

Regierungsratsbeschluss

vom 29. April 2008

Nr. 2008/722

Olten: Teilzonenplan, Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Von Roll Strasse - Aarauerstrasse - Tannwaldstrasse“ (Neubau FHNW Olten) mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan, Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Von Roll Strasse – Aarauerstrasse – Tannwaldstrasse“ (Neubau Fachhochschule Nordwestschweiz Olten / FHNW Olten) mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die Fachhochschule Solothurn wurde 1998 aus dem Zusammenschluss bestehender höherer Fachschulen aufgebaut und weiterentwickelt. Die Kantons- und Regierungsräte des Kantons Solothurn beschlossen Ende 2001 eine Vertiefung der Zusammenarbeit im Rahmen der Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW, eine Konzentration der Fachhochschule Solothurn am Standort Olten sowie deren interdisziplinäre Ausrichtung und Ausbau in Weiterbildung, Forschung und Entwicklung. Auf dieser Grundlage beschlossen die Regierungen der vier Kantone Aargau, Basel-Landschaft, Basel-Stadt und Solothurn mit der Ratifizierung eines Staatsvertrages im Jahre 2005, die Fachhochschule Nordwestschweiz NWCH gemeinsam zu führen und zu finanzieren. Dieser Staatsvertrag sichert eine Ausbaugarantie von 10'000 m² Hauptnutzfläche am Standort Olten zu. Diese Garantie verpflichtet die FHNW, ein entsprechendes neues Gebäude in Olten bis spätestens Ende 2015 zu übernehmen. Um einen langfristigen, zusammenhängenden und gut erschlossenen Ausbau der Schule zu ermöglichen, hat der Kanton Solothurn Ende 2003 beim Bahnhof Olten das "Coop-Areal" und im November 2005 das "Von Roll-Areal" gekauft.

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn beschloss 2006 einen offenen und anonymen Projektwettbewerb für Architekten auf dem 16'000 m² grossen Areal der beiden erworbenen Grundstücke (GB Nr. 3027 und Nr. 5051) durchzuführen. Die Durchführung und Leitung des Wettbewerbes erfolgte durch das Hochbauamt des Kantons Solothurn. Das Preisgericht empfahl von den insgesamt 44 eingereichten Projekten einstimmig das von Bauart Architekten und Planer AG erarbeitete Projekt „Denkfabrik“ zur Weiterbearbeitung. Der Regierungsrat des Kantons Solothurn folgte den Empfehlungen des Preisgerichtes und beschloss anfangs 2007 die Weiterbearbeitung des Projektes „Denkfabrik“. Das Hochbauamt des Kantons Solothurn als Bauherr hat die Bauart Architekten und Planer AG mit der Weiterbearbeitung des Projektes beauftragt.

Das Hochbauamt des Kantons Solothurn beabsichtigt, im Bifang-Quartier, entlang der Eisenbahnlinie, einen dreigeschossigen, zusammenhängenden Neubau für die Fachhochschule FHNW in Etappen zu

erstellen. Am Standort Olten werden die Fachbereiche Soziale Arbeit, Angewandte Psychologie und Wirtschaft unterrichtet.

Durch die Erarbeitung eines Teilzonenplans sowie eines Gestaltungs- und Erschliessungsplans mit Sonderbauvorschriften, werden die erforderlichen raumplanerischen Instrumente für den Neubau der FHNW aufgrund des Wettbewerbsprojektes bereitgestellt.

Der Teilzonenplan regelt die Aufhebung des rechtsgültigen Gestaltungsplanes "Von Roll-Strasse - Aarauerstrasse" (Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 221 vom 19. Februar 2001) und die Zuweisung des Grundstückes GB Nr. 3027 von der Kernrandzone neu in die Gewerbezone mit Wohnanteil. Damit befindet sich das gesamte Planungsgebiet inkl. dem Nachbargrundstück Nr. 5051 in der Gewerbezone mit Wohnanteil.

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit Sonderbauvorschriften legt das Baufeld mit den Baulinien fest. Der Plan definiert die maximale Ausdehnung der Baukörper, die Gebäudehöhe und die Geschosszahl. Die Geometrie und Lage innerhalb des Baufeldes sind richtungweisend dargestellt. Das Baufeld umfasst den Vollausbau. Der Vollausbau kann in mehreren Etappen realisiert werden. Die einzelnen Etappen müssen für sich allein und unabhängig von der Realisierung weiterer Etappen städtebaulich und ästhetisch eine überzeugende Lösung darstellen.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 9. November 2007 bis zum 10. Dezember 2007. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein, die aber aufgrund einer ergänzenden Formulierung "Energievorschriften" in den Sonderbauvorschriften zurückgezogen wurde. Der Stadtrat von Olten genehmigte den Plan am 21. Januar 2008.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Wasserversorgung: Das Teil-GWP hat spätestens vor Erteilung der Baubewilligung zur Erschliessung des Areals rechtsverbindlich vorzuliegen.

Nichtionisierende Strahlung: Die Umsetzung der Massnahmen zur Einhaltung der Vorgaben von § 17 der Sonderbauvorschriften (SBV) ist durch eine ausgewiesene Fachperson zu begleiten. Die Wirkung der Massnahmen ist mittels einer Messung zu überprüfen. Der Messbericht ist dem Amt für Umwelt zur Stellungnahme einzureichen.

Lärmschutz: Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens soll in einem Lärmgutachten nachgewiesen werden, dass der Immissionsgrenzwert IGW für die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III und die Anforderungen der SIA-Norm 181 (Ausgabe 2006) eingehalten werden (§ 16 SBV). Für die Ausarbeitung der Bauunterlagen ist ein ausgewiesener Akustiker für die Beratung beizuziehen. Der Antrag für eine mögliche Ausnahmegenehmigung gemäss Artikel 31 Abs. 2 Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41; Gesuch um Erleichterung) ist zusammen mit einem Lärmgutachten an das Amt für Umwelt einzureichen (§ 16 SBV).

Erschütterungen: Die Untersuchung betreffend Erschütterung und Körperschall ist dem Amt für Umwelt zur Stellungnahme einzureichen (§ 18 SBV).

Luftreinhaltung: Im Rahmen der Baubewilligung sind für die Bauphase im Sinne der Baurichtlinie „Luft“ Massnahmen zur Reduktion der Schadstoffemissionen für die Stufe B zu verfügen.

Belastete Standorte / Altlasten: Bei Bauvorhaben ist gemäss § 12 der kantonalen Abfallverordnung (KAV; BGS 812.52) vorzugehen. Zudem ist nachzuweisen, wie die Vorgaben von Artikel 3 Altlasten-Verordnung (AltIV; SR 814.680) eingehalten werden.

Anlagensicherheit: Im Planungsbericht verpflichtet sich die Bauherrschaft im Abschnitt „Bahnunfall“ (Seite 37) eine raumplanerische Risikostudie gemäss dem Konsultationsentwurf des ARE/BAFU/BAV „Raumplanung und Störfallvorsorge entlang von risikorelevanten Bahnlinien“ erarbeiten zu lassen. Die Umsetzung der aus der Studie resultierenden Massnahmen soll im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit dem Amt für Umwelt erörtert werden.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonenplan, Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Von Roll Strasse – Aarauerstrasse – Tannwaldstrasse“ (Neubau FHNW Olten) mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Olten wird im Sinne der Erwägungen mit Auflagen genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Teilzonenplan, Gestaltungs- und Erschliessungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Der Gestaltungsplan „Von Roll-Strasse – Aarauerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 221 vom 19. Februar 2001) wird hiermit aufgehoben und verliert seine Rechtskraft.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 5'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 5'023.00 zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Olten belastet.
- 3.4 Der Teilzonenplan, Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit Sonderbauvorschriften steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Stadt Olten hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (BGS 711.1) die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.



Yolanda Studer

Staatsschreiber – Stellvertreterin

Kostenrechnung Einwohnergemeinde der Stadt Olten, 4600 Olten

Genehmigungsgebühr:	Fr. 5'000.00	(KA 431000 / A 80553)
Publikationskosten	Fr. 23.00	(KA 435015 / A 45820)
	<u>Fr. 5'023.00</u>	

4

Zahlungsart:

Belastung im Kontokorrent Nr. 111129

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (TS/Ci) (3), mit Akten und 1 gen. Plan mit SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Hochbauamt, mit 1 gen. Plan mit SBV (später)

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Plan (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan (später)

Stadtpräsidium Olten, Stadthaus, 4600 Olten, mit 5 gen. Plänen mit SBV (später), (Belastung im Kontokorrent)

Baudirektion der Stadt Olten, Stadthaus, 4600 Olten

Baukommission der Stadt Olten, 4600 Olten

Staatskanzlei (für Publikation im Amtsblatt: Stadt Olten: Genehmigung Teilzonenplan, Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Von Roll Strasse – Aarauerstrasse – Tannwaldstrasse“ (Neubau FHNW Olten) mit Sonderbauvorschriften)