

Stadtplanung

Stadthaus, Dornacherstrasse 1, Postfach, 4601 Olten
Telefon 062 206 13 04, Fax 062 206 13 52
baudirektion@olten.ch, www.olten.ch



Olten
Direktion
Bau



Räumliches Leitbild der Stadt Olten Bericht über die öffentliche Mitwirkung



1. April 2022

Impressum

Herausgeberin

Stadtrat Olten
Dornacherstrasse 1
4601 Olten

Projektsteuerung und -leitung Stadt Olten

Thomas Marbet, Stadtpräsident
Marion Rauber, Vorsteherin Direktion Bau
Kurt Schneider, Leiter Direktion Bau/Stadtbaumeister
Markus Dietler, Leiter Direktion Präsidium/Stadtschreiber
Lorenz Schmid, Stadtplaner
Artur Bucher, Stadtarchitekt

Bearbeitung

Metron Raumentwicklung AG
Daniel Baeriswyl, dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU
Etienne Burren, MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur
Raphaëla Guin, M.A. in Architektur
Stefanie Liebisch, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege BSLA
Alex Stahel, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Externer Partner: Ulrike Gölker, Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	4
1.1 Stellenwert des Räumlichen Leitbilds im Prozess der Ortsplanung.....	4
1.2 Ablauf der öffentlichen Mitwirkung	4
2. Auswertung.....	5
2.1 Akzeptanzbefragung	5
2.2 Vorgehen bei der Auswertung	6
2.3 Würdigung.....	6
3. Zentrale Themen aus der Mitwirkung.....	7
3.1 Positionierung und Wachstum	7
3.2 Olten als Arbeitsplatzstandort.....	7
3.3 Gewerbe in der Altstadt	8
3.4 Strassenverkehr	8
3.5 Ortsbildschutz (bzw. energetische Sanierung historischer Bauten).....	9
3.6 Landschaft und Naturschutz.....	9
3.7 Stellenwert der Kultur	9

Anhang

Mitwirkungsbeiträge und Antworten des Stadtrates (separate Beilage vom 1. April 2022)

1. Ausgangslage

1.1 Stellenwert des Räumlichen Leitbilds im Prozess der Ortsplanung

Das Räumliche Leitbild (RLB) stellt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung dar, insbesondere für die Bereiche Siedlung, Mobilität, Natur, Landschaft und Umwelt. Es ist auf einen Planungshorizont von ca. 20 Jahren auf 2045 ausgerichtet und dient der kommunalen Planungsbehörde als Grundlage für die anstehende Gesamtrevision der Ortsplanung sowie für weitere raumrelevante Planungen und Projekte. Das RLB ist nicht eigentümergebunden und die kartografischen Darstellungen sind nicht parzellenscharf.

In der nachfolgenden Phase 2 der Ortsplanung werden die wesentlichen, im RLB bezeichneten Inventare, Grundlagen und Konzepte für die Ortsplanung erarbeitet. Gestützt darauf werden in Phase 3 die grundeigentümergebundenen Nutzungspläne und das Bau- und Zonenreglement überarbeitet, die bestehenden Gestaltungspläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit überprüft und das Nutzungsplanverfahren inklusive öffentlicher Mitwirkung und Planaufgabe durchgeführt.

Das RLB wird nach Anhörung der Bevölkerung von der Legislative beschlossen, für die nachfolgende Nutzungsplanrevision ist der Stadtrat als Planungsbehörde zuständig.

1.2 Ablauf der öffentlichen Mitwirkung

Der Entwurf des RLB wurde von der Verwaltung der Stadt Olten zusammen mit dem beauftragten Planungsbüro erarbeitet. Die Beteiligung der Bevölkerung war durch die Pandemie beeinflusst. In einer mit Vertretungen der Kommissionen, politischen Fraktionen, Fachorganisationen und Verwaltung breit zusammengesetzten Echogruppe wurden die Entwurfsstände anlässlich von zwei online-Konferenzen diskutiert. Daraus konnten zahlreiche, auch wesentliche Hinweise ins RLB aufgenommen werden. Die Echogruppe wurde so an der Erarbeitung beteiligt, hatte aber keine institutionelle Funktion und somit kein Entscheidungsrecht.

Das überarbeitete RLB wurde vom Stadtrat am 21. Juni 2021 für die Mitwirkung freigegeben. Die Unterlagen lagen vom 23. August bis 30. September 2021 öffentlich auf. Die Mitwirkung wurde auf dem elektronischen Portal der E-Mitwirkung durchgeführt. Die Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen war ebenfalls möglich.

In der Mitwirkung sind total 102 Stellungnahmen mit gesamthaft 853 Anträgen und Bemerkungen eingegangen. Die Autoren waren:

- 7 politische Parteien von Olten: CVP, FDP, Grüne, Grünliberale, Olten jetzt!, SP, SVP
- Die Fachkommissionen Altstadtmission und Baukommission
- 14 Fachverbände
- 9 Grundeigentümer und/oder Unternehmen
- 70 Stellungnahmen aus der Bevölkerung

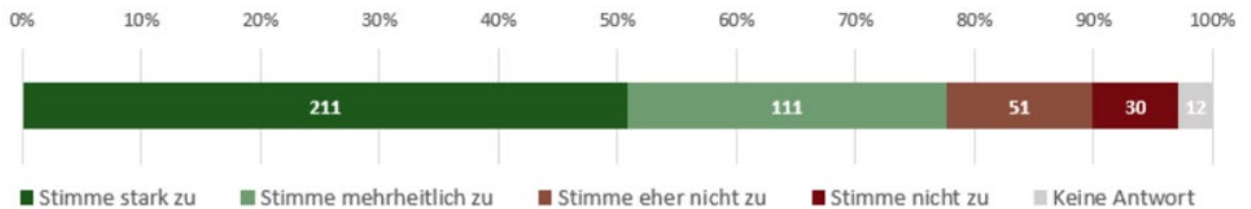
Die Beiträge und die jeweiligen Antworten und Entscheide des Stadtrates sind im Anhang dokumentiert.

2. Auswertung

2.1 Akzeptanzbefragung

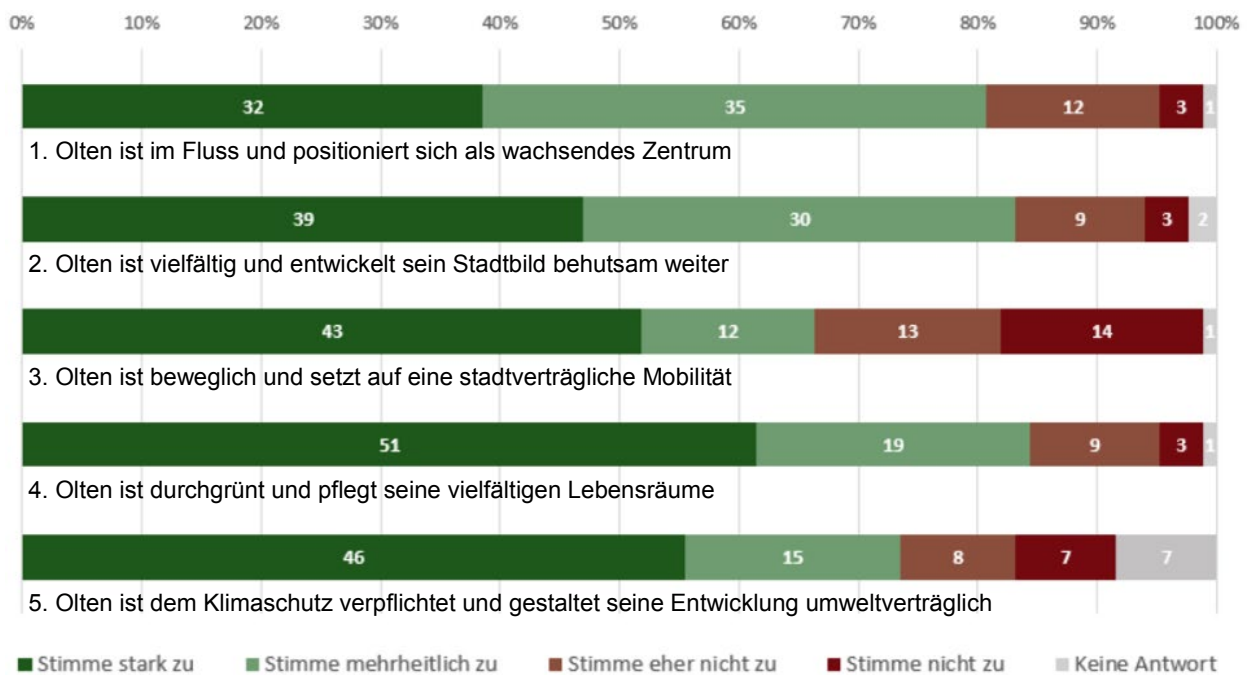
Im Rahmen einer Akzeptanzbefragung wurde die Zustimmung zu den 5 zentralen Leitsätzen des RLB befragt. Es haben 83 Personen teilgenommen.

Beurteilung der 5 Leitsätze:



78% der Teilnehmenden haben den Leitsätzen ganz oder mehrheitlich zugestimmt.

Beurteilung der 5 Leitsätze:



Auch die einzelnen Leitsätze wurden überwiegend positiv beurteilt. Die geringste volle Zustimmung erhielt der Leitsatz zur Positionierung, die meisten negativen Stimmen erfuhr der Leitsatz zur Mobilität.

2.2 Vorgehen bei der Auswertung

Die Anträge und Bemerkungen aus der Mitwirkung wurden von der Projektsteuerung und Projektleitung ausgewertet. Daraus konnten zahlreiche Verbesserungen, Präzisierungen und einige Ergänzungen abgeleitet werden. Das RLB wurde entsprechend weiterentwickelt.

Die Ergebnisse der Mitwirkung und der überarbeitete Entwurf des RLB wurden in zwei halbtägigen Workshops im Gesamtstadtrat beraten. Im Januar 2022 wurde ein Distel-Gespräch mit den Fraktionen geführt. Im März wurde eine Informationsveranstaltung durchgeführt, wozu alle Autoren aus der Mitwirkung eingeladen waren. An der online-Veranstaltung wurden die Ergebnisse und Schwerpunktthemen aus der Mitwirkung, die jeweilige Haltung und Entscheide des Stadtrates und das entsprechend überarbeitete Leitbild präsentiert, Fragen beantwortet und eine Diskussion geführt. Ebenfalls im März wurde ein Austauschforum mit allen Nachbargemeinden durchgeführt, worin das überarbeitete Leitbild präsentiert und die gemeinsamen Schnittstellen diskutiert wurden.

Aus diesen Veranstaltungen ergab sich kein weiterer Anpassungsbedarf am Räumlichen Leitbild. Der Bericht wurde entsprechend ausgefertigt und vom Stadtrat im April 2022 verabschiedet.

2.3 Würdigung

Die Zahl von 102 Stellungnahmen mit 853 Beiträgen zeugt vom hohen Interesse der Bevölkerung, Politik und der Fachorganisationen an der räumlichen Entwicklung der Stadt Olten. Die Teilnehmenden haben sich im Schnitt an zehn Stellen im Bericht und teils zu vielen Themen geäußert. Das online-Tool wurde offenbar geschätzt. Nur wenige Stellungnahmen wurden ausschliesslich schriftlich eingereicht.

Die Akzeptanzbefragung zeigt eine hohe Zustimmung zu den Leitsätzen. Auch den Mitwirkungsbeiträgen ist viel Zustimmung zu den Leitsätzen, Strategien und Fokusthemen und zum RLB als Ganzes zu entnehmen (vgl. Anhang). Der Ortsplanung wird offensichtlich ein hoher Stellenwert zur Bewältigung der anstehenden Herausforderungen und zur Nutzung der vitalen Chancen und Potentiale der Stadt Olten beigemessen.

Einzelne Themen wurden teils auch kontrovers diskutiert, namentlich die Wachstumsziele, wirtschaftliche Positionierung, der Strassenverkehr, die qualitätsvolle Innentwicklung sowie Landschafts- und Umweltthemen. Neben Standpunkten, die von Einzelpersonen eingebracht wurden, haben sich auch Diskussionsthemen ergeben, die auf breite Resonanz gestossen sind und verschiedenste Reaktionen hervorgerufen haben. Die wesentlichen Themen sind in Kapitel 3 behandelt.

Aus den Mitwirkungsbeiträgen konnten zahlreiche Verbesserungen, Präzisierungen und einige Ergänzungen ins RLB übernommen werden. Bei den Entscheiden des Stadtrates zeigt sich folgende Verteilung:

Aufgenommen	80	9%
Teilweise aufgenommen	82	10%
Nicht aufgenommen	219	26%
Bereits im Räumlichen Leitbild enthalten	149	17%
Kein Gegenstand für das Räumliche Leitbild	74	9%
<u>Kenntnisnahme</u>	<u>249</u>	<u>29%</u>
Total	853	100%

3. Zentrale Themen aus der Mitwirkung

Die wesentlichen, teilweise auch kontrovers diskutierten Themen werden im Folgenden kurz beleuchtet und es werden die Haltung der Stadt zu den betroffenen Themen einerseits und die Reaktion auf die Anträge andererseits zusammengefasst. Die detaillierten Antworten auf die Beiträge sind im Anhang dokumentiert.

3.1 Positionierung und Wachstum

Dem Ergebnis der Akzeptanzbefragung nach zu schliessen, war die volle Zustimmung beim Leitsatz 1 «Olten ist im Fluss und positioniert sich als wachsendes Zentrum» relativ am geringsten, die Zustimmung mit über 80% aber doch sehr deutlich. Den Mitwirkungsbeiträgen zum Leitsatz 1 sind verschiedene Einzelvorschläge und Kommentare ohne einheitliche Stossrichtung zu entnehmen. Wesentlich erscheint, dass die politischen Parteien die gewählte Positionierung im Wesentlichen durchgängig unterstützt haben.

Verschiedentlich wurden themenbezogene Standpunkte auf Ebene der Leitsätze wiederholt und beantragt, dass diese auch auf Ebene der Leitsätze aufzunehmen seien, um ihnen ein entsprechend hohes Gewicht zuzuschreiben. Dies betraf den ersten wie auch weitere Leitsätze sowie Vorschläge zur Aufnahme zusätzlicher Leitsätze oder zur Änderung ihrer Abfolge. Hierzu ist festzuhalten, dass die Abfolge der Leitsätze keiner Gewichtung entspricht.

Im Eintreten auf die Eingaben zur Positionierung wurde der erste Leitsatz auf eine übergeordnete Ebene angehoben, um den zentralen Themen und Anliegen erhöhtes Gewicht zu geben. Die Positionierung und die übrigen Leitsätze wurden entsprechend ergänzt und geschärft.

Namentlich von Seiten der Wirtschaft und des Gewerbes wurde eine klare Positionierung als Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort vermisst. Der berechtigten Kritik wurde mit Aufnahme eines neuen Leitsatzes entsprochen (s. nächster Abschnitt).

Zu den Wachstumszielen und zum Vorschlag, das Siedlungswachstum durch Innenentwicklung auf das bestehende Siedlungsgebiet zu konzentrieren, wurden von politischer Seite einzelne gegenläufige, dem politischen Spektrum entsprechende Standpunkte vertreten. Die aus der Bevölkerung eingegangenen Voten zielen eher in Richtung Auszonung von Bauzonen am Siedlungsrand oder zeigen Vorbehalte gegenüber höheren Bauweisen oder einer rein renditeorientierten Innenverdichtung.

Der Stadtrat hält an den formulierten Wachstumszielen fest, um die Nutzung und Finanzierung der für die Funktion als regionale Zentrumsstadt erforderlichen Angebote und Infrastrukturen breiter abzustützen. Im Eintreten auf die Empfehlungen des Kantons gemäss Vorprüfungsbericht, wurde die Positionierung zur Reservezone Bornfeld präzisiert und ein Zonenabtausch als Ziel formuliert.

3.2 Olten als Arbeitsplatzstandort

Olten ist ein traditioneller Gewerbe- und Industrie- und Handelsstandort mit wichtigen Bildungs- und Forschungseinrichtungen. Das Wachstum und die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt sind seit Beginn eng mit der Entwicklung dieser Sektoren verknüpft. Diesem Umstand soll gemäss verschiedenen Anträgen im RLB noch stärker Rechnung getragen werden.

Das RLB wurde deshalb mit einem zusätzlichen Leitsatz betreffend Arbeitsplatzstandort ergänzt. Enthalten ist neu der Grundsatz, dass ausreichende Entwicklungsflächen für entsprechende Nutzungen bereitgestellt werden müssen. Die wichtigen grossen Arbeitsplatz-

gebiete sollen zudem grundsätzlich erhalten werden und die zonenkonforme Nutzung weiterhin ermöglicht werden. Die Entwicklungsmöglichkeiten des ansässigen Gewerbes sind durch ausreichende Landreserven sicherzustellen.

Durch weitere Handlungsansätze soll zudem die Attraktivität der Altstadt und der angrenzenden Zentrumsgebiete als Arbeits- und Einkaufsorte gefördert und der Bildungs- und Technologiestandort gestärkt werden.

3.3 Gewerbe in der Altstadt

Von verschiedenen Seiten wurde die Aufnahme von Strategien zur Attraktivierung der Altstadt als Gewerbestandort gefordert. Die Attraktivität der Altstadt, insbesondere auch als vielfältiger und lebendiger Gewerbe- und Einkaufsstandort ist ein grosses Anliegen der Stadt Olten.

Das RLB wurde entsprechend mit Strategien und Umsetzungshinweisen auf dieses Ziel hin ergänzt: Durch Leerflächenmanagement, Standortförderung, Eigentümer- & Investorengespräche sowie bauliche Mindestanforderungen soll die Attraktivität der Altstadt erhalten und gefördert werden.

3.4 Strassenverkehr

Das RLB verfolgt die Strategie, durch Angebotsorientierung die bestehende Verkehrsinfrastruktur insbesondere im Strassenverkehr effizient und optimal zu nutzen und mittels flankierender Massnahmen ein attraktives Gesamtangebot für die Mobilität zu schaffen. Das Hauptziel besteht darin, die beschränkten Kapazitäten so zu nutzen, dass insbesondere der wirtschaftlich notwendige Strassenverkehr möglichst kontinuierlich fließen kann. Ein Kapazitätsabbau gegenüber dem heutigen Zustand ist nicht Ziel des RLB.

Ein bedarfsorientierter Ausbau für den MIV, beispielsweise durch Ausbau von Strassen oder Erweiterung des Parkfeldangebots (wie er in der Mitwirkung teilweise gefordert wurde) ist angesichts des beschränkten Raumangebots innerhalb der gebauten Stadt nicht möglich. Zudem würde dies diverse andere Ziele und Strategien der Stadtentwicklung konkurrieren.

Auch eine Weiterführung der ERO Richtung Osten muss im Planungshorizont als unrealistisch angesehen werden. Grundlage wäre ein Eintrag im kantonalen Richtplan. Im gültigen Richtplan wie schon im Richtplan 2000 ist das Vorhaben nicht enthalten. Solange für eine Osterweiterung der ERO oder eine neue Osttangente auf keiner Planungsebene (Bund, Kanton, Agglomeration) eine konkrete bzw. konsolidierte Idee oder Stossrichtung vorliegt, muss die Stadt Olten im Leitbildhorizont Lösungen innerhalb der heutigen Rahmenbedingungen entwickeln.

Die Entwicklung hin zu einer klimaverträglichen, umwelt- und ressourcenschonenden sowie stadtverträglichen Mobilität sind von hohem öffentlichem Interesse und eine Vorgabe des kantonalen Richtplans. Entsprechend begrüsst der Kanton in seiner Vorprüfung des RLB die Massnahmen betreffend Umgang mit dem Strassenverkehr ausdrücklich (Angebotsorientierung, Stadt der kurzen Wege).

An den Inhalten des RLB betreffend Strassenverkehr, Angebotsorientierung und das Ziel einer Stadt der kurzen Wege wird daher ohne grundsätzliche Änderung festgehalten.

3.5 Ortsbildschutz (bzw. energetische Sanierung historischer Bauten)

Zum Thema Ortsbildschutz sind verschiedene, teilweise gegensätzliche Forderungen eingegangen. Der Umgang mit energetischen Sanierungen innerhalb von Gebieten mit Ortsbildschutz sowie generell der Stellenwert und die Art des Schutzes von Gebäuden (Umsetzung ISOS) waren dabei die am häufigsten eingebrachten Themen.

Das ISOS und dessen Erhaltungsziele wurden im Jahr 2009 erstellt. In der Stadt Olten wurden dabei grossflächige Gebiete mit dem höchsten Erhaltungsziel belegt. Eine Überprüfung der Aussagen des ISOS hat im Rahmen der Ortsplanung zu erfolgen – dazu sind zunächst verschiedene Grundlagen zu erarbeiten, beispielsweise ein aktuelles Bauinventar. Im Grundsatz gilt, dass die auch heute noch qualitativ hochstehenden Gebiete in ihrer baulichen Qualität, welche auch die Grünräume umfasst, grundsätzlich zu erhalten sind. Darüberhinausgehende, räumlich konkrete Aussagen sind im Rahmen des RLB nicht möglich.

Innerhalb dieser sensiblen Gebiete sind partielle Verdichtungen, wo ortsbaulich verträglich, aufgrund von gezielten Planungsinstrumenten nicht ausgeschlossen. Auch energetische und wohnwertmässige Massnahmen sind möglich, soweit die den Charakter der Siedlung auch weiterhin bewahren. Bereits heute können Massnahmen wie Photovoltaikanlagen, Warmwasserkollektoren, Erdsonden, Fensterersatz oder Wärmepumpen umgesetzt werden. Bei wertvollen Siedlungen wie auch in der Altstadt sind jedoch objektspezifische Eigenarten zu berücksichtigen. Bauvorhaben in Ortsbildschutzgebieten werden durch die zuständigen Behörden immer individuell beurteilt und können nicht generell mit der Auflistung von baulichen Möglichkeiten behandelt werden.

An den Inhalten des RLB wird daher, mit kleinen Präzisierungen und Ergänzungen im erläuterten Sinne, festgehalten.

3.6 Landschaft und Naturschutz

Das RLB trifft Aussagen sowohl zum Siedlungsgebiet als auch zu den umliegenden Landschaftsräumen. Dabei ist die inhaltliche Tiefe innerhalb des Siedlungsgebiets naturgemäss grösser als ausserhalb, dies entspricht auch der zukünftigen Regelungsdichte. Dennoch wurden verschiedene Ergänzungs- und Präzisierungsanträge aus der Mitwirkung ins RLB aufgenommen.

In der Strategiekarte wurde eine Aussage zu den Gebieten mit Fokus auf Natur und Landschaft aufgenommen und die Gebiete entsprechend markiert. Die Aussagen zu den Landschaftskammern wurde hinsichtlich der verschiedenen Ökosystemleistungen und dem Grundwasserschutz ergänzt und präzisiert.

3.7 Stellenwert der Kultur

Im Rahmen der Mitwirkung wurde verschiedentlich die stärkere Berücksichtigung der Kultur als wichtiger Faktor für eine vielfältige und lebenswerte Stadt gefordert.

Die Kultur ist eine der zentralen Funktionen der Zentrumsstadt Olten. Im RLB wurden daher verschiedene Aspekte ergänzt, die den Kultursektor unterstützen und fördern können. Die Kultur wurde als eine der zentralen kommunalen Infrastrukturen in den Text aufgenommen. Festgehalten wurde zudem der Grundsatz, dass für das kulturelle Angebot auch künftig geeignete räumliche Voraussetzungen sicherzustellen sind. Beispielsweise können bei Gebietstransformationen kulturelle Zwischennutzungen eine grosse Bereicherung darstellen.