

Stadt Olten

Gestaltungsplan «Konradstrasse 25/27» mit Sonderbauvorschriften



Bericht zur öffentlichen Mitwirkung

28. April 2023

Verfasser

Stadt Olten

Direktion Bau

Dornacherstrasse 1

4601 Olten

Tel. 062 206 13 01

E-Mail: baudirektion@olten.ch

und

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG

Thomas Schneitter

Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen

Tel. 062 388 38 38

E-Mail: thomas.schneitter@bsb-partner.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	4
2	Öffentliche Mitwirkung	5
2.1	Gesetzliche Grundlagen und Zweck	5
2.2	Gegenstand der Mitwirkung	5
2.3	Durchführung des Verfahrens	5
3	Mitwirkungsbeiträge und Stellungnahme	7

1 Zusammenfassung

Planungsgegenstand

Der Grundeigentümer der Parzellen GB Olten Nrn. 1489 und 1490 / Konradstrasse 25/27 beabsichtigt das bestehende Gebäude durch ein 7-geschossiges Wohngebäude (sechs Geschosse plus Attika) zu ersetzen.

Die Parzellen GB Olten Nrn. 1489 und 1490 befinden sich an der Konradstrasse 25/27 nordwestlich der Oltner Altstadt. Sie bilden mit den benachbarten Gebäuden eine Blockrandbebauung mit einem nahezu geschlossenen Innenhof. Es handelt sich um ein städtisch geprägtes Umfeld. Die Parzellen befinden sich in der Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht.

Verfahren mit verschiedenen Akteuren

Die Ausarbeitung der Planungsinstrumente erfolgte auf der Grundlage des Richtprojekts der ARGE Frey Architekten AG und rba architekten (beide Olten). BSB + Partner, Planer und Ingenieure wurde im November 2021 mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes beauftragt. Während des Erarbeitungsprozesses fanden mehrere Abstimmungen zwischen Eigentümer, Stadt, Kanton, Architekten und Raumplaner statt. Das Plan-dossier wurde im Sinne einer kooperativen Planung zusammen mit der Stadt Olten erarbeitet.

Das Projekt

Die beiden bestehenden Gebäude an der Konradstrasse 25/27 entsprechen wohnnutzungsmässig, bautechnisch, ortsbaulich, volumetrisch und energetisch nicht mehr den heutigen Standards. Deswegen sieht der Eigentümer vor, diese mit einem einzigen Neubau zu ersetzen. Das Richtprojekt verfügt über sechs Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Das Richtprojekt orientiert sich an der Höhe der unmittelbar angrenzenden Nachbarbauten Konradstrasse 23 und 31 und vervollständigt die Volumetrie des Blockrands.

Ein Untergeschoss verfügt über Keller und Abstellplätze für Velos und Kinderwagen. Es ist hofseitig über eine Rampe zugänglich, die entlang der Hausfassade liegt.

Der Grundriss («Fussabdruck») des Gebäudes entspricht der Länge der beiden Parzellen (ca. 17.50 m), womit das Gebäude nahtlos an die benachbarten Gebäude anschliesst. Mit der gewählten Gebäudetiefe (14.50 m) lassen sich sinnvolle und qualitativ hochwertige Wohnungsgrundrisse in den Obergeschossen realisieren.

2 Öffentliche Mitwirkung

2.1 Gesetzliche Grundlagen und Zweck

Gesetzliche Grundlage

Gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 3 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn (PBG) führte die Stadt Olten für den Gestaltungsplan ein Mitwirkungsverfahren durch.

Zweck

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Interessenkonflikte zu erkennen.

Zusätzlich wird der breiten Bevölkerung und den Interessierten die Möglichkeit geboten, sich mit den planerischen Absichten auseinanderzusetzen. Sie haben im Rahmen einer Mitwirkungseingabe die Möglichkeit, ihre Sichtweise sowie allfällige Verbesserungswünsche darzulegen.

2.2 Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens ist das Gesamtdossier zum Gestaltungsplan "Konradstrasse 25/27" bestehend aus den folgenden Dokumenten:

- Gestaltungsplan «Konradstrasse 25/27» vom 31. März 2022
- Sonderbauvorschriften «Konradstrasse 25/27» vom 31. März 2022

Erläuternde Planungsdokumente:

- Raumplanungsbericht gem. Art. 47 RPV vom 10. März 2022
- Richtprojekt Ersatzneubau, ARGE Frey Architekten AG und rba architekten gmbh, Olten vom 13. April 2021, rev. 10. Januar 2022
- Modell mit Richtprojekt im Massstab 1:200

2.3 Durchführung des Verfahrens

Mitwirkungsfrist

Die öffentliche Mitwirkung dauerte vom 17. Mai bis 14. Juni 2022. Während dieser Zeit hatte die Bevölkerung Gelegenheit, sich über das vorliegende Planungsvorhaben zu informieren und schriftlich dazu Stellung zu nehmen. In der Eingangshalle des Stadthauses wurden die oben erwähnten Unterlagen an Stellwänden und Präsentationstischen angebracht bzw. aufgelegt. Parallel dazu waren die Planungsdokumente auf der Website der Stadt Olten aufgeschaltet.

Während der Mitwirkungsfrist ist eine Eingabe bei der Stadt Olten, Direktion Bau eingegangen:

- Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten

3 Mitwirkungseingaben und Stellungnahme

Folgende Organisationen (nachfolgend Mitwirkende genannt) haben eine Stellungnahme eingereicht:

Mitwirkende	Datum der Stellungnahme
Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten	7. Juni 2022

Tabelle 1 Übersicht Mitwirkende

Nr.	Eingabe durch	Thema	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde
1	Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten	Raumplanung und Baurecht	Wir finden es richtig und wichtig, dass der Blockrand an dieser Stelle vervollständigt und gemäss RPG qualitativ verdichtet wird.	Die Rückmeldung wird dankend entgegengenommen.
2	Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten	Raumplanung und Baurecht	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.	Die Bemerkung wird dankend entgegengenommen.
3	Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten	Raumplanung und Baurecht	Der Zielsetzung der Durchgrünung, Entsiegelung und Hitzeminderung ist angesichts der andauernden und besorgniserregenden klimatischen Veränderungen höchste Aufmerksamkeit zu schenken.	Die Bemerkung wird dankend entgegengenommen. Die Planungsbehörde wird dieses Thema bei der Ortsplanung umfassend bearbeiten.
4	Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten	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	Der Kommentar wird dankend zur Kenntnis genommen. Es bleibt zu bemerken, dass der Umgang mit Innenhöfen im Rahmen der Ortsplanung thematisiert wird.

Bericht zur öffentlichen Mitwirkung

			z.T. auch für private Dauermieter:innen verfügbar sind.	
5	Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten	Umgebung / Siedlungsana- lyse	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.	Die Bemerkung wird dankend entgegengenommen. Der Gestaltungsplan ermöglicht die Nutzung des Erdgeschosses für einen Gastrobetrieb.
6	Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten	Umgebung / Siedlungsana- lyse	Im Bereich des Gebäudes sollen ausserdem zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Verengung des Strassenraums hitzetaugliche und schattenspendende Bäume gepflanzt werden.	Aufgrund der beschränkten Grundfläche wie auch des vollständig überbauten Aussenraums können keine Bäume im Planungsperimeter gepflanzt werden. Der Raumplanungsbericht zeigt im Anhang III auf, in welcher Form die Aussenraumqualität im Hof zukünftig gestaltet werden kann.
7	Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten	Architektur, Städtebau	Wir finden es richtig, dass die maximale Geschossigkeit ausgenutzt und der Blockrand geschlossen wird.	Die Bemerkung wird dankend entgegengenommen.
8	Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten	Architektur, Städtebau	Extensive Begrünung zur Regenwasserretention ist zwingend vorzuschreiben.	Eine Dachbegrünung ist vorgesehen. Im Bauprojekt wird angestrebt, die begrünte Dachfläche bei gleichzeitiger Nutzung zur Energiegewinnung aufeinander abzustimmen. Mit den überarbeiteten Sonderbauvorschriften (§ 7 Abs. 5), welche neu eine maximale Höhe für Energiegewinnsysteme von 0.4 m anstatt wie bisher von 0.2 m ab Oberkante Attika bzw. Dachrand ermöglichen, sollte eine kombinierte Lösung (Dachbegrünung und Energienutzung) besser gewährleistet werden.
9	Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten	Architektur, Städtebau	Der Aufbau einer PV-Anlage soll nicht nur ermöglicht, sondern vorgeschrieben werden.	Diese Empfehlung wird im überarbeiteten Gestaltungsplan umgesetzt. Die Sonderbauvorschriften sehen eine Pflicht zur Realisierung von Solaranlagen auf dem Dach des Attikageschosses sowie auf dem Dachaufbau vor (§ 14 Abs. 3).
10	Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten	Architektur, Städtebau	Energie: Gas und/oder Öl als Energieträger soll ausgeschlossen werden (s. auch §14 SBV).	Der Ausschluss bestimmter Energieträger zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht zulässig. Es wird auch darauf hingewiesen, dass die aen (Aare Energie AG)

Bericht zur öffentlichen Mitwirkung

				plant, als Energiequelle für einen Wärmeverbund in der Innenstadt im Zeitraum 2028 bis 2032 das Grundwasser einzusetzen. Damit wird - nicht nur für das betroffene Planungsgebiet - eine innenstädtisch ökologischere Energieerzeugung angestrebt (siehe Webseite unter aen.ch; Wärmeverbund).
11	Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten	Nutzung	Eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung muss Vorschrift sein. Eine spätere Umnutzung als Wohnung(en) soll verboten werden.	Eine Umnutzung des Erdgeschosses zu Wohnzwecken ist gemäss § 4 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften untersagt. Im ganzen Erdgeschoss sind zwingend Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln.
12	Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten	Nutzung	Die Ausstattung jeder Wohnung mit einem Wäschetrockner zu Lasten 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.	Mit dem Anspruch an qualitätsvolle Wohnungen, ist auch das Bedürfnis eines eigenen Wäschetrockners verbunden. Weiter besteht im Keller keine Möglichkeit einer Waschküche/Trockenraum – u.a. aufgrund des notwendigen grosszügigen Veloraums und der Kellerabteile. Das Erstellen eines zweiten Untergeschosses wäre auch aus bautechnischen, wirtschaftlichen und ökologischen (graue Energie) Gründen nicht verhältnismässig. Die grosszügigen Balkone lassen die Wäsche auch an der freien Luft trocknen.
13	Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten	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.	Die Bemerkung wird dankend zur Kenntnis genommen. Diese Thematik wird Rahmen der Ortsplanungsrevision behandelt.
14	Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten	Mobilität	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.	Die Bemerkung wird dankend zur Kenntnis genommen.
15	Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten	Aussenraum	Ein direkter Zugang zum Innenhof auch für die Bewohner:innen der Wohnungen ist angesichts der angestrebten Innenhofentwicklung sehr wünschenswert.	Diese Empfehlung wird planerisch umgesetzt und im Richtprojekt dargestellt.
16	Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten	Aussenraum	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,	Der Kommentar wird dankend zur Kenntnis genommen. Es bleibt zu bemerken, dass der Umgang mit Innenhöfen im Rahmen der Ortsplanung thematisiert wird. Es ist nicht zulässig, Auflagen ausserhalb des Planungssperimeters zu machen.

Bericht zur öffentlichen Mitwirkung

			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.	
17	Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten	SBV § 4 "Nutzungen"	Die Art und das Mass der Nutzungen scheinen uns sinnvoll.	Die Bemerkung wird dankend zur Kenntnis genommen
18	Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten	SBV § 6 "Stadttebau"	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.	Die Bemerkung wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Materialisierung wird im Richtprojekt und in den Sonderbauvorschriften ergänzt.
19	Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten	SBV § 11 «Mobilitätskonzept»	Wir begrünnen das obligatorische Einreichen eines Mobilitätskonzeptes.	Die Bemerkung wird dankend zur Kenntnis genommen.
20	Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten	SBV § 14 "Energie"	Statt lediglich einer Prüfung sollte die Stadt die bestmögliche Einhaltung der MKZ für Minergie-P verlangen.	Auf Basis des Richtprojekts und getroffener Annahmen ist mittels Machbarkeitsberechnung noch nicht klar, ob die MKZ für Minergie-P erreicht werden können (u.a. aufgrund der starken Verschattung sowie der relativen kleinen Dachfläche).
21	Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten	SBV § 14 "Energie"	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.	<p>Dämmwert: Für die Machbarkeitsberechnung wurden ein Dämmkonzept angenommen, welches in der Regel ermöglicht, die MKZ nach Minergie-P zu erreichen. Aus voran genannten Gründen (Verschattung, kleine Dachflächen) kann dies zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht garantiert werden. Es ist im nächsten Planungsschritt zu entscheiden, ob noch höhere Dämmstärken, bzw. neuartige Dämmstoffe verwendet werden sollen in Abwägung mit flächenreduzierten Wohnungsgrundrissen.</p> <p>Verbrauch: wird durch die bereits sehr gute Dämmung gemäss Minergie-Standard reduziert. Die weitere Reduktion ist Sache des Nutzers durch den Eigenverbrauch bzw. jedes einzelnen Mieters.</p> <p>Energieträger: Der generelle Ausschluss von Energieträgern ist im jetzigen Zeitpunkt nicht zulässig, da weitere Faktoren wie Schadstoffemissionen, etc. ebenfalls zu berücksichtigen sind. Zweifellos ist im innerstädtischen Raum der Einsatz von Wärmeverbundnetzen die sinnvollste Lösung (siehe auch unter Nr. 10 der Eingabe).</p>

Bericht zur öffentlichen Mitwirkung

22	Grüne Region Olten / Junge Grüne Olten	Interessens-ab- wägung, Um- welt	Im Raumplanungsbericht steht unter Punkt 6.4 fälschlicherweise, an der Konradstrasse gelte Tempo 30. Das ist nicht korrekt: es gilt Tempo 20 (Begegnungszone).	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen und im Raumplanungsbericht korrigiert.
----	---	--	--	---

Tabelle 2

Mitwirkungseingaben mit Stellungnahme der Planungsbehörde