

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

vom 2. Mai 2022

Gesamtrevision Ortsplanung, Vorgehen und Investitionskredit/Genehmigung

In der Ortsplanung werden die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Stadt Olten für die nächsten 20 bis 25 Jahre definiert und die Planungs- und Bauvorschriften für die kommenden 15 Jahre geregelt. Gestützt auf das Räumliche Leitbild und die Ergebnisse der Mitwirkung, beantragt der Stadtrat dem Gemeindeparlament einen Bruttokredit von 1.95 Mio. Franken für die Grundlagen und Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die Umsetzung ist für die Jahre 2022 bis 2028 geplant.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Bericht und Antrag:

1. Ausgangslage

Die Ortsplanung ist nach Gesetz alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig anzupassen. Der gültige Zonenplan wurde 2008 in Kraft gesetzt. Aufgrund wesentlich geänderter Rechtsgrundlagen, namentlich des revidierten Raumplanungsgesetzes vom 1. Mai 2014, des revidierten, vom Bundesrat am 24. Oktober 2018 genehmigten kantonalen Richtplans, der erforderlichen Anpassung des Zonenreglements an die im Jahr 2008 revidierte kantonale Bauverordnung (KBV) und an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), den in Kapitel 2.2 des Planungs- und Baugesetzes stipulierten Anforderungen an die Ortsplanung und den seit 2008 geänderten räumlichen Verhältnissen in der Stadt Olten, ist eine Gesamtrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung unerlässlich und dringend. Die Beschränkung auf eine Teilrevision mit dem Ziel der gesetzlichen Anpassung an die revidierte KBV und IVHB wäre nicht bewilligungsfähig. Mit der Revision werden die Grundlagen für die Siedlungsentwicklung im Planungshorizont der nächsten 15 Jahre und die nötige Planungs- und Rechtssicherheit für private Bauträger wie auch für die Bewilligung und Realisation von Bauten und Anlagen der öffentlichen Hand geschaffen.

Das in einer ersten Phase in den Jahren 2020 - 2022 erarbeitete Räumliche Leitbild wurde dem Gemeindeparlament zur separaten Beschlussfassung unterbreitet. In den folgenden Phasen 2 und 3 der Ortsplanung gilt es nun, die Grundlagen für die Ortsplanung zu erstellen, die Nutzungspläne und das Bau- und Zonenreglement zu überarbeiten und das Nutzungsplanverfahren inklusive Planauflagen, kantonalen Genehmigung und Rechtsmittelverfahren durchzuführen.

Das Räumliche Leitbild zielt im Kern auf eine qualitätsvolle Innentwicklung. Um diese zu erreichen, sind breit gefächerte Massnahmen auf Ebene der Siedlungs- und Freiraumentwicklung nötig. Dabei gilt es, die bauliche Erneuerung im Umgang mit dem historischen Erbe zu gestalten, die Attraktivität der Zentrumsstadt durch Infrastrukturmassnahmen, innere Verdichtung und Aufwertung der Aussenräume zu stärken, die Freiraum- und Naherholungsangebote inklusive Aareraum und Übergänge zur Landschaft zu erweitern, die wertvolle Durchgrünung in den Wohnquartieren zu sichern, im Zentrum und in den Quartieren Klimaschutzmassnahmen zur Sicherung der Lebensqualität zu ergreifen und die Stadt als traditionellen Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort in die Zukunft zu führen. Um die Chancen zu ergreifen und die Potenziale der Stadt Olten zu nutzen, wurde im Räumlichen Leitbild ein hoher Bedarf an themen- und raumbezogenen Grundlagen ausgewiesen. In der öffentlichen Mitwirkung wurden diese bestätigt und weitergehende Begehren formuliert. Entsprechend gross wird der Aufwand für die Ortsplanung. Entscheidend für die Qualität des Prozesses und der Ergebnisse wird es sein, dass die notwendigen Grundlagen, die Überarbeitung der Nutzungsplanung und das Revisionsverfahren kohärent und effizient umgesetzt werden, um die nötige Planungssicherheit für öffentliche und private Bauträger zu garantieren und langfädige Planungsprozesse mit daraus resultierenden Planungs- und Rechtsunsicherheiten zu vermeiden.

2. Vorgehenskonzept

Das Konzept definiert das Vorgehen bezüglich:

- Gegenstand und Inhalt der Ortsplanung (Kap. 2.1 - 2.2)
- Grundlagen und Arbeitspakete (Kap. 2.3 - 2.5)
- Zeitplan (Kap. 2.6)

Die Kosten sind in Kapitel 3 zusammengestellt. Die Kostenangaben für die jeweiligen Vorgänge respektive Planwerke basieren auf belastbaren Erfahrungswerten aus vergleichbaren Planungen.

2.1 Phasen und Bestandteile der Ortsplanung

Die Ortsplanung wird in folgende Phasen gegliedert:

- Phase 1: Räumliches Leitbild (abgeschlossen)
- Phase 2: Grundlagen für die Ortsplanung
- Phase 3: Überarbeitung Nutzungspläne und Bau- und Zonenreglement, Nutzungsplanverfahren

Für die Kosten des Nutzungsplanverfahrens wird mit zwei Vorprüfungen und zwei Planauflagen inklusive Einspracheverhandlungen und den zu erwartenden Rechtsmittelverfahren gerechnet. In der Praxis können sich längere Rechtsmittelverfahren ergeben, üblicherweise beschränkt auf einzelne Gebiete, Parzellen oder Einzelthemen. Der Zeitbedarf und allfällige Folgekosten bis zur Rechtskraft des gesamten Ortsplanungsdossiers sind davon abhängig.

Die für die Ortsplanung zu erstellenden Grundlagen sind im Räumlichen Leitbild bezeichnet und begründet. Aus Prioritäts- und Ressourcengründen sieht der Stadtrat vor, einzelne Planungen zurückzustellen. Es sind dies:

- Masterplan Neuhard (Beschränkung auf Schnittstellen Entwicklung Bahnhof Olten)
- Masterplan Chlos
- Masterplan Hauptachsen

Diese Masterplanungen und die damit verbundenen Chancen erscheinen, verglichen mit den erforderlichen Inventaren, Konzepten (bspw. Freiraumkonzept) und dem Masterplan Schützi, nicht erstrangig. Sie können ausserhalb der Ortsplanung zu einem späteren Zeitpunkt angegangen werden.

2.2 Parallele und nachgelagerte Planungen ausserhalb der Ortsplanung

Einzelne, im Räumlichen Leitbild bezeichnete Planungen sind nicht direkt Gegenstand der Ortsplanung. Sie können parallel oder nachgelagert zur Ortsplanung umgesetzt werden.

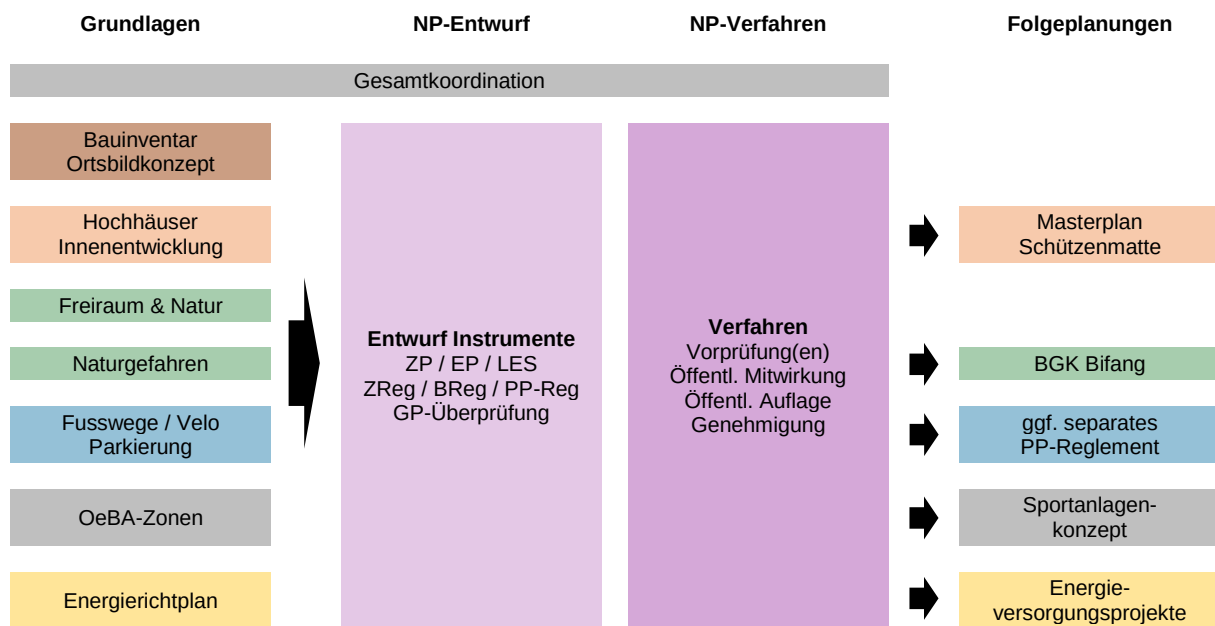
Die Masterplanung Schützenmatte wird Grundlage für eine Sondernutzungsplanung (Teilzonenplan mit Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften), welche parallel oder nachgelagert zum Nutzungsplanverfahren für die Ortsplanung behandelt und bewilligt werden kann. Die Grundlagen zur Ortsplanung (Innenentwicklungsstrategie, Hochhauskonzept, Freiraumkonzept, Parkraumplan) bilden wichtige Grundlagen für die Masterplanung. Die Finanzierung der Masterplanung erfolgt über den bestehenden Kredit Konto Nr. 7900.5290.008 Entwicklung Schützenmatte. Dieser Betrag ist aber aus Transparenzgründen im Gesamtkredit enthalten. Aufgrund der vitalen Chancen für die Entwicklung der Schützenmatte sieht der Stadtrat vor, die Masterplanung parallel zur Ortsplanung durchzuführen (vgl. Zeitplan Kap. 2.6). Der Stadtrat strebt eine Gesamtplanung inklusive Areal Stationsstrasse an. Die Kooperationsgespräche mit der SBB starten im Sommer 2022, sobald die Projektorganisation seitens SBB Immobilien definiert ist.

Der OEBA-Zonenbedarf wird im Rahmen der Grundlagenphase erhoben und in die Ortsplanung eingearbeitet. Die Aktualisierung der Sportstättenplanung hat dagegen keinen Einfluss auf die Ortsplanung, da eine Erweiterung der OEBA-Fläche im Sportbereich nicht vorgesehen ist. Gegenstand der Sportstättenplanung sind das Nutzungs- und Betriebskonzept, die bauliche Entwicklung und mögliche Ansiedlung neuer Sportnutzungen. Die Sportstättenplanung kann somit parallel oder nachgelagert als separates Projekt angegangen werden.

Die im Räumlichen Leitbild postulierte Masterplanung Bifang fokussiert sich auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Aufwertung der öffentlichen Räume im Perimeter Bifangplatz, Bifangstrasse, Riggerbachstrasse, Von Roll-Strasse und alte Aarauerstrasse. Das Vorhaben ist an das Projekt Sälipark 2020 gebunden und wurde, aufgrund der weiterhin ausstehenden Genehmigung für die Nutzungsplanung Sälipark, zurückgestellt. Das Betriebs- und Gestaltungskonzept hat keinen unmittelbaren Bezug zur Ortsplanung.

2.3 Produkteübersicht für die Ortsplanung

Die folgende Aufstellung beschreibt die grobe Ordnung und Inhalte der Arbeitspakete für die Ortsplanung.



Bezüglich Grundlagenstudien ist darauf zu achten, dass jene mit Inventarcharakter zuerst erarbeitet werden. Studien, aus welchen Auswirkungen auf die Nutzungsplanung erwartet werden (Zonierung, Vorschriften, Raumsicherung) müssen ebenfalls in einer frühen Phase vorliegen. Einzelne Grundlagenergebnisse können auch nach der ersten kantonalen Vorprüfung noch eingearbeitet werden, was den Prozess entlastet (z.B. Gefahrenzonen, Naturkonzept).

Das Parkraumkonzept/-reglement bildet eine Grundlage für die Anforderungen des Masterplans Schützenmatte wie auch für die kommunalen Parkraumvorschriften. Die Parkierungsbestimmungen können ins Baureglement (also im Ortsplanungsverfahren) integriert oder in einem separaten Reglement verankert werden.

Der Energierichtplan wird im Rahmen der Grundlagenarbeiten zur Ortsplanung erarbeitet. In der Nutzungsplanung werden die generellen Vorgaben eingearbeitet (z.B. Energiekonzept bei Gestaltungsplanung, Prüfung von Anschlussmöglichkeiten bei grösseren Vorhaben). Für die Abstimmung zwischen der Nutzungsplanung und den Grundlagenstudien ist eine Gesamtkoordination vorzusehen. Diese Funktion sollte jenes Büro wahrnehmen, welches die Nutzungsplanung durchführt.

Entscheidend für die Durchführung und den Zeitplan wird sein, mit wieviel personellen Kapazitäten die Stadt in die parallelen Studien einsteigen kann (Bearbeitungs- und Koordinationsaufwand, Sitzungsrhythmus, mehrere Teilprojektgruppen).

2.4 Umfang der Grundlagenstudien

Die im Vorfeld zur Nutzungsplanungsrevision zu erarbeitenden Grundlagen sind sehr umfangreich, sowohl was stadtinterne wie auch externe Ressourcen betrifft. Die nachstehende Auslegeordnung soll helfen, den Zeit- und Ressourcenbedarf abzuschätzen.

Studie	Dauer (ca. Mte)	Spezielle Gefässe	Partizipation Bevölkerung	Ressourcenbedarf Stadt Olten		Hinweise
				Einsatz	Prioritäres Knowhow	
SIEDLUNG						
Bauinventar	8		(bei Umsetzung NP)	Hoch	Architektur	Unterstützung durch spezialisiertes Fachbüro
Ortsbildschutzkonzept	6		(bei Umsetzung NP)	Mittel - Hoch	Architektur Raumplanung	Im Anschluss / auf Basis Bauinventar
Innenentwicklungsstrategie	6		(bei Umsetzung NP)	Mittel	Raumplanung	
Hochhaus-Konzept	8	Workshops	ja	Mittel	Architektur Raumplanung	3D-Simulationen
OeBA-Zonen (stadintern)	3		(bei Umsetzung NP)	Niedrig	Raumplanung	Input Dir. Bildung & Sport für NP
Sportanlagenkonzept	12		ja	Mittel	Raumplanung	Im Anschluss an NP
LANDSCHAFT & UMWELT						
Gefahrenkarte (Aktualisierung)	12 - 24		(bei Umsetzung NP)	Niedrig	Raumplanung	spez. Ingenieurbüro
Freiraum- & Naturkonzept						
Teil 1: Inventarisierung	6		(ja)	Niedrig	Naturschutz	Start 2022
Teil 2: Konzept (inkl. Klima, Siedlungsrand)	12	Workshops	ja	Mittel	Naturschutz Raumplanung	
VERKEHR						
Netzplanung Fussverkehr	8		ja	Mittel	Verkehr	
Masterplan Netzplan Velo	12		ja	Mittel	Verkehr	
Parkraumkonzept (inkl. PP-Reglement)	12 - 24	Workshops	ja	Hoch (politischer Prozess)	Verkehr	Spezieller politischer Diskussionsprozess nötig
ENERGIE						
Energierichtplan	12			Mittel	Energie Raumplanung	

Legende Spalte «Ressourcenbedarf»:

- Niedrig: Die Hauptarbeit wird von einem externen Fachbüro erbracht. Es ist nur ein punktueller Einbezug von städtischem Fachpersonal vorzusehen. Die Themen und Zwischenentscheide können im Rahmen von ordentlichen Sitzungen, zusammen mit anderen Themen, oder bilateral diskutiert werden.
- Mittel: Die Hauptarbeit wird von einem externen Fachbüro erbracht. Es ist aber – zusätzlich zu oben – ein periodischer Einsatz von städtischem Fachpersonal vorzusehen (bspw. spezifische Mitarbeit im Rahmen von Workshops oder Strategieentwürfen).
- Hoch: Die Studie setzt einen permanenten hohen Einsatz von städtischem Fachpersonal voraus bzw. Teile der Arbeiten werden von der Stadt miterarbeitet (bspw. Grundlagenenerhebung, Strategieentwürfen, Massnahmenkonzepten; intensiver Einsatz in spezifischen Verfahren wie Masterplanungen).

2.5 Thematische Leistungspakete

Mit Ausnahme der Inventarstudien könnten die übrigen Grundlagen theoretisch allesamt von einem einzigen, interdisziplinär aufgestellten Büro durchgeführt oder als Generalplanermandat ausgeschrieben werden. Jedoch birgt ein solches Gesamtmandat Risiken für beide Seiten: Einerseits wäre das Feld an geeigneten Kandidaten, die auch über die nötigen Kapazitäten verfügen, voraussichtlich sehr klein. Andererseits wäre die Stadt von einem einzigen Büro respektive Generalplaner und dessen Subplanern abhängig. Was passiert, wenn es mit diesen «nicht klappt»? Die Einflussmöglichkeiten der Stadt auf Inhalte und Prozessgestaltung wären eingeschränkt.

Die Teilpakete lassen sich aber zu «Vergabepaket» (P) gruppieren:

Var. 3	Var. 2	Var. 1	Teilpakete	Hinweise
P	P	P	Nutzungsplanung inkl. Gesamtkoordination	
P	P	P	Innenentwicklungsstrategie	
		P	Hochhauskonzept	
P	P	P	Masterplan Schützenmatte	Evtl. Gesamtplanung mit SBB-Areal Stationsstrasse
P	P	P	Naturinventar	Naturinventar könnte vorzeitig mit spez. Büro erarbeitet werden
P	P	P	Freiraum- & Naturkonzept	
P	P	P	Netzplan Fussverkehr	
P	P	P	Parkraumkonzept/-reglement	PP-Reglement in Baureglement oder separat
Vorgezogen			Masterplan Velo	Vorgezogener Start mit spezialisiertem Büro
Separat			Bauinventar Ortsbildschutzkonzept	Stadt zusammen mit spezialisiertem Büro
Separat			Energierichtplan	Spezialisiertes Büro
Separat			Naturgefahrenkarte	Spezialisiertes Büro
			BGK Bifang	Ausserhalb OP-Revision
			Sportanlagenkonzept	Ausserhalb OP-Revision

- Variante 1: Bis auf das Parkraumkonzept (spez. politischer Prozess) alle Teilpakete inkl. Masterplan Schützenmatte zu einem Vergabepaket zusammenfassen. Hier wird das beauftragte Büro die Schnittstellenorganisation übernehmen (setzt aus Effizienzgründen voraus, dass Stadt ein gewisses Vertrauen in das Büro setzt, weil nicht alle Koordinationen zusammen mit der Stadt «an der Front» detailliert koordiniert werden).
- Variante 2: Nutzungsplanung/Gesamtkoordination und die siedlungsbezogenen Teilpakete zusammenfassen. Natur-/Freiraum und die Verkehrsplanungen zusammenfassen. Die anderen Teilpakete individuell vergeben. Hier sind auch andere Untervarianten denkbar.
- Variante 3: Weitgehend alle Teilpakete individuell vergeben. Hier wird die Schnittstellenkoordination herausfordernd.
- Nicht dargestellt: Variante, bei der für die Gesamtkoordination eine separate Bauherrenunterstützung mandatiert. Das wäre möglich, aber herausfordernd.

Im Vordergrund steht Variante zwei. Die Paketbildungen können im Rahmen der Ausschreibungen teilweise flexibel gestaltet (bspw. Einreichen von Angeboten für Nutzungsplanung und Siedlungsthemen) und Optionen eingebaut werden (bspw. Option auf Masterplanung Schützenmatte/Stationsstrasse in Kooperation mit SBB).

Der Hauptauftrag muss als GATT/WTO-Verfahren offen ausgeschrieben werden. Für Einzelpakete und Einzelstudien sind Einladungsverfahren oder freihändige Vergaben möglich.

Die Bildung von Arbeitspaketen bringt Einsparungen beim internen Organisations- und Koordinationsaufwand. Die monetären Einsparungen sollten nicht überschätzt werden. Sie entstehen durch Minderung des Koordinationsaufwands beim federführenden Büro oder durch themenübergreifende Bündelung von Partizipationsgefässen.

2.6 Zeitplan

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	weiter
Vorbereitung (Submission, Mandatierung)								
Gesamtkoordination								
Nutzungsplanung:								
– Entwurf (ZP, LES, ZReg, BReg, EP)								
– 1. VP, Anpassung, 2. VP, Bereinigung								
– Öffentliche Mitwirkung								
– Bereinigung & Beschluss Stadt								
– Auflage(n) & Einsprachenbehandlung								
– Genehmigung Kanton								
Grundlagenstudien								
– Bauinventar								
– Ortsbildschutzkonzept								
– Innenentwicklungsstrategie								
– Hochhaus-Konzept								
– Masterplan Schützenmatte/Stationsstrasse								
– OeBA-Zonen (& Sportanlagenkonzept)								
– Naturinventar, Freiraum- & Naturkonzept								
– Naturgefahrenkarte (spez. Büro)								
– BGK Bifang								
– Masterplan Velo								
– Netzplanung Fussverkehr								
– Parkraumkonzept (ev. sep. Reglement)								
– Energierichtplan								

3. Kosten

3.1 Drittkosten für Planerhonorare

[TCHF exkl. MWST/NK]

Ortsplanung Phase 2: Grundlagen		643
Bauinventar	200 – 250 Objekte, exkl. Altstadt Grundlage für Unterschutzstellungen, Ortsbildkonzept, Innenentwicklungsstrategie und Hochhauskonzept	135
Ortsbildschutzkonzept	Vertiefung zum Umgang mit ISOS-Perimetern (Entwicklungsmöglichkeiten)	15
Hochhauskonzept	Raumplanerisches Konzept inkl. 3D-Visualisierungen Grundlage für Hochhauszonen	40
Innenentwicklungskonzept	Vertiefung von Strategien/Massnahmen zur Innenentwicklung Prüfung von Anträgen zur Verdichtung (z.B. EGBO)	40
Freiraum- & Naturkonzept	Aktualisierung Naturinventar (exkl. Wald) Grundlage für Unterschutzstellungen	35
	Baumkataster private (Kataster öffentl. Bäume vorhanden und aktuell), Grundlage für Unterschutzstellungen	15
	Freiraum- & Naturkonzept (inkl. Naturkonzept gem. Kanton, Siedlungsrand, Klimaanpassung, auf Basis kantonale Datengrundlagen/Analyse), Grundlage für Raumsicherungen und Bepflanzungsvorschriften, inkl. Partizipation	165
Energierichtplan	Grundlage für Baureglement, OEBA-Zonierung und nachgelagerte Energieprojekte auf Quartier- und Arealebene	40
Naturgefahrenkarte	Umsetzung Gefahrenzonen Aktualisierung durch spezialisiertes Büro Beiträge Bund + Kanton	8
Parkraumkonzept	Grundlage für MP Schützi und PP-Reglement Inkl. Partizipation	65
Masterplan Velo	Grundlage für Veloförderung und Erschliessungsplan Projektförderung EnergieSchweiz 2022-23 angestrebt	40
Netzplanung Fussverkehr	Inkl. Schwachstellenanalyse und Partizipation Grundlage für Erschliessungsplan	40
OEBA-Zonen	Grundlage für OEBA-Zonierung	5
Ortsplanung Phase 3: Entwurf Nutzungsplanung		175
Bauzonen- & Gesamtplan	Inkl. Gewässerräume	35
Erschliessungsplan	Strassenkategorien & sämtliche Baulinien (Strassen, Wald, Hecken, Gewässer)	20
Lärmempfindlichkeitsstufenplan	Basiert auf Zonierung. Grobüberprüfung Aufstufungsgebiete (exkl. Lärmstudien)	5
Zonenreglement	Inkl. Anpassung KBV/IVHB, Beschluss durch Exekutive	35
Baureglement	Beschluss durch Legislative	10
Parkierungsreglement	Beschluss durch Legislative	15
Gestaltungspläne	Grobüberprüfung 125 rechtskräftige GP/SNP (aufheben? anpassen?), GIS-Triage & Prüfung einzelner SNP/GP; exkl. GP-Anpassungen (separate Verfahren)	10
Planungsbericht	Inkl. Nachführung Grundlagenbericht	20
Geodaten NP	Aufbereitung Plandaten gem. kantonalem Modell	15
Juristische Beratung	Unterstützung NP-Entwurf	10

Ortsplanung Phasen 2-3: Prozess / Formelles Nutzungsplanverfahren		393
Prozess		175
GATT/WTO-Submission		50
Gesamtkoordination	BHU Koordination Grundlagenstudien und Prozess	35
Sitzungswesen Phase Entwurf NP	20 Sitzungen Projektleitung 8 Sitzungen Projektsteuerung Inkl. Protokollierung	50
Kommunikation	Punktuelle Unterstützung Stadt	15
Interne Partizipation	Sitzungen Echogruppe (Grundlagen, NP)	25
Formelles Verfahren		218
Öffentliche Mitwirkung	Mitwirkungsveranstaltung Planerische Vor- und Nachbereitung / Auswertung	10
Anpassungen nach 1. Vorprüfung	Auswertung & Anpassungen NP	45
Anpassungen nach 2. Vorprüfung	Auswertung, Anpassungen NP, Vorbereitung Auflagedossier	25
1. öffentliche Auflage & Einsprachen	Planerische Beurteilung Einsprachen	50
2. öffentliche Auflage & Einsprachen	Anpassungen, planerische Bearbeitung Einsprachen	25
Juristische Beratung	Unterstützung Einsprachen	50
Bereinigung & Eingabe Genehmigung	Geodaten gemäss kantonalem Datenmodell, Erstellung Genehmigungsdossier	13
		[TCHF]
Total Honorare (Drittkosten)		1'211
Nebenkosten & MWST	ca. 10%	129
Total Honorare inkl. MWST		1'340

3.2 Interner Ressourcenbedarf

Die Arbeitspakete in den Phasen 2 und 3 bauen wechselseitig aufeinander auf. Die Inventare müssen im ersten Schritt parallel erarbeitet werden. Die darauf aufbauenden Konzepte müssen dem Vorprüfungsentwurf der Nutzungspläne vorausgehen. Im Zeitplan sind phasenübergreifende und parallele Vorgänge enthalten, um den Zeitplan möglichst zu komprimieren. So ist vorgesehen, Vorarbeiten auf Ebene Nutzungsplan-Entwurf bereits in der ersten Grundlagenphase anzugehen. Die Konzentration an internen und externen Aufwänden ist in den ersten drei Projektjahren besonders hoch. Die Stadtplanung und die weiteren in die Ortsplanung involvierten Stellen der Direktion Bau können das Aufgabenvolumen nebst dem Tagesgeschäft nicht ohne weitere Unterstützung bewältigen. Der Stadtrat sieht daher die Schaffung einer auf drei Jahren befristeten Projektstelle vor (2023-2025). Die Kosten von total rund 360'000 Franken für eine 80 - 100%-Stelle werden in den Ortsplanungs-Kredit integriert.

Ohne Projektstelle kann der Zeitplan nicht gewährleistet und der Masterplan Schützenmatte müsste zurückgestellt werden. Das Risikopotential aus einer solchen Konstellation ist wesentlich höher, als die Kosten für die zusätzlichen Ressourcen, da viele Projekte nach Start der Ortsplanung bis zum Abschluss der Ortsplanung aufgeschoben werden (Investorinnen warten Chancen ab), grosse Teile der Schützenmatte nicht einen lagegerechten Ertrag generieren und die heutigen Anforderungen gemäss RLB nicht umgesetzt werden können. Zudem erhöht sich laufend die Rechtsunsicherheit, da die neuen Bestimmungen (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB) nur mit einer Gesamtrevision der Ortsplanung eingeführt werden können.

3.3 Kostenzusammenstellung

	[TCHF]
Total Honorare (Drittkosten) inkl. Nebenkosten & MWST	1'340
Projektstelle (3 Jahre)	360
Masterplan Schützenmatte (gemäss Finanz- und Investitionsplan 2022-2028)	250
Total	1'950

4. Finanzierung

Das Räumliche Leitbild wurde mittels separatem Kredit Konto Nr. 7900.5290.002 finanziert. Der Kostenrahmen wird Stand heute nicht ausgeschöpft.

Der Aufwand für die Ortsplanung, Konto Nr. 7900.5290.009, wurde im Budget 2022 und in den vergangenen Finanz- und Investitionsplänen angemeldet, mit dem Hinweis, dass die effektiven Kosten und der zeitliche Rahmen erst auf Basis des nun vorliegenden Vorgehenskonzepts beziffert werden können. Zudem ist die Entwicklung der Schützenmatte unter Konto Nr. 7900.5290.008 ausgewiesen. Im Finanz- und Investitionsplan 2022 - 2028 sind auf diesen beiden Konten total 1'350 MCHF, verteilt auf die Jahre 2022 - 2025, eingestellt. Der Mittelbedarf erweist sich als höher, weil der Aufwand und Zeitbedarf für die Ortsplanung transparent ausgewiesen werden, indem die Genehmigungs- und Rechtsmittelfase mitberücksichtigt wurde, weil die im Räumlichen Leitbild ausgewiesenen und durch die Ergebnisse der Mitwirkung bestätigten Grundlagenbedarfe umfangreich sind und weil die nötige Verstärkung der personellen Ressourcen als befristete Projektstelle in den Kredit integriert sind.

Kreditbedarf für die Ortsplanung:

	[TCHF]
Total Kostenschätzung Ortsplanung	1'950
Kreditantrag brutto	1'950

Beschluss:

I.

1. Für die Grundlagen und Gesamtrevision der Ortsplanung wird, unter Vorbehalt der Rechtskraft des Räumlichen Leitbildes der Stadt Olten, ein Bruttokredit von CHF 1'950'000 zugunsten Konto Nr. 7900.5290.009 Ortsplanungsrevision genehmigt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

II.

Ziffer I./1 dieses Beschlusses untersteht dem fakultativen Referendum.

Stadtkanzlei Olten
Der Stadtschreiber:
D. V.