

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

Vom 1. März 2021

Gestaltungsplan «Unterführungsstrasse - Aarauerstrasse»/Beschluss

1. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 9. November 2020 (Prot.-Nr. 234) hat der Stadtrat den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Unterführungsstrasse - Aarauerstrasse», beide datiert mit 29.10.2020, sowie den erläuternden Dokumenten (Raumplanungsbericht vom 29.10.2020, Richtprojekt vom 27.01.2020, rev. 23.09.2020, Konzept zur Innenhofgestaltung vom 09.12.2019, Profilplan im Massstab 1:200 vom 06.04.2020, Modell mit Richtprojekt im Massstab 1:200, Profilierung der Gebäudeecken, an Ort) zur öffentlichen Auflage freigegeben.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 17. November bis 16. Dezember 2020. Während der Auflagezeit ging eine Einsprache ein; diese wird nachstehend behandelt. Gleichzeitig befindet der Stadtrat über den Gestaltungsplan.

2. Einsprache

Die Einsprache stellt nachstehende Anträge:

in Abschnitt I.:

(Orientierung des Baubereichs A in der Höhe massgeblich am Nachbargebäude Aarauerstrasse 25, mit 5 Vollgeschossen und Attikageschoss)

- 1.1 Der Baubereich A der Aarauerstrasse 31 soll sich in der Höhe massgeblich am direkten Nachbargebäude Aarauerstrasse 25 orientieren, mit 5 Vollgeschossen und Attikageschoss.
- 1.2 Der betreffende Plan im Richtprojekt sowie der Gestaltungsplan müssen im Bereich der Aarauerstrasse 35 getreu der Wirklichkeit dargestellt werden, und keine dahinterliegenden Bauten ungenügend abgegrenzt darstellen.

In Abschnitt II.:

(Verzicht auf Innenhofbebauung (B1/B2), Abriss der alten, leerstehenden Hofgebäude und Begrünung der Innenhoffläche)

- 1.1 Auf die geplante Innenhofbebauung (B1/B2) muss verzichtet werden.
- 1.2 Die bestehenden Innenhofbauten im Planungssperimeter sollen ersatzlos abgerissen werden.
- 1.3 Stattdessen soll im Innenhof eine durchgängige Grünfläche mit Bäumen als Erholungsraum für die Bewohnenden geschaffen werden.

In Abschnitt III.:

(Mobilitätsprobleme MIV, fehlende Parkplatzsituation)

- 1.1 Einreichen eines überzeugenden Mobilitätskonzepts bezüglich Parkierung MIV zusammen mit dem Gestaltungsplan.

In Abschnitt IV.:

(Feuerpolizeiliche Problematik)

1.1 Die feuerpolizeiliche Situation für die Innenhofbauten ist zu prüfen und im Gestaltungsplan aufzunehmen.

3. Erwägungen

3.1 Formelles

Es wird in Erwägung gezogen, dass Gestaltungspläne Nutzungspläne darstellen, welche grundsätzlich gültige Einspracheobjekte darstellen, bzw. von jedermann, der durch den Nutzungsplan besonders berührt ist und an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse hat, beim Stadtrat während der Auflagefrist Einsprache erheben kann (§ 16 Abs. 1 PBG).

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften erfolgte in der Zeit vom 17. November bis 16. Dezember 2020. Die Einsprache der Einsprechenden wurde am 16. Dezember per Post (eingeschrieben) an die Direktion Bau der Stadt Olten eingereicht. Somit ist diese fristgerecht eingetroffen.

Die Legitimation zur Anfechtung eines Bauprojekts in der Form des besonderen Berührtseins (§ 16 Abs. 1 PBG) wird bejaht, wenn vom Betrieb der projektierten Anlage mit Sicherheit oder grosser Wahrscheinlichkeit Immissionen ausgehen, die auf dem Grundstück des Beschwerdeführers aufgrund ihrer Art und Intensität deutlich wahrnehmbar sind. Die räumliche Distanz zwischen dem Bauvorhaben und der Liegenschaft des Einsprechers stellt dabei ein wichtiges Kriterium dar (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 6. April 2006, O_VW.2006.313; BGE 120 Ib 379 E. 4c S. 387). Die Einsprechenden bezeichnen sich als Anwohner mit Sichtkontakt zum zukünftigen Bau.

Aufgrund der Absenderanschrift wird davon ausgegangen, dass sie von ihrem Wohndomizil eine direkte Sicht zum Planungsgegenstand haben.

Aus diesem Grund ist festzuhalten, dass die von der projektierten Anlage entstehenden Immissionen wahrnehmbare Auswirkungen auf das Domizil der Einsprechenden haben werden und diese entsprechend ein schutzwürdiges Interesse aufweisen.

Auf die Einsprache der Einsprechenden wird somit eingetreten.

3.2 Materielles

Zu den Anträgen:

zu den Anträgen in Abschnitt I.:

Eine genaue Analyse der einzelnen Bauten, welche den Blockrand gegenwärtig zusammen bilden, lässt - unter Einbezug des geplanten Neubauvolumens - Nachstehendes erkennen:

Entlang der Aarauerstrasse tritt das Gebäude, welches die Ecksituation zur Von Roll-Strasse bildet (Aarauerstrasse 11 / Von Roll-Strasse 9), mit sechs Vollgeschossen in Erscheinung. Der Baukörper Aarauerstrasse 25, welcher direkt an den Planungsgegenstand anschliesst weist fünf Vollgeschosse sowie ein Steildach auf; das Gebäude der Aarauerstrasse 35 (ebenfalls an den Planungsgegenstand anschliessend) weist sechs Vollgeschosse auf. Das neu geplante Gebäude weist bekanntlich ebenfalls sechs Vollgeschosse auf. Dieses nimmt mit der Oberkante der Brüstung im Attikageschoss den Höhenbezug zur Aarauerstrasse 35 wahr. Entlang der Neuhardstrasse wird erkennbar, dass das südlich liegende Gebäude (welches als gestalterische Einheit mit dem Gebäude Aarauerstrasse 35 umgesetzt ist) sieben Vollgeschosse aufweist. Dass diesem direkt anschliessenden, nördliche Gebäude (Neuhardstrasse 9/11) präsentiert sich mit sechs - und in der Eckausbildung wiederum mit sieben - Vollgeschossen. Auch entlang der Unterführungsstrasse ist eine durchgehend sechsgeschossige Bebauung erkennbar. Ausserdem wirken - und nicht nur dort - die mit der

Strassenfassade praktisch bündigen (und durchgehenden) Lukarnen ebenso volumenbildend entlang des Strassenbaukörpers.

Schlussendlich lohnt sich auch ein Blick zum Gebäude «Aarepark», welchem der am 3.4.2002 vom Regierungsrat genehmigte Gestaltungs- und Erschliessungsplan «Von Roll-Strasse - Unterführungsstrasse» zugrunde liegt: Im Eckbereich der Unterführungsstrasse / Von Roll-Strasse zeigt sich dieser Baukörper mit sieben Vollgeschossen, welche sich dann aufgrund der ansteigenden Strassen allseitig - auch zur Aarauerstrasse hin - zu sechs Vollgeschossen hin reduziert. Die mittlere Gebäudehöhe entlang der Von Roll-Strasse beträgt bis Oberkant Dachrand (der Vollgeschosse) 19.40 Meter. Bekanntlich erlaubt dieser Gestaltungsplan entlang der Von Roll-Strasse eine siebengeschossige Bebauung.

Es bleibt somit auch zu erkennen, dass das Gebäude an der Aarauerstrasse 25 mit seiner Fünfgeschossigkeit eine Ausnahme im ganzen Blockrandgefüge darstellt. Damit kann es nicht als alleiniger volumetrischer Massstab für einen Neubaukörper innerhalb des Gesamtgefüges dienen.

Für die ortsbildmässige Einpassung wie auch die baurechtliche Beurteilung sind die Vollgeschosse als volumetrische Bezugsgrösse bevorzugt massgebend. Diese bestimmen mit ihren Fassadenflächen entlang des Strassenkörpers die volumetrische Wirkung im städtebaulichen Gefüge.

Der Gestaltungsplan zeigt, insb. in der Ansicht 3-3 sowie dem Querschnitt 1-1 auf, wie sich das zukünftige Volumen in den räumlichen Kontext einfügen wird. Die dargestellte Höhenkote von 417.72 m.ü.M. liegt auf der gleichen Horizontallinie wie die gemauerte Brüstung der Aarauerstrasse 35. Das mehr als um das Höhenmass eines Vollgeschosses zurückversetzte Attikageschoss - vier Meter - weist eine Dachkote von 419.22 m.ü.M. auf. Dieses deutlich von der Strassenfront zurückversetzte Attikageschoss nimmt einen höhenmässigen Bezug zum Attikabereich des Gebäudes Aarauerstrasse 31, bzw. dessen integral gestalteten Gebäudeteil entlang der Neuhardstrasse (mit sieben Vollgeschossen: s. vorne).

Schlussendlich gilt es zu erkennen, dass sich die geplante Gebäudetiefe von 12.34 Meter im Vergleich zu den umliegenden Bauten, insb. im Vergleich zum Aarepark als bescheiden ausnimmt: Die dortige Gebäudetiefe beträgt entlang der Von Roll-Strasse immerhin 15 Meter, bzw. 14 Meter in den angrenzenden Bereichen (entlang der Unterführungs- und Aarauerstrasse).

Es wird zudem festgestellt, dass die in der Einsprache dargestellten Geschossigkeiten mit der an Ort tatsächlich vorhandenen Situation nicht übereinstimmen. Ebenso wird angemerkt, dass der Raumplanungsbericht an keiner Stelle darstellt, dass das Gebäude der Aarauerstrasse 35 fünfgeschossig ist.

Insgesamt passt sich - unter Berücksichtigung der massgebenden Volumina der gesamten Blockrandbebauung - das geplante Bauvorhaben sinnvoll und massstäblich in den städtebaulichen Kontext ein.

Die baurechtlichen Anforderungen des Gestaltungsplans sind in § 44 des Planungs- und Baugesetzes festgelegt. Sofern dieser die Anforderungen erfüllt kann gemäss § 45 von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abgewichen werden. Dass die Bedingungen an einen Gestaltungsplan erfüllt sind wird im Raumplanungsbericht sowie auch in diesem Beschluss dargelegt.

Die in der Einsprache erwähnte Unklarheit in der Plandarstellung wird wie folgt erläutert: Die im Gestaltungsplan fein dargestellte horizontale Linie auf der Höhenkote 417.72 m.ü.M. ist als deutliche westseitige Verlängerung der bestehenden Brüstung beim Gebäude Aarauerstrasse 35 zu betrachten. Die Oberkante des Dachs liegt auf einer Höhenkote von 419.22 m.ü.M. Tatsächlich ist plangrafisch der Fehler unterlaufen, dass die beim Gebäude Aarauerstrasse 35 dargestellte Höhenbegrenzung des Attikageschosses bis ans Gebäude

des neu geplanten Bauwerks gelangt. Dies ist auch im Richtprojekt so dargestellt. In der öffentlichen Auflage ist jedoch auch das Volumenmodell aufgelegt. Auf diesem konnte schlüssig erkannt werden, dass der Attikabereich des Gebäudes Aarauerstrasse 35 sich nicht direkt an das neu geplante Gebäude anschliessen wird.

Aufgrund der vorangehenden Ausführungen erweisen sich die dargestellten Anträge als unbegründet und werden vollumfänglich abgewiesen, sofern darauf einzutreten ist.

Zu den Anträgen in Abschnitt II.:

Unbestritten ist, dass die heutige Situation im gesamten Innenhof der Blockrandbebauung nicht die notwendige Qualität aufweist. Die heutige räumliche Situation, welche auch auf dem Luftbild (abrufbar unter geo.so.ch) erkennbar ist, zeigt auf, dass der gesamte Innenhof mit vielen Hofbauten bespielt ist. Dies betrifft nicht nur das betroffene Grundstück Nr. 691 sondern v.a. die benachbarten Grundstücke. Wie bekannt, ist gegenwärtig das Gebäude Aarauerstrasse 31 mit seinen zwei Vollgeschossen und dem Dachgeschoss gegenüber der Grundnutzung deutlich unternutzt. Die Bestimmung in § 6 der Zonenordnung der Stadt Olten legt fest, dass ein Ausbau des bestehenden Volumens nur mit einem Gestaltungsplan möglich ist. Es ist im Interesse der Stadt, wie auch der raumplanerischen Entwicklung gemäss dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG), dass ein Gebiet sich qualitativ und räumlich sinnvoll entwickeln kann. Es wird im Sinne einer ganzheitlichen Entwicklung zuerst versucht, ein ganzes Blockrandgebiet räumlich neu zu planen. Dies ist auch hier umgesetzt worden indem die Eigentümerschaft zu Beginn der Planungsarbeiten die benachbarten Grundeigentümer diesbezüglich - aber ohne erfolgreiche Rückmeldungen - angefragt hat. Daraufhin wurde entschieden, dass nur dieses einzelne Grundstück entwickelt werden kann. Es kann einem Grundeigentümer nicht verwehrt werden, ein einzelnes Grundstück mit einem Gestaltungsplan neu zu belegen; dies auch deshalb, weil auf dem Zonenplan der Stadt offenkundig ist, dass eine Vielzahl von kleinflächigen Gestaltungsplänen existieren. Würde man dies einem Eigentümer verunmöglichen, wäre damit auch die räumliche Entwicklung einer deutlich unternutzten Parzelle verwehrt, was einerseits keine Rechtsgleichheit gegenüber anderen Eigentümern ergäbe und zudem der notwendigen innenräumlichen Entwicklung gegenüberstehen würde.

Dass mit der Neuplanung eines einzigen Grundstücks somit nicht ein ganzes Gebiet - oder wie hier ein gesamter Blockrand samt Innenhof korrigiert, bzw. verbessert werden kann wurde voran erläutert.

Mir der vorliegenden Planung werden jedoch deutliche Verbesserungen gegenüber dem heutigen Zustand auf dem betroffenen Grundstück erreicht:

- ein Freispiel des bestehenden Gebäudekörpers innerhalb des Hofes (Baufelder B1 und B2)
- der Abbruch der an der Aarauerstrasse 31 nördlich angedockten Baute
- eine deutliche Erhöhung der heute äusserst kleinen Grünfläche und die damit verbundene Klimaverbesserung sowie Erhöhung der Schallabsorptionsflächen im Hof
- die vollständige Aufhebung der bestehenden Parkplätze im Innenhof
- durch die Nichtunterkellerung (auch den Verzicht auf eine Tiefgarage) wird die Realisierung von tiefwurzigen Bepflanzungen ermöglicht

Auch der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 16. Juli 2020 bescheinigt, dass der vorliegende Gestaltungsplan eine ökologische Aufwertung des Innenhofes vorsieht.

Die Sichtweise des Einsprechenden, dass der Blockrand sich erst in den letzten Jahren zu einer «Wohngegend zusammengewachsen» sei, ist nicht korrekt. Bereits das Luftbild aus dem Jahre 1930 (abrufbar unter geo.admin.ch) zeigt auf, dass im südlichen Bereich ein Blockrand existent war; und die Aufnahme aus dem Jahre 1964 lässt erkennen, dass der

Blockrand mit Ausnahme eines kleinen westlichen Bereiches praktisch vollständig erstellt war. Die Innenhofbaute kann - wie bereits im Mitwirkungsbericht dargelegt - als historische Referenz an frühere Handwerksbetriebe gelesen werden und somit als identitätsstiftend betrachtet werden. Mitunter bleibt zu erwähnen, dass dieses Gebäude das älteste im Geviert ist und auch deshalb seine Berechtigung bezeugt ist.

Zu den weiteren aufgeführten Argumenten unter diesem Antrag sind bereits voran entsprechende Ausführungen erfolgt. Ergänzend dazu bemerken wir Nachstehendes:

Mit der im Richtprojekt dargestellten Gemeinschaftsterrasse wird die Identität der Bewohnenden mit dem Ort gestärkt; genau dies ist Teil der für den Hof notwendigen Wohnqualität. Es ist deshalb unverständlich, dass einerseits eine hohe Wohnqualität für den Hof gefordert wird, aber eine gemeinschaftlich genutzte Terrasse als (lärmässige) Belastung betrachtet wird. Es steht ausser Frage, dass die Anforderungen gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben wie Umweltschutzgesetzgebung (USG) und Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden müssen. Das Baugesuch wird öffentlich aufgelegt und die Betroffenen können sich erneut zu dieser Thematik mit einer allfälligen Einsprache äussern. Zudem können sie sich aufgrund des USG und der LSV im Falle übermässiger Immissionen sich auch ausserhalb des Baubewilligungsverfahrens zur Wehr setzen.

Zum erwähnten «Gegenseitigkeitsprinzip» ist zu notieren, dass mit dem Freispielen des Innenhofgebäudes; bzw. mit dem Teilabbruch von Hofbauten, die Stadt genau dies umgesetzt hat.

Die Besonnungssituation der Innenhofbaute (Baufeld B1/B2) entspricht erfahrungsgemäss nicht der Qualität der Randbebauung. Es bleibt jedoch zu beachten, dass in städtischen Gebieten und in einer Blockrandbebauung die Besonnung generell eingeschränkter ist als bei freistehenden Bauten.

Die Nutzung der Innenhofbaute ist im Richtprojekt zwar als Wohnnutzung dargestellt, kann aber auch andere Nutzungen wie z.B. ein Wohnatelier oder eine Büronutzung aufnehmen. Dafür ist diese Wohnlage nicht gleich stark dem Verkehrslärm ausgesetzt; es kann somit davon ausgegangen werden, dass dieses Gebäude entsprechende Nutzungsansprüche abdecken wird.

Richtig ist, dass das vorliegende Konzept zur Innenhofgestaltung eine mögliche Vision für den Umgang mit Innenhofsituationen in Olten in der Zukunft aufzeigt. Die Studie wurde auch im Hinblick auf die zukünftige Ortsplanung in Auftrag gegeben und es war - aus den voran dargelegten Gründen - vorgegeben, die Hofbauten miteinzubeziehen.

Aufgrund der vorangehenden Ausführungen erweisen sich die dargestellten Anträge als unbegründet und werden vollumfänglich abgewiesen, sofern darauf einzutreten ist.

zu den Anträgen in Abschnitt III.:

Im vorliegenden Gestaltungsplan sind keine Parkplätze geplant. Wie voran dargelegt können damit auch wesentliche Verbesserungen zu Gunsten der Innenhofqualität erreicht werden. Das Vorgehen des Einreichens eines Mobilitätskonzepts in der Phase der Baugesuchseingabe entspricht - bis 50 Autoabstellplätzen - der städtischen Praxis. Diese Vorgabe richtet sich auch nach dem Mobilitätsplan der Stadt Olten. Als Grundlage hierfür dient § 147 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurns.

Aufgrund der verkehrstechnischen Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Olten, der damit verbundenen guten ÖV-Erschliessungsgüte und den Vorgaben in den Sonderbauvorschriften betreffend der Schaffung von genügend Abstellplätzen für Fahrräder ist sichergestellt, dass

der Gestaltungsplan keine Mobilitätsprobleme des motorisierten Individualverkehrs auslösen wird.

Aufgrund der vorangehenden Ausführungen erweist sich der dargestellte Antrag als unbegründet und wird vollumfänglich abgewiesen, sofern darauf einzutreten ist.

Zu den Anträgen in Abschnitt IV.:

Die feuerpolizeilichen Anforderungen wurden an einer Sitzung mit dem Feuerwehrkommandanten der Stadt Olten und der Solothurnische Gebäudeversicherung besprochen. Diese Abklärungen ergaben, dass auf eine Feuerwehrezufahrt in den Innenhof verzichtet werden kann, wenn die hofseitigen Gebäude die Fassadenhöhe von 11 m nicht übersteigen würden, und alle höherliegenden Wohnungen einen Anschlusspunkt an die Strassenfassade vorweisen würden. Dies ist beim vorliegenden Gestaltungsplangebiet gegeben.

Aufgrund der vorangehenden Ausführungen erweist sich der dargestellte Antrag als unbegründet und wird vollumfänglich abgewiesen, sofern darauf einzutreten ist.

Insgesamt ist zu erkennen, dass sämtlich dargestellte Anträge unbegründet sind und werden deshalb vollumfänglich abgewiesen, sofern darauf einzutreten ist.

Beschluss:

1. Die Einsprache wird, soweit darauf eingetreten werden kann, aufgrund der Erwägungen vollumfänglich abgewiesen.
2. Für das Einspracheverfahren werden keine Kosten erhoben (Art. 37 Abs. 1 VwVG SO).
3. Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Unterführungsstrasse - Aarauerstrasse» wird beschlossen.
4. Die Direktion Bau wird mit dem Vollzug beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat schriftlich Beschwerde geführt werden (§ 17 PBG). Die Beschwerdeschrift hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Stadtkanzlei Olten
Der Stadtschreiber:

