

Amt für Raumplanung

Abteilung Nutzungsplanung

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
arp@bd.so.ch
arp.so.ch

Corinne Stauffiger

Co-Leiterin Nutzungsplanung
Telefon 032 627 25 63
corinne.stauffiger@bd.so.ch

Stadt Olten
Direktion Bau
Stadthaus, Dornacherstrasse 1
Postfach
4601 Olten

20. Februar 2023 / SC

Olten: 3. Änderung Gestaltungsplan «Theodor Schweizer-Weg», Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Bucher

Sie haben uns am 15. März 2022 die 3. Änderung des Gestaltungsplans «Sälistrasse – Theodor Schweizer Weg» mit Sonderbauvorschriften zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Zu den Unterlagen haben wir folgende Bemerkungen:

1. Ausgangslage

Für das Gebiet besteht ein rechtsgültiger Gestaltungsplan aus dem Jahr 1999 («Änderung Gestaltungsplan «Sälistrasse – Theodor Schweizer Weg», RRB Nr. 1865 vom 18. September 1999). Diese Planung löste den ursprünglichen Plan aus dem Jahr 1996 ab (Umzonungs- und Gestaltungsplan «Sälistrasse – Theodor Schweizer Weg» mit SBV). Seither gab es eine 2. Änderung des Gestaltungsplanes, welche mit RRB Nr. 646 vom 3. April 2002 genehmigt wurde.

Die nun vorliegende 3. Änderung beschränkt sich auf die Änderung der Sonderbauvorschriften. Vorgesehen ist eine Konkretisierung der Bestimmung zur Qualitätssicherung, zur Veloparkierung, des Lärmschutzes, der Dachgestaltung und der Umgebungsgestaltung sowie die Aufnahme von neuen Bestimmungen zur Störfallvorsorge und zur Energie. Am Gestaltungsplan an sich werden keine Änderungen vorgenommen.

2. Beurteilung

Allgemein
Perimeter

Gemäss Titelblatt der Sonderbauvorschriften gelten diese neu für die Grundstücke (oder Teile davon): GB Olten Nrn. 1902, 3528, 5051, 5438, und 5440, 5983, 5984 und 6040. Der Teilzonen- und Gestaltungsplan Riggensbachstrasse (Sälipark), welcher das bestehende Einkaufszentrum Sälipark sowie dessen Erweiterung beinhaltet und aktuell im Beschwerdeverfahren ist, schliesst das Baufeld 1 des GP Sälistrasse-Theodor-Schweizer-Weg mit ein, d.h. die Planungsperimeter der beiden Pläne überlagern sich in diesem Bereich.

Grundnutzung

Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan (RRB Nr. 1222 vom 1. Juli 2008), welcher neueren Datums ist als der Gestaltungsplan, liegt das Areal in der dreigeschossigen Mischzone M3. In dieser Zone sind maximal 3 Geschosse bzw. eine maximale Gebäudehöhe von 10.50 m zulässig. Damit besteht ein Widerspruch zwischen der Grundnutzung nach Bauzonenplan und den Bestimmungen des bestehenden Gestaltungsplanes in den Baufeldern 2 und 3, welche jeweils 5 Geschosse zulassen. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann gemäss langjähriger kantonaler Praxis maximal ein Vollgeschoss von der Grundnutzung abgewichen werden. In Art. 9 der Sonderbauvorschriften steht, dass die Gebäudehöhen entlang der Sälistrasse zu überprüfen seien. Was konkret mit dieser Bestimmung gemeint ist, ist heute nicht mehr nachvollziehbar. Gemäss Situationsplan ist entlang der Sälistrasse eine max. 4-geschossige Bauweise / max. 13.50 m zulässig. Das Verhältnis zwischen der Grundnutzung und dem Gestaltungsplan muss im weiteren Verfahren durch die kommunale Planungsbehörde geklärt werden.

Übergeordnetes Konzept

Wie der Raumplanungsbericht richtig festhält, kommt dem Bifang-Quartier eine wichtige Bedeutung in der Stadt zu. Das räumliche Leitbild hat das Quartier auch entsprechend beschrieben bzw. als Fokusgebiet eingestuft. Das noch unbebaute Areal der Baufelder 2 und 3 schliesst eine letzte Lücke und stellt einen Übergangsbereich vom Bildungs- und Einkaufsquartier zum anschliessenden Wohnquartier südlich der Sälistrasse dar. Es stellen sich Fragen zur Nutzung, Erreichbarkeit und auch Außenraumgestaltung. Ob zu diesen Themen bereits übergeordnete konzeptionelle Überlegungen gemacht wurden, ist uns nicht bekannt. Um die Vorgaben für das angedachte qualitätssichernde Verfahren richtig zu definieren, sind solche aus unserer Sicht aber zu empfehlen.

Sonderbauvorschriften

Die Änderungen der vorliegenden Planung beschränken sich, wie einleitend festgehalten, auf die Änderung der Sonderbauvorschriften. Wir gehen nachfolgend auf die Paragrafen ein und halten die Erläuterungen sogleich bei den jeweiligen Paragrafen fest. Daraus ergibt sich der jeweilige Überarbeitungsbedarf.

Hinweis. Bei den Sonderbauvorschriften handelt es sich um Paragrafen, nicht Artikel. Dies ist ein formelles Detail, könnte jedoch noch angepasst werden.

Art. 5 Fläche mit Abklärungsbedarf (keine Änderung eingegeben, jedoch notwendig)

Der Text in den Sonderbauvorschriften ist wie folgt zu ersetzen:

Belastete Standorte (statt «Fläche mit Abklärungsbedarf»)

Die Grundstücke GB Olten Nrn. 5440, 5983 und 6040 sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet. Es handelt sich um die Standorte 22.092.0210B und 22.092.0670B, welche im KbS als belastet ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf eingestuft sind. Gestützt auf Art. 3 Altlastenverordnung (AltIV; SR 814.680) und § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; GS 712.15) sind die Standorte vor Erteilung der Baubewilligung auf Schadstoffe zu untersuchen und ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Das Amt für Umwelt beurteilt die Untersuchungsergebnisse und genehmigt das Entsorgungskonzept.

Art. 9 Qualitätssicherung

Anstelle der heute geforderten «ergänzenden Gestaltungsplänen» soll ein qualitätssicherndes Verfahren (Studienauftrag in Anlehnung an SIA 143) durchgeführt werden. Die Stadtbehörde Olten wird bei der Wahl der Teilnehmenden bzw. der Jury sowie der Ausarbeitung des Pflichtenheftes miteinbezogen. Weiter wird die festgelegt, dass das Resultat des qualitätssichernden Verfahrens für Volumetrie und Gestaltung der Bauten und Umgebung massgebend ist.

Diese Konkretisierung betreffend Qualitätssicherung erachten wir im Grundsatz als sehr positiv.

Das Bewusstsein für den Ort und das Einfordern von erhöhten Qualitäten für das Areal ist begrüssenswert und wird aus kantonaler Sicht gestützt. Es stellt sich jedoch die Frage, wie das Resultat des Studienauftrages, welches heute ja noch nicht bekannt ist, gesichert werden kann. Das Resultat soll vorliegend als «massgebend» deklariert werden. Die Stadt erachtet diese Festlegung als ausreichend um im späteren Verfahren die entsprechende Qualität einzufordern.

Inwiefern auf Grund des geänderten Vorgehens Fragen der Mitwirkung betroffen sind, ist offen. Es obliegt der kommunalen Planungsbehörde diese angemessen sicherzustellen.

Art. 10 Erschliessung

Eine durch das Parkhaus führende «Abkürzung» ist auch nicht im Sinne des Kantons.

Art. 11 Abstellplätze, Veloparkierung

Absatz 2:

Die grundsätzliche Idee des Projektes wird verstanden und begrüsst. Aufgrund der sehr guten Lage (öV-Güteklassen B und C) soll der Fokus in Richtung autoarmes Wohnen gelegt werden.

Die Verkehrsbeziehungen müssen in einem grösseren Betrachtungspfarrimeter (Aarburgerstrasse, nach Umgestaltung / Bahnhofplatz / Säliquartier-Wilerweg / Projekt Kanton Aargau) mit einer umfassenden Leistungsberechnung auf der Basis der Mobilitätsstrategie Olten aufgezeigt werden. Das verlangte Verkehrsgutachten sollte vor der Bestellung mit dem Kanton vorbesprochen werden, damit eine punktuelle Betrachtung (Sälikreisel) nicht zu falschen Erkenntnissen führt. Zudem besteht die Absicht den Sälikreisel mittelfristig umzugestalten, da es sich hierbei um einen Unfallschwerpunkt handelt, was ebenfalls einen Einfluss auf die Kapazitätsberechnung haben könnte.

Der Parkplatznachweis ist je nach Nutzungsart (Wohnen, Einkaufen, etc.) zu führen, da die spezifischen Verkehrspotenziale anders ausfallen. Ein Parkplatz für eine Wohnnutzung erzeugt beispielsweise weniger Fahrten als derjenige einer Einkaufsnutzung.

Es ist nicht beschrieben und nicht nachvollziehbar, aus welchem Grund die Anzahl Besucherparkplätze nicht reduziert wird. In der Abbildung 18 des Raumplanungsberichtes wird beschrieben, dass auch Besucherparkplätze mitreduziert werden müssen. Daher sind die maximal zulässigen Aussenparkplätze für die Baufelder 2 und 3 auf maximal 11 Parkplätze zu reduzieren (ergibt insgesamt maximal 24 oberirdische Parkplätze). § 11 Absatz 2 der Sonderbauvorschriften ist entsprechend anzupassen.

Es sollen 110 bis 140 Wohnungen entstehen. Dabei sollen insgesamt 77 bis 126 Parkplätze errichtet werden. Somit besitzen im extremsten Fall 90% der Wohnungen eine Parkierungsmöglichkeit. Dies scheint bei einem Standort mit dieser öV-Güteklaasse unverhältnismässig viel. Insbesondere wenn man bedenkt, dass fast 20 % der Schweizer Haushalte kein Auto besitzen. In Kernstädten liegt dieser Wert bei fast 50 %. Daher soll die Anzahl Parkplätze auf 60 % des Grundbedarfs, folglich auf 73 bis 93 Parkplätze begrenzt werden. Dies soll in den Sonderbauvorschriften festgehalten werden. Es wird empfohlen, die maximale Anzahl der Parkplätze auf 60% des Grundbedarfs zu reduzieren und dies in den Sonderbauvorschriften festzuhalten.

- Bei Wohnnutzungen ist grundsätzlich mit 3.5 Fahrten pro Parkplatz zu rechnen.
- Es soll geprüft werden, ob eine Mehrfachnutzung der bestehenden Parkplätze des Baufeldes 1 oder mit den neu geplanten Parkplätzen möglich ist. Dies würde die Parkplatzanzahl verringern und Platz sowie Kosten einsparen.

Weiter bleibt die Frage offen, wie die Gesamtparkplatzzahl über den gesamten Perimeter, insbesondere bei einer etappierten Entwicklung der Baufelder (bspw. Baufeld 1, Sälipark) koordiniert und gesichert werden kann. Wie ist diesbezüglich der bestehende Parkplatz auf GB Nr. 5983 (östlich der Geleise bzw. westlich des Säliparkgebäudes einzuordnen? Bleibt dieser bestehen? Welcher Nutzung dient er heute?

Absatz 3:

Die Verankerung der VSS-Normen in den Sonderbauvorschriften wird begrüsst. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es sich um die Normen 40'065 und 40'066 handelt (neu ohne 6). Weiter begrüsst wird, dass die Hälfte der Veloabstellplätze für die Baufelder 2 und 3 oberirdisch und im Gebäudeinnern angeordnet werden soll.

Die dokumentierte Förderung des Fuss- und Veloverkehrs und insbesondere die geplante Schaffung eines Leihvelosystems wird als positiv erachtet. So ebenfalls das geplante dichte Wegnetz für den Fuss- und Veloverkehr.

Art. 14 Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Einflussbereich der SBB-Bahnlinie. Das Gebiet kann als erschlossen betrachtet werden, daher sind die Immissionsgrenzwerte gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung LSV massgebend. Es ist nicht ganz auszuschliessen, dass aufgrund der höher geplanten Bauweise die Immissionsgrenzwerte in den oberen Stockwerken überschritten sein könnten, da dort die Wirkung der vorhandenen Lärmschutzwände zu gering ist. Daher ist spätestens im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, wie die Immissionsgrenzwerte bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume gemäss Art. 31 LSV eingehalten werden.

In den Sonderbauvorschriften wird das Lärmgutachten nur für das Baufeld 2 gefordert. Aufgrund der Distanz zur SBB muss auch ein Gutachten im Baubewilligungsverfahren beim Baufeld 1B verlangt werden. Dies ist entsprechend zu konkretisieren.

Art. 14a Störfallvorsorge

Wie im Raumplanungsbericht festgehalten liegt ein Teil des Projektperimeters im Konsultationsbereich der SBB-Jurasüdfuss-Bahnlinie.

Bei Eisenbahnlinien ist das Bundesamt für Verkehr (BAV) für den Vollzug der Störfallverordnung (StFV) zuständig (Art. 23 Abs. 2 StFV). Das Amt für Umwelt hat das BAV mit E-Mail vom 06. April 2022 mit dem Raumplanungsbericht: 3. Änderung des Gestaltungsplanes Sälistrasse - Theodor Schweizer Weg, 06.01.2022, der Stadt Olten und der WAM Planer und Ingenieure AG bedient. Nachfolgend wird aus der Stellungnahme des BAV vom 08. April 2022 zitiert:

«Der RPB weist aus, dass ein Teil des betroffenen Gebiets im Konsultationsbereich Eisenbahn liegt. Die Annahme, dass der Referenzwert Bevölkerung nach Projektentwicklung überschritten wird, ist für uns nachvollziehbar und korrekt.

Unsere Stellungnahme stützt sich auf Art. 11a Störfallverordnung (StFV; SR 814.012) und berücksichtigt die Vorgaben der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundes.

Gemäss vorerwähnter Planungshilfe ist nun eine einfache Risikoabschätzung vorzunehmen, es sind allgemeine Sicherheitsmassnahmen nach Art. 3 StFV bei der Bahn und einfache raumplanerische Massnahmen abzuklären und in der Nutzungsplanung verbindlich aufzunehmen. Aus den Unterlagen ist nicht erkennbar, dass dies bisher gemacht wurde. Ebenso ist für uns nicht ersichtlich, ob die Betreiberin der betroffenen Eisenbahninfrastruktur bereits in das Verfahren einbezogen wurde.

Störfallbedingte raumplanerische Massnahmen sind gemäss Planungshilfe bereits auf Stufe Nutzungsplanung festzuschreiben. Der Detaillierungsgrad ist entsprechend der Kenntnis über die Nutzung vorzunehmen.

Gemäss RPB wären diese aber erst im Rahmen des Baugesuchs mit einem Fachgutachten zu prüfen. Dies entspricht nicht den Vorgaben. Zumal das BAV im Rahmen des Baugesuchverfahrens nicht mehr angehört wird.

Es ist daher nicht möglich, aufgrund der vorliegenden Unterlagen eine Aussage zu machen, ob das Risiko nach Projektumsetzung tragbar ist.

Antrag BAV-1:

Das Kapitel Störfallvorsorge des Raumplanungsberichts ist zu überarbeiten, so dass es den Vorgaben gemäss der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» entspricht. Der überarbeitete RPB ist dem BAV zur erneuten Prüfung zuzustellen.

Mit den Angaben im RPB wird eine sehr breite Nutzung ermöglicht. Es ist daher nicht auszuschliessen, dass dazu auch empfindliche Nutzungen gehören. Solche sind gemäss vorerwähnter Planungshilfe grundsätzlich nicht im Konsultationsbereich neu zu planen. Auf diesen Punkt wird im RPB nicht eingegangen.

Antrag BAV-2:

Die Thematik der empfindlichen Nutzungen ist im RPB zu behandeln und in den Sonderbauvorschriften verbindlich aufzunehmen.»

Das Amt für Umwelt schliesst sich der Beurteilung und den Anträgen des Bundesamtes für Verkehr an.

Ergänzend weist das Amt für Umwelt darauf hin, dass das Thema Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge einer dynamischen Entwicklung unterworfen ist. So wird die Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, ARE, 2013" dieses Jahr durch eine neue, präzisierte Version abgelöst und verschiedene Kantone haben Studien zu konkreten Schutzmassnahmen erstellt.

Mit diesem Hintergrund ist der vorgeschlagene Art. 14a Störfallvorsorge der Sonderbauvorschriften zu wenig verbindlich. Für die vorliegende Risikosituation sollten in den Sonderbauvorschriften konkrete Massnahmen entsprechen dem Stand der Technik verbindlich verankert werden.

Eine Konkretisierung der Schutzmassnahmen für Fassaden, Fenster, Bedachungen und Terrassen findet man im Leitfaden "Schutzmassnahmen StFV, Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge des Kantons Genf (www.ge.ch/document/19432/telecharger) oder im Merkblatt des Kantons Luzern "Objektschutzmassnahmen: Hitzeschutz von Fenstern" (uwe.lu.ch/Merkblatt_Anforderungen_Hitzeschutz_Fenster.pdf).

Art. 14b Energie

Die Bestimmungen sind im Grundsatz zu begrüssen. Eine Ergänzung, dass auf fossile Energien verzichtet werden soll, wäre begrüssenswert.

Art. 15b Dachgestaltung

Abs. 1: Hinsichtlich Dachbegrünung empfehlen wir in den SBV auf die «SIA-Norm 312 Begrünung von Dächern» zu verwiesen.

Abs. 2: Im Grundsatz handelt es sich um sehr quantitative Formulierungen, die wenig über die Qualität / Gestaltung des Daches bzw. der Aufbauten aussagen. Gewisse quantitative Formulierungen sind gut, jedoch soll auch auf eine qualitative Gestaltung eingegangen werden. Beispielsweise: Es ist eine hochwertige Dachgestaltung erforderlich. Dachaufbauten haben sich unterzuordnen und sind in das architektonische Konzept zu integrieren. Technische Aufbauten sollen möglich sein.

Raumplanungsbericht

Bauen auf belasteten Standorten

Die Angaben im Kapitel 4.2.2, Seite 15 des Raumplanungsberichts sind korrekt. Ggf. könnte noch ein Hinweis auf § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall ergänzt werden.

3. Fazit und weiteres Vorgehen

Es obliegt der kommunalen Planungsbehörde die offenen Fragen bezüglich Verhältnis von Grundnutzung und Gestaltungsplan sowie der angemessenen Mitwirkung zu klären. Unter dieser Voraussetzung und nach Berücksichtigung unserer vorstehenden Anträge und Anliegen kann die Vorlage als recht- und zweckmäßig angesehen werden. Wir empfehlen, uns die Sonderbauvorschriften vor der öffentlichen Auflage noch zu einer kurzen Nachprüfung einzureichen.

Freundliche Grüsse


Corinne Stauffiger
Co-Leiterin Nutzungsplanung

Kopie an: - elektronisch mit interner Meldung an die an der Vernehmlassung beteiligten Dienststellen (Dossier #101069)