



Baudirektion Olten
Dornacherstrasse 1
4603 Olten

07. Juli 2018

**Stellungnahme der Grünen Olten im Rahmen der Mitwirkung Gestaltungsplan
Tannwald-, Unterführungsstrasse / Rosengasse Wohn- und Geschäftshaus
Turuvani**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Grünen Region Olten möchten gerne ihre Anregungen und Einwände zum Projekt Wohn- und Geschäftshaus Turuvani, Gestaltungsplan und Teilzonenplan Tannwaldstrasse, Unterführungsstrasse, Rosengasse, im Mitwirkungsverfahren einbringen.

Freundliche Grüsse

Anna Engeler, Co-Präsidentin Grüne Olten



Stellungnahme der Grünen Olten im Rahmen der Mitwirkung Gestaltungsplan Tannwald-, Unterführungsstrasse / Rosengasse Wohn- und Geschäftshaus Turuvani

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

Unsere Haltung zum Wachstum in der Stadt Olten ist, dass kein Kulturland überbaut wird, sondern eine Verdichtung nach innen stattfindet. In diesem Sinne begrünnen wir grundsätzlich das geplante Projekt auf dem Turuvani Areal. Wir streben eine moderate Verdichtung an und möchten die Flächen in Mischnutzung verwenden. Dies ermöglicht eine Weiterentwicklung für zukünftige Generationen. Das Mobilitätskonzept mit der hohen Zahl der Veloparkierungsmöglichkeiten, sowie reduzierten Parkplätzen für den MIV, ist zeitgemäss und zukunftsorientiert. Eine Integration des neuen Gebäudekomplexes in die bestehenden Häuserzeilen an der Rosengasse und Unterführungsstrasse ist aus baulicher Sicht und für die Quartierentwicklung sinnvoll.

Gerne nehmen wir zu einzelnen Punkten konkret Stellung:

II Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan, Ziffer B Bauvorschriften und Gestaltung, §6 und §7

§7 der Sonderbauvorschriften schreibt vor, dass Gebäude- und Aussenraumgestaltung im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung zu gestalten sind. Das vorliegende erfüllt diesen Punkt aus unserer Sicht nur teilweise. Insbesondere die geplante Gebäudehöhe von zehn Geschossen ist aus Sicht der umliegenden Gebäude zu dominant. Das geplante Gebäude auf dem Turuvani Areal überragt die bestehenden Gebäude an der Tannwaldstrasse um mehrere Geschosse. Noch dramatischer ist die Anbindung an die Gebäude der Rosengasse. Die Stufe von Bauabschnitt A3 und B gegenüber dem Abschnitt A ist zu massiv. Wir würden es begrünnen, wenn sich die Gebäude Höhe an den umliegenden Gebäuden orientiert und diese nicht überragt. Sehr gut gelungen ist dies mit der Anbindung an die bestehenden Gebäude an der Unterführungsstrasse. Analog sollte das Wohn- und Geschäftshaus Turuvani auch gegen die Tannwaldstrasse die Höhe der umliegenden Gebäude aufnehmen. Dies bedeutet konkret, dass sie Höhe des Gebäudes an der Tannwaldstrasse 2 nicht überschritten werden sollte. Wir regen eine Höhe von sechs Geschossen an. Dies würde zudem ermöglichen, dass der Erholungs- und Begegnungsraum für die künftigen MieterInnen mit der Nutzung der Dachfläche (siehe weiter unten) erweitert werden könnte.

Ein sechsgeschossiges Gebäude fügt sich besser ins bestehende Quartier insbesondere in Richtung Rosengasse ein und dominiert dieses nicht wie das aktuelle Projekt.

Einer Sonderbauvorschrift und einem Zonenplanreglement zum bestehenden Gestaltungsplan im vorgeschlagenen Umfang (10 Stockwerke) können wir, aus obigen Überlegungen, nicht zustimmen. Insbesondere auch weil wir überzeugt sind, dass mit einem sechsgeschossigen Gebäude, dass sich in die bisherige Gebäudezeile Tannwaldstrasse einfügt, genügend Wohnraum im geplanten Preissegment geschaffen werden kann, um der Nachfrage gerecht zu werden.

Integration der neuen MieterInnen ins Quartierleben

Das Gebiet der unteren Rosengasse zeichnet sich aus durch ein aktives und integratives Quartierleben. Die Offenheit der Gärten und Balkone begünstigt den Austausch der BewohnerInnen. Dieser Charakteristik soll auch das neue Gebäude Turuvani Rechnung tragen, indem genügend Begegnungsraum für die künftigen MieterInnen für den Austausch untereinander aber auch mit BewohnerInnen der unteren Rosengasse geschaffen wird. Der geplante Innenhof ist in seiner Dimension für die geplante Anzahl an Wohnungen zu klein dimensioniert und als Begegnungsraum nicht ausreichend. Eine Reduktion der Gebäudehöhe bietet die Möglichkeit das begrünte Flachdach als zusätzlichen Begegnungsraum zu gestalten. Zudem sollte der Innenhof grösser dimensioniert werden, um so Raum für Begegnungen im Quartier zu schaffen. Gerade für MieterInnen, deren Wohnungen zur Tannwaldstrasse hin ausgerichtet sind, ist ein ruhigerer Rückzugsort Richtung Rosengasse wichtig.



Wir wünschen uns, dass die neuen MieterInnen nicht nur Ihren Wohnort verlegen, sondern Ihren Lebensmittelpunkt. Genügend Begegnungsraum und ein aktives Quartierleben begünstigen dieses Ziel.

II Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan, Ziffer C Mobilität und Erschliessung

Wir begrüßen sehr, dass das Mobilitätskonzept als integraler Teil des Projektes geplant wurde. Das vorliegende Mobilitätskonzept ist in vielen Punkten richtungsweisend. So begrüßen wir, dass die Anzahl der Veloparkierungsmöglichkeiten nicht nur die Vorschriften des VSS erfüllt, sondern zusätzlicher Parkraum für Verlos, Elektrowelos und Cargo Velos geschaffen wird. Dies ist ganz in unserem Sinne und entspricht immer mehr auch einem Bedürfnis der MieterInnen.

Wir würden uns jedoch wünschen, dass das Mobilitätskonzept noch einen Schritt weiter geht. Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und mit kurzen Distanzen zur Innenstadt und Einkaufsmöglichkeiten ist prädestiniert für eine autofreie Siedlung (z.B. nach dem Vorbild Zürich Kalkbreite). Das Gebiet untere Rosengasse und die Begegnungszone Tannwaldstrasse sind heute sehr wenig durch den MIV befahren. Dies begünstigt ebenfalls das beschriebene aktive Quartierleben. Bereits eine geringe Erhöhung der täglichen Fahrten ist aus unserer Sicht daher nicht verträglich mit dem heutigen hohen Dichte an Langsamverkehr in diesem Gebiet. Wir würden daher anregen, das Mobilitätskonzept so umzugestalten, dass eine autofreie Siedlung geplant wird, bei der die Anzahl der Parkplätze soweit reduziert wird, dass einzig für Personen, die aufgrund von Invalidität oder Schichtarbeit auf ein Auto angewiesen sind, Parkplätze zur Verfügung stehen.

Gestaltungsplan Energievorschriften

Die Grünen kritisieren, einmal mehr, dass der vorliegende Gestaltungsplan keinerlei Vorschriften zum Energiestandard definiert. Im Gestaltungsplan ist festzulegen, dass im Betrieb mindestens Minergie P zu erreichen ist und für die und für die bauliche Realisierung Minergie-Eco konforme Materialien vorzusehen sind. Aus unserer Sicht gut umgesetzt wurde dies im Gestaltungsplan Ziegelfeldstrasse. Die Sonderbauvorschriften sind analog mit dem folgenden Zusatz zu ergänzen: Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Gebäuden (Aufstockungen, Anbauten etc.) müssen so gebaut und ausgerüstet werden, dass ihr Bedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung nahe bei null liegt.

Grünflächengestaltung und Stadtklima, Sonderbauvorschriften §9

Paragraf 9 der Sonderbauvorschriften beurteilen wir grundsätzlich sehr positiv. Die Vorschriften müssen jedoch auch zwingend umgesetzt werden, nicht wie die Baumreihe entlang der Tannwaldstrasse.

Wichtig sich bei der Gestaltung der Grünflächen an §9 zu orientieren und nicht an den Illustrationen. Diese weisen nicht eine genügend hohe Qualität der Grünflächen aus. Wir regen an die Sonderbauvorschriften für die Frei- und Grünflächengestaltung in einigen Punkten zu ergänzen.

1. Wir regen an, Sondervorschriften zur Nutzung der Fassadenflächen zu erlassen. Die Tannwaldstrasse ist bereits heute ein stadtklimatischer Hotspot im wörtlichen Sinne. Die Begegnungszone weist keine Bäume auf, die das Klima regulieren würden und heizt sich aus diesem Grund im Sommer stark auf. Die geplante spiegelnde Fassadenfläche verstärkt diesen Effekt noch zusätzlich. Wir regen an, die Sonderbauvorschriften dahingehend zu ergänzen, dass die Fassadenfläche entweder zu begrünen ist, was einen kühlenden Effekt bewirken würde, oder aber zur Energiegewinnung zu nutzen.
2. Weiter ist bei der vorgeschriebenen Bepflanzung des Bereichs Tannwaldstrasse darauf zu achten, dass die Bäume auch klimaresistent sind. Die vorgesehene Vegetationsschicht im Wurzelbereich von 1.20m ist für Bäume mit einer Stammhöhe von 2.50m unzureichend. Es ist eine Vegetationsschicht von min. 1.50-2m vorzusehen.