Stadtverwaltung Olten
Mitwirkung Gestaltungsplan Konradstrasse 25/27
Dornacherstrasse 1
4601 Olten

baudirektion@olten.ch

7. Juni 2022

MITWIRKUNGSBEITRAG DER GRÜNEN/jungen grünen REGION OLTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN «KONRADSTRASSE 25/27»

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Grünen/Jungen Grünen Region Olten möchten sich mit der beiliegenden Stellungnahme am Mitwirkungsverfahren für den Gestaltungsplan Konradstrasse 25/27 beteiligen.

Freundliche Grüsse,

Lukas Lütolf
Vorstandsmitglied Grüne Region Olten und
Co-Präsident junge grüne Region Olten

Myriam Frey Schär
Vorstandsmitglied
Grüne Region Olten

Für Rückfragen:
Lukas Lütolf
Reiserstrasse 42
4600 Olten
076 580 62 36

MITWIRKUNGSBEITRAG DER GRÜNEN REGION OLTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN «KONRADSTRASSE 25/27» MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Im Folgenden finden Sie die Stellungnahme Grünen Region Olten gegliedert nach dem Inhaltsverzeichnis des vorliegenden Raumplanungsberichts nach Art. 47 RPV:

1 – Ausgangslage
Keine Bemerkungen

2 – Grundlagen
2.1 Raumplanung und Baurecht

- Wir finden es richtig und wichtig, dass der Blockrand an dieser Stelle vervollständigt und gemäss RPG **qualitätsvoll verdichtet** wird.
- Es ist klar, dass angesichts des limitierten Aussenraums die Vorgaben im Zusammenhang mit **Spielplätzen und anderen Aufenthaltsräumen für Kinder** nicht nachgekommen werden kann. Umso wichtiger erscheint uns, dass die Stadt beim Neubau des Kunstmuseums darauf achtet, dass der Kinderspielplatz auf dem nahegelegenen Platz der Begegnung mindestens in der bestehenden Qualität erhalten wird oder, besser noch, aufgewertet wird.
- Der Zielsetzung der **Durchgrünung, Entsiegelung und Hitzeminderung** ist angesichts der andauernden und besorgniserregenden klimatischen Veränderungen höchste Aufmerksamkeit zu schenken.

2.2 Parzellen und Innenhof

- In künftigen Planungsschritten ist im Sinne einer **Maximierung der Grünfläche** darauf hinzuwirken, dass die Parkierungsmöglichkeiten im Innenhof auf ein absolutes Minimum reduziert werden. Mit den Parkplätzen Hübeli, Ringsstrasse und auch Hammer I befinden sich überdachte Parkierungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, die z.T. auch für private Dauermieter:innen verfügbar sind.

2.3 Umgebung/Siedlungsanalyse

- Mit der tradierten Aufteilung Trottoir-Fahrbahn-Trottoir ist die Begegnungszone Innenstadt nur unvollständig umgesetzt: aufgrund dieser Strassengestaltung sind sich namentlich die Teilnehmenden des MIV trotz **Tempo 20** nicht im Klaren, dass dem Langsamverkehr Vortritt zu gewähren ist, dass kein Rechtsvortritt gilt und dass zu Fuss Gehende die Strasse an jeder Stelle queren dürfen. Gerade in diesem Bereich der Konradstrasse ist die 20-er Zone nicht von einer herkömmlichen 30-er oder gar 50-er Zone zu unterscheiden. Mit einer **publikumswirksamen Sockelnutzung** wie etwa ein Gassenrestaurant liesse sich der Querschnitt der Strasse allenfalls optisch verkleinern und somit das Tempo der Autos drosseln.
- Im Bereich des Gebäudes sollen ausserdem zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Verengung des Strassenraums **hitzetaugliche und schattenspendende Bäume** gepflanzt werden.

3 – Richtprojekt
3.1 Architektur, Städtebau

- Wir finden es richtig, dass die **maximale Geschossigkeit** ausgenutzt und der Blockrand geschlossen wird.

- Extensive **Begrünung zur Regenwasserretention** ist zwingend vorzuschreiben.
- Der Aufbau einer **PV-Anlage** soll nicht nur ermöglicht, sondern vorgeschrieben werden.
- Energie: **Gas und/oder Öl als Energieträger** soll ausgeschlossen werden (s. auch §14 SBV).

3.2 Nutzung

- Eine **publikumsorientierte Erdgeschossnutzung** muss Vorschrift sein. Eine spätere Umnutzung als Wohnung(en) soll verboten werden.
- Die Ausstattung jeder Wohnung mit einem **Wäschetrockner zulasten von Wäsche-Trockenräumen** ist in zweierlei Hinsicht problematisch. Erstens wird damit der Trockner mangels Hängemöglichkeit häufiger gebraucht, was unnötig Energie verschwendet. Zweitens müssen Mieter:innen nicht trocknergeeignete Wäsche mangels Waschküche/Trockenraum in ihren Wohnungen aufhängen, was wiederum Feuchtigkeitsschäden verursachen kann.

3.3 Mobilität

- Im Idealfall findet die Stadt eine Möglichkeit, die **nicht mehr zeitgemässe Ersatzabgabepflicht** für Parkplätze zumindest in der dicht bebauten Kernzone zu umgehen oder abzuschaffen.
- Angesichts des Bekenntnisses zum «autoarmen Wohnen» finden wir es besonders wichtig, die **maximale Anzahl von Veloabstellplätzen** gemäss VSS-Norm 40 065 zu fordern. Jedes Auto, das damit weniger fährt, entlastet den innerstädtischen Verkehr und hilft überdies der Stadt, ihr Mobilitätskonzept umzusetzen.

3.4 Aussenraum

- Ein **direkter Zugang zum Innenhof** auch für die Bewohner:innen der Wohnungen ist angesichts der angestrebten Innenhofentwicklung sehr wünschenswert.
- **Innenhofentwicklung**: Wir nehmen zur Kenntnis, dass die Eigentümer:innen der umliegenden Liegenschaften keinen «Bedarf an einer Änderung der Nutzung» des Innenhofs anmelden. Das ist wenig überraschend, zumal die meisten gar nicht selbst in dieser Blockrandbebauung wohnen. Wir finden aber, dass mit dem Privileg, eine innerstädtische Liegenschaft zu besitzen, die Verantwortung einhergehen sollte, Aussenräume so zu gestalten, dass die Stadtbewohnenden in einem möglichst erträglichen Stadtklima mit maximaler Begrünung leben können. Wir sind daher der Meinung, der Impuls müsste hier im Sinne einer Forderung von der Stadt kommen.

<u>4 – Planungszweck</u>

Keine Kommentare

<u>5 – Planungsgegenstand</u>

5.2 Sonderbauvorschriften

§4 Nutzungen

- Die Art und das Mass der **Nutzungen** scheinen uns sinnvoll.

§6 Städtebau

- Angesichts der Lage und der hohen Qualität der bestehenden, rückzubauenden Liegenschaften ist auf eine **hochwertige Materialisierung** zu achten, die für eine Innenstadt geeignet ist und die nicht anfällig ist für Verschmutzung durch Abgas- und Russpartikel.

§11 Mobilitätskonzept

- Wir begrüssen das **obligatorische Einreichen** eines Mobilitätskonzeptes.

§14 Energie

- Statt lediglich einer Prüfung sollte die Stadt die bestmögliche Einhaltung der **MKZ für Minergie-P** verlangen.
- Wenn 45% des Wärmebedarfs für Heiz- und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energieträgern gedeckt werden darf (die Zahl scheint uns trotz Berechnung nicht zielführend, da sie auf einem einzelnen Referenzprojekt basiert, das nicht in diesem Zusammenhang optimiert ist), so wird sich die Bauherrschaft womöglich für Gas entscheiden. Wir sind der Meinung, dass dies nicht mehr erlaubt sein dürfte: Gas hat aus ökologischen und geopolitischen Erwägungen nichts mehr verloren im Gebäudebereich. Wir sind deshalb dafür, dass das Gebäude in Sachen **Dämmwert, Verbrauch und Energieträger den höchsten Standards** entsprechen muss.

<u>6 – Interessenabwägung</u>

6.4 Umwelt

- Im Raumplanungsbericht steht unter Punkt 6.4 fälschlicherweise, an der Konradstrasse gelte Tempo 30. Das ist nicht korrekt: **es gilt Tempo 20** (Begegnungszone)

<u>7 – Organisation</u>

Keine Bemerkungen

<u>Anhänge</u>

Keine Bemerkungen