar im Grundsatz ausformuliert, aber in ihrer Gradlinigkeit immer wieder unterbrochen. So können beispielsweise Bäume, Veloabstellplätze oder auch Parkplätze die Begrenzung durchdringen. Dank achsflankierender, stark durchgrünter Vorgärten entsteht ein Raum, der sich von Fassade zu Fassade spannt. Durch die Verzahnung auf verschiedenen Ebenen wirkt er als einheitliches Gebilde.

Im Sinne einer Belebung des Strassenraumes und der Förderung des Zusammenlebens im öffentlichen Raum, werden die «Innenhöfe» der Baufelder freigespielt und verstehen sich als ökologische Ausgleichsflächen (vgl. Kapitel «Ökologie»). Durch die Ausweitung ihres Kerns und das Einschleusen von Spiel- und Sportplätzen wird die Mittelachse – zusammen mit den angrenzenden Parkanlagen – zur qualitätsvollen Begegnungszone.

Eine weitere Begegnungszone findet sich an der nordöstlichen Spitze des Perimeters auf dem «Shared space» rund um die vier Hochbauten.

Die Belebung wird dort durch die vorgeschriebene gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse erzeugt. Um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, wird die südliche Platzkante leicht angehoben. Dies generiert eine nur strassenseitig lesbare Schutzwand, die der vergleichsweise hohen Lärmbelastung durch ERO und Bahn entgegenwirken soll.

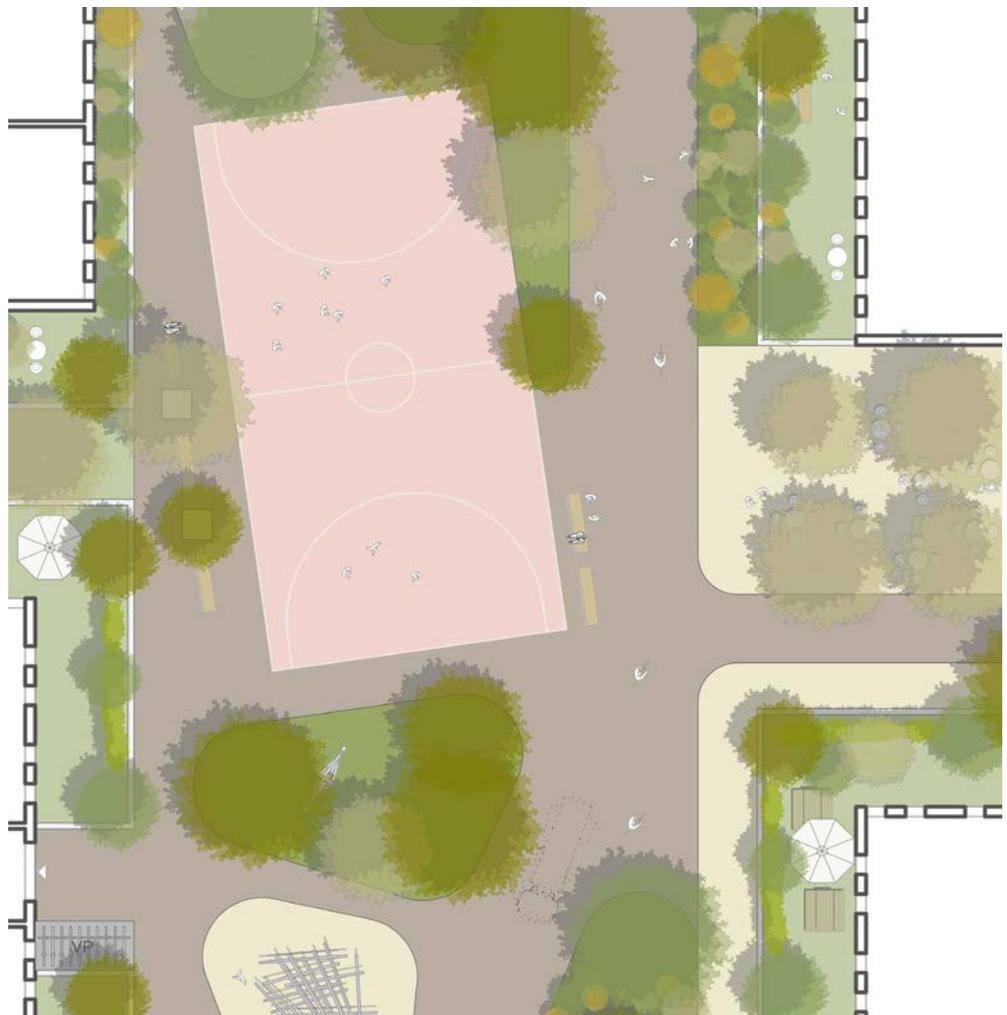
Spielflächen werden von den Baufeldern in den öffentlichen Raum verschoben.



Die Aufenthaltsräume werden von den „Höfen“ auf die „Strasse“ geholt



Schnitt Zentrumsplatz



Grundriss Zentrumsplatz

Flexible Baubereiche

Ausser bei den Hochbauten im Nordosten des Areals soll die Länge aller Baubereiche möglichst variabel festgelegt werden können.

So soll es dem Grundeigentümer möglich sein, die Baubereichslänge in Zeiten geringer Nachfrage zu reduzieren, und sie bei steigender Tendenz entsprechend zu vergrössern. Durch diese Beweglichkeit kann im Falle einer Baulandveräusserung auf die Nachfrage reagiert werden.

Es entsteht ein flexibles System, das sich verschiedenen nutzungsbedingten und ökonomischen Bedürfnissen anpassen kann.

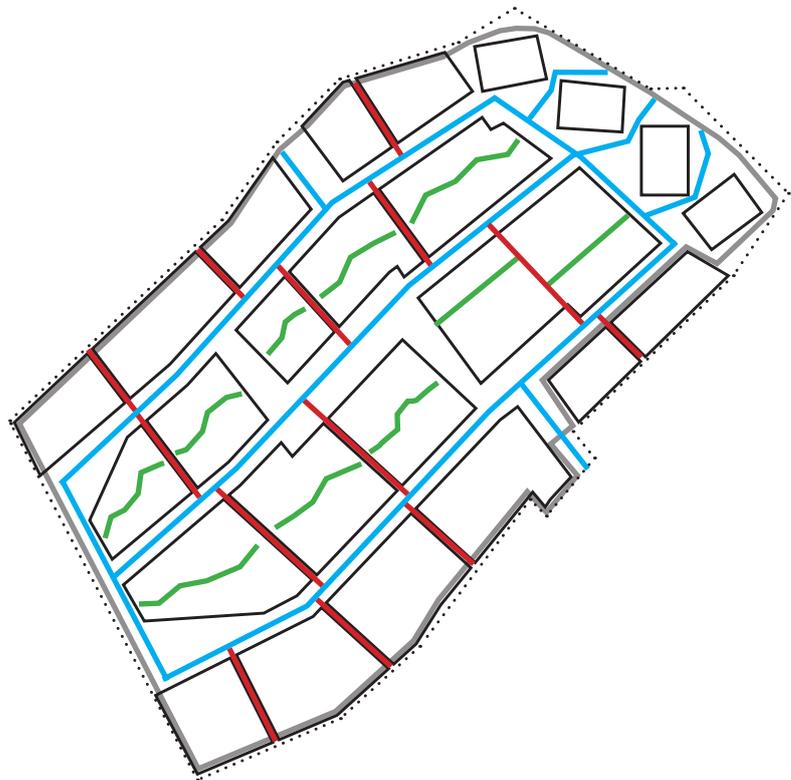


Sekundäre und tertiäre Durchwegung

Mit jeder Parzellierung wird jeweils im Südwesten jedes Baufeldes eine sekundäre Durchwegung innerhalb des Baubereichs angeordnet. Sie verbindet die Hauptachsen untereinander und ermöglicht die Nord-Süd-Querung des Areals für den Fussgänger- und Veloverkehr. So entstehen, in Abhängigkeit der flexiblen Baubereichslängen, neue Wege durch das Quartier.

Die von Baumreihen gesäumten sekundären Durchwegungen bestehen jeweils aus einem öffentlichen, 3.50 Meter breiten Weg sowie flankierenden Privat- oder Multifunktionsräumen von je 5 Metern Breite (vgl. Anhang «Regelwerk»).

Die tertiäre Durchwegung ist als Feinerschliessung der mittleren zwei Baubereiche zu lesen. Sie verläuft durch die Mitte der Baubereiche (von Nordosten nach Südwesten), wobei ihre Lage und Ausformulierung als nicht verpflichtend zu verstehen ist.



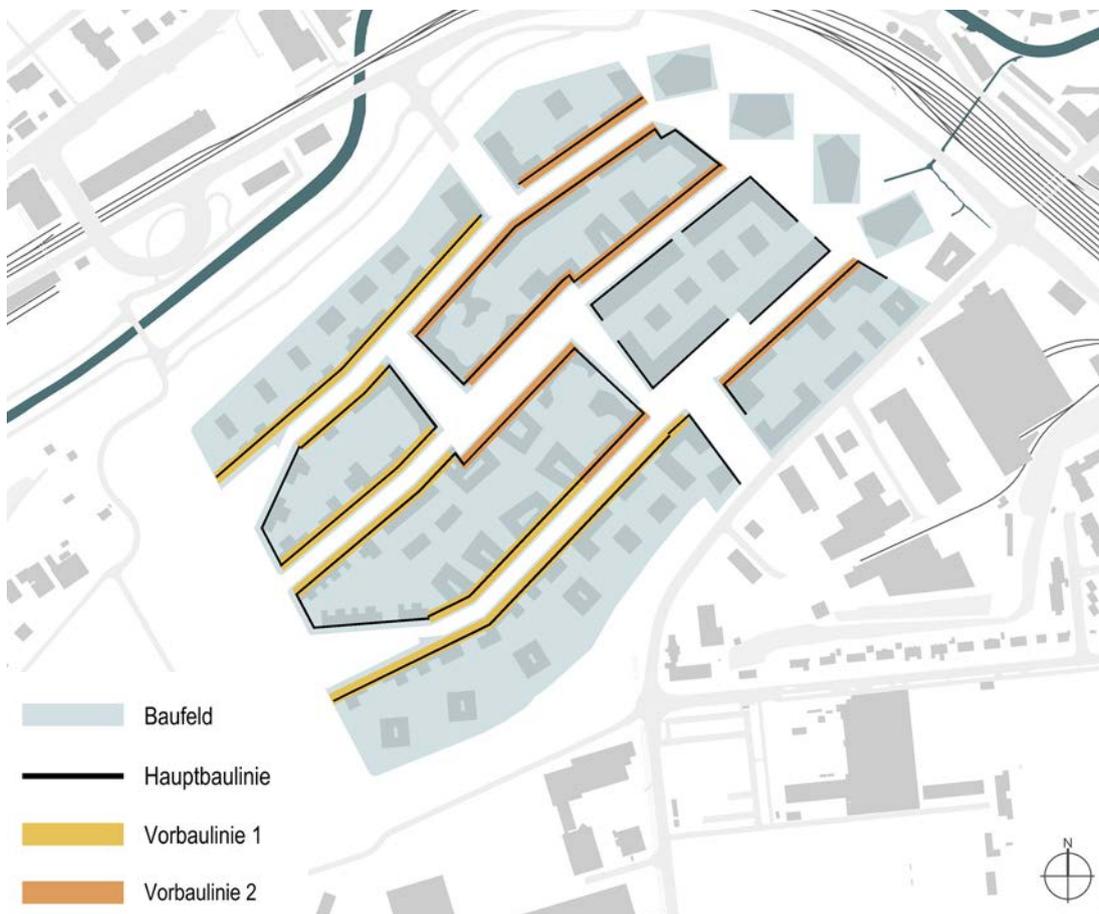
Blau - Achsen
Rot - sekundäre Durchwegung
Grün - tertiäre Durchwegung
Grau - Rundweg

Fassaden prägen den öffentlichen Raum

Der Strassenraum der drei Achsen soll beidseitig durch Fassaden begrenzt und als urbaner Ort definiert werden. Vor- und rückspringende Fassadenfluchten generieren dabei einen freiräumlichen Mehrwert und fördern architektonische Vielfalt.

Zudem können die Strassenräume partiell ausgeweitet werden, wenn an neurgischen Punkten oder bei Bedarf (z.B. Strassencafé, Velohändler u.a.) zusätzliche Flächen gefragt sind. Nebst der Baulinie, welche die Lage der Bauten entlang der Achsen definiert, wird eine Vorbaulinie vorgeschlagen: Auf ihr muss ein bestimmter Anteil der Gesamtfassadenlänge liegen. So können zu lange Gebäudefluchten entlang der Strasse verhindert werden. Die in diesem Bericht genannte prozentuale Verteilung versteht sich als Entwurf und soll in der Phase «Gestaltungsplan» verifiziert werden.

Durch geknickte Achsen sowie vor- und rückspringende Fassaden entstehen spannende Strassenräume.



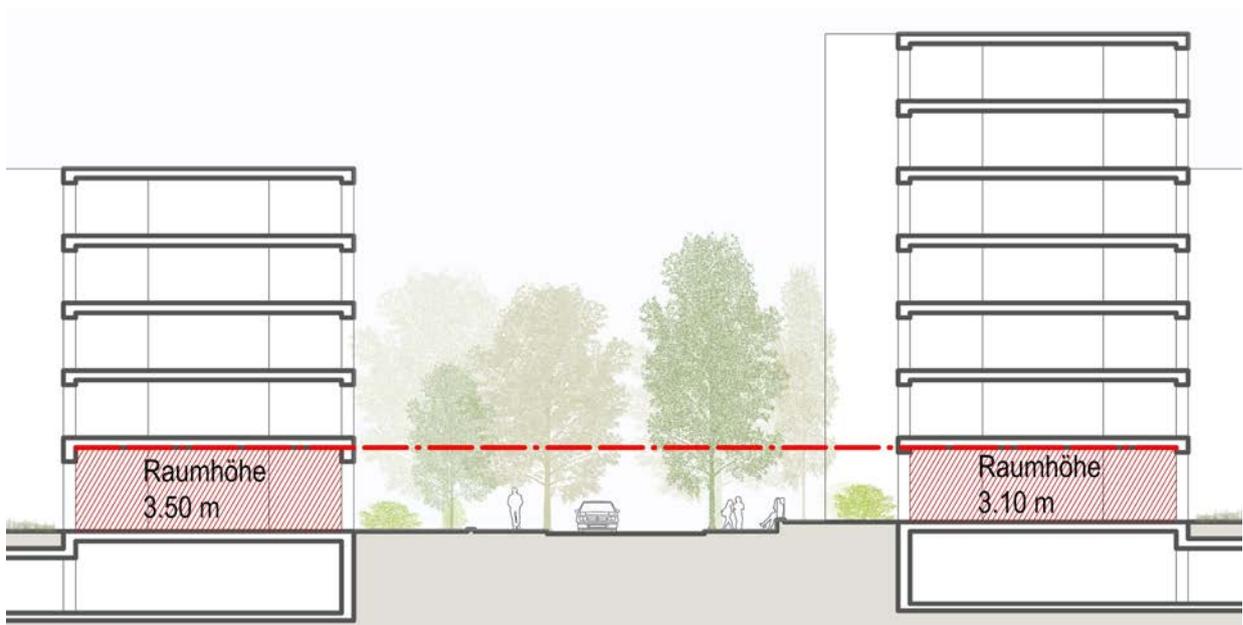
Haupt- und VorbauLinien

Nutzung der Erdgeschosse mit Andockstelle öffentlicher Raum

Die differenzierte Auseinandersetzung mit dem Sockelgeschoss ist wichtig. Die Herausforderung liegt darin, dass die Wohnungen im Erdgeschoss eine hohe räumliche Qualität aufweisen sollen. Gleichzeitig sollen die Einheiten soweit flexibel sein, dass sie für kleingewerbliche Zwecke genutzt werden können.

Ein überhohes Sockelgeschoss mit einer lichten Raumhöhe von 3.10 bis 3.50 m über den gesamten Planungsperimeter ermöglicht bei einer Wohnnutzung ein Hochparterre mit erhöhten Vorgärten. Nebst der Begrünung schafft dieses «Entrücken» des privaten Aussenraums zusätzliche Intimität.

An den Orten mit starkem Verkehr ist eine publikumsorientierte Gewerbenutzung im Sockelbereich vorgesehen. Auch hier bietet das beschriebene Geschoss einen Mehrwert: Ebenerdige Zugänge zu den Gebäuden und eine der Nutzung entsprechende Raumhöhe.

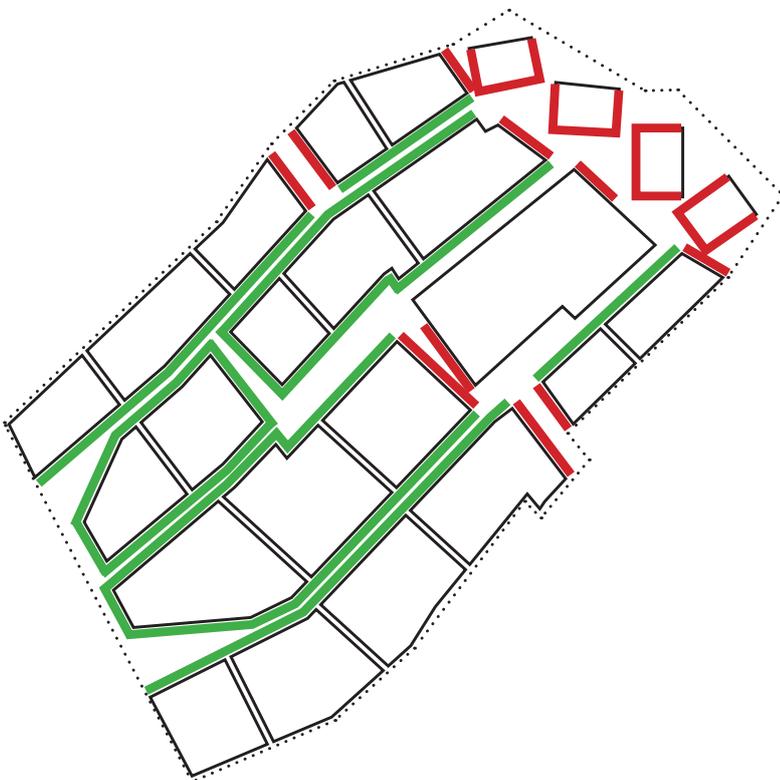


Das überhohe Sockelgeschoss ermöglicht erhöhte Privatgärten und gewerbliche Nutzungen

Der multifunktionale Aussenraum mit einer Breite von 5 Metern begleitet die Achsen beidseitig. Er versteht sich als vielschichtiger Filter zwischen öffentlichem und privatem Raum, um attraktives Wohnen im Parterre zu ermöglichen. Die aktive Nutzung der Vorgärten bewirkt eine Interaktion zwischen den Nutzern privater und öffentlicher Flächen. Eine Abschottung im klassischen Sinn (Heckenpflanzen) soll nicht gefördert werden.

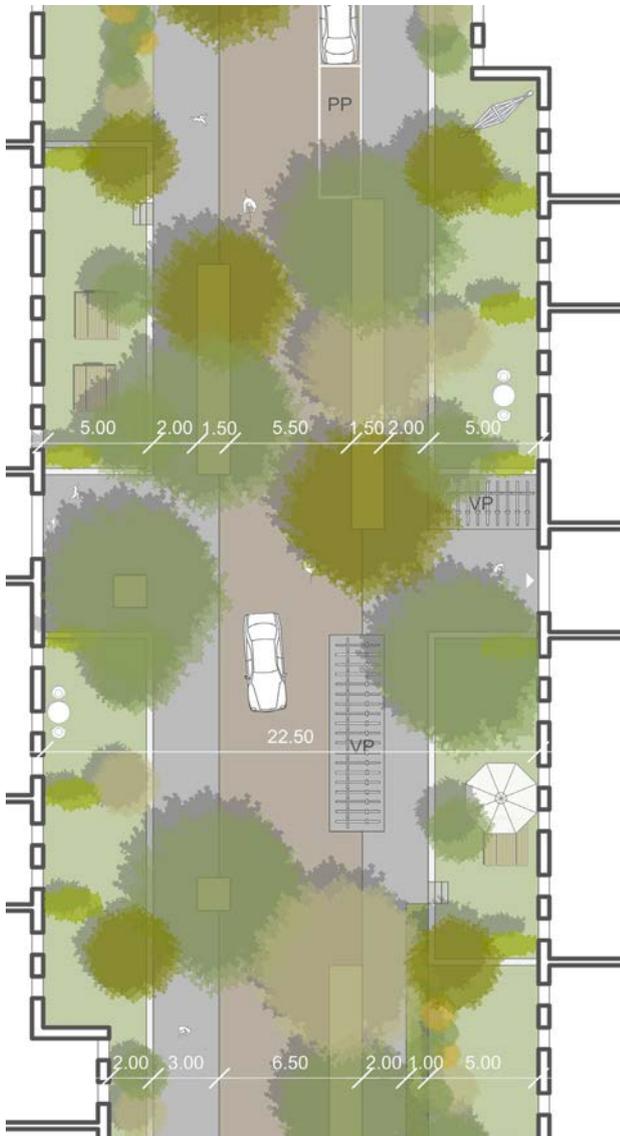
Bei Wohnnutzung kann dem Multifunktionsraum die Rolle eines privaten Gartens, Hauseingangs oder von Veloabstellplätzen zugeschrieben werden. Wird er öffentlich genutzt, zum Beispiel von einem Strassencafé, kann der Multifunktionsraum als Aussensitzplatz dienen.

Der dem Sockelgeschoss vorgelagerte Multifunktionsraum dient als Vermittler zwischen öffentlichem und privatem Raum.



Rot - Gewerbe im Erdgeschoss vorgesehen

Grün - Privater oder Multifunktionsraum



Ausschnitt äussere Achsen



Ausschnitt gemeinschaftliche- und öffentliche Fläche (Mittelachse)

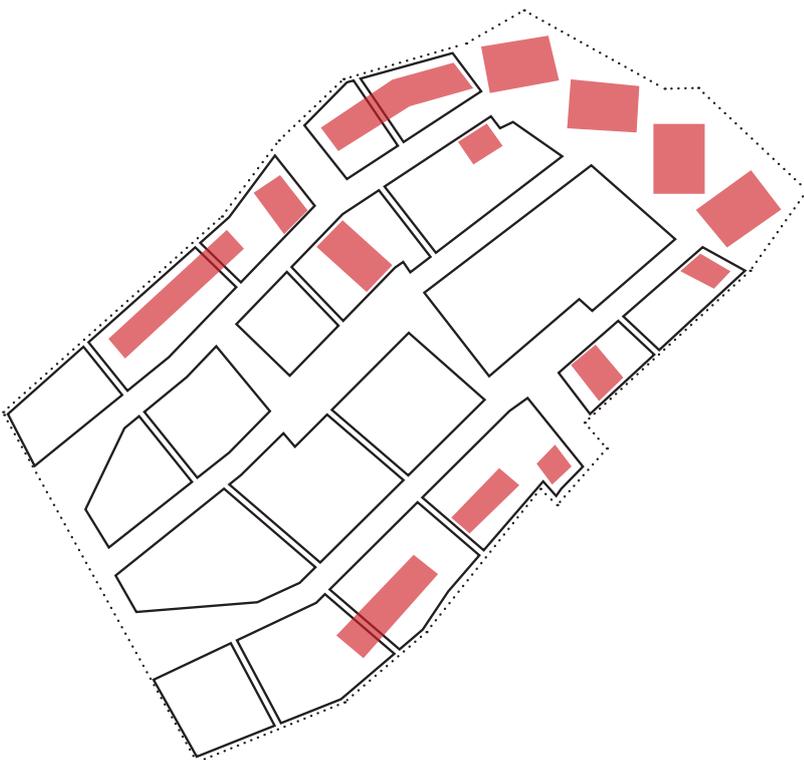
- 1 Privater oder Multifunktionsraum
(Gärten, Restaurant, Veloabstellplätze usw.)
- 2 Trottoir
- 3 Strassenraum
- 4 Bewegungszone

Gebäudehöhen und hohe Gebäude

Wie im Kapitel «Konzept» beschrieben, nimmt die Dichte von Nordosten nach Südwesten kontinuierlich ab. Die Punkthochbauten im Nordosten mit einer Höhe von maximal 45 Metern zeichnen den Quartierauftakt und sind die optische Erkennung des neuen Quartiers von der Hammerallee her. Im Südwesten, zum Landschaftsraum Gheid hin, sind hochverdichtete Reihenhäuser mit einer Gebäudehöhe von 12 Metern vorgesehen.

Innerhalb der Ost- und Westflanke werden weitere eingestreute Bereiche für Hochbauten (unter der Hochhausgrenze) möglich, welche die Siedlung gegenüber dem Grubenrand abschliessen. Die Höhe der Hochbauten nimmt auch hier sukzessive von Nordosten nach Südwesten ab.

Abwechslung macht die Stadt aus! Jedem Baufeld seine Themen, seine Bewohner und seine Besucher. Die Staffelung der Gebäude gehört dazu.



Rot - Bereiche für Hochbauten, kongruent mit dem städtischen Hochhauskonzept

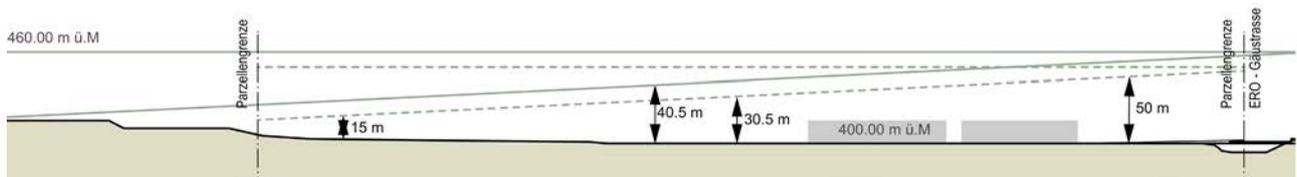


Zur ERO hin angehobener Quartierseingangsplatz mit den vier hohen Gebäuden

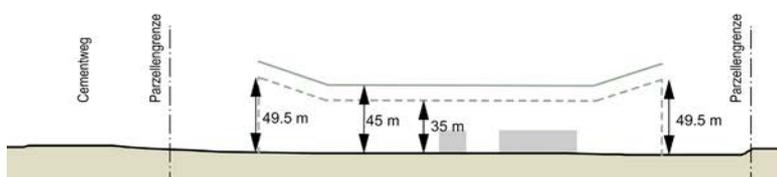
Innerhalb aller Baubereiche werden die Geschosszahlen über die Grundhöhe definiert. Eine Variation von plus/minus einem Geschoss ist im Sinne der Diversität erwünscht (vgl. Kapitel «Synthese»).

Der Flugplatz Gheid spielt bei der Auslotung der Gebäudehöhen eine grosse Rolle.

Die Untersuchung des Flächenkatasters bezüglich Höhenbeschränkung für Segelflugzeuge (Anflugschneise) von Nordosten nach Südwesten und eine Reserve von 10 Metern für bautechnische Belange (z.B. Kran) ergibt die maximalen Gebäudehöhen, die bei der Planung der Hochbaubereiche berücksichtigt wurden.



Längsschnitt Areal mit Höhenbegrenzungslinien



Querschnitt Areal mit Höhenbegrenzungslinien

Architektur

Gemäss Gestaltungsplan kann «gute Architektur» gefördert und gefordert werden. Dabei heisst «gut» keineswegs «teuer». Es gilt vielmehr, die städtebaulich und architektonisch relevanten Themen stufengerecht zu bezeichnen und deren Qualität zu sichern, damit ein vielfältiges Wohnquartier mit hoher Wohnqualität entstehen kann.

Eine «Einheit der Architektur» ist weder aus städtebaulichen noch aus immobilienwirtschaftlichen Gründen erwünscht.

Bei den bereits erstellten Gebäuden auf Baufeld 4 sind insbesondere folgende Punkte aufgefallen, die in einem optimierten Gestaltungsplan geklärt und so auch verbessert werden können:

- Wenig klare Ausbildung der Eingänge: Die bestehende Bebauung weist kleine Eingänge aus, die im Zusammenhang mit der fehlenden privaten Vorzone zu einer unklaren Eingangssituation führen.
- Fehlen von privaten Aussenräumen: Die bestehende Bebauung weist sogenannte «Jahreszeitenzimmer» auf, die einen hermetischen architektonischen Ausdruck unterstützen, da sie den BewohnerInnen wenig Möglichkeiten zur Aneignung des Wohnraums bieten.
- Einheit der Architektur: Die bestehende Bebauung ist sowohl architektonisch-konstruktiv wie auch farblich sehr homogen, was die Orientierung im und um das Baufeld erschwert.

Im zu erarbeitenden Gestaltungsplan sollen unterschiedliche Methoden zur Qualitätssicherung möglich sein. Sowohl den ArchitektInnen als auch dem Grundeigentümer soll innerhalb des QS-Instruments genügend Flexibilität eingeräumt werden.



Referenzbild: Wohnhaus «Wohnprojekt Wien»
Quelle: <https://www.architektur-aktuell.at/news/staatspreis-architektur-und-nachhaltigkeit-2014>, Stand August 2017



Referenzbild: Mehrfamilienhaus Freihofweg, Aarau

Dazu gehören bekannte Qualitätssicherungsthemen wie z.B. die Forderung nach Konkurrenzverfahren sowie weitere Möglichkeiten.

Fehlen diese Instrumente oder sind sie nicht präzise genug formuliert, besteht die Gefahr einer «Einheit der Architektur»

Die zentralen Themen zur Sicherung architektonischer Qualität im Gestaltungsplan sind:

Vielfalt und Adresse

Hier geht es darum, innerhalb eines Regelwerkes eine Vielfalt an Architektur und Wohnnutzung zu fordern und zu ermöglichen. Ziel ist es, differenzierte architektonische „Adressen“ und somit auch unterschiedliche Wohnangebote zu erreichen; denn erst die Vielfalt in allen Bereichen macht aus Olten SüdWest ein nachhaltiges Stadtquartier (ökonomisch, ökologisch, sozial, kulturell). Die angedachte bauliche Dichte bedingt eine sorgfältige Gestaltung der Übergänge zwischen öffentlichem und privatem Raum und der Architektur.

Der Gestaltungsplan kann qualitative und quantitative Aussagen zur Ausprägung von Eingängen und deren zugehörigen Nutzungen machen (Eingangshallen, KiWa-Räume, Velo-Räume, Sozialräume, etc.), die so eine klare und differenzierte Adressierung ermöglichen. Ebenso wird der architektonische Bezug zum Erdgeschoss (z.B. Sockelausbildung, Aussenraumbezug EG, usw.) stufengerecht zu klären sein.



Referenzbild: Überbauung Erlenmatt West, Basel

Quelle: <http://www.stadtwohnen.bs.ch/wohnbauprojekte/aktuelle-projekte.html>, Stand August 2017

Übergang und Kontakt

Hier geht es darum, einen intensiven und regulierbaren Austausch zwischen Gebäude und öffentlichem Raum zu fordern und zu ermöglichen.

Ziel ist es, Wohnraum mit vielfältigem privatem Aussenraum anzubieten, der den BewohnerInnen erlaubt, am öffentlichen Leben des Quartiers teilzunehmen.

Woher erfolgt die Erschliessung? Wie werden Eingänge in Architektur und Aussenraum ausgezeichnet?

Der Gestaltungsplan kann hier qualitative und quantitative Aussagen zur Erstellung von Aussenräumen für die Wohnnutzung machen (Loggien, Lauben, Balkone, etc.), die den Übergang zwischen Aussen- und Innenraum architektonisch thematisieren. Sie werden das Wesen der Gebäude und das Leben in ihnen mitprägen.

Erstellungspflicht für private Aussenräume? Anordnung dieser Aussenräume?



Referenzbild: Dollikerstrasse, Meilen
Quelle: <http://www.rogerfrei.com/fotografie/neff-neumann/dollikerstrasse/2/>, Stand August 2017



Referenzbild: Maag-Areal,
Zürich



Referenzbild: Escherpark, Zürich
Quelle: <http://escherpark.wincasaweb.ch/fotogalerie.asp>, Stand August 2017

Qualität und Marke

Hier geht es darum, «gute Architektur» auch als Chance zu begreifen und dadurch ein «architektonisches Label» für Olten SüdWest zu schaffen. Dabei soll eine nachhaltige und sorgfältige Materialisierung der Fassaden und ihrer Bestandteile, wie auch die Schaffung haptischer Qualität gefordert und ermöglicht werden, insbesondere auch im Erdgeschoss.

*Materialkanon? Maximale, architektonisch einheitliche
Baufeldgrösse? Sicherung der städtebaulichen Absichten versus
Flexibilität?*



Modellfoto von Osten

Ökologie - Grün, Durchlüftung, Versickerung

Bereits im Abschnitt zu den Strassenachsen ist die starke Durchgrünung der öffentlichen Räume erwähnt. Dabei sind die Strassenräume nicht als stark strukturierte Baum-Allee zu verstehen, sondern als eine Vielfalt von standortgerechten, möglichst einheimischen Baumarten.

Verschiedene Laubfarben, Kronenformen und Rindenstrukturen begleiten die Achsen. Im Sommer eine willkommene Beschattung anstelle heisser Strassenschluchten.

Weil sich beidseitig der Verkehrswege in der Regel je 5 Meter breite private Gartenräume (Multifunktionsflächen) befinden, die ebenfalls in das Baumkonzept eingebunden werden, entstehen partiell 22 Meter breite Baum-Kronenkonglomerate, welche die Strassen prägen.



Ein oft vernachlässigter Aspekt ist die gute Durchlüftung und Besonnung der Stadträume. Eingebettet in die Landschaftspfanne der alten Kiesgrube, braucht das neue Quartier einen guten Austausch der Luftmassen zur Abkühlung im Sommer. Die Strassenräume sind so ausgerichtet, dass die Westwinde die Baufelder durchströmen können.

Das anfallende Regenwasser soll mehrheitlich vor Ort versickern. Der kiesige Baugrund eignet sich in hohem Masse für Versickerungs- und Retentionsbereiche für Strassen- und Dachwasser.

Ein Privileg stellt der Grundwasserstrom unmittelbar unter dem Planungsperimeter dar. Er bietet die Chance, in den Parks und auf den Plätzen Brunnenanlagen zu realisieren, und dies ohne aufwändige Gewerke. Das anfallende Wasser kann für die Bewässerung der zahlreichen Strassenbäume genutzt werden.

Es ist wichtig, frühzeitig ein flächendeckendes Freiraumkonzept zu entwickeln. Es hält das Quartier zusammen und ist dessen Visitenkarte.

Grünflächen innerhalb der Baufelder – Naturpark erhalten

Die Grünflächen innerhalb der Baufelder sollen künftig wenig gemeinschaftliche Funktionen übernehmen. Sämtliche Spiel- und Begegnungsorte werden in der mittleren, ausgeweiteten Achse sowie dem quartierumlaufenden Rundweg entlang angelegt. Damit soll die Achse nicht nur Querungsort sein, sondern bewusst zum Platz des sozialen Austauschs werden.

Somit können die innenliegenden Grünräume als hochwertige ökologische Flächen angelegt werden. Kies, der wichtigste Baustoff dafür, steht im Bebauungsperimeter in beinahe unbegrenzter Menge zur Verfügung. Dieser spielt bei der Sukzession auf dem nährstoffarmen Boden eine wesentliche Rolle (Ruderalstandorte / Magerwiesen, Trocken- und Feuchtzonen).



Naturnahes Grün durchdringt das Quartier

Die Ausgleichsfläche schliesst die private Nutzung der Höfe entlang der Sockelwohnungen selbstverständlich nicht aus. Die Wohneinheiten von Olten SüdWest verfügen damit jeweils über eine ruhige, naturnahe Wohnseite und eine intensiv begrünte, aktiv nutzbare Strassenseite. Mit der Planung naturnaher Aussenräume kann der mit zunehmender Bebauung steigende Druck auf den Naturpark abgefangen werden.



Naturpark OltenSüdwest

Eine charakteristische, naturnahe Sukzessionsfläche umschliesst und durchdringt das neue Quartier Olten SüdWest. Sie erinnert an die einstige Kiesgewinnung.



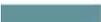
Referenzbild: Überbauung Erlenmatt West, Basel

Quelle: <http://www.losinger-marazzi.ch/fr/entreprise/#19466-19474>, Stand August 2017

Synthese

Illustrativer Plan

Der Illustrative Plan veranschaulicht den Gesamteindruck. Es ist dabei klar, dass ein Masterplan den Idealfall repräsentiert. Das Ziel jedoch ist es, die Realisierung des Quartiers möglichst nahe an diesen Idealplan heran zu führen.

Grünstruktur	
	Schutzzone - Ökologische Ersatz- und Ausgleichsfläche
	Parkraum
	Gewässer
	Übergangsbereich zur ökologischen Ausgleichsfläche begrünt
	Durchgrünung grösstmögliche naturnahe Aussenraumgestaltung
	Privater- oder Multifunktionsraum hohe Durchgrünung
	Bäume
Strassenraum	
	Primäre Erschliessung / Shared Space (ÖV MIV FVV)
	Sekundäre Erschliessung (MIV FVV)
	Gemeinschaftliche und öffentliche Flächen (Fuss- und Veloverkehr, Feuerwehr und Umzug möglich)
	Rundweg für Fuss- und Veloverkehr
	Sekundäre Durchwegung (öffentliche Fuss- und Veloverkehr) Lage richtungsweisend
	Bushaltestelle
Baustruktur	
	Baufeld
	Gebäude inkl. Geschossigkeit
	hohe Gebäude inkl. Geschossigkeit
	Perimeter





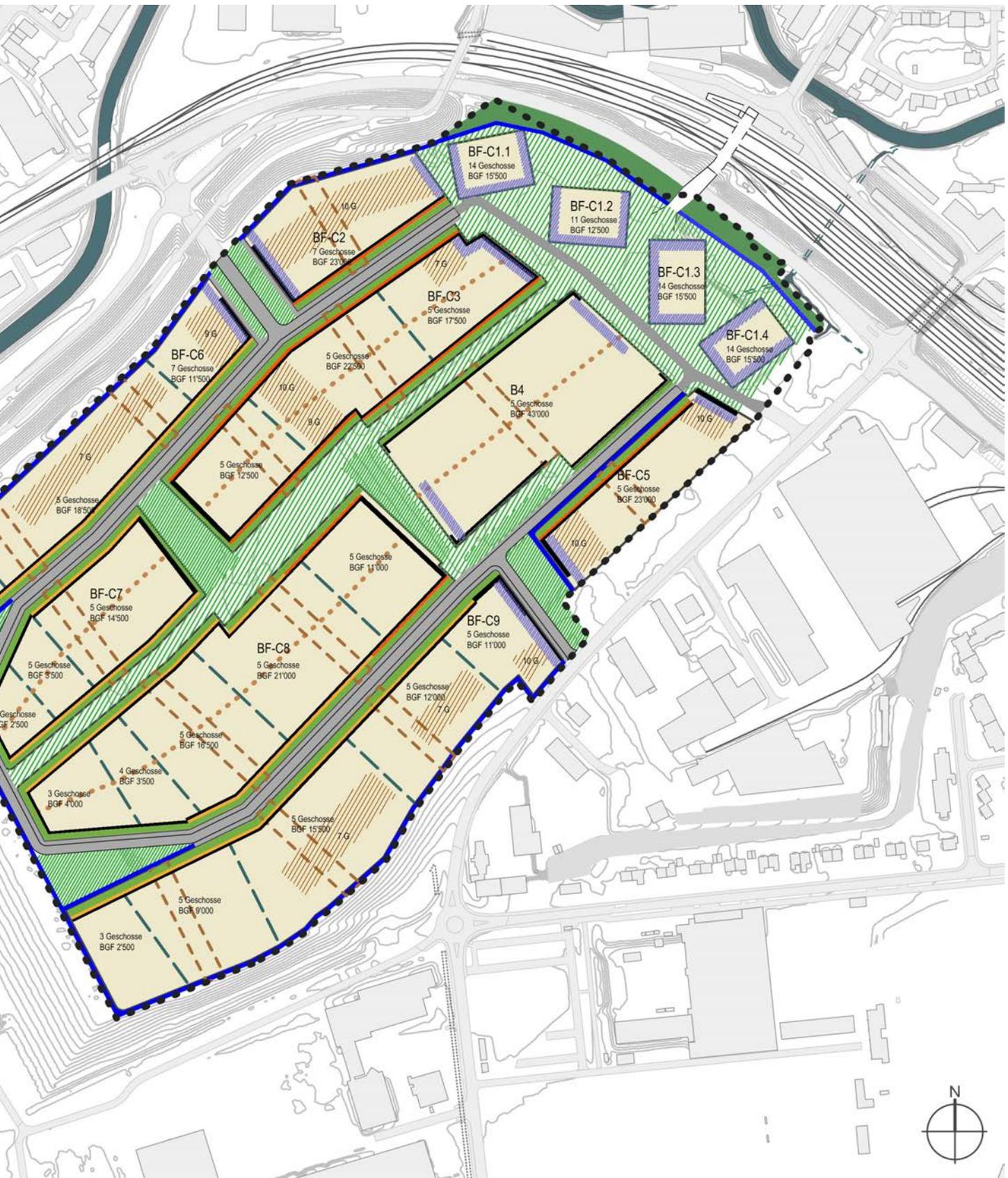
Konzeptplan

Der Plan bildet die konzeptionelle Struktur des Planungsgebiets ab. Er zeigt auf, wo Regeln zur Anwendung kommen und wo der Handlungsspielraum für die planenden Architekten gross oder eben limitiert ist. Der Masterplan ist keine rechtliche Grundlage. Die Stadt Olten kann den Plan allerdings als behördenverbindlich erklären. Wichtiger ist aber, dass der Masterplan als Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung des Gestaltungsplans dient.

-  Baufeld
-  Pflichtbaulinie
-  Hauptbaulinie
-  Vorbaulinie 1
-  Vorbaulinie 2
-  Privater- oder Multifunktionsfläche hohe Durchgrünung
-  Bereich für Hochbauten, welcher von der Grundhöhe des Baufelds abweichen
-  Parkraum
-  Naturnaher Grünraum
-  mögliche Position sekundäre Durchwegung (13.50 m) mindestens alle 60 Meter
-  Tertiäre Durchwegung
-  mögliche Baufeldsegmentierung (Angaben pro Segment über Geschosse und BGF)
-  Rundweg für Fuss- und Veloverkehr
-  Strassenraum und Trottoir
-  Shared Space* (ÖV MIV FVV)
-  gemeinschaftliche und öffentliche Flächen (für Unterhalt-, Notfall- und Umzugszwecke befahrbar)
-  Gewerbe im Erdgeschoss angestrebt

*Begegnungszone von allen Verkehrsteilnehmern gemeinsam genutzt





Etappierung

Eine Etappierung richtet sich in der Regel nach der Nachfrage. Eine sinnvolle Weiterentwicklung des Quartiers sollte zur Stadt hin erfolgen. Damit verschmelzen die Innenstadt und das Quartier rasch miteinander.

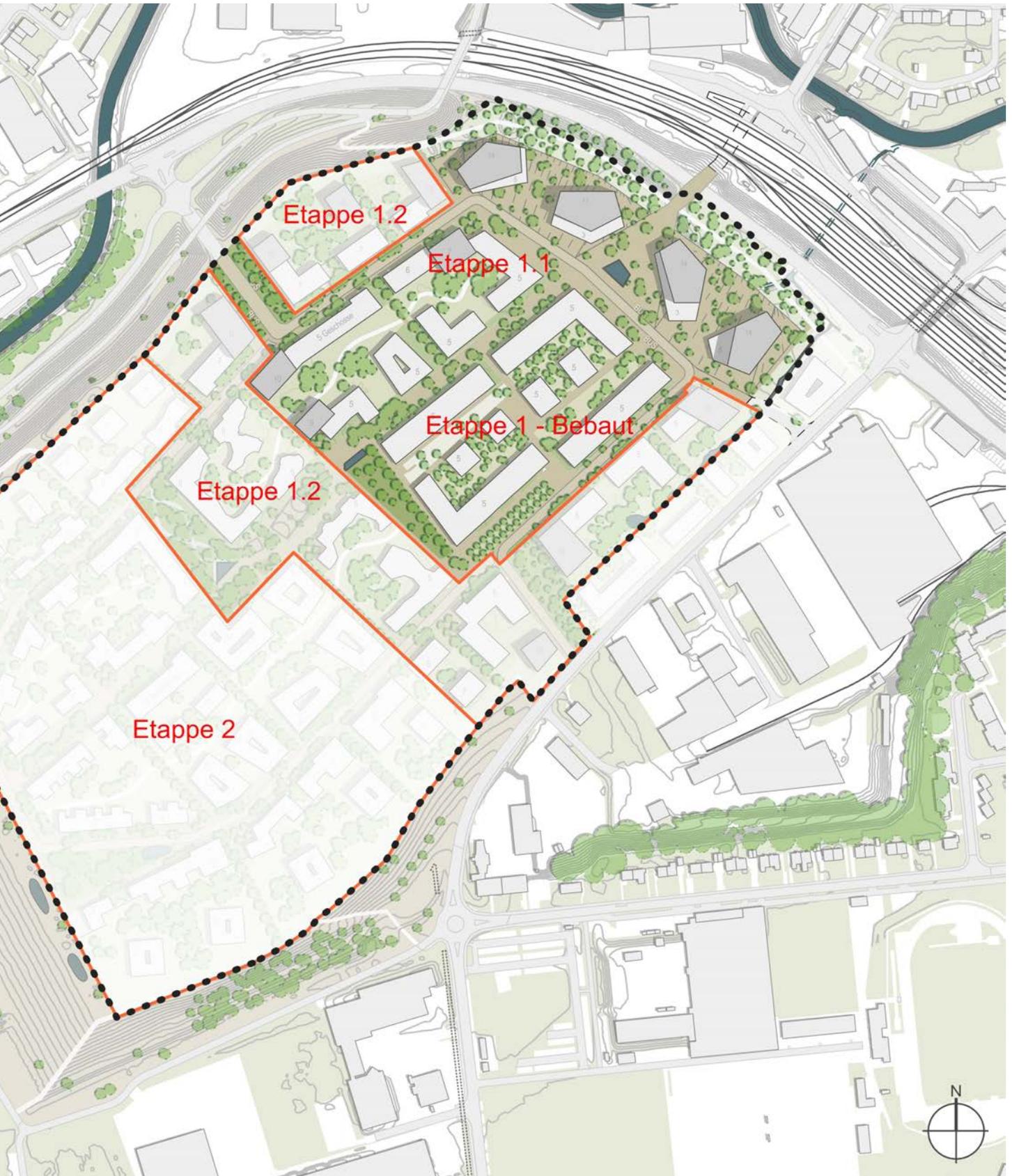


Blick von der Hammerallee Richtung Olten SüdWest.
Die Punkthochbauten der Etappe 1.1 als visuelle Verbindung zum neuen Quartier.



Zwecks einer ersten visuellen Prüfung der Volumen wurde das Zürcher Wohnhochhaus «Zölly» in der Höhe beschnitten und so der geplanten Geschossigkeit angepasst.





Expertenmeinung

Wir haben das Verfahren als Fachexperten begleitet und unsere Aufgabe im Gremium als unabhängige Instanz wahrgenommen. Dabei haben wir die grundsätzlichen Interessen des Städtebaus und der Architektur vertreten. Nach anfänglichen Vorbehalten bezüglich der Ausgangslage sind wir von den Architekten, Landschaftsarchitekten und Verkehrsplanern auf sachlicher Weise vom Handlungsbedarf und vor allem von der neuen städtebaulichen Strategie überzeugt worden. Unsere Rückmeldungen wurden in den verschiedenen Workshops von den Planern weiter entwickelt und unsere aufgeworfenen Fragen klar beantwortet.

Anders als in einem Wettbewerbsverfahren können in einem Dialogverfahren die Wirkung von Bedingungen erkannt und somit die Vorgaben angepasst werden.

Wir hatten während des gesamten Verfahrens den Eindruck, dass von Seiten Grundeigentümer / Investor sowie der Stadt und den Amtsstellen ein konstruktiver und offener Dialog geführt wurde.

Mit dem nun vorliegenden Masterplan und städtebaulichen Grundmuster werden die Lagequalitäten im Areal Olten SüdWest eindeutiger berücksichtigt als im bisher gültigen Gestaltungsplan mit seinen eher stereotypen Baufeldern. Insbesondere das Aufbrechen einer durchgängigen 5-Geschossigkeit unterstützt die angestrebte Differenzierung und schafft eine eigentliche Adressbildung gegenüber dem bestehenden Stadtgefüge. In Kombination mit der Flexibilisierung der Baufeldgrößen wird auf diese Weise die angestrebte Vielfalt in der Typologie und den zulässigen Wohnformen möglich. Durch eine Hierarchisierung der Verkehrsachsen wird die städtebauliche Ausrichtung geklärt. Dadurch wird die Notwendigkeit einer adäquaten Anbindung des Langsamverkehrs an die Hammerallee für die Entwicklung eines städtischen Gefüges in Olten SüdWest umso augenfälliger. Die Setzung und Formfindung der für das Stadtbild prägenden vier Hochbauten im Anschluss an den Bahnhof Olten Hammer (Baufelder C1.1-1.4) sollte aus Expertensicht durch einen fachlich begleiteten Zwischenschritt im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens gestützt werden.

Ein präzises stadträumliches und architektonisches Regelwerk soll das Qualitätspotenzial im weiterführenden Verfahren dahingehend sichern, dass die Chance der Vielfalt nicht zum Risiko der Beliebigkeit wird. Für die weiterführende Entwicklung des Masterplans zur Übersetzung in einen Gestaltungsplan, insbesondere jedoch im Baugesuchsverfahren, ist die Qualitätssicherung entscheidend. Die räumliche Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Räume der Hauptachsen sollen daher zwingend erhalten und gestärkt werden. Dieser Prozess müsste durchgängig durch ein unabhängiges, externes Fachgremium begleitet werden.

Thomas Schwab, dipl. Arch. ETH/SIA, werk1 architekten und planer ag, Olten

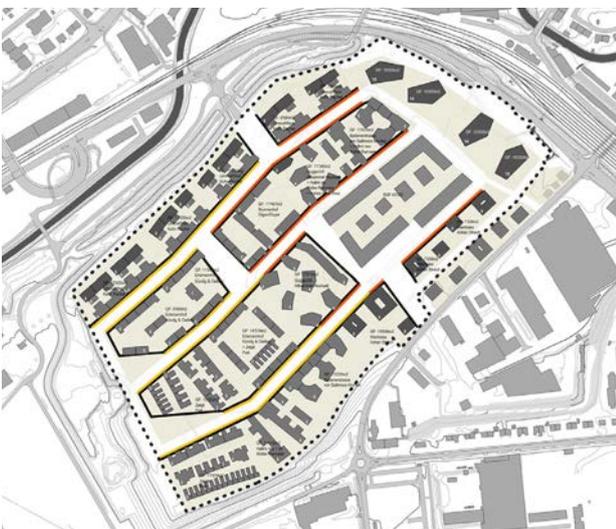
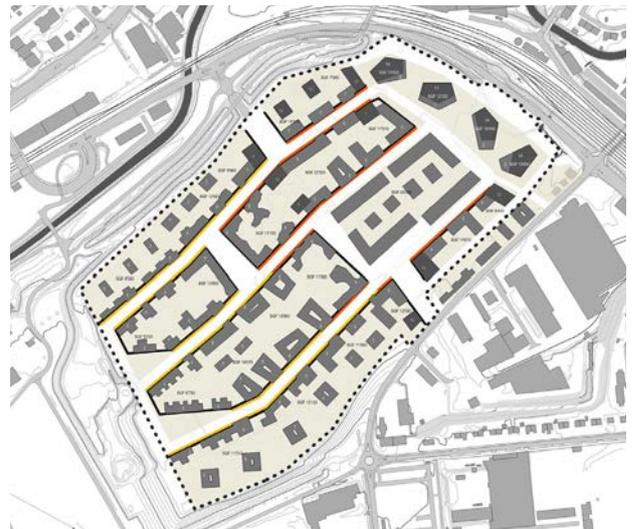
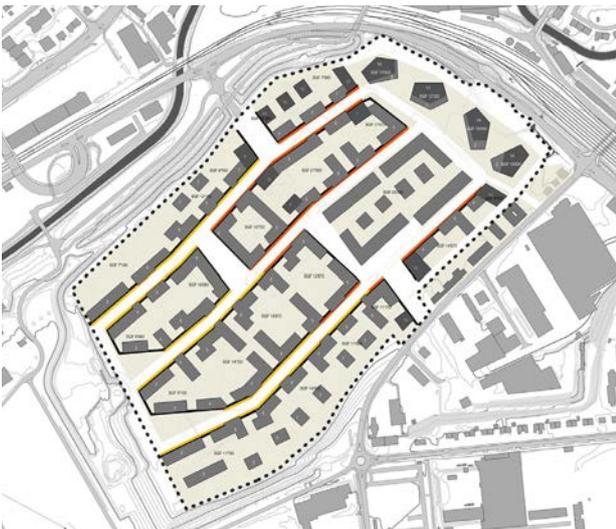
Pascal Vincent, dipl. Arch. ETH/SIA, Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Bern

Daniele Di Giacinto, dipl. Arch. HTL/BSA/SIA, :mlzd Architekten, Biel

Anhang

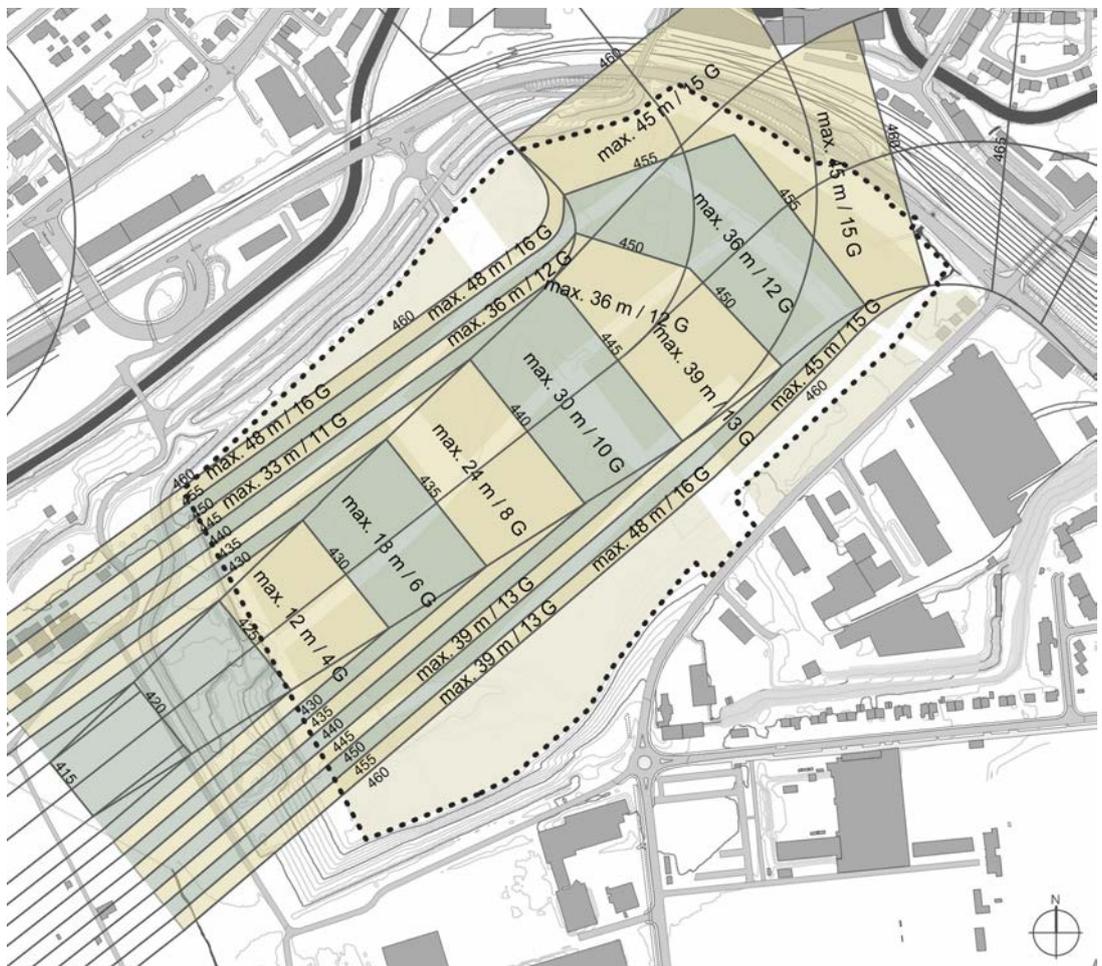
Testbelegungen

Testbelegungen zeigen, dass eine Bruttogeschossfläche von 365'000 m², wie sie im heute rechtsgültigen Gestaltungsplan möglich wären, ebenfalls zu erreichen ist. Das Abbilden von bestehenden Siedlungsstrukturen innerhalb der vorgeschlagenen Baubereiche zeigt, dass verschiedene Architekturen und die Dichte im Grundsatz umsetzbar sind.



Höhenbegrenzung durch Flugschneise

Die Untersuchung der Anflugschneise für Segelflugzeuge von Nordosten nach Südwesten und eine Reserve von 10 Metern für den Baukran gibt Aufschluss über die maximalen Gebäudehöhen, die bei den Testbelegungen berücksichtigt wurden.



Höhenbegrenzung durch Flugschneise

Mögliche Zwischennutzungen

Das in den nächsten Jahren brachliegende Gebiet soll durch Zwischennutzungen belebt und mit einem provisorischen, zwei Kilometer langen Sport- und Freizeitweg umschlossen werden.

Wanderhäuser mit Pionieraufgabe

Die vorübergehend unbebauten Flächen eignen sich für temporäre Wohnhäuser. Im Sinne einer Vorbesiedlung des Ortes könnten «Wanderhäuser» für ein junges Publikum gebaut werden. Diese Kleinbauten könnten bei Realisierung einer weiteren Etappe an einen anderen Standort auf dem Areal «wandern».

Spiel- und Erlebnistag

Die Brache könnte dem Verein Robi Olten einmal monatlich als Spiel- und Erlebnistag rund um das Thema Kies zur Verfügung gestellt werden. Mit dem Robibus wären Kinder und Betreuer schnell und sicher auf dem Areal.

Temporäre und einmalige Anlässe

Das Areal eignet sich für eine Vielzahl unterschiedlichster Interventionen. Diese sind mit der bestehenden Wohnnutzung abzustimmen. Beispiele wären Grossanlässe, wie Karls kühne Gassenschau, oder auch kleinere einmalige Veranstaltungen wie Crossgolf. Ebenfalls könnten Flächen für einen längeren Nutzungszeitraum definiert werden, wie beispielsweise für einen Skulpturengarten.

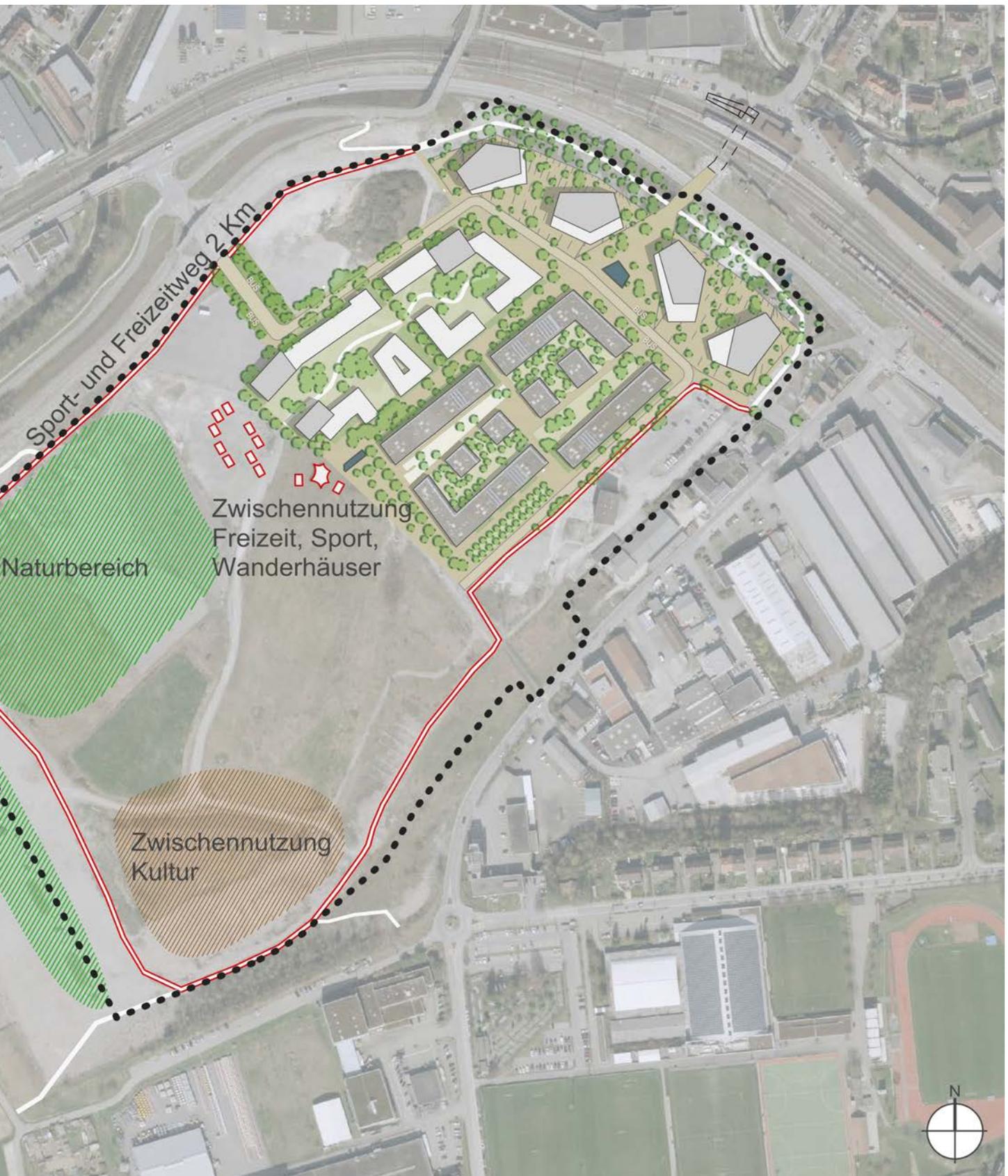


Referenzbild: Wanderhäuser
Quelle: <https://www.vakantiewoningen-in-europa.nl/strandhuis-huren-in-hoek-van-holland-zuid-holland-nederland-strandhuis-voor-6-personen-24818>, Stand August 2017

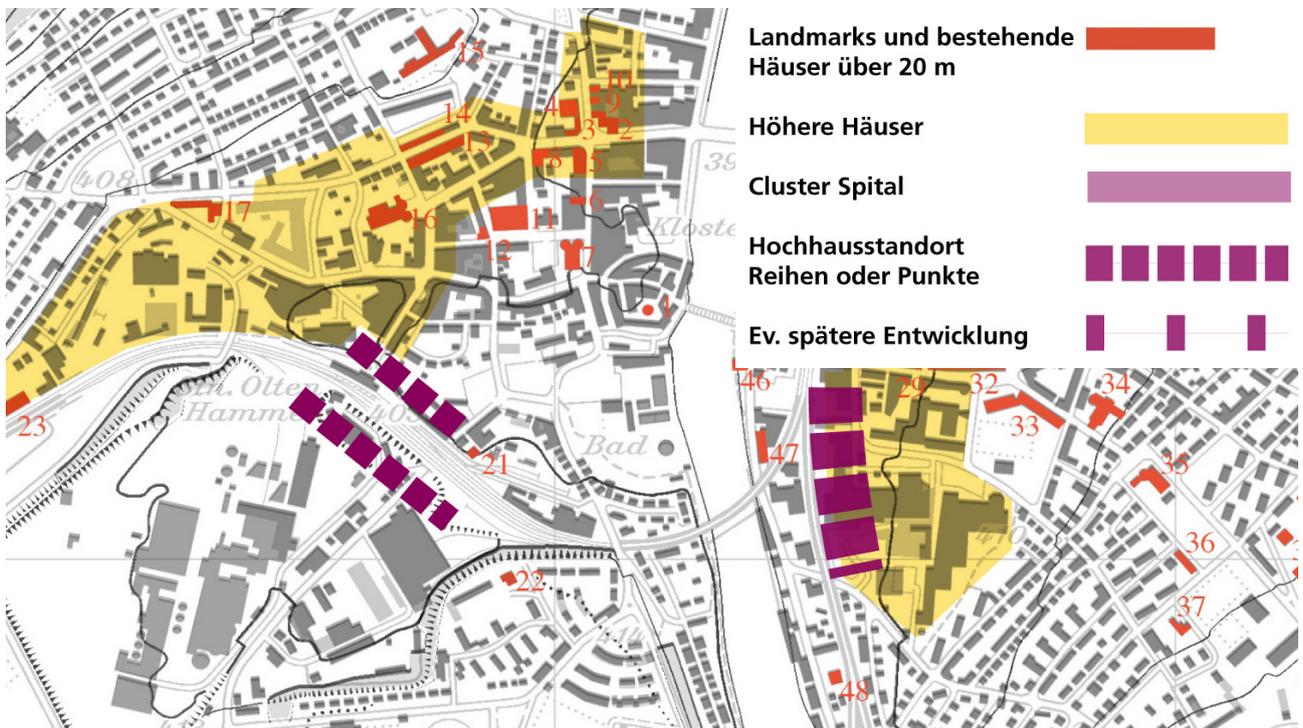


Spiel- und Erlebnistag mit dem Robi
Quelle: <http://www.suedkurier.de/region/hochrhein/grenzach-wyhlen/Jubilaem-Geotop-und-Biotop-feiern-Geburtstag:art372596,8923087>, Stand August 2017





Hochhausstudie der Stadt Olten



Ausschnitt aus dem Hochhausleitplan Olten
Quelle: Bericht «Hochhausstudie» der Stadt Olten, 2008

