

Regierungsratsbeschluss

vom 25. August 2020

Nr. 2020/1169

Olten: Teilzonen- und Gestaltungsplan «Tannwaldstrasse - Unterführungsstrasse - Rosengasse» und Zonenvorschriften / Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan «Tannwaldstrasse - Unterführungsstrasse - Rosengasse» und Zonenvorschriften / Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.

Das Planungsgebiet liegt an der Ecke Tannwaldstrasse / Rosengasse / Unterführungsstrasse in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Olten. Es umfasst den westlichen Bereich eines zum grössten Teil in geschlossener Bauweise belegten Gevierts und ist heute mit gewerblichen Bauten (Lagerbauten) sowie einem Wohnhaus bebaut. Aufgrund seiner zentralen Lage weist das Gebiet ein hohes Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial auf. Die Eigentümerin beabsichtigt daher eine optimalere Ausnutzung ihrer Grundstücke und plant eine Neuüberbauung auf diesem Gebiet.

Aus einem im Jahr 2015 von der Eigentümerin (die Stadt Olten war in der Jury vertreten) durchgeführten anonymen Projektwettbewerb mit 5 Teilnehmern ging das Projekt «Loki» des Architekturbüros Scheitling Syfrig Architekten AG als Siegerprojekt hervor. Ziel des Wettbewerbs war zu prüfen, ob und inwieweit eine Bebauung möglich ist, die bezüglich Höhe und Geschossigkeit von der heute geltenden Rahmennutzungsplanung (Kernrandzone) abweicht. Anhand der eingereichten Projekte konnte die Quartierverträglichkeit von höheren Bauten einstimmig bejaht werden. Neben dem obligatorischen Gestaltungsplan ist auch eine Anpassung der Nutzungsplanung der Stadt Olten erforderlich. Parallel zur vorliegenden Nutzungsplanung (Gestaltungsplan und Teilzonenplan) wurde das Siegerprojekt vom zuständigen Architekturbüro zum Richtprojekt weiterentwickelt.

Beim unteren Abschnitt der Rosengasse mit ihren «frühen Arbeiterhauszeilen» (1870-94) mit Laubengängen handelt es sich gemäss ISOS um wichtige Zeugen der Industrialisierung. Vor bald 20 Jahren hat sich die Denkmalpflege zusammen mit Eigentümern und Bewohnern von Häusern an der Rosengasse für deren Erhaltung in ihrer Substanz und Eigenart eingesetzt, ist aber wegen der ablehnenden Haltung der Stadt Olten gescheitert. Mit Beschluss (RRB) Nr. 2003/848 vom 13. Mai 2003 hat der Regierungsrat den Zonen- und Gestaltungsplan «Neuhardstrasse / Hardfeldstrasse / Rosengasse / Unterführungsstrasse» im Beschwerdeverfahren noch als rechtswidrig und offensichtlich unzweckmässig abgelehnt und nicht genehmigt. Das Verwaltungsgericht hiess indessen die dagegen eingereichten Beschwerden mit Urteil vom 15. Dezember 2003 gut.

Daraufhin wurde der Gestaltungsplan «Neuhardstrasse / Hardfeldstrasse / Rosengasse / Unterführungsstrasse» 2004 in Kraft gesetzt. Dieser sieht nur noch die Erhaltung der «Struktur» vor. Trotzdem blieben die beiden Arbeiterhauszeilen weitgehend erhalten. Kürzlich entstand auf der Nordseite der Rosengasse, zwischen dem Restaurant «Isebähnli» und der Zeile Rosengasse 15–21, auf der Grundlage des Gestaltungsplans, ein wenig sensibler Neubau, der das Ensemble beeinträchtigt. Damit wird sichtbar, dass mit «Strukturerhaltung» allein die Qualitäten der his-

torisch gewachsenen Struktur nicht automatisch und ohne Verlust in einen Nachfolgebau interpretiert werden können.

Der hier vorliegende Gestaltungsplan «Tannwaldstrasse – Unterführungsstrasse - Rosengasse» setzt an den Gestaltungsplan «Neuhardstrasse / Hardfeldstrasse / Rosengasse / Unterführungsstrasse» direkt an. Die Anforderungen an den Gestaltungsplan im Anschluss an die historisch gewachsenen Bauten im Sinne der «Strukturerhaltung» sind weiterhin gültig. Ein subtiler Umgang mit dem Bestand ist gefordert. Die Interessenabwägung zwischen «Neuentwickeln» und «Erhalt» im Sinne des ISOS muss daher vertieft behandelt und schlüssig beantwortet werden. Diesem Aspekt wurde im Raumplanungsbericht angemessen Beachtung geschenkt. Das Richtprojekt, welches als Grundlage für den Gestaltungsplan «Tannwaldstrasse – Unterführungsstrasse - Rosengasse» dient, ist das Resultat eines Qualitätsverfahrens.

2. Erwägungen

Die Ortsplanungsrevision steht zurzeit in der Stadt Olten noch aus. Die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) und des vom Bundesrat am 24. Oktober 2018 genehmigten kantonalen Richtplanes werden mit den rechtskräftigen Planungsinstrumenten der Stadt Olten somit noch nicht erfüllt. Unabhängig davon müssen der Ortsplanung vorausseilende Planungen der übergeordneten Gesetzgebung entsprechen. Wo notwendig sind dabei weitergehende Grundlagen zu erarbeiten, welche die beabsichtigte Planung in eine weiter gefasste Betrachtung einordnen. Insbesondere die erwünschte Einführung der Zone für höhere Bauten bedarf einer tiefgreifenden Überprüfung mit Blick weit über den vorliegenden Planungserperimeter hinaus.

Mit dem überarbeiteten Planungsbericht vom 21. August 2019 werden im Kapitel 6 sowohl Aspekte des Ortsbildes (ISOS) als auch Fragen bezüglich der Standorte für höhere Bauten erörtert. Die gewählte Perspektive ist geeignet, das konkrete Planungsvorhaben des Gestaltungsplanes in eine kommunale Gesamtschau einzubinden. Damit leistet der Planungsbericht wertvolle Grundlagenarbeit, welche in die künftige Bearbeitung der Ortsplanung einfließen müssen. Hervorzuheben ist insbesondere die klare Haltung der Stadt Olten, dass das Gebiet östlich des Gleisfeldes als prioritäres Entwicklungs- und Transformationsgebiet zu betrachten ist.

Um den Sprung von der bestehenden Kernrandzone mit 4 Geschossen auf die neue Zone für höhere Bauten mit mehr als doppelter Geschosshöhe in einem Teilzonenplan zu realisieren, sind übergeordnete Überlegungen notwendig, die dann auch in vergleichbaren Situationen (z.B. Entwicklungsgebiet Olten Südwest) verwendet werden. Mit einer Zone für höhere Bauten stellt sich auch die Frage, wo im Stadtgebiet solche höheren Häuser städtebaulich «richtig» und möglich sind. Der Raumplanungsbericht nimmt die Hochhausstudie 2008 der Stadt Olten als Grundlage für eine stadtweite Betrachtung und hinterlegt diese mit einer umfassenden Prüfung der Standorteignung für höhere Gebäude. Die Wirkung des projektierten Kopfbaus an der Tannwaldstrasse wird städtebaulich als Silhouette in der Fernwirkung wie auch auf Quartierebene untersucht. Die Schlussfolgerungen der Eignung von Lage, städtebaulicher Setzung mit dem Vorbereich an der Tannwaldstrasse und der angestrebten Geschosshöhe sind schlüssig und nachvollziehbar. Mit der vorgesehenen Zonenvorschrift der neuen Zone für höhere Bauten schafft sich die Stadt Olten in der Zwischenphase bis zum Abschluss der Ortsplanungsrevision ein geeignetes Planungsinstrument. Der städtebaulichen Achse der Rosengasse wird eine untergeordnete Bedeutung beigemessen. Hinsichtlich ihrer baulichen Typologie wird die Rosengasse nicht als Ausnahmeobjekt eingestuft. Gemäss den Ausführungen im Bericht bestehen vergleichbare Wohnsiedlungen in verschiedenen, über das gesamte Stadtgebiet verteilten Quartieren. Damit unterstreicht der Planungsbericht die Absicht der Stadt, die Erhaltungsziele des ISOS auf die peripheren Wohnsiedlungen zu legen und das Gebiet östlich des Bahnhofes als Transformationsgebiet zu stärken und für künftige Entwicklungen zu öffnen. Wir können dieser planerischen Konzeption weitgehend folgen. Dennoch entbindet dieses postulierte Ziel nicht von einer

differenzierteren Auseinandersetzung mit der historisch gewachsenen Struktur an der Rosengasse.

Sorgfältiger Umgang mit einem historischen Strassenzug und Transformation müssen gemeinsam einhergehen, um die Identität des Ortes und der Stadt als Ganzes dadurch zu stärken. Dies ist aus Sicht ISOS die anzustrebende Haltung, wenn Ortsbildschutz und Entwicklung zusammenfallen. Mit der klaren Zuordnung des östlich vom Bahngleis liegenden Areals als Transformationsraum stellt die Stadt Olten die Weichen für die Entwicklung in diesem Gebiet. Die Ansprüche am Ortsbild werden auf die Strukturhaltung reduziert. Umso wichtiger wird damit das Einfangen der atmosphärischen Qualitäten des Strassenraumes in der Rosengasse. Dieser Raum ist durch seine Lage die wohl wichtigste Fussgänger Verbindung zum Bahnhof. Die historische Struktur verbleibt auf einer wohltuend menschlichen Massstäblichkeit und hat das Potenzial mit den geplanten höheren Bauten entlang der Bahnachse zu vermitteln. Diese Qualitäten zu erhalten, muss daher das logische Ziel der künftigen Ortsplanungsrevision sein.

Während die Sicherstellung der Qualitäten im öffentlichen Strassenraum Aufgabe der Stadt Olten ist, muss das Projekt im Perimeter des Gestaltungsplanes ebenso einen Beitrag an diese Vision leisten. Gemäss Beschreibung im Raumplanungsbericht soll die Blockrand-Typologie weitergeführt und der Kopf zur Bahn mit der Setzung eines höheren Hauses akzentuiert werden. Der gewählte Ansatz hat zur Folge, dass mit den Gebäuden Rosengasse 4 und Tannwaldstrasse 18 zwei zur historischen Bebauung der Rosengasse gehörende Bauten abgebrochen werden und damit die Baugruppe 10.3 geschwächt wird. Dies widerspiegelt die gewählte Strategie der Stadt Olten zugunsten eines Entwicklungs- und Transformationsgebietes östlich der Bahngleise deutlich.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 22. November 2019 bis zum 23. Dezember 2019. Während der Auflagefrist sind drei Einsprachen eingegangen. Der Stadtrat hat die Einsprachen behandelt und beschloss am 11. Mai 2020, die Planung zur Genehmigung freizugeben. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan «Tannwaldstrasse – Unterführungsstrasse – Rosengasse» und die Zonenvorschriften / Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Olten werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'800.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'823.00, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Olten belastet.

- 3.4 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan «Tannwaldstrasse - Unterführungsstrasse – Rosengasse» und die Zonenvorschriften / Sonderbauvorschriften stehen vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierte Grundeigentümerin zu übertragen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Dornacherstrasse 1, 4601 Olten

Genehmigungsgebühr:	Fr.	3'800.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(1015000 / 002)
	Fr.	<u>3'823.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011126 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (LL) (3), mit Akten und je 1 gen. Plan und SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Denkmalpflege und Archäologie

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

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

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

Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Stadthaus Dornacherstrasse 1, 4601 Olten (mit Belastung im Kontokorrent), mit je 3 gen. Plänen und SBV (später) **(Einschreiben)**

Baudirektion der Stadt Olten, Stadthaus, Dornacherstrasse 1, 4601 Olten

Baukommission der Stadt Olten, Stadthaus, Dornacherstrasse 1, 4601 Olten

Metron Raumentwicklung AG, Stahlrain 2, 5201 Brugg

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei zur Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde der Stadt Olten: Genehmigung Teilzonen- und Gestaltungsplan «Tannwaldstrasse - Unterführungsstrasse - Rosengasse» und Zonenvorschriften / Sonderbauvorschriften)