

Teilzonenplan und Gestaltungsplan Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse



Bericht zur öffentlichen Mitwirkung

3. Juli 2024



plan:team

Impressum

Verfassende

Stadt Olten, Direktion Bau, Dornacherstrasse 1, 4600 Olten
und

Planteam S AG, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn

Bernhard Straub, dipl. Architekt, Raumplaner ETH SIA REG A
041 469 44 66, bernhard.straub@planteam.ch

Barbara Wittmer, dipl. Geografin, MAS Raumplanung ETH FSU SIA
031 311 44 30, barbara.wittmer@planteam.ch

Hans Arnet, MSc UZH in Geographie
041 469 44 36, hans.arnet@planteam.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Zusammenfassung	4
2.	Öffentliche Mitwirkung	5
2.1	Gesetzliche Grundlagen und Zweck	5
2.2	Gegenstand der Mitwirkung	5
2.3	Durchführung des Verfahrens	6
3.	Mitwirkungseingaben mit Beurteilung durch die Planungsbehörde	7

1. Ausgangslage und Zusammenfassung

Planungsgegenstand

Im Nordwesten der Altstadt von Olten soll auf den Parzellen GB Nrn. 1038, 1039, 1043, 1044, 1049, 1050, 1051, 5436 und 5806 eine Neubebauung mit sinnvoller Ausnutzung entstehen, welche auch die qualitätsvolle innere Verdichtung gemäss dem revidierten Raumplanungsgesetz vom 1. Mai 2014 berücksichtigt. Dazu wurde der Gestaltungsplan «Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse» mit Sonderbauvorschriften und der Teilzonenplan «Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse» mit den dazugehörigen Dokumenten erarbeitet. Innerhalb des Planungssperimeters befinden sich neben den genannten, für die Neubebauung vorgesehenen Parzellen Bereiche der öffentlichen Strassenparzellen GB Nrn. 90342, 90386 und 90450.

Verfahren mit verschiedenen Akteuren

Für das Areal «Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse» wurden bereits ein Teilzonenplan und ein Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften im Jahre 2019 öffentlich aufgelegt, beschlossen und genehmigt. Die Genehmigung des Regierungsrates wurde mit dem Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 11. Januar 2022 (VWBES.2020.168) aufgehoben.

Die Ausarbeitung und Neufassung der Planungsinstrumente erfolgte auf der Grundlage des zwischenzeitlich neu ausgearbeiteten Richtprojekts der Frei Architekten, Aarau, und des Richtprojekts Freiraum der Zwahlen + Zwahlen AG, Cham. Die Planteam S AG wurde im Juni 2022 mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes sowie der dazugehörigen Teiländerung zum Bauzonenplan beauftragt. Während des Erarbeitungsprozesses fanden mehrere Abstimmungen zwischen Raumplanenden, Stadt, Kanton, Architekten, Freiraumplanenden sowie weiteren Fachplanenden statt. Das Plandossier wurde im Sinne einer kooperativen Planung zusammen mit der Stadt Olten erarbeitet.

Das Projekt

Aufgrund des lärmbelasteten Standorts sowie der Berücksichtigung der Lage unmittelbar neben der katholischen Kirche St. Martin erwies sich ein klassischer Kammtyp mit einer langgestreckten Strassenzeilenbebauung entlang der Ziegelfeldstrasse sowie drei rechtwinklig angeordneten Kamm-Gebäuden als ideal. Die Massstäblichkeit der östlich angrenzenden Zentrumszone und ihrer charakteristischen Bebauungsstruktur findet dadurch eine Fortsetzung.

Damit eine qualitätsvolle Verdichtung des Areals in dieser Zentrumslage ermöglicht werden kann, soll nebst dem obligatorischen Gestaltungsplan eine Teiländerung des Zonenplans stattfinden (Umzonung von einer Kernrandzone, Kr in eine Kernzone, K).

Zur Klärung von Lärm- und Verkehrsfragen wurden ein Lärmschutznachweis und ein Mobilitätskonzept erarbeitet.

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 Teilzonenplan und den Gestaltungsplan «Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse» ein Mitwirkungsverfahren durch.

Zweck

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Fragestellungen 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 Teilzonenplan und Gestaltungsplan «Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse», bestehend aus den nachfolgend aufgelisteten Dokumenten.

Verbindliche Bestandteile

Genehmigungsinhalte der vorliegenden Planung sind:

- Teilzonenplan Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse, Massstab 1:500 vom 28. Oktober 2022
- Gestaltungsplan Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse, Situationsplan 1:500 (mit den Ansichten Süd, Ost und West) vom 28. Oktober 2022
- Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Ziegelfeldstrasse – Bleichmattstrasse vom 28. Oktober 2022

Orientierende Bestandteile

Zur Orientierung liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 28. Oktober 2022
- Richtprojekt Architektur der Frei Architekten AG, Aarau, vom 24. Oktober 2022 im Massstab 1:250 bzw. 1:500
- Richtprojekt: Materialisierungskonzept vom 24. Oktober 2022
- Richtprojekt: Berechnungen und Schemen vom 24. Oktober 2022
- Lärmschutznachweis (zum Richtprojekt) der Grolimund + Partner AG, Bern/Aarau, vom 24. Oktober 2022

- Richtprojekt Freiraum der Zwahlen + Zwahlen AG, Cham, vom 24. Oktober 2022 im Massstab 1:200
- Mobilitätskonzept der Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH, Brugg, vom 20. Oktober 2022
- Modell mit Richtprojekt im Massstab 1:200 der Frei Architekten AG, Aarau

2.3 Durchführung des Verfahrens

Mitwirkungsfrist

Die öffentliche Mitwirkung dauerte vom 06. Dezember 2022 bis zum 24. Januar 2023. 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.

Die Gelegenheit zur Mitwirkung wurde von einer Privatperson sowie von einer politischen Partei (Grüne Region Olten) genutzt.

3. Mitwirkungseingaben mit Beurteilung durch die Planungsbehörde

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

Mitwirkende	Datum der Stellungnahme
Grüne Region Olten (GRO)	22. Januar 2023
Privatperson 1 (PP_1)	23. Januar 2023

Tabelle 1: Übersicht Mitwirkende

Der Mitwirkungsbericht gibt auf den folgenden Seiten die Mitwirkungseingaben im Wortlaut wieder, klassiert die Stellungnahmen nach den angesprochenen Themen und fasst die Beurteilung durch die Planungsbehörde der Stadt Olten zusammen.

Nr.	Mitwirkende	Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe im Wortlaut	Beurteilung durch die Planungsbehörde
1	GRO	Grünflächen und Bäume allgemein	Olten wächst. Glücklicherweise haben wir brachliegende Graufächen im Überfluss, die im Rahmen einer hochwertigen Verdichtung gegen innen überbaut oder umgenutzt werden können. Gerade im Zusammenhang mit dem Stadtklima, dass sich aufgrund der Klimaerwärmung konstant verschlechtert, ist es uns aber ein grosses Anliegen, dass genügend Grünflächen und Bäume vorgesehen sind. Nur so bleibt die Innenstadt auch für künftige Generationen bewohnbar. Zu den einzelnen Punkten:	Der einleitende Kommentar wird dankend zur Kenntnis genommen.

Nr.	Mitwirkende	Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe im Wortlaut	Beurteilung durch die Planungsbehörde
2	GRO	Verdichtung	Die geplante Überbauung des Areals entspricht dem Ziel einer qualitativ hochwertigen Verdichtung. Das zugunsten der Martinskirche eingekürzte Volumen ist städtebaulich verträglicher als das Vorgängerprojekt. Im Erdgeschoss sollen Flächen mit Publikumsnutzung vorgesehen werden (z.B. ein Innenspielplatz, ein Cafe, ein mietbarer Eventraum mit Küche oder ein Raum für geteilte statt individueller Gefrierschränke). Die Grünflächen sollen von Benutzer:innen jeglichen Alters gemeinsam genutzt werden können.	<p>Die Bemerkungen zur nun reduzierten Volumetrie werden verdankt. Die zulässigen Nutzungen richten sich nach der Grundnutzung der Zone: «Kernzone» (vgl. § 6 Abs. 1 SBV). Das Richtprojekt sieht im Erdgeschoss publikumsorientierte Gewerbenutzungen vor. Wer letztlich genau im Erdgeschoss einziehen wird, kann im Gestaltungsplan nicht geregelt werden, da dies den übergeordneten baurechtlichen Bestimmungen nicht entsprechen würde.</p> <p>Die Grünflächen bieten unterschiedliche Angebote und können von Benutzenden jeglichen Alters der zukünftigen Mieterschaft gemeinsam genutzt werden.</p>

Nr.	Mitwirkende	Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe im Wortlaut	Beurteilung durch die Planungsbehörde
3	GRO	Energetischer Mindeststandard	<p>Wir begrüßen zwar, dass Minergie-P (zumindest für die Hauptanforderung MKZ) als Mindeststandard vorgesehen ist. Angesichts der nicht mehr tragbaren Abhängigkeit von öl- und gasproduzierenden Ländern und weil die Stadt Olten im Jahr 2019 den Klimanotstand verkündet hat würden wir es als wichtig erachten, dass auch eine vollständige Deckung des Wärmebedarfs mittels WP/Erdsonde vorgeschrieben ist. Es gilt ausserdem zu beachten, dass angesichts der Dachfläche von > 300 m² die seit dem 1. Januar 2023 geltende PV-Pflicht gilt für das Objekt. Dies ist entsprechend im Gestaltungsplan zu vermerken.</p>	<p>Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen (vgl. § 15 Abs. 3 SBV), welches mindestens die Bedingungen in § 15 Abs. 1 und 2 SBV umfassend darstellt.</p> <p>Das Energiekonzept wird sich nach den sich ständig wandelnden gesetzlichen Vorgaben richten und sich an den zu diesem Zeitpunkt gängigen Formen der Energieversorgung orientieren.</p> <p>Es sind gegenwärtig auch Bestrebungen im Gange, dass ein grosser Teil des innerstädtischen Gebiets durch ein Fernwärmenetz, welches die Klimaziele der Stadt Olten berücksichtigt, erschlossen wird. Damit könnte voraussichtlich ein noch höherer Anteil der Deckung durch erneuerbare Energien erreicht werden. Die vollständige Deckung des Wärmebedarfs mittels Erdsonden, bzw. Wärmepumpe würde – gemäss den heutigen Erkenntnissen wohl auch eine Fassadenverkleidung mittels Photovoltaik-elementen (PV) erfordern, welche aus ortsbaulichen Gründen der materialmässigen Eingliederung nicht dem sensiblen historischen Ort entsprechen würde.</p> <p>Eine Bestimmung für die PV-Pflicht ist nicht notwendig, da dies bereits mit der übergeordneten Gesetzgebung abgedeckt wird. Diese kann sich bekanntlich noch verändern, bzw. aufgrund der Klimaveränderung weiter verschärfen. Zudem ist die Gestaltung der Photovoltaikanlage immer auch in Abstimmungen mit der Begrünung der Dachfläche zu betrachten, welche notwendig ist, damit in starken Regenfällen eine Wasserrückhaltung gewährleistet wird, welche damit die Überbelastung des Entwässerungsnetzes verhindern kann.</p>

Nr.	Mitwirkende	Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe im Wortlaut	Beurteilung durch die Planungsbehörde
4	GRO	Naturnahe Bepflanzung	Wir begrüßen die angestrebte extensive Bepflanzung der Dachfläche mit einheimischen Arten. Auch bei der übrigen Bepflanzung soll konsequent auf einheimische und standortgerechte Arten gesetzt werden. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass keine invasiven Neophyten verwendet werden.	Die Sonderbauvorschriften enthalten bereits eine Bestimmung, wonach bei der Bepflanzung einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden sind und Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, nicht zulässig sind (vgl. § 10 Abs. 6).
5	GRO	Bäume	Wir beurteilen die Baumreihe entlang der Ziegelfeldstrasse positiv. Wir begrüßen auch die angestrebte Baumgruppe entlang der Grundstrasse. Wie eingangs erwähnt sind der Meinung, dass Bäume für das Stadtklima sehr wichtig sind - wir würden daher weitere Bäume entlang des öffentlichen Weges empfehlen. Mit einer zweigeschossigen Tiefgarage direkt unter dem Gebäude könnte auch entlang dieses Weges eine für hohe Bäume geeignete Überdeckung erreicht werden.	<p>In der geplanten eingeschossigen Tiefgarage sind Baumgruben vorgesehen, die es erlauben, grosskronige Bäume zu pflanzen. Der Vorschlag für die räumliche Neukonzeption einer zweigeschossigen Tiefgarage würde zusätzliche Rampenbauwerke und komplexe Baugrubensicherungen erfordern. Damit verbunden wäre auch der deutlich höhere Einsatz von grauer Energie und zudem wären höhere Kosten die Folge. Die Verhältnismässigkeit in kostenmässiger Hinsicht wäre nicht mehr gegeben, zudem wäre aus gesamtökologischer Sicht die Massnahme nicht im Sinne einer Verbesserung.</p> <p>Die Sonderbauvorschriften werden konkretisiert und im Raumplanungsbericht werden die Überlegungen zu der Bepflanzung mit Bäumen verständlicher dargelegt.</p>
6	GRO	Öffentliche Begehbarkeit	Öffentliche Begehbarkeit (auch für Kinderwagen) des Areals mit der Baumgruppe entlang der Grundstrasse wäre für uns erstrebenswert. Sie erweitert die Bewegungsfreiheit im Fussgängerbereich des Quartiers.	Eine gesamthaft öffentliche Nutzung des Areals ist aus Gründen der notwendigen Intimität der Wohnungen wie auch der Begebenheit, dass vom Schöngrundquartier zur Innenstadt genügend öffentliche Durchwegungen vorhanden sind, nicht vorgesehen. Eine öffentliche Nutzung würde zudem Unterhalts- und Sanierungskosten für die Stadt generieren. Die Begrünungsqualität entlang der Grundstrasse wird gegenüber heute deutlich erhöht.

Nr.	Mitwirkende	Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe im Wortlaut	Beurteilung durch die Planungsbehörde
7	GRO	Parkierung	<p>Wir begrüßen die angestrebte Platzierung eines Carsharing-Fahrzeugs sowie die hohe Anzahl Veloabstellplätze inklusive deren direktem oberirdischen Zugang. Wir begrüßen es auch, dass die Auto-Parkplätze von der Wohnungsmiete entkoppelt werden. Wir sind der Meinung, dass eine Ladeinfrastruktur für alle Elektrofahrzeuge (nicht nur Velos) bereitgestellt werden muss. Ein Teil der Parkplätze soll dabei bereits fertig mit Ladestationen ausgestattet werden, die Grundinstallation aber gemäss dem Energiekonzept 2022 des Kantons für sämtliche Parkplätze angelegt werden.</p>	Die Installation einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeug ist vorgesehen. Die Anzahl der Ladestationen wird sich am entsprechenden Bedarf orientieren.
8	GRO	Gemeinnütziger Wohnungsbau	Wir würden es begrüßen, wenn bei Überbauungen solcher Grösse die Möglichkeit für gemeinnützigen Wohnraum geprüft wird und die Stadt einen Mindestsatz von z.B. 30% an gemeinnützigem Wohnungsbau vorschreibt.	Aufgrund einer fehlenden gesetzlichen Grundlage kann diesem Wunsche nicht entsprochen werden.

Nr.	Mitwirkende Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe im Wortlaut	Beurteilung durch die Planungsbehörde
9	PP_1	<p>1. Legitimation</p> <p>Ich bin Eigentümerin der Liegenschaft [REDACTED] und als solche habe ich grösstes Interesse an der geplanten Gross-Baute die direkt gegenüber meiner Liegenschaft entstehen soll. Über eine Länge von ca. 47 Meter Länge zieht sie sich an der Bleichmattstr. entlang, und ist in einer Höhe von 6 Stockwerken und 4Stockwerken geplant. Gefolgt von einem kurzen Stück Grünfläche und der Garageneinfahrt für ca.54 Autos.</p> <p>Die Bleichmattstr. ist eine kleine Strasse. Wir werden wegen der unmittelbaren Nähe zur Baustelle, während der kommenden Bauzeiten sehr viel Lärm, sehr viel Staub ertragen müssen, und es ist zu befürchten, dass unsere Liegenschaft Schaden erleiden wird, zB von Rissen die durch Erschütterungen entstehen. Wie bereits erwähnt; die Bleichmattstr. ist eine kleine Strasse, eher eng und die enorme wuchtige Höhe der geplanten Hochbaute wird grossen Schattenwurf verursachen.</p>	<p>Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wird der breiten Bevölkerung und allen Interessierten die Möglichkeit geboten, sich mit den planerischen Absichten auseinanderzusetzen. Die Gelegenheit zur Mitwirkung kann von allen Interessierten wahrgenommen werden. Eine besondere Legitimation ist nicht notwendig.</p> <p>In der öffentlichen Mitwirkung können keine Einsprachen eingereicht werden. Die Einsprachemöglichkeit besteht im Rahmen der öffentlichen Auflage sowie dem nachfolgenden Baugesuchsverfahren.</p> <p>Bezüglich der weiteren Anmerkungen der Mitwirkenden wird wie folgt geantwortet:</p> <p>Eine sinnvolle bauliche Entwicklung eines bestehenden Siedlungsgebietes ist gemäss dem Raumplanungsgesetz und deren Verordnung vorgeschrieben. Damit werden im Rahmen der Umsetzung unweigerlich bauliche Aktivitäten erzeugt, welche Immissionen verursachen. Diese haben sich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (insb. dem Umweltschutzgesetz) zu bewegen. Ausserdem haben sie sich danach zu richten, dass sie keine Umgebungsbauwerke schädigen. Diese Thematik ist anlässlich des Baugesuches von den Gesuchstellern zu behandeln und wird nicht im Gestaltungsplan behandelt. In diesem, später stattfindendem Prozess besteht seitens der legitimierten Einsprechenden auch die Möglichkeit einer Einsprache.</p> <p>Bezüglich der Volumetrie wird auf die Ausführungen im Raumplanungsbericht verwiesen.</p>

Nr.	Mitwirkende Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe im Wortlaut	Beurteilung durch die Planungsbehörde
10	PP_1	<p>2. Das Quartier</p> <p>Nicht nur die Bleichmattstr. wird unter Grösse der Baute erdrückt sein. Die Baute erstreckt sich sechs Stockwerkehoch, cm genau von Bürgerstein der Bleichmattstr. bis auf den cm genau zur zum Bürgersteig der Grundstrasse, die ganzen 47.60 Meter lang entlang der Ziegelfeldstrasse. Ein einziger Klotz, ragt 6 sechs Stockwerke hoch in den Himmel. Auch dort ist grosser Schattenwurf vorauszusehen. Während andere «Sechsstöcker», den sechsten Stock als Attikawohnung zurückgebaut haben und evtl. noch mit einer gefälligen Terrasse, dem Auge, etwas Raum und Licht gegönnt haben. Auch durch zurücksetzen des sechsten Stockwerks könnte das geplante Hochhaus viel zur Harmonisierung zum Quartier beitragen.</p>	<p>Die östlich angrenzenden Gebäude entlang der Ziegelfeldstrasse sind mehrheitlich siebengeschossig, wobei das siebte Geschoss teilweise als Attikageschoss leicht zurückversetzt ist und damit nicht als Vollgeschoss zählt.</p>  <p>Der Längsbau wird als folgerichtige volumetrische Weiterentwicklung der charakteristischen Strassenzeilenbebauung der Ziegelfeldstrasse formuliert und passt sich gut in diese ein (vgl. Kapitel 6.2 im Raumplanungsbericht). Der kantonale Vorprüfungsbericht schreibt dazu: «Das sorgfältig überarbeitete Projekt gliedert sich demnach gut ins Ortsbild ein und auf die kantonalen Schutzobjekte im näheren Umfeld (Pfarrkirche St. Martin, Haus Bleichmattstrasse 4, Haus Ringstrasse 30) wird gebührend Rücksicht genommen, so dass keine Beeinträchtigung derselben vorliegt.»</p>

Nr.	Mitwirkende	Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe im Wortlaut	Beurteilung durch die Planungsbehörde
11	PP_1		<p>Das Hochhaus No 1069 an der Ecke, Bleichmatt/Ziegelfeldstr. hat das Erdgeschoss zur Bleichmattstr. soweit zurückgesetzt, dass dadurch zwei Parkplätze für Autos entstanden sind. Nach vorne blieb dann noch etwas Platz das den Fussgängern zu Gute kommt und dem Autofahrer einen besseren Blick auf den Verkehr ermöglicht.</p> <p>Gegenüber, haben die Hochhäuser 36, 34, 32, 30, etc. ihre Gebäude soweit zurückgesetzt, dass Sie einen breiten Streifen längs der Fassaden für Parkplätze gewinnen konnten. Das Haus Nr. 36 hat die zur Kreuzung soweit zurückgesetzt, dass die Ausfahrt der parkierten Autos gewährleistet ist. Auch die gegenüberliegenden Grundstücke und Häuser haben ihre Bauten grosszügig von den Bürgersteigen zurück genommen zum Vorteil von Verkehr und Fussgängern!</p>	<p>Die Parkierung wird vollständig unterirdisch realisiert, wodurch keine oberirdischen Parkplätze notwendig sind. Dies ist auch zum Vorteil des Ortsbildes. Somit stehen die gesamte Breite von 2 m zwischen der Fassade und der Fahrbahn der Bleichmattstrasse dem Fussverkehr zur Verfügung, welcher damit ausreichend Platz erhält.</p> <p>Darüber hinaus werden die notwendigen, normengemässen Sichtzonen eingehalten, so dass hier keine Anpassung notwendig ist.</p>
12	PP_1		<p>3. Rechtsbegehren</p> <p>Das Projekt Teilzonenplan und Gestaltungsplan «Ziegelfeldstr.-Bleichmattstr.-soll zur Überarbeitung und Redimensionierung zurückgewiesen werden.</p> <p>Eventualanträge:</p>	<p>Die vorliegende Planung ist recht- und zweckmässig und wird demnach in der vorliegenden Form, mit den notwendigen und sinnvollen Ergänzungen, bzw. Überarbeitungen aufgrund der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfungen öffentlich aufgelegt.</p>
13	PP_1		<p>Es seien Risikoanalysen zu treffen bezüglich des Baugrundes meiner Liegenschaft (Grundwasserspiegel, Absenkgefahr, Rissbildung Schäden an der Fassade).</p>	<p>Dies ist Gegenstand des Baugesuchsverfahrens (siehe voran).</p>

Nr.	Mitwirkende Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe im Wortlaut	Beurteilung durch die Planungsbehörde
14	PP_1	Es sei eine amtliche Bestandesaufnahme über bestehende Schäden an meinem Haus vorzunehmen, im Hinblick auf Beschädigungen durch Bau und Betrieb der neuen Zufahrten an der Ziegelfeld- und Bleichmattstrasse. (Rissprotokolle). Schaden an unserer Fassade die reich mit Stuckelementen verziert ist. Zu Ihrer Information: mein Haus an der [REDACTED] steht unter Heimatschutz.	Dies ist Gegenstand des Baugesuchsverfahrens.
15	PP_1	Es sei durch Fachleute zu prüfen, wie sich die zu erwartende Erhöhung des Grundwasserspiegels während der Bauzeit und die spätere Wiederabsenkung auf die Stabilität meiner Liegenschaft sowie sämtlicher umliegender Häuser inklusive der St. Martinskirche langfristig auswirkt.	Dies ist Gegenstand des Baugesuchsverfahrens.
16	PP_1	Es sei ein wirksamer Sicht- und Lärmschutz um die Baugrube zu installieren	Dies ist Gegenstand des Baugesuchsverfahrens.
17	PP_1	Es sei eine Schätzung über den Wertverlust meiner Liegenschaft während der Bauzeit und während des Betriebs zu erstellen (verbaute Aussicht etc.) im Hinblick auf eine angemessene Entschädigung	Dieser Wunsch ist nicht baurechtlicher Natur, sondern privatrechtlich zu behandeln.
18	PP_1	Es seien Massnahmen zur Vermeidung von Schleichverkehr als Folge des Bauverkehrs zu prüfen und zu ergreifen.	Dies ist Gegenstand des Baugesuchsverfahrens.
19	PP_1	Es seien realistische Berechnungen vorzunehmen, wie sich während der Bauzeit und nach Inbetriebnahme bzw. nach Einzug der Mieter, die Verkehrsbelastung und die Parkplatz-situation, welche jetzt schon als prekär zu bezeichnen ist..., an der Ziegelfeld- und der Bleichmattstrasse entwickeln dürften.	Das Mobilitätskonzept, welches ebenfalls in der öffentlichen Mitwirkung auflag, zeigt die Auswirkungen auf den übergeordneten Verkehr.

Nr.	Mitwirkende	Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe im Wortlaut	Beurteilung durch die Planungsbehörde
20	PP_1		Die Bewohner der durch die Bauarbeiten betroffenen Quartiers seien durch wirksame Beschränkungen der Betriebszeiten der Baustelle zu schützen. An Samstagen und Sonn- und Feiertagen, sowie allgemein zwischen 17:00 und 07:00 Uhr, seien Bauarbeiten nicht zu gestatten.	Dies ist Gegenstand des Baugesuchsverfahrens. Die Baustellenarbeiten haben sich in zeitlicher, lärmässiger und organisatorischer Hinsicht an die übergeordnete Gesetzgebung zu halten. Im Rahmen einer Baubewilligung werden zudem entsprechende Auflagen gemacht.
21	PP_1		Beeinträchtigungen der Ruhezeiten der Anwohnerschaft durch Lärmimmissionen verursacht durch den 24-h-Betrieb von Pumpen oder anderen lärm erzeugenden Maschinen (Rammen, etc.) seien abzugelten.	Dies ist Gegenstand des Baugesuchsverfahrens. Die Baustellenarbeiten haben sich in zeitlicher, lärmässiger und organisatorischer Hinsicht an die übergeordnete Gesetzgebung zu halten.
22	PP_1		<p>4. Begründung</p> <p>Die Lebensqualität meiner Mieter der [REDACTED], wird durch den Bau und den Betrieb der [REDACTED] Wohneinheiten erheblich beeinträchtigt: Unzumutbare Lärm- und Staubimmissionen während der Bauzeit werden tagsüber das Öffnen der Fenster und die Benutzung der Gemeinschaftsterrasse verunmöglichen.</p>	Dies ist Gegenstand des Baugesuchsverfahrens. Es wird zudem erwähnt, dass diese Thematik privatrechtlicher Natur ist.

Nr.	Mitwirkende	Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe im Wortlaut	Beurteilung durch die Planungsbehörde
23	PP_1		<p>Das fragliche Projekt in der vorliegenden Form ist überdimensioniert. Es zerstört bestehende Quartierstrukturen, beeinträchtigt wesentlich das Kultur-Historische Stadtbild in höchstem Masse und hat nachhaltig negative Auswirkungen auf die Lebensqualität des ganzen Quartiers.</p>	<p>Die vorliegende Planung ist recht- und zweckmässig und richtet sich nach dem Leitbild der Stadt Olten, das eine massvolle Verdichtung vorsieht.</p> <p>Der Längsbau wird als folgerichtige volumetrische Weiterentwicklung der charakteristischen Strassenzeilenbebauung der Ziegelfeldstrasse formuliert und passt sich gut in diese ein (vgl. Kapitel 6.2 im Raumplanungsbericht). Der kantonale Vorprüfungsbericht schreibt dazu: «Das sorgfältig überarbeitete Projekt gliedert sich demnach gut ins Ortsbild ein und auf die kantonalen Schutzobjekte im näheren Umfeld (Pfarrkirche St. Martin, Haus Bleichmattstrasse 4, Haus Ringstrasse 30) wird gebührend Rücksicht genommen, so dass keine Beeinträchtigung derselben vorliegt.» Es wird auch auf die voran dargelegten Erläuterungen verwiesen.</p>
24	PP_1	Bedarf von zusätzlichem Wohnraum	<p>Der Bedarf an mehr Wohnraum in Olten ist nicht gegeben. Stehen doch etliche Wohnungen in der gesamten Stadt und ins besonders in Olten West leer. Somit widerspricht dieses Projekt nicht nur dem nicht vorhandenen Bedarf an mehr Wohnraum, sondern steht auch unabhängig von der Bedarfsfrage in massiven Widerspruch zu ökonomischen und ökologischen Bedürfnissen. (Lärmbelastung, Lichtverschmutzung, Behinderung des Langsamverkehrs,</p> <p>Zunahme von Abgasen, Versiegelung von Boden versus Förderung der dringend benötigten Regenwasserversickerung etc.)</p>	<p>Die vorliegende Planung ist recht- und zweckmässig und richtet sich nach dem Leitbild der Stadt Olten, das eine massvolle Verdichtung vorsieht. Die bauliche Entwicklung soll an denjenigen Orten stattfinden, wo die Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs gut. Ausserdem sind die räumlichen Ergänzungen im Zentrum und nicht an den Siedlungsrändern umzusetzen. Zudem bleibt zu erwähnen, dass an diesem Ort bereits Wohnbauten standen.</p>

Nr.	Mitwirkende	Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe im Wortlaut	Beurteilung durch die Planungsbehörde
25	PP_1	Schadenersatz- und Abwehr-Ansprüche	5. Rechtswahrung Die Geltendmachung von Schadenersatz- und allfälligen zivilen Abwehr-Ansprüchen bleibt ausdrücklich vorbehalten	Die Mitwirkung ist für alle Mitwirkenden kostenlos. Es können seitens der Mitwirkenden auch keine Kostenbeiträge von der Planungsbehörde gefordert werden.

Tabelle 2: Mitwirkungseingaben mit Stellungnahme der Planungsbehörde