



Baudirektion Olten
Dornacherstrasse 1
4603 Olten

3. September 2018

**Stellungnahme der Grünen Olten im Rahmen der Mitwirkung
Solothurnerstrasse / USEGO Areal**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Grünen Region Olten möchten gerne ihre Anregungen und Einwände zum Projekt Solothurnerstrasse Usego-Areal, im Mitwirkungsverfahren einbringen.

Freundliche Grüsse

Anna Engeler, Co-Präsidentin Grüne Olten



Stellungnahme der Grünen Olten im Rahmen der Mitwirkung Solothurnerstrasse / Usego-Areal

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. Das Usego-Areal blickt auch eine lange Geschichte gewerblicher Nutzung zurück. Eine Nachverdichtung die zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten erschliesst erachten wir als sinnvoll. Die Verbindung des historisch wertvollen Usego Gebäudes mit Neubauten für eine attraktive Mischnutzung ist erstrebenswert. Es ist ebenfalls zu begrünnen, dass mit dem neuen Zonenplan der Charakter des historischen Gebäudes geschützt wird, den gerade die Verbindung des alten und des neuen macht das geplante neue Areal attraktiv.

Gerne nehmen wir zu einzelnen Punkten konkret Stellung:

Realisierung eines Wohn- und Pflegezentrums

Um ältere Generationen die Möglichkeit zu geben auch im hohen Alter optimal am gesellschaftlichen Leben teilhaben zu können, ist es unerlässlich, die Wege für diese Personen so kurz wie möglich zu machen. Ältere Personen sind oft nicht mehr so gut zu Fuss unterwegs, und verzichten auf den motorisierten Individualverkehr. Daher sind Wohnformen die so nah wie möglich an den Innenstädten liegen für diese Menschen zentral, um Ihnen auch bei eingeschränkter Mobilität den Zugang zum gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Aus diesen Überlegungen heraus erachten wir den Standort Usego, als nicht optimal für ein Wohn- und Pflegezentrum. Der Weg in die Innenstadt ist für ältere Personen kaum zu bewältigen.

Es müssen aus unsere Sicht daher zusätzlich zum Wohnraum weitere Angebote geschaffen werden, die den älteren Generationen die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben erleichtern. Dazu gehören eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr (siehe Mobilitätskonzept), aber auch eine Konsequente Durchmischung auf dem Areal selber. Es sollte bereits in der ersten Bauetappe nicht nur das Wohn- und Pflegezentrum realisiert werden, sondern auch Wohnraum für jüngere Generationen realisiert werden. Ergänzend sollten z.B. auch ein Restaurationsbetrieb realisiert werden in Verbindung mit dem Usego Garten. Wir begrünnen, dass auf den Flächen, die nicht in der ersten Etappe bebaut werden, Zwischennutzungen möglich sein sollen. Wir erwarten, dass bei der Auswahl der Zwischennutzungen publikumsorientierten Vorhaben, die zu einer Belebung des Areals beitragen der den Vorzug gegeben wird.

Der Zugang zu Naherholungsgebieten ist ebenfalls nicht optimal, darum sollte auch die Aussenraumgestaltung so realisiert werden, dass der Aufenthalt darin ein Höchstmass an Erholung bietet (siehe Aussenraumgestaltung).

Aussenraumgestaltung

Die für Variante 7 geplante Aussenraumgestaltung erachten wir als nicht optimal. Der Aufenthalt in der Vorzone zur stark befahrenen Solothurnerstrasse ist nicht sehr attraktiv. Die Begrünung dieser Fläche (Vorzone) ist zwar zwingend vorzusehen und auch umzusetzen, jedoch sollten jene Teile des Geländes mit höherer Aufenthaltsqualität, die Gasse und der Usego Garten, stärker begrünt werden. Den Usego Garten stellt den einzig gut und schnell erreichbaren Grünraum für die BewohnerInnen des Wohn- und Pflegeheims dar. Unter diesem Gesichtspunkt ist er in seiner Dimension viel zu klein geplant. Wir erwarten einen substantiellen Ausbau der Grünfläche zu einer vielseitig nutzbaren Parkanlage, die von den unterschiedlichen Generationen genutzt werden kann. Die Gestaltung sollte offen und einladend sein, wir erachten daher eine Überdachung von Teilen des Parks, sowie eine Umzäunung und abendliche Schliessung als nicht attraktiv und einladend. Auf diese baulichen

Massnahmen soll verzichtet werden. Das Argument mit der Erhöhung der Sicherheit mit der Schliessung des Usego Gartens über Nacht erachten wir als nicht stichhaltig. Das Gelände ist nicht bekannt für nächtliche Ruhestörungen, da es nicht direkt im Innerstädtischen Perimeter liegt, zudem befindet sich der Posten der Kantonspolizei im historischen Usegogebäude und bietet zusätzliche Sicherheit. Eine Umzäunung der Anlag widerspricht dem einladenden Charakter den man mit der Aussenraumgestaltung gemäss den Unterlagen erreichen will.

Neben der Vergrösserung des Usego Gartens, müsste aus unserer Sicht auch die Gasse zwingend begrünt werden. Die Gasse ist der einzige Aussenraum des Areals der weder direkt an der Bahnlinie noch an der Solothurnerstrasse liegt. Sie hat daher durch Ihre Lage bereits eine höhere Aufenthaltsqualität. Eine Begrünung mit Bäumen und Büschen ist daher einzuplanen. Wir würden zudem vorschlagen die Gasse nur für den Langsamverkehr (und Anlieferung) zu nutzen, was die Aufenthaltsqualität zusätzlich steigert (siehe Mobilitätskonzept).

Die Dachflächen sollen zwingend begrünt werden oder zur Energiegewinnung genutzt werden. Die Formulierung einer möglichen Begrünung ist zu schwach. Die Aufenthaltsqualität auf einem „Erlebnisdach“ ist, gerade in heissen Sommern wie diesem, nur mit einer schattenspendenden Begrünung der Dachfläche gut. Aus stadtklimatischer Sicht ist eine Begrünung aller Flachdächer und wo möglich der Fassaden mittelfristig die einzig richtige Lösung. Bei Neuplanungen soll die Begrünung dieser Flächen von Anfang an integraler Bestandteil der Planung werden.

Der geplante Wurzelraum für die Begrünung der verschiedenen Arealbereiche ist mit 1.20m zu knapp berechnet. Bäume mit einer Stammhöhe von 2.50m, benötigen einen Wurzelraum von min. 1.50-2m. Dies sollte bei der Planung der Parkgeschosse und Aussenraumplanung so eingeplant werden.

Mobilitätskonzept

Es ist erfreulich, dass das Usego-Areal bereits heute an den öffentlichen Verkehr angeschlossen ist. Da die Lage am Stadtrand jedoch für ein Wohn- und Pflegeheim für ältere Personen nicht optimal ist, sollte eine ÖV-Anbindung der Güte A oder B erreicht werden. Nur so kann den älteren Personen der Zugang zum innerstädtischen Gesellschaftsleben ermöglicht werden. Eine Erhöhung des Takts ist daher vorzusehen.

Wir wünschen uns zudem, dass die Gasse für den motorisierten Individualverkehr gesperrt wird (ausgenommen Anlieferung). Dies ermöglicht eine zusätzliche Begrünung des Aussenraums und erhöht die Aufenthaltsqualität. Die Erschliessung des Geländes über den Gleisweg ist vollkommen ausreichend.

Was wir sehr begrüßen ist, dass der Veloweg über das Areal geführt werden soll. Dies in Verbindung mit z.B. einem Restaurationsbetrieb im Usego Garten oder der Gasse führt zu weiteren Begegnungsmöglichkeiten, die das Areal beleben werden.

Energiekonzept

Wir sind sehr erfreut, dass der Raumplanungsbericht bereits vorsieht, dass ein Energieverbrauch der Neubauten von nahe Null zu erreichen ist. Wir begrüßen auch, dass als Hauptenergieträger auf erneuerbare Ressourcen gesetzt wird. Allerdings wünschen wir uns, dass man hier noch einen Schritt weitergeht und eine Energieversorgung vorschreibt, die komplett auf fossile Brennstoffe verzichtet. Dazu ist neben der Nutzung von Erdwärme und Holz zwingend auch die Nutzung von Solarenergie vorzusehen. Wir erwarten, dass ein Teil der Dachflächen zwingend zur Energiegewinnung genutzt wird, damit im Energiemix komplett auf nichterneuerbare Energien, in diesem Fall Erdgas, verzichtet werden kann. Falls darüber hinaus weiter Bedarf nach Gas vorhanden ist, soll dieser über Biogas gedeckt werden.