



Baudirektion Olten
Dornacherstrasse 1
4603 Olten

Olten, am 17.04.2020

**Stellungnahme der Grünen Olten im Rahmen der Mitwirkung
Teiländerung Zonenplan / Gestaltungsplan «Von Roll-Strasse - Wartburgweg»**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Grünen Region Olten möchten hiermit gerne ihre Anregungen und Einwände zum Zonenplan / Gestaltungsplan «Von Roll-Strasse - Wartburgweg» im Mitwirkungsverfahren einbringen.

Freundliche Grüsse

Beate Hasspacher

Für den Vorstand der Grünen Region Olten



Stellungnahme der Grünen Olten im Rahmen der Mitwirkung Teiländerung Zonenplan / Gestaltungsplan «Von Roll-Strasse - Wartburgweg»

Die Grünen Olten möchten sich dafür bedanken, dass es eine öffentliche Mitwirkung für diese Zonenplanänderung gibt.

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.

Wir unterstützen die vorgesehene Anlage einer qualitativ hochwertigen Grünfläche, dazu machen wir noch Vorschläge zur Verbesserung.

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.

Zu einzelnen Punkten nehmen wir konkret wie folgt Stellung:

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan

§ 1 Wir begrüßen insbesondere folgende Ziele:
– Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise;
– Sicherstellung einer verkehrsarmen Überbauung durch die Lage am Bahnhof.

§ 9³ Die Formulierung für ein begrüntes Flachdach ist positiv. Es soll dadurch die Energieproduktion (PV) nicht verunmöglicht werden.

§ 9⁸ Bei der Fassadengestaltung sollen Fassadenbegrünung und Energiegewinnung einbezogen werden.

§ 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.

§ 10² *"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.

§ 10^{5,6} 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. 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 Parkplatzreihe 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.

§ 11, § 12 Erschliessung

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.

Genügend Abstellflächen für Velos etc. sind vorgesehen.



- § 14 Energie Die Bestimmungen begrüßen wir und sehen sie als selbstverständlich an.
- § 17 Gewässer-schutz Das Meteorwasser soll vor Ort als Grauwasser für WC-Spülung etc. genutzt werden.

Teilzonenplan und Richtprojekt Architektur

Die Gebäude mit 6 Stockwerken finden wir sinnvoll.

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.