

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

Vom 22. Februar 2021

Olten SüdWest, Genereller Entwässerungsplan GEP und Beitragsplan/Freigabe zur Vorprüfung und Planauflage

Ausgangslage

Der Gestaltungsplan Olten SüdWest wurde überarbeitet und auf das ganze Areal Olten SüdWest ausgedehnt.

Parallel müssen der Generelle Entwässerungsplan (GEP) und der Beitragsplan ebenfalls den neuen Verhältnissen angepasst werden. Der GEP liegt nun vor und kann zur Vorprüfung durch den Kanton Solothurn freigegeben werden. Ebenfalls liegt der neue Beitragsplan vor, welcher zur öffentlichen Planauflage freigegeben werden kann.

Genereller Entwässerungsplan

Das Konzept für das Schmutzwasser und das Regenwasser ist auf die neuen Verhältnisse des überarbeiteten Gestaltungsplans angepasst worden. Teile im westlichen Areal sind neu hinzugekommen und es musste die Entwässerungsart (Mischsystem, Trennsystem) festgelegt werden. Ein Teil des Regenwassers muss zur Versickerung gebracht werden. Wesentliche Änderungen zum vorherigen GEP bestehen nicht. Die bereits erstellten Leitungen können mehrheitlich weiterverwendet werden.

Die Direktion Bau beantragt die Einreichung an den Kanton zur Vorprüfung.

Beitragsplan

Auf dem Areal Olten SüdWest wurde ein neuer Gestaltungsplan ausgearbeitet. Dieser hat eine Änderung der Beitragsakten zur Folge.

Änderung Bauzone:

Die Beitragsakten 2012 wurden auf der Basis des Teilzonenplanes Olten SüdWest 2012 ausgearbeitet. Die Bauzone umfasste eine Fläche von 121'530 m². In der Sondernutzungszone SüdWest (Industriezone) verblieb brutto eine Fläche von 92'300 m² bzw. netto eine Fläche von 88'260 m². Die öffentliche Erschliessungsfläche umfasste nur jeweils 2 m der beidseitigen Vorzonen vor den Gebäuden (Trottoir).

Im neuen Teilzonenplan 2018 beträgt die überbaubare Bauzonenfläche 173'236 m². Die zulässige Bruttogeschossfläche bleibt gleich. Die Industriezone wird in eine Zone mit vorwiegender Wohnnutzung resp. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Der Anteil der öffentlichen Erschliessungsfläche wird vergrössert. Hauptsächlich wird ein grösserer Teil der Vorzonen zwischen den Fassaden und dem Strassenrand als öffentliche Fläche bezeichnet.

Erschliessungsanlagen 2010 Bauzone:

Beim Gestaltungsplan 2010 wurden provisorische Beitragsakten erarbeitet, welche für den Vergleich beigezogen werden. Die Beitragsakten umfassen nur den Teil der Bauzone.

Vergleich 2020-2012:

Gemäss den Grundlagen Beitragsakten 2012 und Beitragsakten 2020 sowie der vergleichbaren Schätzung der Erschliessungskosten für die Sondernutzungszone können die Erschliessungskosten des Gestaltungsplanes 2018 mit dem Gestaltungsplan 2010 verglichen werden:

Die Gesamtkosten der Erschliessung betragen 25.3 Mio. Franken 2020 und 16.6 Mio. Franken für den Gestaltungsplan 2010. Bei Kanalisation und Wasser sind die Mehrkosten ca. 6 bis 21 % durch die längeren Leitungen bedingt. Bei den Strassen und Wegen vergrössern sich die Kosten um 75 %. Es wird auch eine um 61 % grössere Fläche für die öffentliche Infrastruktur benötigt.

Bei der Stadt Olten/sbo verändern sich die Beiträge in einem kleineren Mass von 2.6 Mio. Franken auf 3.1 Mio. Franken (+Sammelstrassen, + Leitungslänge, + offene Meteorwassergräben/Bach), der grösste Teil der Mehrkosten geht zu Lasten der Grundeigentümerin.

Grünbereiche:

Im Gestaltungsplan 2018 sind Grünbereiche geplant. Die Grundsätze zur Finanzierung und Eigentum sowie Unterhalt sind in der Vereinbarung über die Entwicklung und Überbauung des Areals Olten SüdWest vom 16. März 2020 geregelt. Generell ist vorgesehen, dass der Grundeigentümer die Grünbereiche erstellt und finanziert. Der künftige Unterhalt wird von der Stadt Olten übernommen.

Entlang der Entlastungsstrasse befinden sich gemäss Gestaltungsplan ökologische Flächen als Abgrenzung zur Strasse. Diese Flächen verbleiben im privaten Grundeigentum.

Die Beitragsakten wurden mit der Grundeigentümerin besprochen und sie sind zur Auflage freigegeben worden.

Der Stadtrat muss die Freigabe zur 30-tägigen Auflage der Beitragsakten ebenfalls beschliessen. Nach der Auflage werden die Akten durch den Regierungsrat genehmigt.

Beschluss:

1. Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) Olten SüdWest wird beim Kanton Solothurn zur Vorprüfung eingereicht.
2. Der Beitragsplan Olten SüdWest wird zur 30-tägigen Auflage freigegeben.
3. Die Direktion Bau wird mit dem Vollzug beauftragt.

Stadtkanzlei Olten
Der Stadtschreiber:

