

# Gestaltungsplan "Von Roll-Strasse – Wartburgweg"



Bericht zur öffentlichen Mitwirkung

11. November 2020

## Impressum

Auftrag	Gestaltungsplan Von Roll-Strasse, Olten
Verfasser	Stadt Olten, Direktion Bau Dornacherstrasse 1, 4600 Olten Kurt Schneider, Stadtbaumeister Artur Bucher, Stadtarchitekt Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn Bernhard Straub, Dipl. Architekt, Raumplaner ETH SIA REG A +41 41 469 44 66, bernhard.straub@planteam.ch Isabella Vögtli, Projektmitarbeit +41 41 469 44 56, isabella.voegtli@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999

---

## Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	4
2.	Öffentliche Mitwirkung	5
2.1	Gesetzliche Grundlagen und Zweck	5
2.2	Gegenstand der Mitwirkung	5
2.3	Durchführung des Verfahrens	6
3.	Mitwirkungseingaben mit Stellungnahmen der Planungsbehörde	7

# 1. Zusammenfassung

---

## Planungsgegenstand

An zentraler Lage, nahe des Bahnhofs Olten soll auf den Parzellen Nrn. 666, 667, 668, 669, 3865 und 4822 eine Neubebauung mit sinnvoller Ausnutzung entstehen, welche auch die qualitätsvolle innere Verdichtung gemäss dem revidierten Raumplanungsgesetz vom 1. Mai 2014 berücksichtigt. Dazu wurde der Gestaltungsplan "Von Roll-Strasse - Wartburgweg" mit Sonderbauvorschriften und der Teilzonenplan "Von Roll-Strasse - Wartburgweg" sowie den dazugehörigen Dokumenten erarbeitet.

---

## Verfahren mit verschiedenen Akteuren

Die Ausarbeitung der Planungsinstrumente erfolgte auf der Grundlage des Richtprojekts der sg architekten ag, Olten. Die Planteam S AG wurde im Juli 2019 mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes sowie der dazugehörigen Teiländerung zum Bauzonenplan beauftragt. Während des Erarbeitungsprozesses fanden mehrere Abstimmungen zwischen Raumplaner, Stadt, Kanton, Architekten, Grünplaner sowie weiteren Fachplanern statt. Das Plandossier wurde im Sinne einer kooperativen Planung zusammen mit der Stadt Olten erarbeitet.

---

## Das Projekt

Ausgehend von der Volumetrie des Eckgebäudes Aarauerstrasse 10 wird die Fortsetzung mit einem ergänzenden Volumen entlang der von Roll-Strasse vorgeschlagen. Die Flucht der heute bestehenden Bauten gegen die Strasse hin wird beibehalten, der Strassenraum durch die grösseren Gebäudehöhen akzentuiert. Die gewählte Bautiefe ermöglicht einerseits die Bildung eines grosszügigen Freiraumes gegen den Wartburgweg und andererseits ergeben sich Möglichkeiten bei der Grundrissgestaltung, interessante Tageslichtlösungen mit Lichthöfen zu entwickeln. Damit eine qualitätsvolle Verdichtung des Areals in dieser Zentrums Lage ermöglicht werden kann, soll nebst dem obligatorischen Gestaltungsplan eine Teiländerung des Zonenplans stattfinden (Umzonung von einer Kernrandzone, Kr in eine Kernzone, K). Die zukünftigen Nutzungen sind gegenwärtig noch nicht genau definiert. In den Grundrissen sind mögliche Nutzungsvarianten mit den entsprechenden Vertikalerschliessungen aufgezeigt. Das bestehende Verkehrsregime von Roll-Strasse – Wartburgweg bleibt bestehen (Einbahnverkehr).

## 2. Öffentliche Mitwirkung

### 2.1 Gesetzliche Grundlagen und Zweck

---

Gesetzliche Grundlage

Gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 3 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn (PBG) führte die Stadt Olten für den Gestaltungsplan sowie die Teiländerung "von Roll-Strasse – Wartburgweg" ein Mitwirkungsverfahren durch.

---

Zweck

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Problempunkte zu erkennen.

Zusätzlich wird der breiten Bevölkerung und den Interessierten die Möglichkeit geboten, sich mit den planerischen Absichten auseinanderzusetzen. Sie haben im Rahmen einer Mitwirkungseingabe die Möglichkeit, ihre Sichtweise sowie allfällige Verbesserungswünsche darzulegen.

### 2.2 Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens ist das Gesamtdossier zum Gestaltungsplan, bzw. der Teilzonenplanänderung "von Roll-Strasse – Wartburgweg" bestehend aus den folgenden Dokumenten:

Verbindliche Planungsdokumente:

- Teilzonenplan "von Roll-Strasse -Wartburgweg" vom 13.02.2020
- Gestaltungsplan "von Roll-Strasse -Wartburgweg" vom 13.02.2020
- Sonderbauvorschriften "von Roll-Strasse – Wartburgweg" vom 13.02.2020

Erläuternde Planungsdokumente:

- Raumplanungsbericht gem. Art. 47 RPV vom 13.02.2020
- Richtprojekt Architektur, sg architekten ag, Olten vom 10.10.2019
- Richtprojekt Umgebung, grünwerk1 landschaftsarchitekten ag, Olten vom 19.11.2019
- Störfallbericht, Aegerter&Bosshardt AG, Basel vom 31.10.2019
- Profilplan im Massstab 1:500 vom 25.02.2020
- Modell mit Richtprojekt im Massstab 1:200
- an Ort: Profile der Volumetrie gemäss Profilplan

## 2.3 Durchführung des Verfahrens

---

### Mitwirkungsfrist

Die öffentliche Mitwirkung dauerte vom 31. März bis zum 28. April 2020. Während dieser Zeit hatte die Bevölkerung Gelegenheit, sich über das vorliegende Planungsvorhaben zu informieren und schriftlich dazu Stellung zu nehmen. In der Eingangshalle des Stadthauses wurden die oben erwähnten Unterlagen an Stellwänden und Präsentationstischen angebracht bzw. aufgelegt. Parallel dazu waren die Planungsdokumente auf der Website der Stadt Olten aufgeschaltet.

Während der Mitwirkungsfrist sind zwei Eingaben bei der Stadt Olten, Direktion Bau eingegangen:

- Grüne Region Olten
- Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion Solothurn

---

### Informationsveranstaltung

Aufgrund der Covid-19-Bestimmungen des Bundesrats wurde auf eine öffentliche Veranstaltung verzichtet.

### 3. Mitwirkungseingaben mit Stellungnahmen der Planungsbehörde

Folgende Organisationen (nachfolgend Mitwirkende genannt) haben eine Stellungnahme eingereicht:

Mitwirkende	Datum der Stellungnahme
Grüne Region Olten	17. April 2020
Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion Solothurn	28. April 2020

*Tabelle 1: Übersicht Mitwirkende*

Der Mitwirkungsbericht gibt auf den folgenden Seiten die Mitwirkungseingaben im Wortlaut wieder, klassiert die Stellungnahmen nach den angesprochenen Themen und fasst die Beurteilung durch die Planungsbehörde der Stadt Olten zusammen.

Nr.	Eingabe durch	Thema	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde
1	Grüne Region Olten	Verdichtung im Allgemeinen	Wir sind der Meinung, dass ein Wachstum der Stadt Olten durch Verdichtung nach innen bei guter Wohn- und Lebensqualität stattfinden soll und dass kein weiteres Kulturland überbaut werden darf. In diesem Sinne begrüßen wir grundsätzlich die geplante Entwicklung an der von Roll-Strasse. Der Baukörper entspricht der sinnvollen Nutzung an dieser sehr zentralen und gut erreichbaren Lage unmittelbar am Bahnhof und inmitten der Bildungsinstitutionen. Er fügt sich auch gut in die bestehenden Gebäude ein. Die geplante Überbauung ergibt eine deutliche Verdichtung und ist für Mischnutzungen geeignet, die eine Weiterentwicklung für zukünftige Generationen ermöglichen.	Die positive Rückmeldung wird dankend entgegengenommen.
2	Grüne Region Olten	Grünfläche	Wir unterstützen die vorgesehene Anlage einer qualitativ hochwertigen Grünfläche, dazu machen wir noch Vorschläge zur Verbesserung.	Die grundsätzliche Zustimmung wird dankend entgegengenommen.

Nr.	Eingabe durch	Thema	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde
3	Grüne Region Olten	Mobilitätskonzept	Die Lage prädestiniert den Bau für Mobilität ohne individuelle Motorfahrzeuge. Diese und die entsprechenden Parkplätze sollen auf den Bedarf für Notfälle reduziert werden. Wir vermissen ein Mobilitätskonzept, welches diesen Umständen Rechnung trägt.	Für das Areal des GP "von Roll-Strasse - Wartburgweg" entstehen maximal 50 Parkplätze. Ein Mobilitätskonzept wird seitens der Stadtbehörden ab der Gesamtzahl von 50 Parkplätzen eingefordert; dies im vorliegenden Fall nicht gegeben. Für die öffentliche Auflage wird im Raumplanungsbericht ein zusätzliches Kapitel "Erschliessung, Verkehr und Parkierung" eingefügt, welches die Berechnung der Parkplatzzahl und dessen Abstimmung mit den gesetzlichen Grundlagen darlegt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass im Rahmen der Weiterplanung zur Baueingabe die Erkenntnis zutage tritt, dass das Angebot an Parkplätzen, basierend auf einem Mobilitätskonzept, reduziert werden kann.
4	Grüne Region Olten	SBV § 1 "Zweck und Ziele"	Wir begrüssen insbesondere folgende Ziele: - Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise; - Sicherstellung einer verkehrsarmen Überbauung durch die Lage am Bahnhof.	Die positive Rückmeldung wird dankend entgegengenommen.
5	Grüne Region Olten	SBV § 9 Abs. 3 "Gestaltung"	Die Formulierung für ein begrüntes Flachdach ist positiv. Es soll dadurch die Energieproduktion (PV) nicht verunmöglicht werden.	Die Bemerkung wird dankend zur Kenntnis genommen.
6	Grüne Region Olten	SBV § 9 Abs. 8 "Gestaltung"	Bei der Fassadengestaltung sollen Fassadenbegrünung und Energiegewinnung einbezogen werden.	Es führt im Rahmen eines Gestaltungsplans zu weit, bereits die Fassadengestaltung im Detail vorzuschreiben. Eine Fassadenbegrünung sowie auch Energiegewinnungsmassnahmen werden nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Diese beiden Massnahmen sollen bei der weiteren Projektbearbeitung geprüft werden.
7	Grüne Region Olten	SBV § 10 "Umgebungsgestaltung"	Wir begrüssen, dass eine Frei- und Grünfläche festgelegt wurde. Diese ist sehr wichtig für die künftige Überbauung und für das ganze Quartier. Bei Verdichtung bestehen besonders hohe Anforderungen an Qualität der Grünflächen! Die Grünfläche entspricht aber nur knapp der Grünflächenziffer von 30 %, diese wird nur mit der Anrechnung von Bäumen erreicht. Es ist zu prüfen, ob die Grünfläche an der Ostseite der künftigen 6-stöckigen Baute nicht etwas vergrössert werden kann; ev. zu Lasten des Lichthofes.	Der dargestellte Lichthof bietet im Erdgeschoss eine durchgehende (und beheizte) Nutzfläche. Damit ist eine Nutzungsvielfalt ab diesem – bis und mit dem 2. Obergeschoss gewährleistet. Diese Nutzungsfreiheit ist deshalb wichtig, damit an diesem Ort auch publikumsnahe Nutzungen realisiert werden können. Ein zusätzlicher, begrünter Innenhof ist deshalb in diesem Bereich nicht sinnvoll und würde im Übrigen durch die notwendige Humusschicht die erforderliche hindernisfreie Erschliessung in Frage stellen.
8	Grüne Region Olten	SBV § 10 Abs. 2 "Umgebungsgestaltung"	"Die "Frei- und Grünfläche" dient der Bewohner- und Benutzerschaft der Überbauung als Freizeit-, Ruhe- und Erholungsraum." Ein weiterer sehr wichtiger Zweck der Grünfläche ist die Pflege des Klimas durch Verdunstung und Versickerung, sie ist entsprechend zu gestalten.	siehe Antwort unter 10

Nr.	Eingabe durch	Thema	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde
9	Grüne Region Olten	SBV § 10 Abs. 5 "Umgebungsgestaltung"	Es wird richtigerweise von einheimischen, standortgerechten Arten mit genügend Wurzelraum gesprochen. Es muss auch darauf geachtet werden, dass Pflanzen verwendet werden, die dem künftigen Klima gewachsen sind.	siehe Antwort unter 10
10	Grüne Region Olten	SBV § 10 Abs. 6 "Umgebungsgestaltung"	Die Grünfläche ist vollumfänglich auf der Tiefgarage vorgesehen, also mit sehr beschränktem Wurzelraum. Es sollen mindestens 6 hochstämmige Bäume gepflanzt werden. Dies möchten wir sehr unterstützen, es dürfen aber keine Säulenbäumchen oder sonstige Klonformen sein, sondern normalwachsende, einheimische Laubbäume mit grosser Krone. Die Grünzone ist ca. 13 m breit, das reicht knapp für 1 ausgewachsene Baumkrone (in ca. 50 Jahren)! Man darf sich vom Richtprojekt Umgebung nicht täuschen lassen, hier sind "Bäume" mit 4 m Kronendurchmesser eingezeichnet, das sind allenfalls Büsche. Heute stehen in den Gärten grössere Bäume, die dem Projekt weichen müssen: Birke, Ahorn, Esche, Kirsche und 1 junge Platane. Sie sollen ersetzt werden. Damit die Bäume genug Wurzelraum haben, soll entlang dem Wartburgweg auf einen Teil der Tiefgarage verzichtet werden (min. 1 Parkplatzeihe der 2. Etappe (Feld 22-29) sowie 2 Parkfelder der 1. Etappe (Feld 1&2)). Im Grünbereich wird ein Streifen mit Boden behalten als Wurzelraum für Bäume und für die Versickerung. Ein Wurzelraum von 80 cm ist nicht ausreichend für die angestrebten hochstämmigen Bäume, welche an die Grünflächenziffer angerechnet werden sollen.	Aufgrund der noch nicht definitiv bestimmten Nutzungen kann im gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht eine Reduktion der Parkplätze festgelegt werden. Es werden in den Sonderbauvorschriften für die zu pflanzenden Bäume bezüglich der minimalen Vegetationsdicke sowie dem Stammumfang bei der Pflanzung erlassen. Ebenso wird die minimale Vegetationsschicht grundsätzlich auf 80 cm erhöht (dies mit Ausnahme bei der Einfahrt). Mit diesen Massnahmen ist eine deutliche mikroklimatische Qualitätssteigerung im Aussenbereich gegen den Wartburgweg zu erwarten.
11	Grüne Region Olten	SBV § 11 "Erschliessung", § 12 "Parkierung"	Es ist gut, dass bestehende Tiefgarageneinfahrten genutzt werden können. Wir sind der Meinung, dass die Tiefgaragen auf das allernötigste Minimum reduziert werden sollen und dass die Überbauung mit Langsamverkehr und ÖV erreicht werden soll. Die Herleitung der Parkplätze fehlt und die maximale Anzahl von 50 Parkplätzen erscheint willkürlich und zu hoch. Durch die gute Lage kann Anzahl Parkplätze noch reduziert werden.	siehe Antwort unter 3
12	Grüne Region Olten	SBV § 12 "Parkierung"	Genügend Abstellflächen für Velos etc. sind vorgesehen.	Die Bemerkung wird dankend zur Kenntnis genommen.
13	Grüne Region Olten	SBV § 14 "Energie"	Die Bestimmungen begrüssen wir und sehen sie als selbstverständlich an.	Die positive Rückmeldung wird dankend entgegengenommen.

Nr.	Eingabe durch	Thema	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde
14	Grüne Region Olten	SBV § 17 "Gewässerschutz"	Das Meteorwasser soll vor Ort als Grauwasser für WC-Spülung etc. genutzt werden.	Gemäss dem generellen Entwässerungsplanung (GEP) liegt das Gebiet im Trennsystem mit zwingender Versickerungs- und Retentionspflicht. Die Sondernutzungsvorschriften werden unter § 17 Gewässerschutz wie folgt ergänzt: ".... Eine Nutzung des Meteorwassers für die WC-Spülung etc. ist anzustreben. Die Machbarkeit ist im Rahmen des Bauseuchverfahrens zu prüfen."
15	Grüne Region Olten	Richtprojekt Architektur	Die Gebäude mit 6 Stockwerken finden wir sinnvoll.	Die Bemerkung wird dankend zur Kenntnis genommen.
16	Grüne Region Olten	Richtprojekt Architektur	Im Inneren sind grosszügige Lichthöfe über 6 Stockwerken vorgesehen, die sicher repräsentativ und ansprechend wirken. Das Ziel ist aber Verdichtung mit einem grösseren Anteil Dienstleistungen. Wir sind überzeugt, dass die Grünfläche einen grösseren Nutzen für die Bewohner und das Quartier hat, und würden deshalb eher auf Lichthöfe verzichten und die Grünfläche vergrössern.	siehe Antwort unter 7
17	Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion Solothurn	Begegnungszone «Tannwaldstrasse-Riggenbachstrasse»	Antrag: Die Von Roll-Strasse und der Wartburgweg sollen in die Begegnungszone "Tannwaldstrasse-Riggenbachstrasse" integriert werden.  Begründung: Rund um den Gestaltungspereimeter befinden sich schulische Einrichtungen. Es handelt sich um ein Quartier mit sehr intensivem Fussverkehr. Deshalb soll auch die Von Roll-Strasse und der Wartburgweg als Begegnungszone signalisiert werden. Dies ist unumgänglich, damit im Bifangquartier wirklich eine Begegnungszone und nicht nur ein unklares Stückwerk entsteht. Mit der Integration der Von Roll-Strasse und dem Wartburgweg wird so eine einheitliche, mit der bestehenden Begegnungszone vom Bahnhof Ost bis zur Tannwaldstrasse verbundene Zone entstehen. Gemäss der eidgenössischen Verordnung über die Tempo-30- und Begegnungszonen wird eine zusammenhängende Zone wesentlich besser wahrgenommen als kleine Teilstücke. Dieses Temporegime lässt sich auch mit der neuen Tiefgarage, also einer erhöhten MIV-Nutzung, begründen. Ebenso kann das Sicherheitsdefizit bei der unübersichtlichen Ausfahrt vom BBZ-Parkhaus entschärft werden. Das Hauptargument für die Begegnungszone bleibt jedoch der intensive Fuss- und Veloverkehr in diesem Quartier.	Das Anliegen betrifft eine planerische Massnahme, welche ausserhalb des Planungsperimeters liegt. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan kann diese nicht bearbeitet werden. Zudem wäre eine kleinräumliche Bearbeitung für die qualitätsvolle Strassenraumaufwertung wenig sinnvoll, da für eine derartige Nutzungskonzeptionierung der gesamte Personen- und Fahrzeugverkehr in einem grösseren räumlichen Umfang betrachtet werden müsste.

*Tabelle 2: Mitwirkungseingaben mit Stellungnahme der Planungsbehörde*