



Baudirektion Olten
Dornacherstrasse 1
4603 Olten

12. Januar 2019

Stellungnahme der Grünen Olten im Rahmen der Mitwirkung Gebietsentwicklung Olten Südwest überarbeiteter Gestaltungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Grünen Region Olten möchten gerne im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens ihre Anregungen und Einwände zum überarbeiteten Gestaltungsplan für das Gebiet Olten Südwest einbringen.

Freundliche Grüsse

Anna Engeler, Co-Präsidentin Grüne Olten

Raphael Schär-Sommer, Vorstand Grüne Olten



Stellungnahme der Grünen Olten im Rahmen der Mitwirkung zum überarbeiteten Gestaltungsplan für das Gebiet Olten Südwest

Die Grünen Olten möchten sich bedanken, dass es mit dem überarbeiteten Gestaltungsplan für das Gebiet Olten Südwest die Möglichkeit zu einer öffentlichen Mitwirkung gibt. Bei diesem Gebiet handelt es sich um die letzten grossen Baulandreserven der Stadt Olten. Die Integration des Gebiets ins bestehende Stadtbild ist von entscheidender Bedeutung.

Unsere Haltung zum Wachstum in der Stadt Olten ist, dass in erster Linie eine Verdichtung stattfinden soll, bevor wertvolles Kulturland überbaut wird. Daher ist bei der weiteren Entwicklung im Gebiet Olten Südwest grosse Vorsicht angebracht, und die Bebauung darf nur fortgesetzt werden, wenn der Bedarf an entsprechendem Wohnraum gegeben ist. Das Gebiet darf keinesfalls aus rein finanzpolitischen Überlegungen heraus überbaut werden, sondern nur, wenn eine reale Nachfrage nach dem entsprechenden Wohnraum nachgewiesen ist. Zudem ist zwingend sicherzustellen, dass das Areal für den Langsamverkehr nahtlos mit dem übrigen Stadtgebiet verbunden ist. Weiter ist die Qualität der künftigen Bebauung entscheidend, um eine langfristig positive Entwicklung und eine eigene Identität zu ermöglichen. Nur wenn sich die Bewohnerinnen und Bewohner langfristig wohl fühlen, kann sich unter ihnen ein Quartiergefühl entwickeln und eine „Ghettoisierung“ vermieden werden.

Was wir eingangs lobend erwähnen möchten sind die guten Vorgaben, die der neue Gestaltungsplan im Bereich Energie Standard (Sonderbauvorschriften §27) enthält. Unsere Forderung in diesem Bereich beschränkt sich darum ausnahmsweise darauf, dass die Vorschriften bei den einzelnen Baugesuchen jeweils sorgfältig mit den aktuell gültigen Energiegrenzwerten abgeglichen wird, und dass geprüft werden muss, ob der Anteil an erneuerbaren Energien eingehalten wird.

Gerne nehmen wir im Folgenden zu den einzelnen Publikationen konkret Stellung.

Stellungnahme und Anmerkungen zum Gutachten Verkehr

Im Verkehrskonzept wird ausgeführt, dass das übergeordnete Netz für den motorisierten Verkehr bereits heute an seine Grenzen stösst. Das heisst: Das Verkehrsaufkommen, welches durch OltenSüd-West verursacht wird, darf nicht weiter steigen bzw. sollte sogar reduziert werden. Dies kann nur gelingen, wenn für den Langsamverkehr eine attraktive Verbindung zur Innenstadt und zu den Perrons im Bahnhof Hammer geschaffen wird. Weiter muss eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr zwingend gewährleistet sein. Mit diesen Massnahmen wird der Langsamverkehr attraktiver und das Verkehrsaufkommen automatisch reduziert. Ohne diese Massnahmen wird die Belastung für das übergeordnete Netz mit jeder weiteren Bauphase automatisch erhöht, und der Druck auf die bereits heute überlasteten Knoten steigt weiter an.

Für die erfolgreiche Umsetzung einer autoarmen Siedlung begrüssen wir daher die geplanten Massnahmen der ÖV-Takterhöhung sowie der Stadtteilverbinding zum Bahnhof Olten Hammer und zur Innenstadt. Wir sehen die Umsetzung eines Mobilitätskonzept mit einer Minimierung des Parkplatzangebots als zwingend, ebenso die flankierenden Massnahmen zur Förderung des Langsamverkehrs und des ÖV.

Mit der Erhöhung des Anteils der Wohnnutzung im neuen Gestaltungsplan erreicht man eine Reduktion des Verkehrsaufkommens. Für die Attraktivität des neuen Stadtteils ist es jedoch wichtig, dass Olten Südwest nicht zu einer reinen Schlafstadt wird. Wir machen uns daher stark für eine Durchmischung von privater und publikumsorientierter Nutzung innerhalb des Entwicklungsgebiets. Wir sind überzeugt, dass das Verkehrsaufkommen mit attraktiven Anbindungen für den Langsamverkehr und den ÖV auf dem heutigen Niveau plafoniert werden kann.

Wir gehen mit den Ausführungen im Verkehrskonzept einig, dass die Anbindung für den Fuss- und Veloverkehr für das Gebiet aktuell ungenügend ist. Wir stellen uns jedoch gegen die Schlussfolgerung, dass die Reduktionsfaktoren für Gebietstyp II angewendet werden dürfen. Dies setzt den falschen Anreiz, weiterhin auf den MIV zu setzen, anstatt den Druck für die Realisierung einer attraktiven Stadtanbindung raschmöglichst umzusetzen. Die Stadtverbindung ist sowohl im Interesse des Investors, des Gewerbes in der Innenstadt, der künftigen Mieterinnen und Mieter sowie der Bevölkerung der gesamten Stadt, die die künftigen, publikumsorientierten Dienste im Quartier nutzen möchten. Eine bessere Anbindung an den ÖV als mit dem Bahnhof Hammer direkt vor der Haustüre kann man sich kaum wünschen: Diesen Standortvorteil nicht zu nützen entbehrt jeder Logik. Wir fordern daher, dass es keine Zugeständnisse bei der Reduktion der PP gibt, um den Druck zu erhöhen, eine echte Anbindung an die Stadt zu realisieren. Diese Anbindung dient nicht nur den Interessen des Entwicklungsgebiets, sondern würde auch neue Optionen für die Verbindung zu den Sportanlagen im Kleinholz, namentlich bei Grossanlässen, eröffnen.

Bei der Definition der Anzahl Abstellplätze in Artikel 32 der **Sonderbauvorschriften** ist für uns zudem unklar, wieso die Flexibilität, welche das Parkierungsreglement bei den Reduktionsfaktoren (60 bis 80%) vorsieht, nach der Realisierung der Stadtteilverbindung Hammer nicht mehr gültig sein soll.

Die Bestimmung, dass gewisse oberirdische Velo-Abstellplätze in unmittelbarer Nähe des Gebäudeeingangs anzuordnen sind (**Sonderbauvorschriften** Artikel 32, Ziffer 11) begrüßen wir sehr. Die Errichtung auf öffentlichem Grund sollte jedoch nur gegen Bezahlung einer Kompensationsabgabe möglich sein. Dies ist zu ergänzen.

Im Gestaltungsplan soll gänzlich auf oberirdische Parkhäuser verzichtet werden. Oberirdisch sollen nur einzelne Parkfelder für Besuchende zur Verfügung gestellt werden, jedoch keine mehrgeschossigen. Vielmehr soll mit einer attraktiven und direkten Anbindung an den öffentlichen Verkehr über den Bahnhof Hammer ein Anreiz geschaffen werden, auf den MIV zu verzichten.

Eine letzte Anmerkung zum Verkehrskonzept, die uns wichtig erscheint: Die öffentlichen Flächen, insbesondere auch die Verkehrsflächen, müssen im öffentlichen Besitz sein, um die Unterhaltsarbeiten, die Gestaltung und die Nutzungsrechte im Sinne der Öffentlichkeit sicherzustellen.

Stellungnahme zum Lärm-Gutachten

Durch die Umsetzung der Sammelstrasse sowie der Erschliessungsstrasse um das Entwicklungsgebiet herum sind ideale Voraussetzungen gegeben, um die Lärmemissionen durch den Strassenverkehr im Innern des Gebiets so gering wie möglich zu halten. Es ist dabei darauf zu achten, die Planwerte für die Lärmemissionen auf keinen Fall zu überschreiten, da sie nur knapp unter den Grenzwerten angesetzt sind. Es handelt sich bei Olten Südwest nicht um ein Gebiet in der innerstädtischen Kernzone, daher ist davon auszugehen, dass die Toleranz für Lärmemissionen geringer ist. Eine ruhige Wohnlage ist ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität des Wohnraums, daher fordern wir für sämtliche Baufelder mit Empfindlichkeitsstufe III eine Orientierung an den Werten der Stufe II. Die entsprechenden Grenzwerte können bei einer qualitativ hochwertigen Materialisierung erreicht werden.

Die Bebauung der Baufelder A ist architektonisch so umzusetzen, dass die Hochhäuser gleichzeitig als Schallschutz vor dem Bahnlärm für die übrigen Baufelder dienen. Die Materialisierung der Fenster und Fassade muss so hochwertig sein, dass die Lärmbelastung für die Gebäude selber ebenfalls im Bereich des Empfindlichkeitswertes II zu liegen kommen.

Die geforderte Umsetzung der baulichen Lärmschutzmassnahmen sind umzusetzen, jedoch ist es für die Lebensqualität zwingend, dass das Öffnen der Fenster nach eigenem Bedürfnis möglich bleibt. Für die Umsetzung von Loggien und Balkonen als Lärmschutz ist eine Minimalfläche von 6 m² einzusetzen die zwingend eingehalten werden muss, im Idealfall ist die Fläche jedoch deutlich grösser.



Zudem sind Balkone als Standard vorzusehen und nicht Loggien, da erstere eher den modernen Wohnbedürfnissen entsprechen.

Stellungnahme zum Raumplanungsbericht

Wir unterstützen aus städtebaulicher Sicht viele der im Masterplan gefassten Thesen für den neuen Gestaltungsplan. So unterstützen wir auf jeden Fall die angestrebte hohe Dichte und eine attraktive Anbindung an die Innenstadt für den Langsamverkehr, wie es von den Grünen schon lange gefordert wurde. Wir sehen diese Anbindung als Basis für die Integration des Entwicklungsgebiets ins bestehende Stadtbild und auch als Voraussetzung für die Identitätsfindung des Gebiets als Teil von Olten für BewohnerInnen aus dem Quartier wie auch für BesucherInnen aus der übrigen Stadt. Auch die autoarme Planung begrüssen wir - wie zuvor bereits ausgeführt.

Einige Punkte sehen wir jedoch anders und möchten gerne die Möglichkeit wahrnehmen, uns dazu hier zu äussern. So ist eine variable Abfolge der Gebäudehöhen nicht bloss anzustreben, sondern verpflichtend umzusetzen, um ein optisch interessantes und lebendiges Bild des Gebiets zu vermitteln. Die Realisierung von gleichen Gebäudehöhen analog zum bereits überbauten Baufeld vermittelt ein monotones und nicht sehr einladendes Bild.

Dass für die Zone für höhere Bauten (hB) die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verpflichtend ist, ist zwar eine planerische Selbstverständlichkeit. Wir möchten es gleichwohl lobend erwähnen. Ein Wettbewerb gemäss SIA 142 sollte auch für das Baufeld C gelten. Insbesondere für den Teil in der W6 wäre ein solcher dringend zu empfehlen. Die **Sonderbauvorschriften** in Artikel 4 Ziffer 3 resp. neu Ziffer 4 sind diesbezüglich zu ergänzen.

Weiter sind wir der Meinung, Olten Südwest sollte nicht ein reines Wohnquartier sein, sondern auch öffentlichkeitsorientierte Nutzungen aufweisen. Nur so kann verhindert werden, dass das Quartier zu einer reinen Schlafstadt wird. Eine gemischte Nutzung ist für die Identifikation mit dem Quartier und somit für die Gewinnung von langjährigen MieterInnen unumgänglich.

Wir sind weiter der Überzeugung, dass ein konstanter Baufortschritt nicht gefördert werden sollte. Es handelt sich bei dem Gebiet um die letzten Baulandreserven der Stadt. Wir sind überzeugt, dass einer Verdichtung nach innen immer den Vorrang gegeben werden muss gegenüber der Überbauung von freien Flächen. Darum muss der Baufortschritt dem jeweiligen Bedarf an Wohnraum angepasst sein und nicht als Investitionsmöglichkeit gesehen werden.

Die bauliche Anknüpfung an die Innenstadt ist mit den geplanten Hochhäusern im Baufeld A gegeben. Wir unterstützen daher deren Realisierung sehr. Wir würden weiter gerne die Auflage machen, dass die Überbauung von Baufeld A zuerst realisiert werden muss. Es schafft mit den höheren Gebäudekuben mehr als alle anderen Baufelder die visuelle Integration und Anknüpfung an die Innenstadt. Ohne diese Überbauung bleibt das neue Quartier weiterhin isoliert, und die Gefahr einer Ghettoisierung bleibt bestehen.

Das Ziel für das neue Quartier muss sein, langjährige MieterInnen anzuziehen, die bereit sind, dem Quartier eine eigene Identität zu geben. Dies bedingt jedoch, dass man sich in den Wohnungen langfristig wohlfühlt. Dazu können folgende Punkte beitragen:

- Die architektonische Vielfalt zieht ebenfalls eine durchmischtere Mieterschaft an und fördert langjährige Mietverhältnisse. Analog zu den unterschiedlichen Gebäudehöhen sollten auch vor- und rückspringende Fassaden nicht eine Empfehlung, sondern eine Forderung sein.
- Einladende Erholungsräume im Quartier (siehe dazu unsere Stellungnahme zum Freiraumkonzept)
- Um eine langjährige Mieterschaft für die Gebäude zu gewinnen ist eine hochwertige Materialisierung unabdingbar. Die eingesetzten Baumaterialien müssen einen hohen Standard aufweisen bezüglich Robustheit, Wohnqualität, Langlebigkeit, ökologischer und visueller Qualität. Dieser

Standard ist im Gestaltungsplan als Vorgabe festzulegen (z.B. kein Spritzguss; eher Parkett als Laminat, etc.)

- Die Gestaltung der Wohnungen soll den modernen Lebensentwürfen entsprechen. So sind Wohnungen ohne Balkone (KEINE Loggien) nicht mehr zeitgemäss.
- Die bisherige qualitativ minderwertige Bauweise führt dazu, dass die Gefahr von Schimmelbefall erhöht ist. Es sollen Materialien und Trocknungszeiten eingesetzt werden, die dem entgegenwirken. Weiter müssen zwingend Trocknungsräume geplant werden, damit Wäsche nicht in der Wohnung getrocknet werden muss. Ein Mietvertrag, der vorschreibt, dass Möbel nicht an die Wände gestellt werden dürfen, wird kaum langjährige MieterInnen anziehen.
- Alle Wohnungen sind so zu realisieren, dass sie jederzeit genügend Tageslicht haben. Es dürfen keine Wohnungen realisiert werden, die nur nach einer Himmelsrichtung ausgerichtet sind. Eine gute Lichtsituation ist für eine langjährige Mietdauer entscheidend.
- Die autofreien Flächen im Innern des Gebietes, die nur für den Langsamverkehr zugänglich sind, tragen weiter zur Attraktivierung des Quartiers bei. Dies erhöht für Eltern und zukünftige Eltern die Attraktivität, da sie hier ihre grösseren Kinder unbeaufsichtigt spielen lassen können und die Kinder ohne elterliche Begleitung Freunde im Quartier besuchen können.

Den vorgeschlagenen Gestaltungsplan und die Unterteilung der verschiedenen Baufelder unterstützen wir grundsätzlich. Wir sind erfreut, dass der neue Gestaltungsplan explizit Zwischennutzungen für die noch nicht bebauten Flächen vorsieht. Auch die geplante Zone für öffentliche Bauten finden wir wichtig und richtig. Um das Quartier besser ins Stadtgebiet zu integrieren ist eine möglichst grosszügige Fläche für öffentliche Bauten notwendig. Der Anteil der öffentlichen Fläche sollte aus unserer Sicht erhöht werden. Da aktuell kein konkretes öffentliches Bauprojekt im Quartier ansteht, soll die Fläche im Sinne einer Zwischennutzung für Familiengärten bzw. für ein ähnliches Projekt wie „Garten für alle“ genutzt werden. Seit der Aufhebung der letzten Familiengärten im Kleinholz gibt es in Olten keine Familiengärten mehr, jedoch nach wie vor eine grosse Nachfrage nach entsprechenden Flächen. Die Nutzung der freien Flächen in Olten Südwest als Familiengärten führt dazu, dass mehr Menschen das neue Quartier nutzen, und damit zu einer Integration ins Stadtleben zum Vorteil aller.

Am 25. Januar 2018 wurde der Vorstoss von Raphael Schär zum gemeinnützigem Wohnungsbau im Gemeindeparlament von Olten mit grosser Mehrheit überwiesen. Wir möchten, dass die Forderungen aus diesem Vorstoss im neuen Gestaltungsplan als feste Bestandteile eingearbeitet werden. In einem Entwicklungsgebiet wie Olten Südwest muss, um eine Durchmischung der Bevölkerung sicherzustellen, ein Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau realisiert werden. Wir fordern hier einen Anteil von mindestens 30% gemeinnützigem Wohnungsbau, der für jede weitere Bauetappe zu realisieren ist. Artikel 8 der **Sonderbauvorschriften** ist entsprechend anzupassen. Die 30% sind über mehrere Baufelder verteilt zu realisieren.

Für die Etappierung fordern wir, dass die weitere Überbauung auf Baufeld A gestartet werden muss, um die Integration ins bestehende Stadtbild flussend zu gestalten. Dass damit gleichzeitig für den Langsamverkehr eine Anbindung an die Stadt realisiert werden muss versteht sich von selber und wurde an verschiedenen Stellen bereits ausgeführt. Weiter soll sich die Etappierung nicht an der bereits überbauten Fläche orientieren, sondern am Bedarf an Wohnungen im gesamten Stadtgebiet. Einer Verdichtung nach innen ist der Vorzug zu geben, vor der Überbauung weiterer Baufelder. Es soll festgehalten werden, dass eine weitere Überbauung nur dann möglich ist, wenn der Leerbestand an vergleichbaren Wohnungen in der gesamten Stadt ein kritisches Mass erreicht hat, d.h. wenn deutlich ist, dass in absehbarer Zeit zusätzlicher Wohnraum benötigt wird. Ein Vortreiben der Überbauung auf Vorrat ist zu verhindern. Ein Grenzwert für den städtischen Leerwohnungsstand, der unterschritten werden muss, bevor erneut gebaut werden darf, soll im Artikel 7 der **Sonderbauvorschriften** ergänzt werden: Dies auch aus Imagegründen, da Olten mit seiner Leerwohnungsquote auch schon negativ in der nationalen Presse erwähnt wurde.

Stellungnahme zum Freiraumkonzept

Das Ziel, die Aufenthalts- und Bewegungsräume baufeldübergreifend zu realisieren, begrünnen wir sehr. Die Planung von Parkanlagen im Entwicklungsgebiet steigert die Attraktivität insbesondere auch für Familien mit Kindern. Dies kann weiter unterstützt werden, wenn auch der nahegelegene Wald und die Innenstadt über eine sichere und attraktive Verbindung zu Fuss zu erreichen sind.

Die komplette Befreiung der Innenzonen vom motorisierten Verkehr ist zwingend zu realisieren, da auch sie zur Attraktivierung beiträgt. Es muss dabei beachtet werden, dass die Fuss- und Velowege im Innern des Quartiers so wenig wie möglich mit Asphalt versiegelt werden und insbesondere Fusswege naturnah, z.B. mit Schotterwegen, umgesetzt werden. Dies bewirkt zum einen ein attraktiveres Bild, es bietet Sicherheit für Kinder, da diese Flächen bereits optisch signalisieren, dass sie nicht für den MIV genutzt werden können, und nicht zuletzt trägt es auch zur ökologischen Vielfalt bei, wenn möglichst wenige Flächen versiegelt werden. Artikel 21 Ziffer 3 in den **Sonderbauvorschriften** lässt bezüglich der Grünflächen zu viel Interpretationsspielraum. Eine reine Belagsfläche wäre mit der bisherigen Formulierung möglich: Dies ist zu verhindern.

Der Zugang für den motorisierten Verkehr muss auf die Ringstrasse beschränkt werden.

Die geforderte naturnahe Bepflanzung ohne regelmässige Baumreigen/Alleen unterstützen wir auf der ganzen Linie. Die erforderliche Mindestbepflanzung von 12-18 Bäumen pro 100 m ist notwendig für ein angenehmes Stadtklima in Hitzesommern. Wir würden es begrünnen, wenn in den **Sonderbauvorschriften** auch eine Mindesthöhe vorgegeben wird, damit der schattenspendende Effekt zur Geltung kommt. Bei der Bepflanzung ist durchgehend zwingend auf einheimische Arten zu setzen. Weiter muss beachtet werden, dass die Bäume einen ausreichenden Wurzelraum benötigen, für Bäume mit einer Stammhöhe von bis zu 2.50 m ist zwingend ein Wurzelbereich von min. 1.50 m vorzusehen. Wir begrünnen, dass dies in den Sonderbauvorschriften so aufgenommen wird.

In Artikel 16 der **Sonderbauvorschriften** fehlt die Begrünung der Fassade. Es soll ein Mindestwert festgelegt werden, der die Vision aus dem Freiraumkonzept Seite 34 widerspiegelt.

Die Mischnutzung von Langsamverkehr, Spielplätzen und privaten Grünflächen ist zu begrünnen. Der motorisierte Individualverkehr muss jedoch aus dem inneren Bereich möglichst ferngehalten werden. Der Zugang soll über die Ringstrassen und Tiefgaragen erfolgen.

Die Gestaltung des Aussenraums soll möglichst naturnah gehalten werden. Wir möchten anregen, bei den Spielplätzen nicht zu viele Vorgaben zu machen, um der Phantasie Spielraum zu geben und nicht zu viele Flächen im Vorfeld zu bebauen. Grundsätzlich ist von konformen Spielplätzen abzusehen; es sollen kreativere Optionen gewählt werden. Die Spielflächen sollten nicht von Anfang an vorgegeben sein. Vielmehr soll es möglich sein, sie je nach Bedürfnissen später zu gestalten, um dem Spielen in der Natur oder auf Ruderalflächen ebenfalls Raum zu geben. In Siedlungen wie z.B. der Giesserei in Winterthur wurde der Spielplatz bewusst erst mit den Bewohnenden zusammen geplant und umgesetzt. Ein solches Pilotprojekt auf einer Grünfläche würden wir begrünnen. Artikel 21 der **Sonderbauvorschriften** soll entsprechend ergänzt werden.

Sämtliche Verkehrsräume und Dachbereiche sind zu begrünen, um ein einheitliches Gesamtbild zu vermitteln.



Stellungnahme zu Energie und Nachhaltigkeit

Wie eingangs erwähnt, begrüßen wir die zeitgemässen Vorgaben hinsichtlich des Energiebedarfes und der Abdeckung durch erneuerbare Energien.

In den **Sonderbauvorschriften** unter Artikel 28 fehlt nach unserer Ansicht eine Vorgabe, wonach ein gewisser Teil der Gebäude nach einem ehrgeizigen Standard, z.B. nach Minergie-P oder besser noch als 2000 Watt-Areal zu zertifizieren sind. Es soll Pflicht sein, eine vollumfängliche Nachhaltigkeitsprüfung einzureichen. Nebst dem Energiebedarf sollen auch die sozialen und wirtschaftlichen Dimensionen betrachtet werden.