
**GESTALTUNGSPLAN «UNTERFÜHRUNGSSTRASSE – AARAU-
ERSTRASSE MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN**

MITWIRKUNGSBERICHT

Verfasser

Stadt Olten

Direktion Bau

Kurt Schneider und Artur Bucher

Dornacherstrasse 1

4601 Olten

und

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG

Dominik Langenstein

von Roll-Strasse 29

4702 Oensingen

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	4
1.1	Planungsgegenstand	4
1.2	Projektbeschreibung	4
1.3	Verfahren	5
1.4	Stellungnahme der Planungsbehörde	5
2	Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben	6

1 Zusammenfassung

1.1 Planungsgegenstand

Anlass und Gegenstand

Das Planungsgebiet liegt im Strassengeviert zwischen der Aarauer-, Von Roll-, Unterführungs- und Neuhardstrasse. Es umfasst die Parzelle GB Olten Nr. 691 und damit den Mittelbereich eines in geschlossener Bauweise belegten Gevierts und ist heute mit Wohn- und Gewerbenutzungen bebaut. Aufgrund seiner zentralen Lage weist das Gebiet ein Transformations- und Verdichtungspotenzial auf; dies auch aufgrund der gegenwärtig niedrigen Bebauung entlang der Aarauerstrasse. Die Prime Energy Cleantech SA beabsichtigt daher als Grundeigentümerin der Parzelle GB Olten Nr. 691 eine Sanierung und bauliche Ertüchtigung (Umbau der bestehenden Liegenschaft) im Bereich des Innenhofs und einen Neubau der südlichen Blockrandbebauung (Aarauerstrasse Nr. 31). Die Parzelle ist gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung der Kernzone zugewiesen, somit ist die Erarbeitung eines Gestaltungsplans obligatorisch. Die Blockrandbebauung im nördlichen Bereich von GB Olten Nr. 691 (Unterführungsstrasse Nr. 29) wurde erst kürzlich saniert und wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert, gehört jedoch zum Planungssperimeter.

Dokumente

Für die grundeigentümergebundene Festsetzung des Projekts wurden folgende verbindliche Elemente der Nutzungsplanung erarbeitet:

- Gestaltungsplan
- Sonderbauvorschriften

Zusätzlich wurden folgende orientierende Dokumente erarbeitet:

- Raumplanungsbericht
- Richtprojekt
- Konzept zur Innenhofgestaltung
- Profilplan im Massstab 1:200
- Modell mit Richtprojekt im Massstab 1:200

1.2 Projektbeschreibung

Der Planungssperimeter umfasst die Parzelle GB Olten Nr. 691. Das Grundstück liegt im Strassengeviert zwischen der Aarauer-, Von Roll-, Unterführungs- und Neuhardstrasse. Die Gesamtfläche des Planungsspe-

rimeters beträgt 892 m². Im Zuge der innerstädtischen Verdichtungsmöglichkeiten erhält die bestehende Blockrandbebauung mit vorliegendem Projekt den fehlenden Abschluss in der Höhe und die Schliessung der Lücke. Ausserdem wird die bestehende Innenhofbaute belassen und damit der Hofraum des Blockrandes weitergenutzt und belebt. Das Projekt sieht eine Mischnutzung zwischen Wohnen und Gewerbenutzung vor. Im Erdgeschoss entlang der Aarauerstrasse sind Gewerbenutzungen vorgesehen. In den Obergeschossen und im Hofgebäude sind Wohnnutzungen geplant.

1.3 Verfahren

Die öffentliche Mitwirkung fand im Rahmen einer Ausstellung im Foyer des Stadthauses vom 12. Mai bis 9. Juni 2020 statt. Sämtliche Dokumente wurden auch auf dem Webauftritt der Stadt Olten aufgeschaltet. Auf die Ausstellung wurde mittels Inserat im Stadtanzeiger (offizielles Publikationsorgan) aufmerksam gemacht.

Bis zum Fristablauf sind bei der Stadt Olten insgesamt 3 Eingaben eingegangen:

- Grüne Region Olten
- zwei Privatpersonen

1.4 Stellungnahme der Planungsbehörde

Nachfolgend gibt der Mitwirkungsbericht Auskunft über den Inhalt der Eingaben und fasst die Stellungnahme der städtischen Planungsbehörde zusammen. Die Eingaben der Privatpersonen wurden aus Datenschutzgründen anonymisiert.

2 Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben

Der Inhalt der Mitwirkungseingaben wird in zusammengefasster Form wiedergegeben.

Nr.	Eingabe durch	Thema	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde / Beschluss
1	Grüne Region Olten	Perimeter Gestaltungs- plan / Konzept Innenhofgestal- tung	Es wird vorgeschlagen, den Gestaltungsplan auf den ganzen Innenhof auszudehnen.	Mit der rechtsgültigen Nutzungsplanung gilt in der Kernzone eine generelle Gestaltungsplanpflicht. Das Gebiet wird heute mittels mehrerer rechtsgültiger Nutzungsplanungen überlagert. Die Blockrandbebauung als Gesamtes (als spezifisches zusammenhängendes Gebiet) wurde in der Nutzungsplanung aber nicht mittels eines einheitlichen Gestaltungsplanpflichtperimeters überlagert. Das Argument und der Wunsch einer gesamthaften Betrachtung der Blockrandbebauung ist verständlich. Deshalb wurden zu Beginn der vorliegenden Planung seitens der Eigentümerschaft entsprechende Abklärungen bei den benachbarten Grundeigentümern vorgenommen um den Handlungsspielraum für eine gesamtheitliche Gestaltung auszuloten. Aufgrund der verteilten und divergierenden Interessen der betroffenen Grundeigentümer ergab sich keine Zustimmung zu einem gemeinsamen Planungsprozess. Es ist der Planungsbehörde bewusst, dass eine Gesamtplanung über den ganzen Hof entsprechende Vorteile mit sich bringen würde. Im Rahmen der Ortsplanung ist aufgrund der Vorgaben der kantonalen Behörde eine

Mitwirkungsbericht

Nr.	Eingabe durch	Thema	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde / Beschluss
				<p>umfassende Auseinandersetzung mit den Innenhöfen geplant. Das vorliegende Innenhofgestaltungskonzept soll hier einen denkbaren zukünftigen Lösungsansatz bieten, welcher jedoch auch die Reduktion des MIV und dessen Parkierungsmöglichkeiten beinhalten und thematisieren muss.</p> <p><i>Aufgrund der obigen Ausführungen ist kein gesamter Gestaltungsplan über den Innenhof, bzw. den Blockrand planerisch möglich.</i></p>
		Grünflächenziffer	Sonderbauvorschriften § 5: Fehlender Grünflächenziffernachweis	<p>Gemäss § 45 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn können Gestaltungspläne von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen. Bei der vorliegenden Planung wurde versucht, die Innenhofqualität im Planungssperimeter so weit als möglich zu erhöhen. Die Betrachtung des heutigen Grundstücks lässt erkennen, dass praktisch die ganzen Oberflächen versiegelt sind. Die Berechnung der Grünflächenziffer gemäss dem Gestaltungsplan ergibt Nachstehendes: Grundstücksfläche: 892 m²; ausgewiesener Grünbereich: ca. 224 m², plus anrechenbarer Baum: 20m², ergibt eine anrechenbare Grünfläche: ca. 244m². Daraus folgt eine Grünflächenziffer von ca. 27%. Der Planungsbehörde ist bewusst, dass damit die für diese Zone festgelegte Grünflächenziffer leicht unterschritten wird.</p>

Mitwirkungsbericht

Nr.	Eingabe durch	Thema	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde / Beschluss
				<p>Aufgrund eines Entscheides des Regierungsrates des Kantons Solothurn ist jedoch bekannt, dass zur Grünfläche auch sämtliche nicht versiegelte Oberflächen (wie z.B. Steingärten) dazugerechnet werden dürfen.</p> <p>Der vorliegende Gestaltungsplan versucht auf der bescheidenen Fläche eine ansprechend gute Grünfläche zu bieten. Durch den Verzicht auf eine Einstellhalle kann für die Baumbepflanzung zudem eine grössere Tiefe für das Wurzelwerk geschaffen werden. Durch den Abbruch von bestehenden Bauten im Innenhof wird ausserdem eine zusätzliche Begrünung erreicht.</p> <p><i>In den Sonderbauvorschriften (§ 9) werden zusätzliche Bestimmungen für die minimale Vegetationsschicht wie auch für den Anteil der Vegetationsflächen aufgenommen.</i></p>
		Fasadengestaltung	Sonderbauvorschriften § 8: Einbezug von Fassadenbegrünung und Energiegewinnung in die Fassadengestaltung	Die Klimaerwärmung und die damit verbundene Erwärmung des Klimas ist ein Thema, welches von den Stadtbehörden ernst genommen wird. Ebenso ist die Energiegewinnung an Orten, wo dies sinnvoll ist, ein dringliches Thema. In der Kernzone - wie auch im übrigen innerstädtischen Bereich - gilt es jedoch zu beachten, dass eine Einpassung ins Ortsbild von ebenso grosser Wichtigkeit ist. Diesbezügliche Auflagen bereits im Stadium

Mitwirkungsbericht

Nr.	Eingabe durch	Thema	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde / Beschluss
				<p>des Gestaltungsplans umzusetzen sind indessen nicht zielführend.</p> <p><i>Im Raumplanungsbericht (Kapitel 4.6) wird ergänzt, dass im Bauprojekt geprüft werden soll, ob eine Fassadenbegrünung und eine ganze oder teilweise Fassadenverkleidung aus Photovoltaikerelementen sinnvoll und/oder möglich ist.</i></p>
		Aussenraumgestaltung	Sonderbauvorschriften § 9, Aussenraumgestaltung: Die begehbaren Beläge sind versickerungsfähig auszubilden.	<i>In den Sonderbauvorschriften (§ 9) wird ergänzt, dass der Zugangsweg zum Innengebäude einen versickerungsfähigen Belag aufweisen muss. Die Hindernisfreiheit ist in jedem Falle zu gewährleisten.</i>
		Aussenraumgestaltung	Sonderbauvorschriften § 9, Aussenraumgestaltung: Es muss darauf geachtet werden, dass Pflanzen verwendet werden, die dem künftigen Klima gewachsen sind.	<i>Im Raumplanungsbericht (Kapitel 4.3) wird ergänzt, dass ausgewiesene Fachleute im Rahmen des Baubewilligungsgesuches die Standortgerechtigkeit des vorgeschlagenen Baumes überprüfen werden.</i>
		Aussenraumgestaltung	Sonderbauvorschriften § 9, Aussenraumgestaltung: Die Baumpflanzung soll durch einen normalwachsenden, einheimischen Laubbaum mit grosser Krone erfolgen. Ein Kronendurchmesser von 5 m und 1.5 m Wurzelraum genügen nicht.	Aufgrund der im Hofbereich nicht vorhandenen Unterkerlerung ist ein Wurzelbereich mit mehr als 1.5m Tiefe möglich. Einen minimalen Kronendurchmesser von minimal 5m im ausgewachsenen Zustand erachten wir als sinnvoll in dieser engen Hofsituation. Grössere Bäume sind aufgrund der notwendigen Zugänglichkeiten auf dem Grundstück wie auch aus nachbarrechtlichen Grün-

Mitwirkungsbericht

Nr.	Eingabe durch	Thema	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde / Beschluss
				<p>den nicht möglich. Im Rahmen der Umsetzung des zukünftigen «Gesamthofkonzeptes» ist es jedoch denkbar, dass auch grössere Bäume gepflanzt werden.</p> <p><i>In den Sonderbauvorschriften (§ 9) wird eine minimale Grösse des Baumes im Pflanzstadium vorgegeben.</i></p>
		Energieproduktion	Sonderbauvorschriften § 10: Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dadurch soll die Energieproduktion (PV) nicht verunmöglicht werden.	<i>Diese Anmerkung wird dankend entgegengenommen.</i>
2	Privatperson	a) Perimeter Gestaltungsplan	<p>Antrag I: Es muss ein einheitlicher Gestaltungsplan für die gesamte Blockrandbebauung Unterführungsstrasse/Neuhardstrasse/Aarauerstrasse/Von Rollstrasse erstellt werden.</p> <p>Begründung: Das geplante Projekt und damit der vorliegende Gestaltungsplan „Unterführungsstrasse-Aarauerstrasse ist integraler Teil einer grossen Blockrandüberbauung, da es in der Mitte dieser Blockrandüberbauung liegt und so auch ihren Charakter mitdefiniert. Die gesamte Blockrandüberbauung sollte für eine gute Planung als Einheit gesehen werden, da sie visuell und punkto Lebensqualität für die Bewohner eine Einheit darstellt. Deswegen braucht es einen Gestaltungsplan, welcher die ganze Blockrandüberbauung „Unterführungsstrasse/Neuhardstrasse/ Aarauerstrasse/ Von Rollstrasse" umfasst</p>	<p>Siehe Erläuterungen unter Eingabe der Mitwirkenden Nr. 1. (zu Perimeter Gestaltungsplan / Konzept Innenhofgestaltung).</p> <p><i>Aufgrund der obigen Ausführungen ist kein gesamter Gestaltungsplan über den Innenhof, bzw. den Blockrand planerisch möglich.</i></p>

Nr.	Eingabe durch	Thema	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde / Beschluss
			<p>und definiert. Einen solchen Gesamt-Gestaltungsplan hätte es schon bei der Bebauung des Aareparks gebraucht, aber dieses Versäumnis muss jetzt für den Rest der Blockrandbebauung korrigiert werden. Namentlich sollte es eine Gesamtplanung für den Innenhof der ganzen Blockrandüberbauung geben und verbindliche Vorgaben dazu. Der Innenhof soll im Gesamt-Gestaltungsplan durchgehend mit Rasenflächen begrünt und für alle Bewohner zugänglich sein.</p> <p>Der heute vorliegende Gestaltungsplan für den Teil „Unterführungsstrasse-Aarauerstrasse“ ist darum ungenügend und bildet die gegenwärtige Situation der Blockrandüberbauung nicht umfassend ab, namentlich den Innenhof. Deshalb erlaubt der vorliegende Gestaltungsplan keine gute Planung, obwohl gemäss dem Raumplanungsbericht (S. 17) der Gestaltungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen sollte, damit „(...) eine zusammenhängende Gestaltung der Blockrandbebauung im Strassengeviert entstehen kann“.</p> <p>Ein Gesamt-Gestaltungsplan steht der Überbauung durch die Prime Energy Cleantech an der Aarauerstrasse 31 nicht entgegen, diese könnte auch im Rahmen eines Gesamt-Gestaltungsplans bald realisiert werden.</p>	

Nr.	Eingabe durch	Thema	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde / Beschluss
		b) Baumasse	<p>Antrag II: Der Baubereich A der Aarauerstrasse 31 soll sich in Höhe und Tiefe massgeblich am Nachbargebäude Aarauerstrasse 25 orientieren, mit 5 Vollgeschossen und Attikageschoss.</p> <p>Begründung: Bezüglich Tiefe und Höhe der Blockrandbebauung sollte sich die vorliegende Planung tatsächlich an den direkten Nachbargebäuden orientieren (siehe S. 21 Raumplanungsbericht). Dies sollte so gehandhabt werden, um eine visuelle Einheit zu ermöglichen.</p> <p><i>Höhe:</i> In der Beschreibung der geplanten Bebauung im Raumplanungsbericht wird stipuliert, dass sich die Blockrandbebauung in der Höhe an der Dachkote der Aarauerstrasse 25 orientieren soll (S.13). Die Aarauerstrasse 25 ist 5 geschossig (inkl. Dachgeschoss/Attika). Der geplante Baubereich A ist aber 6-geschossig (inkl. Attika) und überragt damit die Aarauerstrasse 25 deutlich. Damit orientiert sich Baubereich A nicht an der Dachkote der Nachbarbebauung, auch wenn das Attikageschoss etwas zurückversetzt geplant ist. Der geplante Baubereich A der Aarauerstrasse 31 überragt auch den direkten Anschluss an der Aarauerstrasse 35 um ein Geschoss. Damit bricht der Baubereich A die Dachlinie an der Aarauerstrasse zu beiden Nachbargebäuden (25 und 35) visuell störend auf.</p>	<p><i>Zur Höhe:</i></p> <p>Die vorliegende Planung orientiert sich bezüglich Höhe an den direkten Nachbargebäuden. Die Blockrandbebauung weist unterschiedliche Geschossigkeiten auf, welche auch von verschiedenen Geschosshöhen herührt. Die heutigen bautechnischen Anforderungen - insb. bezüglich der Schalldämmung - haben sich derart verändert, dass eine Geschosshöhe heutzutage höher ist als vor Jahrzehnten. Mit der vorliegenden Planung wird dies berücksichtigt. An der Westfassade ist erkennbar, dass sich das Gebäude höhenmässig gut an das benachbarte Gebäude Aarauerstrasse 35 anlehnt. So wird die Oberkante der Brüstung dieses Nachbargebäudes präzise übernommen. Im Raumplanungsbericht auf Seite 13 ist dieses Gebäude fälschlicherweise mit Aarauerstrasse 25 notiert; dies wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Im Rahmen des Gestaltungsplans weicht die vorliegende Planung wie im Raumplanungsbericht (S. 17) dargelegt von der fünfgeschossigen Grundnutzung ab. Diese Geschossigkeit ist jedoch bereits beim bestehenden Nachbargebäude vorhanden. Die entsprechenden Massvorschriften werden in den Sonderbauvorschriften verbindlich vorgegeben.</p>

Nr.	Eingabe durch	Thema	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde / Beschluss
			<p>Auch im Vergleich zum neuen Aarepark an der Aarauerstrasse 11 wird der geplante Baubereich A zu hoch: Denn auch der Aarepark an der Aarauerstrasse 11 ist 5-geschossig (inkl. Attika).</p> <p>Im Zonenreglement (Kernzone K) sind max. 5 Geschosse und eine Gebäudehöhe von max. 16.50m erlaubt. Durch den vorliegenden Gestaltungsplan wird dieses Zonenreglement mit Sonderbauvorschriften umgangen und der Baubereich A wird 18.70m hoch und 6-geschossig. Da aber zu beiden Nachbargebäuden durch diese Sonderbauvorschriften ein unschöner Abschluss entsteht und Baubereich A sich damit nicht an den umliegenden Bauten orientiert, sollten diese Sonderbauvorschriften nicht zugelassen werden. Baubereich A der Aarauerstrasse 31 sollte deshalb 5 geschossig (inkl. Attika) werden, also inklusive Attika gleich hoch wie die Aarauerstrasse 25.</p> <p><i>Tiefe:</i> Für die Gebäudetiefe des Baubereichs A an der Aarauerstrasse 31 wird die Aarauerstrasse 11 als Referenzobjekt genommen. Diese Wahl ist arbiträr und macht keinen Sinn, da die direkten Nachbargebäude Aarauerstrasse 25 und 35 die Tiefe der Blockrandüberbauung an der Aarauerstrasse massgeblich prägen. Die Aarauerstrasse 11 (Aarepark) macht hingegen nur einen kleinen Teil der</p>	<p>Die gesamte Blockrandbebauung weist in Richtung Westen eine abfallende Topographie auf. Entlang dieses Gefälles nimmt auch die Gebäudehöhe entlang der Blockrandbebauung ab (vgl. Schnittansicht Ansicht Aarauerstrasse im Gestaltungs- und Erschliessungsplan «Von Roll Strasse – Unterführungsstrasse», genehmigt mit Regierungsratsbeschluss vom 3.4.2002). In diesem Gestaltungsplan wird zudem eine maximale Gebäudehöhe von 21.00 m ausgewiesen. Im vorliegenden Gestaltungsplan ist maximal eine Höhe von 20.20 m (Oberkante Dach Attikageschoss) vorgesehen. Diese maximale Höhe ist einerseits tiefer als diejenige des erwähnten Gestaltungsplanes, andererseits ist sie auf den unmittelbar benachbarte, östliche Baute höhenmässig gut abgestimmt.</p> <p><i>Zur Tiefe:</i></p> <p>In der heutigen Situation besteht keine einheitliche Fasadenslinie auf den Hofseiten der Blockrandbebauung. Ein gut gestalteter Innenhof braucht auch nicht diese masslichen Fluchtübereinstimmungen bei den Gebäuden: Im Gegenteil wird durch die unterschiedlichen Gebäudetiefen auch eine volumetrische Belebung erreicht. Entscheidend ist, welche Gebäudetiefe für den Innenhof</p>

Nr.	Eingabe durch	Thema	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde / Beschluss
			<p>Blockrandüberbauung entlang der Aarauerstrasse aus und ist darum visuell nicht bestimmend.</p> <p>Weil Baubereich A sich in der Tiefe gemäss jetziger Planung nicht an den direkten Nachbargebäuden Aarauerstrasse 25 und 35 orientiert, steht der Baubereich A unschön in den Innenhof vor und bricht damit die Linie der Blockrandüberbauung willkürlich auf. Deswegen soll sich Baubereich A an der Tiefe der beiden Nachbargebäude Aarauerstrasse 25 und 35 orientieren.</p>	<p>räumlich erträglich ist - und welche Tiefe auch eine massvolle Grundrissgestaltung ermöglicht. Mit der Gebäudetiefe von 12.35m (rechtwinklig zur Aarauerstrasse gemessen) ist dieses Mass sinnvoll und ist im Vergleich mit anderen Blockrandbebauungen eher noch als geringe Tiefe zu betrachten.</p> <p><i>Aufgrund der obigen Ausführungen ist keine Anpassung des Planwerks vorgesehen.</i></p>
3	Privatperson	Innenhofbebauung	<p>Antrag I: Auf die geplante Innenhofbebauung (B1/B2) muss verzichtet werden und stattdessen im Innenhof eine durchgängige Grünfläche mit Bäumen als Erholungsraum geschaffen werden.</p> <p>Begründung: Gemäss dem Raumplanungsbericht sollen Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen nicht zu Lasten der Wohnqualität gehen (S.20). Zudem gilt: „Der Baukörper im Hof orientiert sich an der bestehenden Situation.“ (S. 21). Allerdings ist die bestehende Situation punkto Schall- und Lärmschutz im Innenhof, Hitze/Klima des Innenhofs sowie Lebensqualität bereits heute schlecht. Die vorliegende Planung zementiert eine historisch gewachsene, unvoreilhaftige Situation und verschlechtert sie weiter. Durch die Schliessung der Baulücke</p>	<p><i>Zu Schall / Lärm / Innenhofbaute:</i></p> <p>Grundsätzlich hat die Nutzung den lärmrechtlichen Anforderungen gemäss USG und LSV zu genügen. Die vorgesehene Nutzung des Hofgebäudes kann jedoch auch als Verminderung der Schallemissionen gegenüber der heutigen, bzw. früheren Nutzung betrachtet werden. Es ist raumplanerisch nicht sinnvoll, eine bestehende Hofbebauung nur aufgrund von möglichen Schallemissionen abzurechen. Hofbauten waren schon immer Bestandteil einer Blockrandbebauung: Früher wurden diese oft von Handwerksbetrieben genutzt, welche üblicherweise noch deutlich höhere Lärmquellen als eine reine Wohnnutzung darstellten. Das Hofgebäude kann jedoch auch als historische Referenz gelesen werden. Hier wird</p>

Nr.	Eingabe durch	Thema	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde / Beschluss
			<p>an der Aarauerstrasse wird die Luftzirkulation in den Innenhof gehemmt und die Schallreflektion im Innenhof verstärkt. Allerdings ist dem Verdichtungs-Grundsatz folgend verständlich, dass die Baulücke (Gebäude A) geschlossen werden soll. Aber durch die Innenhofbebauung (B1/B2), welche nur wenig und unattraktiven Wohnraum bringt, wird das Problem zusätzlich verschärft. Deshalb soll auf die Umnutzung der alten Innenhofbauten in Wohnungen verzichtet werden, die Innenhofbauten abgerissen und die Fläche begrünt werden. Der Nutzen eines freien und begrüntes Innenhofes übersteigt den zusätzlichen Nutzen des Wohnraums im Innenhof bei weitem. Ausschlaggebend sind:</p> <p><i>Schall/Lärm:</i> Der Innenhof ist bereits jetzt sehr ringhörig und schallbelastet, da durch die fehlende Begrünung und eng zusammenstehenden Bauten jedes Geräusch im Innenhof sehr weit getragen wird. Wird nun die Innenhofbebauung (B1/B2) zu Wohnraum, so nimmt die Lärmemission durch die neuen Bewohner in der Mitte der Blockrandbebauung mit zusätzlichen Aussenterrassen deutlich zu, vor allem abends. Dies zieht eine Lebensqualitätsverschlechterung für alle Bewohner der Blockrandbebauung mit sich. Diese zusätzliche Lärmemission wird</p>	<p>die Geschichte der früheren gewerblichen Nutzung volumetrisch gezeigt und dies kann auch identitätsstiftend wirken. Im Rahmen der Umsetzung eines zukünftigen Hofkonzeptes, welches im Rahmen der Ortsplanung thematisiert wird, ist vorgesehen, dass keine weiteren, bewohnte Bauten im Innenhof zu stehen kommen. Es ist aber auch deutlich zu erkennen, dass der Hofbau (Bau-feld B1 und B2) durch die nördlich und südlich abzubrechenden Bauteile zukünftig freigestellt ist. Gerade dadurch wird die heutige räumliche Enge im Hofbereich deutlich aufgelöst.</p> <p>Mit der vorgesehenen Begrünung bestimmter Bereiche wird zudem eine höhere Schallabsorption erreicht als im heutigen Zustand, wo harte Oberflächen existent sind.</p>

Nr.	Eingabe durch	Thema	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde / Beschluss
			<p>im Gestaltungsplan und begleitenden Raumplanungsbericht nicht erwähnt.</p>	<p><i>Zu Klima/Hitze:</i></p> <p>Die rechtsgültige Nutzungsplanung der Stadt Olten sieht eine geschlossene Bauweise in der Kernzone vor. Zwar wird durch das Schliessen der Baulücke die Durchlüftung im Hof minimal reduziert. Die zusätzlich Grünfläche mit dem Baum mag jedoch bezüglich ihrer kühlenden Wirkung diese wettmachen. Eine wesentlich grössere Erwärmung des gesamten Innenhofs wird jedoch durch die grossen, heute bestehenden (versiegelten) Parkplatzflächen erzeugt</p>
			<p><i>Klima /Hitze:</i> Bereits heute wird der Innenhof dank der vielen reflektierenden, wärmespeichernden Oberflächen (Teer, Beton) heiss und zu einer eigentlichen Wärmeinsel im Sommer. Dies mindert die Lebensqualität erheblich. Durch eine durchgehende Begrünung der Mitte des Innenhofs und einen Verzicht auf die Bauten B1 /B2 könnte hier zumindest etwas Abhilfe geschaffen werden und so der verdichtete Wohnraum attraktiver gestaltet werden.</p>	<p><i>Zu Gegenseitigkeitsprinzip:</i></p> <p>siehe Erläuterungen bei der Eingabe der 2. Privatperson.</p>
			<p><i>Gegenseitigkeitsprinzip:</i> Da die Stadt Olten, Direktion Bau, eine Abweichung von der Grundordnung zu Gunsten der Bauherrschaft bezüglich der Gebäudehöhe der Blockrandbebauung A erlaubt, kann im Gegenzug ein Verzicht auf die Überbauung des Innenhofs (B1/B2) verlangt werden. Trotz dieses Verzichts wird mit dem restlichen Projekt sinnvoll und Lebensqualitäts-erhaltend verdichtet.</p>	<p><i>Zu Minderwertige Wohnfläche:</i></p> <p>In städtischen Gebieten und in Blockrandbebauung ist die Besonnung generell eingeschränkter als bei freistehenden Bauten.</p>
			<p><i>Minderwertige Wohnfläche:</i> Die geplante Innenhofbebauung (B1/B2) kann nicht im Sinn des Raumplanungsberichts als qualitativ hochwertige Wohnfläche gelten, da die Fenster vorwiegend gegen Osten ausgerichtet sind und der Wohnbau durch die schlechte Lage im Innenhof</p>	<p>Das Richtprojekt zeigt zwar eine Wohnnutzung auf. Es sind jedoch sämtliche Nutzungen, welche im Zonenreglement für die Kernzone dargestellt sind, erlaubt. Somit sind auch Nutzungen wie z.B. ein Wohnatelier oder eine</p>

Nr.	Eingabe durch	Thema	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde / Beschluss
			<p>eingekesselt v.a. im Winter wenig Sonnenlicht erhalten wird. Deswegen sollte von diesem Bau abgesehen werden, um keinen neuen, unattraktiven Wohnraum zu schaffen.</p> <p><i>Pilotcharakter:</i> Gemäss dem Raumplanungsbericht soll das vorliegende Konzept zur Innenhofgestaltung eine mögliche Vision für den Umgang mit Innenhofsituationen in Olten aufzeigen (S.17, S.20). Innenhöfe in Blockrandüberbauungen sind grundsätzlich durchgehend begrünt und allen Bewohnern als Erholungsfläche zugänglich. Dieser Zustand muss durch die verschiedenen Gestaltungspläne für das gesamte Areal angestrebt werden, auch als Pilot für zukünftige Blockrandüberbauungen in Olten. Die Studie zur Innenhofgestaltung, welche im Auftrag der Baudirektion Olten 2019 erstellt wurde, hatte von Vornherein die Aufrechterhaltung der alten Innenhofbauten B1/B2 als Vorgabe. Dadurch wurde das Konzept für eine gute und qualitativ hochwertige Innenhofgestaltung nicht ergebnisoffen untersucht, und eine durchgehende Begrünung nicht geprüft.</p>	<p>Büronutzung denkbar. Die Besonnung bei einer (niedrigen) Innenhofbaute ist grundsätzlich schlechter als an den Blockbaurändern. Dafür ist diese Wohnlage nicht gleich stark dem Verkehrslärm ausgesetzt; somit ist eine nutzungsmässige Güterabwägung notwendig. Es ist deshalb möglich, dass die Hofnutzung durchaus von Bewohnenden den entsprechenden Vorzug gegeben wird.</p> <p><i>Zu Pilotcharakter:</i></p> <p>Siehe Erläuterungen der Mitwirkungseingabe 1.</p> <p><i>Aufgrund der vorangehenden Erläuterungen wird an der vorliegenden Planung festgehalten.</i></p>
		Grünflächenziffer	Antrag II: Wird die Innenhofbebauung (B1/B2) realisiert, muss dabei mindestens 30% der gesamten Grundstücksfläche als Grünfläche (nicht nur sickerfähiger Belag) eingeplant werden. Namentlich die Begrünung der privaten	Siehe Erläuterungen der Mitwirkungseingabe 1.

Nr.	Eingabe durch	Thema	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde / Beschluss
			<p>Dachterrasse darf nicht als Grünfläche hinzugerechnet werden, sondern die geforderte Grünfläche muss eben-erdig erreicht werden durch zusätzliche Rasenfläche.</p> <p>Begründung: Die geplante Grünfläche im Gestaltungsplan ist ungenügend. Im bestehenden Gestaltungsplan wird die gesetzlich geforderte Grünfläche nur erreicht, da ein Baum 20qm Grünfläche ersetzen kann und die geplante Begrünung der privaten Dachterrasse hinzuaddiert wird. In Anbetracht der erlaubten dichten Bebauung und klimatisch schlechten Innenhoflage ist deutlich mehr Grünfläche nötig und muss durch die Baudirektion im Gestaltungsplan festgelegt werden. Dies soll die geplante Überbauung aufwerten und dazu beitragen, den gesamten Innenhof wenigstens etwas attraktiver zu gestalten.</p>	<p><i>Aufgrund der vorangehenden Erläuterungen werden die bei der Mitwirkenden Nr. 1 dargestellten Ergänzungen in das Planwerk integriert.</i></p>
