2. Sitzung des Gemeindeparlamentes, Donnerstag, 17. September 2009 Stadthaus, Ratsaal, Sitzungsdauer: 19.00 Uhr – 21.20 Uhr

Anwesend sind: 46 Ratsmitglieder (von 50 Mitgliedern)

Freisinnig-demokratische Partei:

1. Heinz Eng, 2. Daniel Dähler, 3. Nadja Fleischli, 4. Thomas Frey, 5. Urs Knapp,
6. Stefan Nünlist, 7. Andreas Schibli, 8. René Wernli, 9. Christian Wüthrich, 10. Nico Zila

Sozialdemokratische Partei:

1. Dr. Markus Ammann, 2. Corinne Bader, 3. Rolf Braun, 4. Lukas Derendinger,
5. Werner Good, 6. Thomas Marbet, 7. Dr. Rudolf Moor, 8. Daniel Schneider,
9. Luzia Stocker Rötheli, 10. Dr. Arnold Uebelhart, 11. Dieter Ulrich, 12. Lea von Wartburg

Christlichdemokratische Volkspartei:

1. Georg Dinkel, 2. Heidi Ehrsam, 3. Antonia Hagmann, 4. Patrick Kissling,
5. Roland Rudolf von Rohr, 6. Marcel Steffen, 7. Armand Weissen

Schweizerische Volkspartei:

1. Marcel Buck, 2. Markus Flury, 3. André Kappeler, 4. André Köstli, 5. Rudolf Lutz,
6. Christian Werner, 7. Marc Winistörfer

Grünliberale Partei:

1. Simon Haller

Grüne Olten:

1. Anna Engeler, 2. Myriam Frey Schär, 3. Stephan Fröhlicher, 4. Anita Huber,
5. Theo Schöni, 6. Patrick Weibel, 7. Felix Wettstein

Evangelische Volkspartei Olten:

1. Stephan Hodonou, 2. René Steiner

Stadtrat:

Ernst Zingg, Stadtpräsident
Dr. Martin Wey, Vize-Präsident, Baudirektion
Mario Clematide, Direktion Bildung und Sport
Peter Schafer, Direktion Soziales
Iris Schelbert-Widmer, Direktion Öffentliche Sicherheit
Markus Dietler, Stadtschreiber

Ferner anwesend:
Adrian Balz, Verwaltungsleiter Baudirektion
Stefan Hagmann, Rechtskonsulent

Entschuldigt abwesend:
Alexandra Kämpf
Dr. Max Pfenninger
Daniel Probst
Brigitte Kissling

Vorsitz: Roland Rudolf von Rohr

Protokollführerin: Erika Brunner, Leiterin Stadtkanzlei

* * *

Geschäfte:

7. Präsentation Gestaltungsplan Olten SüdWest
   Bebauungsgebiet Olten SüdWest, Qualitätssicherung/Kenntnisnahme
8. Allfällige verbleibende Geschäfte vom Vortag

* * *

Parlamentspräsident Roland Rudolf von Rohr begrüsst die Gäste, die Vertreter der Medien, die Stadträtinnen und Stadträte sowie die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte herzlich zur Fortsetzung der gestrigen Sitzung.

* * *

Mitteilungen

Parlamentspräsident Roland Rudolf von Rohr:

Anregung Andreas Schibli betr. Variantenabstimmung zu Geschäft 5: 200-Franken-Bonus

An der nächsten Bürositzung wird die Form der Variantenabstimmung für künftige Geschäfte in einem speziellen Traktandum überprüft.

AUSZUG

aus dem Protokoll
des Gemeindeparlamentes
der Stadt Olten

vom 17. September 2009 | Akten-Nr. 3/13 | Prot.-Nr. 25

Bebauungsgebiet Olten SüdWest, Qualitätssicherung/Kenntnisnahme

Der von der Eigentümerin in Zusammenarbeit mit den kantonalen und städtischen Behörden ausgearbeitete Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan Olten SüdWest zeigt, dass sich alle Beteiligten der historischen Chance des Stadtteils Olten SüdWest durchaus bewusst sind. Nach Ansicht des Stadtrates liegen daher die in der dringlichen Motion Stefan Nünlist (FdP) und Mitunterzeichnenden betr. Olten SüdWest geforderten Qualitätsvorschriften bereits heute in genügender Qualität vor. Ein Kauf des Areals ist für den Stadtrat keine Notwendigkeit zur Qualitätssicherung und aus mehreren Gründen auch kein Thema. Dennoch haben in den letzten Wochen weitere Verhandlungen über sinnvolle Ergänzungen der Qualitätsvorschriften in den Bereichen Nutzungen, Etappierung und Energieversorgung stattgefunden und soll der aktuelle Gestaltungsplan vor Genehmigung noch einer unabhängigen Fachperson zur Beurteilung unterbreitet werden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Bericht und Antrag

1. Ausgangslage

Anfang Mai hat die bisherige Besitzerin des Areals Olten SüdWest, die Aktiengesellschaft Hunziker & Cie., eine 100%-igen Tochter der Holcim (Schweiz) AG, den Stadtbehörden und durch diese anschliessend der Öffentlichkeit bekanntgegeben, dass sie mit dem Ingenieur Leopold Bachmann einen Vorvertrag für den Erwerb des Grundstücks unterzeichnet hat. Nach der Bekanntgabe des neuen Besitzers hat eine öffentliche Diskussion eingesetzt, die sich vor allem um die Qualität der künftigen Überbauung und um die Rolle der Stadt dreht.

Am 26. Mai 2009 wurde von Stefan Nünlist (FdP) und Mitunterzeichnenden folgende Motion dringlich eingereicht:

„Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeindeparlament bis spätestens im November 2009 einen Massnahmenplan zum Beschluss vorzulegen, mit dem eine qualitative Entwicklung des neuen Stadtteils Olten Südwest sichergestellt werden kann. Zur Entwicklung dieses Planes sind alle Massnahmen zu prüfen, einschliesslich des Kaufs des Areals durch die Stadt bzw. eine öffentlich-rechtliche Trägerschaft oder die Ergänzung des Gestaltungsplanes mit zwingenden Qualitäts- und Etappierungsvorschriften.

Begründung

Das Areal Olten Südwest steht unmittelbar vor dem Verkauf. Die heutige Eigentümerin hat mit einem für sehr rasches und „effizientes“ Bauen bekannten Investor einen Vorvertrag abgeschlossen. An die 500 Oltnerinnen und Oltner haben in einer Volksmotion den Erwerb des Areals durch die Stadt gefordert.

Das Areal Olten Südwest ist für die Stadt Olten von historischer Bedeutung. Seit der Erschliessung der rechten Stadtseite Mitte des 19. Jahrhundertes hat Olten nun wieder die Möglichkeit, einen zusammenhängenden Stadtteil zu gestalten. Dies muss mit Respekt, Sachverstand und der notwendigen Langfristperspektive geschehen, damit Olten als urbaner Lebensraum nachhaltig gestärkt werden kann.

Voraussetzung für die Realisierung dieser historischen Chance ist, dass die Stadt über die Zonenplanung hinausgehende Mitsprache- und Gestaltungsmöglichkeiten verfügt. Dies ist nur sichergestellt, wenn die Stadt das Areal erwirbt oder mit zwingenden Qualitätsvorschriften im Gestaltungsplan beziehungsweise im Baubewilligungsverfahren eine zeitgemässe Stadt- und Siedlungsplanung ermöglicht. Bei der Überbauung von Olten Südwest ist ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten gebührend Rechnung zu tragen und ein massvolles quantitatives und qualitatives Wachstum anzustreben. Dabei sind auch die andern noch verfügbaren Landreserven (Säliquartier, Giroud-Olma-Areal, Kleinholz und Bornfeld) ebenso in Betracht zu ziehen wie die möglichen Bedürfnisse nachfolgender Generationen.

Grundlage dazu bildet eine langfristige Entwicklungsstrategie, auf Grund derer mit potentiellen Investoren Gespräche geführt werden können. Die Stadt muss unmissverständlich zeigen, dass sie nur eine hochwertige Überbauung von Olten Südwest akzeptiert und dass sie Pläne, die dieser Zielsetzung widersprechen, mit allen rechtlichen und politischen Mitteln bekämpfen wird."

Mit 40:0 Stimmen wurde an der Parlamentssitzung vom 28. Mai 2009 Dringlichkeit beschlossen und mit 40:1 Stimme bei 1 Enthaltung wurde der Vorstoss überwiesen.

Ende Mai 2009 wurde ferner eine Volksmotion eingereicht, welche den Stadtrat beauftragt, dem Gemeindeparlament einen Beschlussesantrag über den Erwerb des Areals Olten SüdWest vorzulegen. Mitte August wurde eine Volksinitiative mit gegen 700 Unterschriften den Behörden übergeben, die verlangt, dass der Stadtrat mit den Eigentümern der ehemaligen Zementfabrik Hunziker Kaufverhandlungen aufnimmt und dem Volk eine Vorlage zum Kauf des 24 Hektaren grossen Areals zum Entscheid vorlegt.

2. Erwägungen

2.1 Qualitätssicherung Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan Olten SüdWest

Der Stadtrat führte in der Beantwortung der dringlichen Motion Nünlist aus, dass seiner Ansicht nach die geforderten Qualitätsvorschriften bereits in genügender Qualität vorliegen. Dies wird an der Parlamentssitzung vom 16./17. September nochmals durch eine ausführliche Präsentation des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften, Leitbild und Bebauungsstruktur illustriert werden.

In der Tat geht der von der Eigentümerin in Zusammenarbeit mit den kantonalen und städtischen Behörden ausgearbeitete Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan Olten SüdWest, der zur Genehmigung vorliegt, weit über eine Zonenplanung hinaus. Dass in der Stadt Olten noch nie ein derart umfassendes Planwerk ausgearbeitet wurde, welches hohe Qualitätsansprüche in allen Belangen an künftige Bauvorhaben stellt, unterstreicht, dass sich die Stadtbehörden, aber auch die kantonalen Stellen, die das Entwicklungsgebiet ins Agglomerationsprogramm AareLand aufgenommen haben, der historischen Chance des Stadtteils Olten SüdWest durchaus bewusst sind.

Die bereits in der Beantwortung der dringlichen Motion gemachten Ausführungen zur Qualitätssicherung seien an dieser Stelle nochmals unterstrichen: Das aus dem internationalen Wettbewerb hervorgegangene städtebauliche Konzept sowie die Ziele und Massnahmen für die Stadtentwicklung Olten Südwest bieten eine gute Grundlage für das Heranwachsen eines qualitativ hochstehenden Stadtquartiers. Im Raumplanungsbericht sind das Leitbild sowie die übergeordneten Zielsetzungen für die Entwicklung von Olten Südwest ausgiebig beschrieben.

Die massgebenden Grundlagen bilden ein Bebauungskonzept (Baubereiche und Baulinien, Gebäudehöhen, Dachgestaltungen, Etappierung, Lärmschutz, Energieversorgung, Meteorwasser, öffentliche Gewässer), ein Freiraumkonzept (Quartierplätze, Quartierparks, Allmendflächen und Freihaltebereiche), ein Erschliessungskonzept (Mobilitätskonzept und Fahrtenzahl, Parkierung, Anzahl Parkplätze, Fuss- und Radwege) und das Leitbild.

Zur Qualitätssicherung der Stadtentwicklung auf dem Gebiet Olten Südwest wird gemäss § 3 der Sonderbauvorschriften nach Genehmigung der verschiedenen Planwerke eine Gestaltungskommission eingesetzt:

§ 3 Gestaltungskommission

1. Die Gestaltungskommission Olten Südwest (OSW) ist ein beratendes Gremium für die Qualitätssicherung der Entwicklung im Gebiet Olten Südwest.

2. Die Gestaltungskommission OSW setzt sich als unabhängiges Fachgremium aus drei bis fünf Mitgliedern zusammen, welche die massgebenden Disziplinen aus Städtebau und Architektur, Raum- und Verkehrsplanung, Umwelt und Ökologie sowie Ökonomie abdecken.

3. Die Mitglieder der Gestaltungskommission OSW werden auf Vorschlag eines vorberatenden Gremiums durch den Stadtrat für jeweils 4 Jahre gewählt. Dieses Gremium setzt sich zusammen aus einem Vertreter der Grundeigentümerschaft, dem Präsident der Baukommission der Stadt Olten, dem Leiter der Stabstelle Planung der Stadt Olten sowie dem zuständigen kantonalen Kreisplaner für die Stadt Olten.

4. In der Gestaltungskommission OSW nehmen auch die Mitglieder des unter Absatz 3 erwähnten vorberatenden Gremiums Einsitz. Sie haben beratende Stimme ohne Stimmrecht.

5. Die Gestaltungskommission OSW kann von der Grundeigentümerschaft oder der Baukommission der Stadt Olten einberufen werden.

6. Die Gestaltungskommission OSW muss einberufen werden, wenn es um die Prüfung von Bauvorhaben geht, die massgeblich vom Gestaltungsplan bzw. den Sonderbauvorschriften abweichen. Bei der Beurteilung der Abweichungen orientiert sie sich am Leitbild.

7. Die Gestaltungskommission OSW setzt im Auftrag der Grundeigentümer und der Stadt Olten das Mobilitätskonzept um, beurteilt jährlich die Mobilität und schlägt Massnahmen in einem Bericht an die Beteiligten vor.

8. Die Gestaltungskommission OSW unterbreitet ihre Beurteilung und Empfehlung der Baukommission der Stadt Olten.

Bezüglich der Qualitätssicherung hinsichtlich der Entwicklung von Olten Südwest hat die Baukommission eine grosse Verantwortung, kann sie doch in eigener Kompetenz die Gestaltungskommission OSW einberufen.

Hinsichtlich der ökologischen Aspekte kann von einem vorbildlichen Gestaltungsplan gesprochen werden. Stellvertretend seien hier einige Inhalte der Sonderbauvorschriften zitiert:

§15 Energieversorgung

1. Der Heizenergiebedarf für Neubauten muss, bezogen auf die gesetzlichen Vorschriften und die geltenden SIA-Normen, um mindestens 10 % reduziert werden.

2. Der Minergie-Standard ist einzuhalten, wenn dies wirtschaftlich tragbar, nachhaltig, technisch möglich und städtebaulich gut verträglich ist.

§ 16 Meteorwasser
1. Das auf den Baugrundstücken B1 – B10 anfallende Meteorwasser ist dem Rötzmattbaches im Osten des Baugebietes zuzuführen. Das Meteorwasser der Baubereiche B11 – B14 ist in den Versickerungsbereich auf der Südwestseite zu führen und zur Versickerung zu bringen.

2. Im Bereich der Quartierparks, der Quartierplätze sowie der Allmendflächen soll das Meteorwasser, sofern mit der jeweiligen Nutzung und Gestaltung vereinbar, in Ost- West-Richtung teilweise offen geführt werden.

§23 Mobilitätskonzept und Fahrtenzahl
1. Mit der Überbauung der 1. Etappe ist ein Mobilitätsmanagement gemäss Mobilitätskonzept zu etablieren, um das Mobilitätsverhalten im Areal Olten Südwest nach Möglichkeit zu beeinflussen. Das Mobilitätskonzept wird in Zusammenarbeit der Stadt Olten und den Grundeigentümern umgesetzt. Die in § 3 der Sonderbauvorschriften genannte Gestaltungskommission OSW wird hierzu die entsprechenden Arbeiten auslösen und beaufsichtigen.

2. Das Mobilitätskonzept beabsichtigt, dass
a) weniger Parkplätze erstellt werden müssen als gemäss §7 zulässig sind
b) eine geringere Fahrtenzahl des motorisierten Individualverkehrs in Zusammenhang mit Olten Südwest entsteht
c) attraktive Langsamverkehrsverbindungen zur Innenstadt und den Bahnhöfen realisiert werden (so z.B. die Fussgänger- und Veloverbindung Hammerallee – Olten Südwest)
d) eine gute bedarfsorientierte öffentliche Verkehrserschliessung angeboten wird, (insbesondere Busbetriebe)
e) ein Modal Split von 50 % öV und Langsamverkehr erreicht wird.

3. Die Anzahl der Fahrten in das und aus dem Gebiet Olten Südwest darf maximal 1‘000 Fahrten durch den Rötzmatttunnel betragen, bis ein weiterer Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz (Entlastung Region Olten) erstellt ist.

4. Publikumsintensive Nutzungen dürfen gesamthaft bis zu maximal durchschnittlich 6‘000 Fahrten auslösen (durchschnittlicher Tagesverkehr).

Dies nur einige Hinweise, dass die Baukommission und der Stadtrat höchstes Interesse an einer qualitativ hochstehenden Entwicklung auf dem Gebiet Olten SüdWest haben und diese mit den ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln wenn nötig auch durchsetzen werden. Auch der künftige Besitzer ist sich nach seinen Aussagen dieser Ausgangslage durchaus bewusst.

2.2 Weitere Qualitätssicherungsmassnahmen

Aufgrund der öffentlichen Diskussion um die Qualitätssicherung im Areal Olten SüdWest hat der Stadtrat trotz seiner Überzeugung, über ein bereits sehr gutes Instrument zu verfügen, mit den bisherigen Besitzern und dem künftigen Investor Verhandlungen aufgenommen. Dabei geht es ihm um sinnvolle Ergänzungen der Qualitätsvorschriften in den Bereichen Nutzungen, Etappierung und Energieversorgung:

- Nutzungen:

Aus dem ganzen Planwerk, insbesondere auch aus dem Leitbild, geht eindeutig hervor, dass in Gebäuden angrenzend an den Entreeplatz und den „Strip“ im Erdgeschoss einzig Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen zulässig sind. Dies lässt sich schon von der ungenügenden Wohnqualität (Wohnumfeld) solcher Wohnungen ableiten. Präzisierend soll § 9 Abs. 7 wie folgt ergänzt werden:

In Gebäuden angrenzend an den Entreeplatz und den „Strip“ sind im Erdgeschoss keine Wohnungen zulässig.

- Etappierung:

In § 13 der Sonderbauvorschriften wird lediglich die Etappierung innerhalb des Baubereiches umschrieben. Die Etappierung des gesamten Gestaltungsplanes wird in den Sonderbauvorschriften aber nicht erwähnt. Sie wird hingegen im Erschliessungsprogramm klar festgehalten. Der Stadtrat hat daher vorgeschlagen, dass § 13 der Sonderbauvorschriften wie folgt ergänzt wird:

Für die Etappierung des Gestaltungsplanes ist das Erschliessungsprogramm verbindlich.

In begründeten Fällen kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen, wenn eine solche dem Leitbild nicht widerspricht und die Entwicklung des gesamten Quartiers positiv beeinflusst. In solchen Fällen ist die Gestaltungskommission beizuziehen.

- Energieversorgung:

Gemäss § 15 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften muss der Minergie-Standard grundsätzlich eingehalten werden, wenn dies wirtschaftliche tragbar, nachhaltig, technisch möglich und städtebaulich gut verträglich ist. Fachleute sind überzeugt, dass insbesondere bei Wohnungen – nach dieser Formulierung – der Minergie-Standard einzuhalten ist, da seitens der Bauherrschaft kaum ein Nachweis erbracht werden kann, diesen zu umgehen. Sicherlich einer der bei vielen Investoren und Bauherren umstrittener Punkt ist die beim Minergie-Standard geforderte, so genannte mechanische Lüftungsanlage. Der Stadtrat hat deshalb in die Verhandlungen eingebracht, § 15 der Sonderbauvorschriften wie folgt abzuändern:

Sämtliche Gebäude müssen den Minergie-Standard erfüllen. Wird auf eine mechanische Lüftungsanlage verzichtet, müssen mindestens die Primäranforderungen an die Gebäudehülle und der nach Minergie gewichtete Grenzwert der Energiekennzahl eingehalten werden. Der entsprechende Nachweis ist im Baugesuchsverfahren zu erbringen. Die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültige Energiegesetzgebung des Kantons Solothurn ist einzuhalten.

Diskussionsthema ist zudem die Durchführung von Architekturwettbewerben, Parallelprojektie-rungen oder Studienaufträgen mit mindestens 3 ausgewiesenen Büros bzw. Teams. Dabei geht es nicht nur um die gestalterische Qualität der Gebäude und der Aussenräume, sondern auch um die Qualität des gebäudeinternen und -externen Wohn- und Arbeitsumfeldes, der Aufenthalts- und Erholungsqualität, um die sozialen Belange (Identifikation, Quartierverbunden-heit, Quartierversorgung wie Läden, Kinderhorte usw.) und um die Aspekte der Ökologie und Ökonomie. All diese Anforderungen sind selbstverständlich auch im Rahmen des ordentlichen Baugesuchverfahrens zu erfüllen und dementsprechend durch die Baukommission eingehend zu prüfen und beurteilen. Die Baukommission kann zur Klärung all dieser Qualitätsansprüche die Gestaltungskommission beauftragen.

Die Ergebnisse der entsprechenden Verhandlungen stehen noch aus. Der Stadtrat hat kein Interesse an einer zweiten Auflage des gemeinsam erarbeiteten Planes, welche für eine mehrjährige Verzögerung der Bebauung des Areals sorgen könnte und die Rechtssicherheit in Frage stellen würde. Entsprechend wären von Seiten der Eigentümerin Vorwürfe der Rechtsverzögerung und allenfalls Schadenersatzforderungen zu erwarten. Die AG Hunziker und der Investor haben hingegen signalisiert, dass die Anliegen allenfalls auch in einer separaten Vereinbarung geregelt werden könnten.

Zudem wurden auf Initiative von Stadtrat Martin Wey und Rechtskonsulent Stefan Hagmann Gespräche zwischen den Autoren der Volksmotion und der Volksinitiative mit dem aktuellen Besitzerin Holcim und dem Investoren Leopold Bachmann geführt. Dabei hat der Investor Gesprächsbereitschaft gezeigt und betont, dass die gemeinsame „Vision Olten SüdWest" nur dann optimal gelingen werde, wenn eine gute Zusammenarbeit erreicht werden könne zwischen der Stadt Olten und ihren Baubehörden, den Vertretern des Initiativkomitees und ihm und seiner Stiftung. Er werde mit seinen Architekten für jedes Baufeld das Bauprojekt mit der Baubehörde der Stadt Olten Schritt um Schritt entwickeln. Er signalisierte auch, dass er Wohnungen für niedrigere Einkommen, aber auch für höhere Einkommen erstellen werde. Einzelne nicht benutzte Flächen könnten auch für andere Zwecke wie zum Beispiel Schrebergärten benutzt werden, wenn vorgängig die Altlasten beseitigt würden und die Stadt Olten die rechtzeitige Rückgabe garantiere.

Wie erwähnt ist der Stadtrat überzeugt, dass mit dem gemeinsam mit der Eigentümerin und dem Kanton erarbeiteten Gestaltungsplan ein sehr geeignetes Instrument zur Qualitätssicherung vorliegt. Dennoch ist er bereit, vor einer Unterzeichnung des Gestaltungsplanes diesen einer unabhängigen Fachperson zur Beurteilung vorzulegen und allenfalls eine Überarbeitung zu prüfen.

2.3 Verzicht auf Erwerb des Areals Olten SüdWest

Der Kauf des Gesamtareals durch die Stadt Olten stellt nach Ansicht des Stadtrates für die Qualitätssicherung, welche wie beschrieben auch ohne diesen Schritt realisiert werden kann, keine Notwendigkeit dar. Er ist deshalb nach wie vor kein Thema für den Stadtrat. Dies auch aus andern, ebenfalls bereits genannten Gründen. Hier seien nur die folgenden Punkte nochmals aufgeführt:

- **Finanzplanung:** In der mittelfristigen Planung werden in den nächsten Jahres sehr grosse Volumen in die Erneuerung und Attraktivierung der städtischen Infrastruktur investiert. Insgesamt sind Investitionsvorhaben mit Kostenfolgen von über 250 Mio. Franken in Planung und Bearbeitung. Der im kommenden November dem Parlament vorzulegende Finanz- und Investitionsplan wird aufzeigen, dass sich das in der Planungsperiode 2010 bis 2016 bei einer massvollen Verschuldung verkraftbare Volumen auf rund CHF 150 Mio. beläuft. Die Ausgaben für die Grossprojekte, gepaart mit den erwarteten Steuereinbussen, insbesondere im Bereich der juristischen Personen, werden die gute Finanzlage der Stadt Olten bereits innerhalb des Planungshorizonts massiv beeinträchtigen.
  Der Verkaufspreis für das Areal Olten SüdWest beträgt laut Angaben des künftigen Investors 20 Mio. Franken; hinzu kämen eine Konventionalstrafe von 10 Mio. Franken beim Rückzug einer Partei aus dem bestehenden Vorvertrag sowie die Kosten für die Altlastenentsorgung und die Erschliessung. Auf Grund der notwendigen Prioritätensetzung in der Finanz- und Investitionsplanung haben der Kauf des Areals Olten SüdWest und dessen Folgekosten darin nicht ohne Steuererhöhung Platz – oder es müssten dann einige der bereits bestehenden Vorhaben gestrichen werden.
- **Vielfältigste Interessen:** Bei einem Kauf hätte auf Grund vielfältigster Interessen eine grosse, teils an den Realitäten und getroffenen Vorentscheiden vorbeigehende Diskussion über die künftige Nutzung und die städtebaulichen Qualitäten möglicher Bauvorhaben begonnen, die zu einer Blockade und auch zu einer Unsicherheit bei potenziellen Investoren hätte führen können.
- **Fehlen von Ressourcen und Knowhow:** Für das Handling, insbesondere auch für die Vermarktung des Areals wären bei der Stadtverwaltung keine Ressourcen in genügendem Umfang vorhanden gewesen; zudem fehlt das spezifische Knowhow ebenso wie das brancheninterne Wissen. Ein Einkauf solcher Ressourcen wäre einerseits kostspielig gewesen und hätte anderseits für eine gewisse Abhängigkeit von einem Dienstleister gesorgt, die meist ihrerseits nicht vollständig unabhängig sind.

Hinzu kommt, dass ein Verkauf sowohl für die jetzige wie auch für die künftige Eigentümerschaft nach deren Angaben nach wie vor nicht zur Diskussion steht. Leopold Bachmann betont in einem Schreiben vom 21. August: „Der Kauf des Baulandes Olten SüdWest ist durch einen notariell beurkundeten Kauf-Vorvertrag gesichert und endgültig; ich muss kaufen."

2.4 Abschreibung der Motion Stefan Nünlist (FdP) und Mitunterzeichnende betr. Olten SüdWest

Aufgrund der bereits im Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan Olten SüdWest festgelegten Massnahmen zur Qualitätssicherung und der zusätzlich eingeleiteten Schritte kann die Motion Stefan Nünlist (FdP) und Mitunterzeichnende betr. Olten SüdWest abgeschrieben werden.

3. Weiteres Vorgehen

Nach der Behandlung dieser Vorlage in der Parlamentssitzung vom 16./17. September wird der Stadtrat den Gestaltungsplan einer unabhängigen Fachperson zur Beurteilung vorlegen, allenfalls eine Überarbeitung prüfen und anschliessend die eingegangenen zwei Einsprachen und den Gestaltungsplan Olten SüdWest je nach Ergebnis zügig behandeln.

Beschlussesanträge:

1. Von den vorstehenden Ausführungen betreffend Qualitätssicherung im Bebauungsgebiet Olten SüdWest wird Kenntnis genommen.

2. Die Motion Stefan Nünlist (FdP) und Mitunterzeichnende betr. Olten SüdWest wird abgeschrieben.

3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

- - - - -

Der vorliegende Bericht und Antrag wurde den Parlamentsmitgliedern zusammen mit dem Abänderungsantrag der Geschäftsprüfungskommission zugestellt.

Stadtrat Dr. Martin Wey: Ich erlaube mir, zuerst eine Pendenz von gestern abzubauen. Im Zusammenhang mit dem Vorstoss Littering ist von Andreas Schibli die Frage gestellt worden, wie es mit dem Littiness steht. Es ist so, dass dies im Zusammenhang mit dem Projekt Fairmüllen gebaut und vom Künstler Joschi Schacher aus Rüttenen begleitet worden ist. Das ganze Littiness gehört der Stadt Olten. Das Ausbildungsmodul hat insgesamt Fr. 9‘500.— und das Produkt Fr. 5‘000.— gekostet.

Nun zum eigentlichen heutigen Geschäft: Es freut mich, dass ich Ihnen den Referenten des ersten Traktandums vorstellen darf: Professor Dr. Michael Koch, Architekt und Planer, Professor für Städtebau, Inhaber des Büros Z, das seinen Sitz sowohl in Zürich wie auch in Berlin hat. Dieses Büro hat auch den Wettbewerb in Olten über SüdWest gewonnen. Professor Koch ist nicht nur in Deutschland tätig, sondern auch europäisch und in der Schweiz, und es ist erstaunlich bzw. beeindruckend, in welchen Metropolen der Schweiz und auch Deutschlands er seine Handschrift niedergelegt hat, sei es in Berlin, München, Basel, Zürich oder Zug, wo er massgeblich an Städtebau und Entwicklung mitgeholfen und in diesem Sinne auch prägende Produkte gestaltet hat. Es freut mich, Herr Professor, dass ich Ihnen das Wort zum Thema Olten SüdWest und das ganze Planwerk geben darf.

Prof. Dr. Michael Koch: Sehr geehrter Gemeinderatspräsident, sehr geehrter Stadtpräsident, sehr geehrte Stadträte, sehr geehrte Gemeinderäte, sehr geehrte Damen und Herren, vorerst vielen Dank für die freundlichen Worte zu Beginn und auch ganz herzlichen Dank für die Einladung, weil wir mit diesem Projekt Olten SüdWest doch auch sehr viel Herzblut investiert haben und es uns auch sehr am Herzen liegt. Wir haben sehr gerne daran gearbeitet, und ich freue mich, dass ich noch einmal Gelegenheit habe, Ihnen wesentliche Dinge vorzustellen.

Es folgt eine Powerpoint-Präsentation.

Parlamentspräsident Roland Rudolf von Rohr bedankt sich bei Herrn Professor Koch für die guten Ausführungen. Es besteht jetzt die Möglichkeit, dem Referenten inhaltliche Fragen zu stellen.

Stefan Nünlist: Herr Professor, ganz herzlichen Dank für die sehr spannenden Ausführungen. Wenn ich das Projekt so sehe, muss ich sagen, dass es ein sehr schönes Projekt ist, das zum Wohnen einlädt. Sie haben sehr schöne Bilder mit Swimmingpools auf den Dächern und Sonnenblumen gezeigt. Das finde ich wunderschön. Es stellt sich nun die Frage, ob es nicht eine gewisse Investorqualität braucht, ein Mensch oder eine Organisation, der oder die einen Zeithorizont von 20 Jahren hat, der oder die sich diese Zeit nimmt und bereit ist, sich darauf einzulassen und mit seiner oder ihrer Architektur eben dem Qualitätsanspruch, der hinter dem Wettbewerbsprojekt steht, gerecht wird. Die zweite Frage bezieht sich auf die 20 Jahre. Sie haben gesagt: 20 Jahre plus minus braucht man, um das Gelände zu entwickeln. Ist es sinnvoll, dass man jetzt einen Gestaltungsplan über das ganze Gebiet macht, wenn man einen Entwicklungshorizont von 20 Jahren hat? Soviel ich weiss, gibt ein Gestaltungsplan einen Rechtshorizont von rund 5 Jahren. Würde man nicht besser etappieren und vorschreiben, wie man etappiert und einfach einen Gestaltungsplan über einen Achtel oder was überbaubar und voraussehbar ist, machen? Das ist die zweite Frage und die dritte: Können Sie sich als Vater dieser genialen, kreativen Idee vorstellen, dass man auf diesem Gelände 2‘000 standardisierte Viereinhalbzimmer-Wohnungen baut? Ist das Ihre Projektidee oder nicht?

Prof. Dr. Michael Koch: Ich vermute, dass Ihre dritte Frage mit der ersten zu tun hat. Natürlich braucht es engagierte Eigentümer- und Bauherrschaften. Ich will jetzt nicht über konkrete Personen reden. Aber ich glaube, dieses Gebiet ist so gross, dass es viele Möglichkeiten zulässt und auch zulassen muss. Man braucht jemanden, der mit der Überzeugung – ich rede auch jetzt nicht über eine Person – an das gesamte Gebiet heran geht. Jetzt komme ich erstmal zu Ihrer zweiten Frage, ob man dies nicht besser etappieren sollte. Ich glaube, wir sind überzeugt, dass wir so wenig wie möglich festgelegt haben. Das war auch das Ringen mit uns, weil wir auch Architekten sind und man als Architekt nichts mehr hasst, als dass man zu enge Vorschriften bekommt, weil man dann den Sinn auch gar nicht verstehen kann. Es ist oft eine Planungsmanie, dass man dies sehr detailliert machen will. Wir glauben, dass wir diejenigen Festlegungen in den Plan eingeschrieben haben, die dafür sorgen können, dass es eine ganz spezifische Olten SüdWest-Identität gibt. Dazu gehören diese rasterartigen Strukturierungen, die aber nicht einfach Fluchten sind, sondern wo es diese Vorsprünge gibt. Dazu gehört das folgende Thema von Freiflächen. Ich will es nicht vergleichen, weil es auch andere Entwicklungszusammenhänge waren. Aber wenn Sie an Gründerzeitstädte denken, haben diese oftmals ein relativ einfaches Entwicklungsraster. Da ist über Jahre und Jahrzehnte die Entwicklung hinein gegangen. Ich habe jetzt das Gebiet hier bei Ihnen nicht vor Augen, aber Zürich, Kreis IV oder Kreis V. Es ist nicht die Art des Gebietes, aber es sind belastbare, robuste Strukturen, in die sich eine qualitativ hochwertige Entwicklung einnisten kann. Dass diese dann kommen muss, dafür sind wir der Meinung, haben wir diese Qualitätsansprüche gestellt, den Bezug zum Leitbild und die Gestaltungskommission, die im Dialog mit Investoren die Qualität sicher stellen und sagen muss: Es geht um ein gemischtes Quartier, um Wohnungen und publikumsintensive Einrichtungen und natürlich möglichst architektonische Qualität. Aber man muss sich eigentlich scheuen, die Latte so hoch zu legen und zu sagen: Wir erwarten bei jedem Entwicklungsschritt einen Architekturwettbewerb. Das kann man einmal machen, aber

vielleicht gerade am Anfang. Ich bin hier eigentlich mehr überzeugt, dass man es weniger über obrigkeitliche Mittel, sondern eher über ein dialogisches Verfahren, das auf einer Vertrauensbildung basieren muss, tun sollte. Man sagt: Die Qualitäten wollen wir. Jemand, der hier investiert und dies entwickeln will, bezieht sich darauf. Er hat nicht irgend etwas gekauft, das er nach Belieben entwickeln kann, und die Stadt hat sich mit diesem Instrument des Gestaltungsplanes auch die Möglichkeiten gegeben, dies mit zu beeinflussen. Aber ansonsten ist schon bei ganz detaillierten Gestaltungsplänen ganz viel Mist entstanden. Ich verstehe es. Das ist auch immer der Konflikt gewesen. Ich habe am Anfang gesagt: Wir haben soviel Herzblut in diese Idee hinein gesteckt und möchten natürlich möglichst viel sichern. Gleichzeitig mussten wir auch sagen: Gut, aber wir müssen auch möglichst viel offen lassen. Ich glaube, wenn es gilt, eine partnerschaftliche Situation zu erzeugen, kann dies nur gut gehen. Auch kann ich mir nicht vorstellen, dass jemand dies in dieser Lage vorsätzlich unter Wert entwickelt und Banales macht. Das ist nicht irgendwo ein Peripheriestandort. Ich kenne jetzt den aktuellen Stand der Verbindung Bahnhof Hammer, das ist dermassen zentral. Wenn man einmal gesehen hat, wie man hier die Anbindung gewährleisten kann, ist das eine Innenstadtentwicklung. Uns hat es immer begeistert. Ich habe mich auch etwas mit der Geschichte des Städtebaus in der Schweiz beschäftigt, und Olten ist seit Jahrzehnten dieser Knotenpunkt. Ich glaube aber, dass tatsächlich mit der neuen Flexibilität, die junge Menschen heute haben müssen was Arbeitsplätze angeht, hier eine Standortqualität liegt, die mit diesem Gebiet zu tun hat. Ich kann mir nicht vorstellen, dass jemand dies unter Wert entwickelt.

Dr. Markus Ammann: Zuerst vielen Dank für die „gluschtige“ Präsentation. Es erschien mir wieder gleich wie als ich das Wettbewerbsprojekt zum ersten Mal gesehen hatte: Es ist ein sehr guter Vorschlag und eine sehr spannende Entwicklung, die hier möglich ist. Trotzdem habe ich nur eine Frage. Wir haben gesehen, welches die Ziele des Gestaltungsplanes sind und welche Vorgaben oder Ideen das Leitbild aus dem Wettbewerb heraus präsentiert. Jetzt haben wir einen Gestaltungsplan und klar definierte Sonderbauvorschriften. Für mich stellt sich einfach die Frage, wie gross die Chance ist, mit diesen konkreten Sonderbauvorschriften, mit diesem Plan etwas zu erhalten, das Euren bzw. den Vorstellungen des Leitbilds respektive diesen Zielen entspricht, vielleicht unter der Annahme eines Worst-Case-Szenariums? Wie schätzen Sie dies ein?

Prof. Dr. Michael Koch: Ein Gestaltungsplan kann keine Leute erziehen. Das muss man sagen. Es ist ein Instrument und ich glaube, in der Form immer eine sehr gute Verhandlungsgrundlage mit jedem, der ein Gebiet entwickeln will. Sie haben diese Kubaturen gesehen. Man könnte sagen, das enge vielleicht auch ein. Wenn Sie die spannenden Architekturen heute anschauen, sind es eigentlich immer solche, die unter Bedrängnis entstehen. Eine zu schmale Parzelle, ein Grundstück, das schwierig zu bebauen ist oder das Wohnen in Lofts sind eigentlich alles Entwicklungen, wo man sagt: Es ist nicht mehr Standard gefragt. Es sind ja viele baulich und räumlich zwingende Elemente festgelegt. Ich würde sagen, dass es einmal an einem Ort auch eine relativ banale Architektur erträgt, wenn dann die Freiraumgestaltung stimmt, die Parkfläche angelegt wird, die Durchwegung und die Platzgestaltung stimmt. Ich weiss gar nicht, ob man sich wünschen möchte, dass ganz Olten SüdWest ein Architekturen-Mekka wird, wo alle Heroen der Szene sich verewigt haben. Ich glaube, ich möchte mir dies gar nicht vorstellen. Es kann auch relativ einfache, solide Architektur sein, weil das Wesentliche dieses Konzeptes die Räume sind, die für den Gestaltungsplan sehr, sehr festgelegt sind. Hier haben wir auch Diskussionen gehabt: Kann man dies usw.? Das gibt überbaubare Felder. Da kann man etwas machen. Aber man kann nicht einfach einzelne Gebäude hinstellen, wo eine Baulinie ist, sondern es muss eine geschlossene Flucht sein. Wenn sie in einem Fall etwas langweiliger ist, wird der Nachbar vielleicht Interesse haben, sich etwas mehr abzusetzen. Die Qualität entsteht hier über die Räume. Ich glaube, das ist ganz eindeutig. So robust sind die Vorschriften allemal. Mehr an architektonischer Qualität muss man sich dann bei der weiteren Betreuung, Begleitung dieses Prozesses gewissermassen auch erhandeln im Gespräch mit denjenigen, die hier etwas investieren wollen und dann immer wieder auch die Gestaltungskommission. Das ist ja ein Forum, zusammen mit der Baukommission, wo über Qualitäten gesprochen werden muss. Da kann nicht irgend einer etwas machen, wo man sagen muss, das widerspricht den Zielsetzungen. Dann muss man es ablehnen.

Felix Wettstein: Ich habe ein ganz konkrete Frage betr. Durchquerungsmöglichkeiten zu Fuss und ich nehme an, auch mit dem Fahrrad. So wie Sie diese eingezeichnet haben, wären sie innerhalb der Baubereiche ganz klar waagrecht oder senkrecht sprich parallel zur Strassenführung für den rollenden Verkehr. Ist es denkbar, dass man die Fuss- und Veloverbindungen auch diagonal anlegt?

Prof. Dr. Michael Koch: Man muss ja, wenn man ein solches Baufeld aufteilt – das ist ganz wichtig – immer auch bebaubare Grundflächen herstellen. Wenn man sich jetzt eine Diagonale vorstellt, entstehen spitzwinklige Bereiche, die dann einfach nicht mehr bebaubar sind. Da würde dann auch jeder Investor davon laufen. Inwieweit man bei der Ausgestaltung, wenn sich wirklich jemand gerade ein ganzes Baufeld oder einen Baubereich vornimmt, im Einzelfall sagen kann: Wir gewährleisten sämtliche Durchquerungsmöglichkeiten. Aber hier ist ein Bauantrag eingereicht worden – hier gehört aber wieder die Gestaltungskommission dazu – der das Prinzip, das hinter dieser Durchquerung steckt, etwas anders interpretiert, würde ich jetzt, wenn ich in der Gestaltungskommission sässe, durchaus darüber diskutieren, ob man dies nicht zulassen soll. Das ist genau diese Möglichkeit mit diesem sehr strengen Raster, den sehr strengen Vorgaben und gleichzeitig dem Leitbild, die Qualitäten andeuten sollen, dies zusammen zu bringen. Aber es geht immer nur über eine qualitative Beurteilung und nicht einfach so.

Daniel Dähler: Besten Dank für die Präsentation. Ich glaube, wenn man heute kaufen könnte, würde man ab Plan kaufen. Ich denke, was man gesehen hat und was in diesem Sinne zu erwarten ist, ist spannend. Architektonisch habe ich eigentlich nie am Gestaltungsplan gezweifelt. Es stellt sich energetisch eine Frage. In Zeiten, in denen in der Wüste Mustard, in der ganzen Welt Ökostädte geplant werden, in Dübendorf jetzt auch eine Diskussion über eine Nullenergiestadt in diesem Sinne aufkommt, ist für mich der Anspruch einer Kann-Formulierung an einen Minergiestandort oder allenfalls sogar weiter einfach zuwenig Qualität. Wir haben Glück, dass wir im nächsten Jahr mit der Einführung der MuKEn wirklich eine Verschärfung der Ansprüche im Energiesektor haben. Wir sind aber noch lange nicht dort, wo wir Richtung Nullenergiestadt oder Ökostadt gehen. Ich denke, auch in Berlin-Tegel ist es in Sachen Ökostadt ein grosses Thema. Ich habe bei der Vision etwas vermisst, dass der energetische Anspruch etwas höher gesetzt oder zumindest auf den Level gehievt wird, wo die Architektur sicher wird „verhebben“ können, sofern der Investor dann wirklich auch gewillt ist, architektonisches Highlight verwirklichen zu können.

Prof. Dr. Michael Koch: Für ein so grosses Gebiet derartige Vorschriften zu machen haben wir uns tatsächlich gescheut. Ich glaube, dass man diese Standards für kleinere, überschaubare Bereich durchaus festlegen kann und soll. Das muss man aber auch stadtpolitisch diskutieren. Wo will man dies? Wo kann man auch entsprechendes investives Interesse dafür wecken? Wo stimmt es von den Preisverhältnissen her usw.? Wir glauben, dass wir diesen Aspekt jetzt nicht so stark gewichtet haben, wie Sie das nennen, aber dass die ganze Frage der Ökologie im weiteren Sinne ein Aspekt der Nachhaltigkeit ist. Die Verdichtung an sehr zentraler Lage, Innenverdichtung. Sie kennen die ganzen Schlagworte. Das wird mit einem solchen Projekt auf eine sehr beispielhafte Art und Weise umgesetzt, dass man nämlich innerhalb von fussläufiger Erreichbarkeit einer Haltestelle oder eines Zentrum dort sehr dicht Wohnungen und Geschäfte ansiedelt oder aber die Frage, die man dann gerade mit diesen Stadtgartenzwischennutzungsthemen weiter entwickeln könnte. Wie kann man denn über Jahre und Jahrzehnte dieses Gebiet tatsächlich beispielhaft mit einer ökologischen Sukzession auch hier grün aufwachsen lassen und das mit dem Siedlungswachstum verbinden. Das war ja die Frage, wo ich vorhin sagte, dass wir mit Vorlandschaft Schweiz, die im Augenblick Mauern fördern, wo Eidechsen ihre Heimat haben, eigentlich ein interessiertes Gespräch hatten, und unterstützen das. Oder Alleebäume werden geschützt usw. Diese haben nach unserem Verständnis auch nach weiteren Themen gesucht. Aber das kann man schlecht vorschreiben. Da muss man immer die Partner gewinnen. Ich würde sagen, für ihr Thema eher kleinräumig und unter Umständen vielleicht auch im Zusammenhang mit einer Etappe die Eigentümerschaft gewinnen, den Standard anzuwenden und meinetwegen einen Wettbewerb noch dazu als Grundlage zu nehmen. Das ist ja alles nicht ausgeschlossen. Aber ich glaube, so ganz zwingende Festlegungen würden

die Entwicklung dieses Gebietes erschweren. Es geht ja auch darum, dass einmal die ersten Schritte, den Schritt über den Bahndamm gewissermassen, gemacht werden müssen. Das muss Qualität haben. Ich weiss nicht, ob man hier gleich alle Ansprüche auf einmal erfüllen kann.

Theo Schöni: Wir haben eine gute Präsentation erhalten. Was heraus gekommen ist, zeigt, dass der Gestaltungsplan sehr viel Spielraum hat und zwingend auch eine Qualitätssicherung einher gehen muss. Aus Ihren Voten habe ich festgestellt, dass die Kommission vom Stadtrat eingesetzt wird und wahrscheinlich nicht noch eine Zwischenkommission dazwischen ist. Das ist schon einmal positiv. Die Unabhängigkeit einer solchen Kommission ist natürlich auch zentral. Das wird zwar angesprochen, es muss aber auch gegenüber den Bürgern von Olten eine Vertrauensbasis erstellt werden, nicht nur gegenüber uns. Es muss auch die Vertrauensbasis eines Investors vorhanden sein. Das ist das Zentrale, wo man heute auch irgendwie unsere Kenntnisnahme dazu befragen will. Dort frage ich mich, ob in dem Spielraum, den dieser Gestaltungsplan zulässt, man die Flexibilität von den Möglichkeiten, was zu machen ist, immer gleich wird handhaben können, ob die Begleitkommission dies so sicher stellen kann, ob Interessenbindungen enthalten sind etc.? Das wird äusserst schwierig. Von daher scheint es mir, auch wenn es einleuchtend ist, was gesagt worden ist, dass gewisse bindende Elemente in diesem Gestaltungsplan enthalten sind, nicht zuletzt auch, was vorher gesagt worden ist, mit energetischen Fragen. Ich denke, dort ist für mich auch zentral, dass gerade bei der Energieversorgung oder Wärmenutzung nicht jeder einfach beispielsweise im Detail seinen Öltank oder einen Gasanschluss hat und dann heizt. Wir sind über dem Grundwasser, das ganz anders genutzt werden könnte, dass der Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften für mich auch zuwenig bindend ist.

Prof. Dr. Michael Koch: Es ist im Anhang erwähnt. Aber es ist richtig, dass es nicht zwingend bindend ist. Aber hier würde ich sagen wollen, dass man für ein Gebiet dieser Grösse meiner Überzeugung nach nicht sinnvollerweise zwingend solche einzelne Detailfragen festschreibt, sondern man sollte sie als Qualitätsmassstab nennen. Das haben wir gemacht. Dann sind wir aber wieder bei dem, wo Sie sagen: Wie funktioniert jetzt diese Qualitätssicherung über eine Gestaltungskommission? Sie haben gesagt: Man muss auch die Bevölkerung mitnehmen. Ganz wichtig auch aus unserer Sicht. Wir haben eine Reihe von Veranstaltungen während der Bearbeitungszeit gehabt, wo wir solche Kontakte hatten und auch Interesse für das Gebiet gespürt haben. Ich glaube, es ist sehr wichtig, die Bevölkerung mitzunehmen. Das hat nun mal mit der Gestaltungskommission noch gar nichts zu tun, sondern das wäre diese Begleitung von Zwischennutzung, Vorstrukturierung und all den Dingen, die ich versucht habe, ein bisschen anschaulich zu machen und die im Übrigen auch im Anhang zum Gestaltungsplan und auch im Leitbild enthalten sind. Jetzt noch einmal zur Frage der Gestaltungskommission: Das ist etwas, das gewissermassen aus der politischen Kultur Ihrer Stadt erwachsen muss. Es gibt gute und schlechte. Es gibt ganz viele. Es gibt Stadtbildkommissionen, die alleiniges Entscheidungsrecht gehabt haben. Das war eine Zeit lang gut. Dann war es wieder schlecht. Karl Fingerhut, den Sie wahrscheinlich auch gut kennen, hat damit in Basel sehr einschlägige Erfahrungen gemacht. Es gab eine gute Phase und dann eine weniger gute Phase. Ich bin selber jetzt neu gerade Mitglied der Gestaltungskommission in Leipzig, die auch versucht, sich zu finden und wo es natürlich auch so einen Prozess der Vertrauensbildung gibt mit den Investoren, die kommen und an einzelnen Stellen etwas machen wollen. Die Stadt sagt dann aber, dass ist so relevant stadtbildprägend, das muss an der Kommission vorbei. Die Stadt ist beteiligt an der Diskussion, aber folgt dann auch, wenn man sich da auch einig werden kann, und das ist notwendig, wenn man über ein Stadtbild redet, der Intention der Stadtbildkommission. Aber das hängt dann natürlich auch davon ab, wer dabei ist. Das ist klar. Darauf muss man Einfluss nehmen. Das müssen unbescholtene oder unverdächtige Fachleute sein, die hier auch wirklich inhaltlich mit diskutieren, denen man vertraut, denen man in der Entwicklung des Gedankens folgt: Ist dies jetzt gut oder schlecht? Das hat sehr viel mit Vertrauen zu tun. Ich bin eigentlich ein vehementer Vertreter dieser Art der Umsetzung von Planung und glaube, dass die Realisierung oder Realität nicht dort besser ist, wo es im Einzelfall einmal schärfere Vorschriften gibt, sondern meistens wahrscheinlich gerade, wenn es von einer Öffentlichkeit getragen werden soll, wird ein Stadtbild dann als das eigene empfunden, wenn ganz viel Beteiligung und auch Diskussionen stattgefunden haben.

Simon Haller: Ich habe eine kurze Frage vom Laien an den Experten. Sie haben vorher das Baufeld Typ 1 gezeigt, wo Sie keinen Pflichtanteil für Wohnungen vorschreiben. Was ist Ihre Überlegung gewesen, dass Sie keinen Maximalanteil an Wohnungen in diesem Baufeld vorgeschrieben haben?

Prof. Dr. Michael Koch: Das Baufeld 1 ist eines, das der Auftakt zum neuen Gebiet ist und auch gleichzeitig an den Rändern unter Umständen Immissionen ausgesetzt ist. Da zwingend Wohnungen vorzuschreiben, haben wir uns nicht vorstellen können, dass dies am Markt auch wirklich entwickelbar ist. Gleichzeitig ist es ein Baufeld, das für den Anschluss an das Hammergebiet sehr wichtig ist.

Simon Haller: Die Frage war nicht, weshalb Sie nicht etwas vorgeschrieben haben, sondern weshalb Sie keinen Maximalanteil an Wohnungen vorgeschrieben haben, dass ein gewisser Maximalanteil an Wohnungen in diesem Baufeld nicht überschritten werden darf.

Prof. Dr. Michael Koch: Weil wir gesagt haben, es müssten mindestens 30 % sein. Nicht weniger, weil wir da eine Sorge haben. Wir haben nicht das Gefühl, dass an der Stelle und nicht den Eindruck von der Lage her, dass das ein hundertprozentiges Wohngebiet werden würde. Ich bin fest davon überzeugt, dass dies nicht der Fall ist. Das wäre auf jeder Ebene verschenkt. Dann gibt es Situationen wie diejenige am Übergang, in diesem Platzbereich. Da macht zum Beispiel niemand Wohnungen im Erdgeschoss. Ich weiss nicht, wie vermarktbar das sein soll. Wenn Sie so die neueren Wohnungsbauten anschauen und versuchen, sich diese einmal an dieser Stelle vorzustellen, funktioniert das nicht. Das war unsere Überlegung.

Daniel Schneider: Vielen Dank, Michael Koch, für den Vortrag, der wieder etwas Hoffnung macht, eine gewisse Farbe in dieses Thema bringt. Aber ich muss schon sagen: Dein Wort in Gottes Ohr. Offenbar bist Du nicht im Bild, wer der aktuellste Besitzer sein wird, mit welcher Spezialität er auf dieses Gebiet kommt. Er macht das, was der Gestaltungsplan eben auch möglich macht, vielleicht nicht das Idealbild, das wir uns vorstellen. Ich habe eine konkrete Frage an Dich. Deinen Schilderungen entnehme ich, dass Du der Begleitkommission in der Entwicklung dieses Gebietes wirklich besondere Bedeutung zuschreibst. Ist dies richtig?

Prof. Dr. Michael Koch: Die Gestaltungskommission ist ja im Gestaltungsplan auch genannt. Das ist eine wichtige Funktion. Ich habe versucht, dies in verschiedenen Antworten deutlich zu machen. Wir stellen uns bestimmte Qualitäten vor, möchten uns hier vorstellen und sind überzeugt, dass dies in die Welt kommen sollte und muss. Wenn man es vorschreibt, dann kommt es nicht in die Welt. Das ist auch eine Erfahrung. Ganz enge Gestaltungspläne werden in der Regel nicht umgesetzt, es sei denn, es sind wirklich ganz kleine Flächen in historischer Umgebung und und und. Aber auch da ist es immer schwierig. Deswegen ist die Gestaltungskommission wichtig, um das, was nicht förmlich festgelegt ist, sondern inhaltlich anschaulich gemacht ist, zu übersetzen und die Qualitätssicherung durch die Diskussion zu gewährleisten.

Daniel Schneider: Ich habe eine Anschlussfrage. Wir reden die ganze Zeit von Gestaltung, Architektur, relativ wenig über Nutzung oder nur am Rande. Hier kann man ja auch nicht wirklich eine Prognose machen. Ist es nicht auch angemessen, dass es neben einer Gestaltungskommission mit diesem expliziten Namen auch ein Beurteilungsgremium gibt? Vielleicht ist dies identisch in Personalunion, das sich den soziologischen Veränderungen in einem solchen Quartier annimmt und daraus auch agieren kann. Wäre dies ein angemessenes Medium für ein so grosses Baufeld?

Prof. Dr. Michael Koch: Das würde für mein Verständnis in die fachliche und politische Begleitung des ganzen Entwicklungsprozesses gehören, den man auch organisieren muss, wie auch immer. Das ist gewissermassen auch Sache vor Ort, sich dies vorzustellen und auch die Kräfte dafür zu finden. Ich meine nicht, dass man die Gestaltungskommission im engeren Sinne damit belasten sollte. Es kann irgendwann sein, dass man bestimmte Fragen

quasi dort hinein delegiert. Wie nimmt die Bevölkerung es an, welches Image kommt dort, welche Schichten werden sich da ansiedeln, was möchte man für Kreise anziehen - das geht dann auch in Richtung Stadtmarketing usw. - welche Arten von Wohnqualitäten will man vermarkten? Das gehört in eine solche Begleitung, aber meines Erachtens jetzt nicht von Anfang in eine Gestaltungskommission.

Parlamentspräsident Roland Rudolf von Rohr: Wir gehen jetzt zum politischen Teil über. Besten Dank Herr Professor Koch für die wirklich guten Ausführungen. Vorgesehen ist, dass wir zuerst die dringliche Interpellation, anschliessend die dringliche Motion behandeln und dann zum eigentlichen Geschäft mit der Vorlage des Stadtrates zurück kommen werden.

Stadtrat Dr. Martin Wey: Ich habe versucht, in meiner Beantwortung auf die Interpellation dies bereits einzubauen, nicht im Sinne von Zeit sparen, aber es hat einen Zusammenhang. Meine Ausführungen möchte ich nicht wiederholen. Es ist wirklich nicht nur eine Frage von Zuständigkeit. Auch das ist wichtig. Kompetenzen und Verantwortung. Ganz wichtig ist die Qualitätssicherung. Das Wort Vertrauen ist gefallen. Für uns ist klar, dass jede politische Behörde, wo sie auch steht und welche Rolle sie in diesem Sinne trägt, die Verantwortung und das Vertrauen aufbauen muss. Für uns ist im Zusammenhang mit der Bearbeitung der Motion Stefan Nünlist ebenfalls wichtig gewesen, dass wir klar legen, was unser Massnahmenplan in diesem ganzen Geschäft ist. Er ist so, dass die Grundlage bei uns der Gestaltungsplan ist. Wir sind von dieser Arbeit überzeugt, überprüfen ihn noch, weil es auch in diesem Saal viele Experten hat, also dürfen wir auch noch einen Experten beiziehen, der uns in dieser Frage berät. Aber wir sind von diesem Planwerk überzeugt. Eine weitere Massnahme, die wir hier abbilden, ist, dass wir gewisse Punkte, sei es im Bereich der Erschliessung, der Energie, der Nutzung enger bzw. präziser gefasst haben. Das ist ein Bereich, den wir im Bericht und Antrag ebenfalls darlegen und der dritte Schritt, der uns jetzt eigentlich auch in die Zukunft führt, ist der Beizug eines Experten, der die Berichterstattung uns gegenüber zu Handen des Stadtrates machen wird und wir im Anschluss über das weitere Vorgehen beraten werden. Ich bitte Sie, auf den Bericht und Antrag einzutreten und den Beschlussesanträgen in dieser Form zuzustimmen.

Parlamentspräsident Roland Rudolf von Rohr: Ich habe unterlassen, zuerst dem GPK-Sprecher das Wort zu geben, und entschuldige mich bei ihm.

Dr. Rudolf Moor: Der GPK-Sprecher hätte sich dann schon gewehrt, wenn er ganz vergessen gegangen wäre. Es ist einiges gesagt worden, das neu ist, seit wir dies in der GPK besprochen haben. Vielleicht würden gewisse Diskussionen in der GPK heute auch anders verlaufen, nachdem was wir zusätzlich gehört haben. In der GPK hat Stadtrat Dr. Martin Wey die Vorlage vorgestellt. Er hat uns dort auch sehr deutlich darauf hingewiesen, dass nach Bau- und Planungsgesetz die Kompetenz für die Planung und für den Gestaltungsplan beim Stadtrat und nicht beim Parlament und auch nicht bei der GPK liegt und deshalb der Gemeinderat eigentlich keine Änderungen am Gestaltungsplan vornehmen kann. Ich glaube, das haben wir heute auch schon wieder gehört. Es ist auch gesagt worden, dass der Stadtrat auf jeden Fall keine Zweitauflage des Gestaltungsplanes möchte. Er hat auch Bedenken geäussert, dass, wenn wir hier zulange diskutieren, zukünftige Investoren eben abgeschreckt werden könnten. In der GPK hat man vor allem die fehlende Verbindlichkeit beklagt. Man hat auch gesagt, dass sehr viel unsicher ist und sehr viele Unsicherheiten bleiben. Es ist lange darüber diskutiert worden, was mögliche Folgen einer Verzögerung von Einsprachen oder gar einer Neuauflage sein könnten. Man hat nachher vorgeschlagen, dass das Parlament die Vorlage nicht einfach zur Kenntnis nimmt, sondern zustimmend oder ablehnend zur Kenntnis nimmt. Es ist einstimmig Eintreten beschlossen und es sind dann konkret einzelne Punkte des Gestaltungsplanes diskutiert worden, insbesondere die Zusammensetzung und die Funktion der Gestaltungskommission. Man hat heute auch schon gehört, dass dies ein wichtiges Thema ist. Nachher die Etappierung, die Minergiestandards und weitere Punkte. In der Schlussabstimmung wurde Folgendes beschlossen: Der Antrag auf Kenntnisnahme wurde in zwei Punkte aufgeteilt. Einerseits ist ein Punkt so formuliert worden, dass man befürwortend Kenntnis nimmt, dass der Stadtrat den Gestaltungsplan in der vorliegenden Form genehmigen möchte. Der zweite Punkt ist die befürwortende Kenntnisnahme, dass der Stadtrat das Areal OltenSüdWest nicht kaufen will.

Wir haben dann über die beiden Punkte abgestimmt und es ist mit deutlichem Mehr zugestimmt worden. Die Abschreibung der Motion Nünlist ist knapp abgelehnt worden. Dem gesamten Beschluss ist am Schluss ohne Gegenstimme zugestimmt worden.

Felix Wettstein: Die Fraktion Grüne ist bereit, auf das Geschäft einzutreten, wird aber anschliessend Rückweisung beantragen. Rückweisung ist die Ausdrucksmöglichkeit, die wir haben, gerade eben wegen der Zuständigkeiten. Wir nehmen die Zuständigkeiten in diesem Geschäft ernst. Es ist uns sehr bewusst, dass jetzt nicht wir quasi die Formulierungen ausmehren, wie sie dann schliesslich im Gestaltungsplan mit den Sondernutzungsvorschriften enthalten sein sollen. Wir haben aber heute Abend die Möglichkeit zu nennen und zu begründen, was wir noch anders haben möchten. Das möchten wir auch tun, gekoppelt mit der Eintretensdebatte. Wir haben eine grosse Chance. Sie liegt darin, dass der Gestaltungsplan von der Stadtregierung und auch von der Kantonsregierung noch keine Unterschrift erhalten hat. Im Oktober 2008, als man diese Fassung formuliert hat und über den Jahreswechsel zur öffentlichen Auflage gegeben hat, hat man gewisse Sachen noch nicht absehen können, wo wir jetzt wissen, dass sie eben doch so interpretiert werden können. Der entscheidende Satz, den der vermutliche Käufer oder Herr Bachmann, der den Kaufvorvertrag unterzeichnet hat, in der Zeitung wörtlich geäussert hat, lautet: „Mich interessieren nur Wohnbauten“. Da sind wir alle erschrocken. Ich glaube, die Mitglieder des Stadtrates auch. So haben wir uns dies nicht vorgestellt. Kann es wirklich sein, dass man diesen Gestaltungsplan so interpretieren kann? Wir lesen ihn durch und es stimmt. Man kann ihn so interpretieren. Das ist das Wichtigste, das uns momentan Sorgen macht: Die Vorstellung, wir würden hinter dem Bahnhof Hammer durch die heute Abend x-fach gelobte Möglichkeit der neuen Unterführung heraus kommen und zu einer Tuja-Hecke, wo sich dahinter ein privates Vorplätzchen der Parterre-Wohnung befindet, gelangen. Das kann es echt nicht sein. Daniel Schneider hat vorher in seinem Votum gesagt, es wäre für uns vermessen, jetzt quasi einzelne Punkte auszudiskutieren. Wir nehmen uns dieses Recht heraus, auch wenn es vermessen sein mag, einfach, um wirklich die Meinung kund zu tun und klar zu stellen, weshalb wir nach dem Eintreten für Rückweisung sind. Ich nenne deshalb die einzelnen Artikel und Ziffern, wo wir überzeugt sind, dass man eben, weil noch nicht unterschrieben ist, jetzt noch Formulierungen verbessern kann. Ich beziehe mich jetzt auf den Gestaltungsplan selber. In Artikel 5 Ziffer 2 geht es um das Thema Etappierung. Wir haben heute von Herrn Koch die schöne Formulierung „der angenehmen Zwischenstadien“ gehört. So sollen wir es empfinden, wenn das Quartier wächst. Die Reihenfolge der Etappierung innerhalb der ersten zwei Drittel der Fläche muss unserer Meinung nach präziser gefasst werden, damit man nicht an irgend einer Ecke anfangen kann. Im gleichen Artikel 5 Ziffer 2 geht es um das Thema „Was passiert mit dem hintersten Drittel, wenn die vorderen zwei Drittel einmal gebaut bzw. im Bau sind?“ Wir sind der Meinung, dass man zumindest den hinteren Drittel nicht einfach schon als vollendete Tatsache, auch der privaten Hochbaunutzung, offen legen und schon quasi den Freipass geben, dass dann einfach weiter gebaut werden darf, sondern was wirklich mit dem hintersten Drittel passieren soll, muss noch auf längere Zeiten offen bleiben dürfen. Es müssen auch öffentliche Nutzungen sein dürfen. In Artikel 9 Ziffern 1 und 2 geht es genau um das Thema, dass eben im Quartier nicht nur gewohnt wird, sondern auch öffentliche oder private Dienstleistungsnutzungen möglich sein sollen. Jetzt heisst es, es müsse gestattet bzw. zulässig sein. Die beiden Begriffe „gestattet“ und „zulässig“ sind zu schwach. Unserer Meinung nach muss es „verbindlich“ heissen. Im gleichen Artikel 9 Ziffer 7 geht es um die Erdgeschossnutzungen. Auch dort braucht es eine verbindlichere Formulierung, nicht nur „nach Möglichkeit ansiedeln“, sondern es muss Wirklichkeit werden, was uns Herr Koch am Beispiel des zentralen Platzes gerade jenseits des Bahnhofs Hammer gezeigt hat. Es kann auch nicht nur entlang des Strips und bei den Plätzen wichtig sein, dass es eben Parterrenutzungen im öffentlichen Interesse gibt, sondern auch an weiteren quartierinternen Verbindungen. Artikel 15 Ziffer 2 ist diejenige, wo interessanterweise nicht mehr wir Grünen am meisten das Fähnlein dafür heben müssen. Hier ist schlicht die zweite Hälfte des Satzes zu streichen. Der Minergiestandard oder mindestens eine vergleichbare Energieeffizienz muss verpflichtend sein. In Artikel 26 Ziffer 2 geht es um das Thema Fuss- und Velowege. Es reicht nicht, dass man sie verkehrssicher und für das Sicherheitsgefühl optimiert, sondern die entscheidende Funktion des Langsamverkehrs ist die direkte Verbindung ohne Umwege. Das heisst zum Beispiel, dass es möglich sein muss, tatsächlich einigermassen sternförmig

von diesem sehr wichtigen Nordwestportal der künftigen Bahnhofunterführung her zu Fuss und mit dem Velo weiter zu kommen. In Artikel 24 Ziffer 1 Parkplätze soll unserer Meinung nach das Wort „unterirdisch“ gestrichen werden. In Artikel 3 Ziffer 3 geht es um das Thema der Fachkommission. Wir sind der Meinung, dass es kein Schattengremium zur Vorbestellung der Fachkommission braucht, sondern schlicht und einfach: Der Stadtrat wählt. Punkt. Ein letztes Wort: Eine wunderschöne Formulierung, auch von Herrn Koch, ist „die fussläufige Erreichbarkeit“. In Artikel 23 ist einen Modalsplit von 50 % als Zielgrösse formuliert. Das ist mehr als bescheiden. Wenn man die fussläufige Erreichbarkeit bei einem solch zentralen Stadtquartier wirklich ernst nimmt, muss uns dies ungefähr einen Modalsplit von 80 % nicht motorisiertem Verkehr wert sein.

Dr. Markus Ammann, SP-Fraktion: Wenn wir schauen, was in den letzten Monaten und Wochen in der Stadt zum Thema Olten SüdWest abgegangen ist, haben wir gemerkt, dass es eine Unruhe in dieser Stadt gibt. Meine Erkenntnis oder vielleicht ist es auch eine Unterstellung gewesen ist, dass der Stadtrat, der Gemeinderat, die Parteien, die Verwaltung, eigentlich die Bevölkerung als Gesamtes sich über die Tragweite des Gestaltungsplanes Olten SüdWest nicht wirklich im Klaren gewesen ist. Das ist nicht verwunderlich. Ein Gebiet dieser Grösse und Bedeutung hat es im Kanton meines Wissens noch nie gegeben und erst – und das ist vielleicht das Entscheidende – mit dem konkreten Investor hat man auch angefangen, eine konkrete Vorstellung zu entwickeln, welche Chancen und Risiken in diesem Gelände eigentlich vorhanden sind. Olten SüdWest ist ein Gebiet, das die Stadt 20 bis 30 Jahre lang in der Entwicklung mitprägen wird. Aber ich gehe noch weiter. Sie wird die Stadt für die nächsten 50 oder sogar 100 Jahre prägen. Das muss man sich einfach bewusst sein. Wir bauen dort 20 Jahre, und dann stehen die Häuser aber noch 50 Jahre. Das hat eine noch viel grössere Tragweite, als wir dies vielleicht heute Abend auch schon langsam spüren. Vielleicht haben wir uns auch vom Areal blenden lassen. Wir haben nämlich viele Wünsche, Vorstellungen, Ideen und Fantasien in das Projekt hinein projiziert. Das geht vom Sportstadion bis zum See. Man hat immer gehofft, das katapultiere uns oder die Stadt irgendwie in die Zukunft. Die aktuelle Realität sind nun etwas anders aus. Vielleicht haben wir uns auch vom Wettbewerbsprojekt blenden lassen. Wir haben es heute Abend noch einmal gesehen. Was Herr Koch gesagt hat, ist alles wunderbar. Er hat aber eine sehr positive Sicht, auch von den Investoren und den Leuten, die dort bauen. Deshalb habe ich ganz spezifisch nach dem schlimmsten anzunehmenden Fall gefragt. Diese Frage hat er für mich nicht beantwortet. Von daher weiss ich eben immer noch nicht, ob die Gestaltungsvorschriften effektiv „verhebben“. Das ist unser grosses Problem. Wir wissen nicht, ob sie modern und zukunftsträchtig sind. Was wir wissen: Es ist jetzt fünf vor zwölf, oder vielleicht sogar drei oder zwei vor zwölf Uhr, aber immer noch vor zwölf, und wir haben noch einen gewissen Handlungsspielraum. Seien wir ehrlich: Es geht um eine Prägung von 50 oder 100 Jahren. Ob wir jetzt noch einen Monat oder zwei Monate warten, das macht den „Braten wirklich nicht feiss“. Für uns ist klar, dass wir jetzt mit allen Mitteln dafür sorgen müssen, dass in Olten SüdWest eine zukunftsorientierte oder in einem umfassenden Sinn – das betrifft auch das von Daniel Schneider Geforderte – eine nachhaltige Überbauung zustande kommt. Dazu braucht es die Überprüfung, die der Stadtrat ja auch angekündigt hat und wir gehen davon aus, dass vielleicht auch die eine oder andere Anpassung der Sonderbauvorschriften, möglicherweise auch im Qualitätssicherungsbereich, vorgenommen wird. Für uns ist lange unklar gewesen, von was wir jetzt eigentlich heute Abend genau Kenntnis nehmen. Es ist dann für uns eben irritierend gewesen, dass der Stadtrat uns etwas vorlegt, von dem er gleichzeitig sagt, er überprüfe es noch einmal, und das Resultat kommt dann eigentlich gar nicht mehr zur Kenntnis. Aus diesem Grund sind wir der Meinung gewesen, wir müssten hier halt mit einer Motion bzw. einem Postulat noch einmal einen kleinen Stopp einlegen. Vielleicht kann dies den Stadtrat dazu bewegen, das Geschäft halt noch einmal zurück ziehen. Wir haben jetzt gehört, dass er dies nicht machen wird. Unser Vorschlag in diesem Zusammenhang ist folgender: Wir werden die Motion als Postulat überweisen und dann werde ich nach Artikel 26 einen Ordnungsantrag auf Verschiebung des Geschäfts stellen, bis wir die Erkenntnisse aus der Überprüfung haben. Dann können wir dies noch einmal diskutieren.

René Steiner, CVP/EVP/GL-Fraktion: Wir haben bereits viel gehört. Auch in unserer Fraktion haben wir das Geschäft sowohl materiell als auch formell ausführlich diskutiert und

sind auf den gleichen Schluss wie Markus Ammann gekommen. Über das Materielle möchte ich mich nicht gross äussern. Mit einigem, nicht mit allem, was Felix Wettstein gesagt hat, könnten wir uns sicher auch identifizieren. Die Frage ist, wie wir die Qualität sichern. Das Initiativkomitee möchte es, indem man es kauft, und damit den Lead viel mehr wahr nehmen könnte. Der Stadtrat möchte die Qualität mit dem Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften sichern. Zum Formellen und weshalb wir zu den gleichen Schlüssen gekommen sind: Wir haben zwei Anträge auf dem Tisch. Beide sind keine Entscheidungsanträge. Wir können lediglich zur Kenntnis nehmen, weil der Gestaltungsplan in der Kompetenz des Stadtrates und nicht des Parlamentes liegt. Mit dem Antrag des Stadtrates nehmen wir zur Kenntnis und schreiben die Motion ab, mit demjenigen der GPK, so wie wir ihn interpretiert haben, möchte man nicht bloss eine Kenntnisnahme des Gestaltungsplanes, sondern mit dem eingeschmuggelten Wort „befürwortend“ auch eine klare Stellungnahme des Parlamentes. Mit dem zweiten Punkt des Antrages der GPK wird ein Stück weit schon die Diskussion zur Volksmotion vorweg genommen, indem man befürwortend oder eben nicht davon Kenntnis nehmen muss. Um ein solch klares Zeichen setzen zu können, müssen wir einfach wissen, was wir zur Kenntnis nehmen. Da der Stadtrat gesagt hat, er möchte den Gestaltungsplan noch einmal einer Person zur Prüfung geben und allenfalls überarbeiten, möchten wir auch beliebt machen, einfach jetzt hier zu stoppen, die Diskussion nicht zweimal zu führen, sondern sie dann zu führen, wenn wir alle Fakten auf dem Tisch haben und das klare politische Zeichen, das eigentlich den Stadtrat nicht bindet, setzen zu können, damit wir wenigstens sagen können: Wir haben gesagt, dass wir befürwortend oder eben nicht befürwortend von diesem Gestaltungsplan Kenntnis nehmen. Zum Schluss möchte ich mit einem kleinen Wortspiel einfach sagen, dass wir als Fraktion hoffen, dass es mit Bachmann dann nicht bachab geht.

Urs Knapp, FdP-Fraktion: Wir haben in der Fraktion auch auf der formellen und inhaltlichen Ebene diskutiert . Ich fange mit der formellen an. Wir haben uns mit dem Bericht des Stadtrates schwer getan, nicht inhaltlich, sondern wir haben uns gefragt: Was will der Stadtrat genau? Will er eine Kenntnisnahme und was heisst das? Ist er bereit, noch Vorschläge entgegen zu nehmen? Wenn er dazu bereit wäre, würde das aber heissen, dass er im Prinzip auf einen Teil seiner Entscheidungskompetenz verzichtet. Diese liegt ja direkt bei ihm. Oder will er dies nicht? Erste Hinweise sind auch heute gekommen, dass der Stadtrat auf seiner Entscheidungskompetenz beharrt, und das ist sein Recht. Dann ist aber die Frage, weshalb wir über eine Kenntnisnahme abstimmen. Wir haben uns auch etwas in diesem Konflikt befunden. Die GPK hat auch deshalb bewusst mit dem Wort „befürwortend“ – das ist nicht eingeschmuggelt gewesen - etwas angefeuert, damit man sich wirklich bewusst ist, was man heute genau macht. Nehmen wir Kenntnis, befürworten wir oder lehnen wir ab? Dann haben wir uns gefragt, weshalb der Stadtrat, wenn die Kompetenzordnung klar ist, gleichwohl einen solchen Bericht vorlegt. Macht er es wegen der Motion Nünlist? Aber das kann er eigentlich nicht so richtig machen, weil die Motion Nünlist einen Massnahmenplan zum Beschluss verlangt. Das liegt heute nicht vor. Will er dies wegen der Debatte? Dann ist wieder die Frage, was der Stadtrat will. Will er moralische Unterstützung für seine Pläne oder vielleicht trotzdem hören, was im Parlament läuft? Wir sind hier einfach unsicher gewesen und haben es nicht richtig einschätzen können. All diese Fragen haben uns zur zentralen Frage geführt: Was haben wir heute im Parlament überhaupt zu entscheiden? Oder haben wir überhaupt etwas zu entscheiden? Diese Frage führt noch zu einer weiteren Frage. Weshalb diskutieren wir denn heute darüber, wo wir eigentlich gar noch nicht alle Punkte auf dem Tisch haben? Der Stadtrat involviert einen Experten. Wir werden höchstwahrscheinlich das Postulat Schneider überweisen, und wir haben eigentlich gar nicht das gesamte Bild. Wir haben nicht alle Fakten, sollen aber trotzdem etwas entscheiden. Von daher haben wir formell grössere Bedenken. Es ist deshalb auch nicht ganz zufällig, dass wir zu ähnlichen Schlüssen wie schon zwei Fraktionen vorher gekommen sind. Noch etwas zum Inhaltlichen: Auch hier wollen wir nicht ins Detail gehen, aber gleichwohl zwei, drei Punkte aus unserer Diskussion erwähnen. Wir sehen Olten SüdWest als eine einmalige Chance für die Stadt. Es kann eine Riesenchance für die Entwicklung dieser Stadt mit allen damit verbundenen Risiken sein. Es gibt einige Feststellungen, die wir in der Fraktion gemacht haben, die vor allem die Experten in der Fraktion gemacht haben. Wir haben auch festgestellt, dass man bei fünf Bauexperten wie bei Juristen sechs oder sieben Meinungen hat. Am Schluss ist gesagt worden, der Fraktionschef

solle dies irgendwie zusammen binden, weil er sicher kein Bauexperte sei. Wir haben festgestellt, dass der Gestaltungsplan das Ergebnis eines jahrelangen kooperativen Prozesses ist und haben gehört, dass in diesem Prozess verschiedenste Etappen, Zwischenentscheide, Vorentscheide gefällt worden sind. Auch haben wir gehört, dass es ein Prinzip von Treu und Glauben im Sinne von Rechtssicherheit gibt, aus dem auch Ansprüche abgeleitet werden könnten, vom heutigen Landbesitz, wenn man jetzt alles umkehren würde. Nach allen gehörten Aussagen ist der Gestaltungsplan schon überdurchschnittlich streng und eigentlich auch schon überdurchschnittlich detailliert. Wir haben festgestellt, dass auch der Gestaltungsplan sehr hohe Anforderungen an die Investoren stellt, die eigentlich weit über das allgemein Übliche hinaus gehen, auch in dieser Stadt. Man sieht es etwas an der Rolle der Gestaltungskommission, wo uns auch nach der heutigen Diskussion nicht klar ist, was dies ist. Ist es, wie es im Bericht und Antrag steht, ein Begleitgremium der Baukommission, ein beratendes Gremium oder so, wie man fast etwas die Vision von Daniel Schneider hört, wenn ich es richtig verstanden habe, eine eigenständige Kommission, die neben oder über der Baukommission ist? Das ist eine offene Frage, die uns auch unklar ist. Je nachdem, wie es ausgestaltet ist, hat es natürlich auch wieder einen Einfluss auf die Investitionssicherheit in dieser Stadt. Wenn ein Investor sagen muss: Wenn die Baukommission ja sagt, heisst das nicht, dass die Gestaltungskommission ja sagt oder umgekehrt. Das macht es einfach schwieriger. Wir haben sehr viele Sonderbauvorschriften, Freiflächen, Gestaltungspläne, Anhänge, Erschliessungspläne, Mobilitätskonzept. All dies kann auch dazu führen, dass ein Investor kommt. Wenn er eine Bruttorendite von 6 bis 8 % will, muss er halt dann anders bauen, als wenn er mehr Fläche zur Verfügung hätte. In unserer Fraktion ist noch die Diskussion aufgekommen, dass, so schön der Gestaltungsplan ist, er vielleicht fast den Nebeneffekt hat, dass man entsprechend rationeller oder effizienter bauen muss, damit man auf die Rendite des Investors kommt. All dies führt wieder zur zentralen Frage zurück, was wir heute zu entscheiden haben. Haben wir auch Informationen? Wir sind der Meinung, wir haben eigentlich auch nicht alle Informationen. Es ist sehr gut gewesen, dass die Informationsveranstaltung stattgefunden hat, und es ist sicher auch gut gewesen, dass jede Fraktion das Herz hat ausschütten können. Von daher wäre es jetzt eigentlich auch gut, dass der Stadtrat, wenn er das gesamte Bild, die Meinung des Experten und seine Meinung zum Postulat gemacht hat, noch einmal mit einem kurzen Bericht käme und sagen würde: Wir bestätigen, was wir hier haben. Stimmt jetzt über Eintreten ab und wenn möglich über positive Kenntnisnahme oder wir ziehen diese oder jene Schlüsse daraus. Von daher werden wir, nachdem, was ich im Vorfeld gehört habe, mehrheitlich den Ordnungsantrag auf Verschiebung unterstützen, bewusst nicht zuerst eintreten und dann rückweisen, sondern wirklich einen Zwischenhalt machen. Es ist ein besseres Zeichen.

Rudolf Lutz, SVP-Fraktion: Wir haben schon sehr viel gehört. Der Gestaltungsplan, wie er heute auf dem Tisch liegt, ist sicher ein gutes Werk. Die Frage ist einfach, wieviel man noch hinein packen und ob man ihn so lange abändern oder noch soviel aufnehmen will, dass am Schluss niemand mehr bauen will oder kann. Das ist etwas die Gefahr, die ich sehe, wenn man immer daran ändern will. Wir sehen aber auch, dass es Sachen gibt, die für uns nicht beantwortet sind. Es hat einfach offene Fragen, die für mich geklärt werden müssen. Die wichtigste Frage ist für mich aber eigentlich nicht der Gestaltungsplan allein, sondern die Gestaltungskommission. Wir haben in der GPK über dieses Thema diskutiert. Dort ist schon die wesentliche Frage gewesen: Wer ist dort dabei? Wie ist sie gestaltet? Welche Rechte hat sie? Was läuft dort ab? Ich denke, dass dies letztlich das Bindeglied zwischen dem Bauherrn und der Stadt und das gestaltet eigentlich am Schluss das ganze Areal und sagt: So sieht es aus oder so sieht es nicht aus. Ich glaube, man darf einfach auch den Zeithorizont der 20, 30 oder noch mehr Jahre nicht vergessen. Wahrscheinlich sitzt niemand von uns dann noch in diesem Parlament. Ich jedenfalls nicht mehr. Aber es hat noch viele Junge. Es geht nicht um das Alter. Deshalb scheint mir, das Thema „Qualitätssicherung“ wichtig. Es ist wichtig, dass wir wissen, was diejenigen machen, die nach uns kommen. Das habe ich mit den 20 Jahren sagen wollen. Was macht der nächste Stadtrat damit? Wie ist sicher gestellt, dass das, was man jetzt eigentlich hier möchte oder abmacht, auch noch in 10 oder 15 Jahren gelten wird. Das sind offene Fragen, die uns beschäftigt haben. Das Tüpfchen auf dem I ist für mich gewesen, dass der Stadtrat eigentlich selber sagt, er wollen eine externe Person zuziehen und dies noch einmal überprüfen lassen. In diesem Sinne möchte ich dem Stadtrat

schmackhaft machen: Bitte zieht das Geschäft noch einmal zurück, überprüft es, legt es uns noch einmal vor, wenn Ihr uns diese Fakten beantworten könnt, wenn die externe Person Euch die Antworten gegeben hat, die Ihr noch möchtet. Ich denke, das wäre für uns die richtige Vorgehensweise.

Stadtrat Dr. Martin Wey: Besten Dank im Namen des Stadtrates, dass die Diskussion hat stattfinden können. Sie ist so gelaufen, wie wir es an und für sich auch erwartet haben, nachdem die Diskussion schon in den Fraktionen so erfolgt sind. Wir vom Stadtrat danken für die Anregungen, nicht nur jetzt hier im Parlament, sondern auch in der GPK, wo die verschiedenen Einschätzungen, Empfehlungen und Anregungen formuliert worden sind. Es ist immer wieder der Wunsch gekommen, wir sollten doch in diesem Gestaltungsplan quasi schon wissen und bis ins Detail definiert haben, wo welcher Farbpinsel in welcher Farbe wo welchen Anstrich machen soll. Dort haben wir eine andere Wahrnehmung und auch eine andere Ansicht, inwiefern das Verfahren in die Zukunft schreiten soll. Wir vom Stadtrat sind überzeugt, dass insbesondere auch die Frage der Gestaltungskommission klar und präzis in § 3 formuliert ist. Man kann heute Abend einfach noch nicht sagen, wer es ist. Das muss man auch zulassen. Das ist an und für sich auch das Unangenehme in diesem Geschäft, dass man, wenn man jetzt etwas zur Kenntnis nimmt, das Endprodukt noch nicht kennt. Die verschiedenen Wortmeldungen zeigen auch, dass die Meinungen auseinander gehen können, dass es grundsätzlich auch eine Frage des Vertrauens ist. Das haben wir auch heraus gespürt. Wir sind jedoch, auch gestützt auf die Motion von Stefan Nünlist, der Meinung, dass wir im Bericht und Antrag aufgezeigt haben, wie wir uns die weiteren Schritte vorstellen. Von daher denke ich, dass auch der Auftrag, den wir erhalten haben, so ist, dass wir beauftragt werden, einen Massnahmenplan zu unterbreiten. Nun ist der Auftrag, einen Beschluss vorzulegen, der Massnahmenplan, natürlich auch etwas ein Zwitterauftrag im Sinne von Postulat und Motion. Es sind dort auch Elemente enthalten, wo ich sagen muss, dass wir zumindest versucht, mit dem Bericht und Antrag dem Auftrag zeitgerecht entsprechend entgegen zu kommen und ihn zu behandeln. Wir werden den Bericht und Antrag nach Diskussion im Gesamtstadtrat nicht zurück ziehen. Von Eurem Beschluss und Eurem entsprechenden Abstimmungsverhalten nehmen wir Kenntnis und werden die geführte Diskussion bei unserer Rolle, die wir wahr nehmen und auch wahr zu nehmen haben, ganz sicher ernst nehmen und haben sie in diesem Sinne auch aufgenommen.

Stefan Nünlist: Ich spreche heute Abend als FdP-Minderheit, vielleicht die kleinstmögliche. Das weiss ich noch nicht. Wir sehen es bei der Abstimmung. Es gibt verschiedene Möglichkeiten. Einmal rechtlich: Der Stadtrat kann das Geschäft zurück ziehen. Eine Denkpause verlangen können wir nicht einfach so. Wenn wir eine Denkpause wollen, müssen wir Nichteintreten beschliessen. Dann geht das Geschäft zurück oder wir weisen das Geschäft nachher zurück. Das sind die rechtlichen Möglichkeiten, die wir als Parlament haben. Ein traktandiertes Geschäft können wir als Parlament nicht verschieben.

Parlamentspräsident Roland Rudolf von Rohr: Wenn der angekündigte Ordnungsantrag durchgehen würde, wäre es natürlich möglich.

Stefan Nünlist: Heute Abend ist ganz gut zum Ausdruck gekommen, um was es eigentlich geht. Wir haben einen Eigentümer gehabt, der auf Jahrzehnte in dieser Stadt auf dem Areal Olten SüdWest einen Industriebetrieb geführt hat. Dieser Eigentümer hat sich sehr viel Goodwill erworben, hat Arbeitsplätze angeboten. Irgend einmal ist es aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr rentabel gewesen. Das ist ein grosses Unternehmen, das mit der Region verbunden war, und ist nachher in einen ganz anspruchsvollen Prozess gegangen, und das hat man heute wirklich gemerkt, mit dem Ziel, das Bestmögliche, und zwar nicht nur für sich selber und sein Portemonnaie, sondern für die Stadt zu machen. Er hat ein Vorgehen gewählt, das vielleicht etwas atypisch gewesen ist, indem er einen Architekturwettbewerb gemacht hat. Er hat die Stadt von Anfang an involviert. Drei Mitglieder des damaligen Stadtrates sind in der Wettbewerbsbehörde gewesen, praktisch die halbe Stadtplanung ist involviert gewesen. Man hat extrem den Dialog gesucht. Nachher hat man ein Wettbewerbsprojekt ausgesucht. Wir haben heute beim Wettbewerbsgewinner gemerkt, dass hier extrem viel Herzblut enthalten ist, es ist eine Vision der Stadt dabei. Ich finde, es ist ein sehr schönes Projekt. Es hat meiner Meinung nach zwei, drei Schwachstellen. Eine ist,

dadurch, dass es sich eben über die freien Räume definiert, das heisst, dass die Nutzung eingeschränkt ist. Man kann nicht soviel Land überbauen, weil man sehr viel Raum offen lassen muss. Das ist das Eine. Das Zweite ist die Grösse. Das finde ich etwas sehr Wichtiges. Vielleicht noch an die Kollegen der SVP: Wir finden eigentlich aus liberaler Sicht auch, es gebe grundsätzlich zuviele Bauvorschriften, wenn man ein Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus bauen will. Das ist eine Überzeugung, die ich persönlich habe. Nur reden wir hier nicht über den Bau eines Einfamilien- oder eines Mehrfamilienhauses, sondern von rund 2‘000 Wohnungen. Das ist ein Fünftel des Wohnungsbestandes der Stadt Olten, und es geht wirklich um die Grösse und Bedeutung. Das, was wir hier falsch machen, haben wir nachher einfach 30 oder 40 Jahre in anderen Kosten. Vielleicht noch kurz, weshalb wir dies einfach etwas anders anschauen müssten. Zurück zum Problem, das wir haben: Die Entwicklung dieses Areals bedingt aus meiner Sicht einen Investor, der eine sehr langfristige Perspektive hat. So ist dieser Wettbewerb aufgesetzt worden, und so ist dann eigentlich auch der ganze Prozess gelaufen. Das hat auf sehr viel Vertrauen basiert, weil man gedacht hat, im Geist, in dem dieser Wettbewerb durchgeführt wird, passiert nachher auch die Umsetzung. Jetzt ist der damalige Eigentümer in eine gewisse wirtschaftliche Schieflage gekommen, für die er nichts kann, und er hat das Land verkaufen müssen. Er hat das Land zum Verkauf ausgeschrieben. Es haben sich mehrere Investoren gemeldet. Das Land gekauft hat natürlich am Schluss derjenige, der den grössten Preis hat bezahlen können. Es ist derjenige, wo bekannt ist, dass er am Effizientesten und Schnellsten bauen kann. Das ist jetzt eigentlich das Qualitätsdilemma, das wir haben. Es hat andere Investoren gegeben. Sie wären auch bereit gewesen, das Land zu kaufen. Aber sie haben gesehen, wenn ich qualitativ bauen will, muss ich so und so viel Geld in die Hand nehmen, und deshalb kann ich nur einen tieferen Landpreis zahlen. Im Grunde haben wir nachhher eigentlich durch die Qualität der Vision ein Problem in der Qualität der Ausführung des Baues. Nach meinem Gefühl, kommt das bei all diesen politischen Debatten zum Ausdruck. Ich bin erschrocken, die Leute um mich herum sind erschrocken und auch die über 700 Personen, die nachher die Volksinitiative unterzeichnet haben, sind erschrocken, weil sie gemerkt haben, dass es in falsche Richtung geht. Es ist etwas eine Unbeholfenheit. Eigentlich müssten wir als Gemeindeparlament ja nicht eine Debatte über etwas führen, wo wir nicht zuständig sind. Aber es ist Ausdruck dieser Unbeholfenheit, der Angst und den Befürchtungen, die wir haben. Wenn ich den Antrag des Stadtrates lese, habe ich das Gefühl, dass der Stadtrat extrem am Thema Prozess und Rechtssicherheit verhaftet ist. Das erstaunt mich eigentlich nicht, weil der Stadtrat von Anfang an involviert war. Er stellt das Thema Rechtssicherheit und Verbindlichkeit über alles. Die Frage ist für mich, ob dies richtig ist oder ob man seine Meinung ändern darf, weil sich einfach die Ausgangslage geändert hat. Sie hat sich geändert, indem man halt wirklich eine Bevölkerung und politische Parteien hat, denen es mit der jetzigen Situation unwohl ist. Es haben sich aber auch geopolitische Situationen verändert. Putin stellt uns den Gashahn ab, weil er die Ukraine in die Knie zwingen will. Gaddafi führt unseren Bundespräsidenten vor, nur weil er Öl hat und machen kann, was er will. Das zeigt eigentlich, dass wir heute anders denken müssen, als wir dies vor sieben oder acht Jahren getan haben. Auf dieser Welt ist etwas passiert. Ich finde, deshalb dürfen wir auch heute sagen: Wir sind gescheiter geworden und machen noch einmal eine Runde und passen uns entsprechend an. Von daher sehe ich jetzt heute im Projekt, wie es heute aufgegleist ist, mit den Sonderbauvorschriften, dem Gestaltungsplan, der sehr viel Freiheit gibt, eine riesige Gefahr der Nivellierung gegen unten, dass wir etwas bauen, „more of the same“ wie man dem so schön sagt, einfach 4 1/2-Zimmer-Wohnungen mit Waschmaschine und Tumbler und zwar 2‘000 Stück an der Zahl, währenddem andere Städte wie Solothurn eine Wasserstadt bauen und man Nullenergie- oder Plusenergiehäuser bauen kann. Man könnte soviel Innovatives machen, und wir machen eigentlich hier einfach das, was in allen anderen Städten eben auch gemacht wird, nämlich günstigen Wohnraum schaffen. Wir möchten eigentlich nicht quantitatives Wachstum, sondern wir streben qualitatives Wachstum an. Gestern haben wir das Problem des Ladenmix gehabt, und eigentlich machen wir hier genau den gleichen Fehler. Das ist das Unschöne an der ganzen Geschichte. Von daher finde ich, der Stadtrat sollte sich bewegen. Er darf noch einmal über die Bücher gehen. Es ist eine neue Situation. Man hat auch das Thema Eigentumsgarantie. Wie weit darf man in Privateigentum eingreifen? Nicht vergessen darf man, dass das Land diesen Wert hat dadurch, dass die Stadt umgezont hat. Sie hat dadurch Mehrwert geschaffen. Der Eigentümer selber hat den Wettbewerb lanciert und hat sich von daher eigentlich auf diesen

Prozess eingelassen. Das gilt dann auch für seinen Rechtsnachfolger. Die Rechtssicherheit ist eine Drohung, die im Antrag des Stadtrates steht, wo er schreibt, es gebe ein Rechtsverzögerungsthema. Wir werden schadenersatzpflichtig. Ich nehme gerne Beispiele entgegen, wo dies passiert oder passiert ist. Nach meinem Gefühl darf man sich, solange man als Regierung nicht unterschrieben und entschieden hat, auch anders besinnen. Ich kenne keine Ansprüche an ein Gemeinwesen, ich persönlich kenne es nicht und bin gerne bereit, dies zu lernen, wo eine Stadt haftpflichtig gewesen ist, weil sie gescheiter geworden ist oder noch einmal eine Runde gedreht hat. Von daher wünsche ich dem Stadtrat etwas Mut, die Position noch einmal zu überdenken. Ich stelle einen Antrag auf Nichteintreten auf das Geschäft. Falls eingetreten wird, weise ich das Geschäft zurück.

Rudolf Lutz: Wir verlangen auch Qualität und nicht Quantität. Aber Qualität, die am Schluss zahlbar ist, damit die Wohnungen am Schluss auch vermietet werden können. Es nützt uns dann auch nichts, wenn wir auf diesem Areal viele leere Häuser haben.

Dr. Markus Ammann: Einfach, damit es formal auch noch gemacht ist, stelle ich den Ordnungsantrag, das Geschäft zu verschieben, bis auch die Überprüfung abgeschlossen ist und wir möglichst viele Informationen zur Verfügung haben.

Theo Schöni: Ich habe noch ein inhaltliches Problem. Wenn der Stadtrat eine Überprüfung des Gestaltungsplanes vornehmen will, geht es ja darum, dass man Kriterien hat, was man jetzt noch beurteilen will. Ich habe heute Abend mit Herrn Professor Koch einen kompetenten Experten gehört und habe auch seine Meinung zum Gestaltungsplan vernehmen können. Ob ein anderer Experte, ausser es seien nicht zwei Juristen, sondern wahrscheinlich zwei Architekten, ob diese dann zum gleichen Ergebnis kommen, wird man sehen. Beurteilen kann man doch nur etwas, wenn man konkret zu diesem Gestaltungsplan, so wie wir es gefordert haben, den Spielraum ausloten will: Wie könnte man die einzelnen Artikel noch ausreizen? Dazu muss ein Experte dies beurteilen können. Darunter verstehe ich das, was der Stadtrat vielleicht machen möchte. Sonst sehe ich keinen Grund, einen Experten einzusetzen.

Urs Knapp: Wir sind auch für den Antrag auf Verschiebung. Ich möchte bei Herrn Hagmann noch eine juristische Privatlektion zum Unterschied zwischen Nichteintreten und Verschiebung. Als Laie habe ich den Eindruck, wenn wir nicht eintreten, ist das Geschäft erledigt. Wenn wir verschieben, heisst das im Prinzip – das habe ich eigentlich von allen gehört – dass wir dort etwas machen möchten, aber wir können jetzt noch nicht entscheiden. Wenn das stimmt, was ich vermute, wäre verschieben wirklich das Richtige und nicht einfach das Ganze weg.

Parlamentspräsident Roland Rudolf von Rohr: Verschieben würden wir es mit der Zustimmung zum Ordnungsantrag.

Stefan Hagmann: Es ist so. Wenn man nicht darauf eintritt, ist das Geschäft weg. Verschiebung heisst, dass die materielle Behandlung auf eine spätere Sitzung verschoben wird. Es ist auch so, dass zum Ordnungsantrag von jeder Fraktion ein Mitglied fünf Minuten reden kann.

Parlamentspräsident Roland Rudolf von Rohr: Der Ordnungsantrag steht im Raum.

Stefan Nünlist: Ich habe folgende Ergänzung zu den Ausführungen von Urs Knapp: Nichteintreten: Das Geschäft ist nicht weg, weil die Motion immer noch hängig ist. Von daher muss der Stadtrat die Motion wieder bringen. Er hat sie ja nicht behandelt.

Beschluss

Einstimmig wird dem Ordnungsantrag von Dr. Markus Ammann auf Verschiebung des Geschäfts zugestimmt.

Mitteilung an:
Kanzleiakten

Verteilt am:

AUSZUG

aus dem Protokoll
des Gemeindeparlamentes
der Stadt Olten

vom 17. September 2009 | Akten-Nr. 3/13 | Prot.-Nr. 26

Dringliche Interpellation der SP-Olten betr. Entwicklungsgebiete in der Stadt Olten

Die Gemeindeparlamentsfraktion der SP Olten hat am 14. September 2009 eine dringliche Interpellation mit folgendem Wortlaut eingereicht:

«Der Stadtrat wird gebeten folgende Fragen zu beantworten, welche dem Parlament Aufschluss über den Umgang mit grösseren Entwicklungsgebieten in der Stadt Olten und im Speziellen im Planungsgebiet Olten SüdWest geben sollen.

1. Teilt der Stadtrat die Ansicht, dass es für die nachhaltige Entwicklung eines Quartiers neben einem Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften auch die Definition von soziologischen Quartierstrukturen benötigt (Quartierbüro, Horte, soziokulturelle Treffpunkte, Sportflächen, usw.).

2. Die SP der Stadt Olten hat am 14. Dezember 2005 ihre Position anlässlich der Bevölkerungs-Mitwirkung dargelegt. Im vorliegenden Gestaltungsplan mit dazugehörenden Sonderbauvorschriften finden sich keine der Anregungen wieder (siehe Beilage). Ist der damals öffentliche präsentierte Gestaltungsplan zu einem späteren Zeitpunkt bereits auflagereif gewesen, aber kurz vor der Auflage noch einmal zurückgezogen und überarbeitet worden? Wenn ja, was sind die Unterscheidungsmerkmale der beiden Planfassungen?

3. Teilt der Stadtrat die Ansicht, dass die Überprüfung durch eine unabhängige Fachperson oder Fachfirma Gefahr der einseitigen Sichtweise birgt? Wäre es nicht sinnvoller zwei oder mehrere unabhängige Fachpersonen bei zu ziehen?

4. Hat die Baukommission, wie in der Gemeindeordnung vorgesehen, das Geschäft laufend begleitet? Wurde dazu ein Ausschuss gebildet?

5. Teilt der Stadtrat die Ansicht, dass die Belegung der einzelnen Baufelder differenzierter bezüglich Nutzung und Baudichte formuliert werden muss?

6. Befürchtet der Stadtrat, dass eine Präzisierung der Sonderbauvorschriften Investoren abhalten könnte, sich in Olten zu engagieren?

7. Aus welchem Grund stellt der Stadtrat Antrag, die Vorlage vor der Überprüfung durch eine externe Person / ein externes Gremium zur Kenntnis zu nehmen?

Begründung der Dringlichkeit

Das Parlament von Olten soll am 17. September 2009 einen Antrag des Stadtrates an das Gemeindeparlament (Bebauungsgebiet Olten SüdWest, Qualitätssicherung/Kenntnisnahme) zur Kenntnis zu nehmen und gleichzeitig die Motion Stefan Nünlist abschreiben.

Die Ausführungen sind in weiten Teilen zu wenig aufschlussreich um die Vorlage diskutieren zu können. Die Beantwortung der vorliegenden Fragen soll Aufschluss darüber geben, welches Qualitätsverständnis den Überlegungen des Stadtrates für die künftige Entwicklung unserer Baugebiete zu Grunde liegt.

Erst mit der Beantwortung der Interpellation kann über das Eintreten des Geschäftes überhaupt beraten werden.»

An seiner Sitzung vom 16. September 2009 hat das Parlament mit 33:6 Stimmen der dringlichen Behandlung zugestimmt.

- - - - -

Stadtrat Dr. Martin Wey beantwortet die dringliche Interpellation im Namen des Stadtrates wie folgt:

Zu 1: Vgl. Beantwortung der dringlichen Motion der SP Olten betreffend Überarbeitung des Gestaltungsplanes Olten SüdWest mit dazugehörenden Sonderbauvorschriften (eingereicht am 10. September 2009 und im Gemeindeparlament behandelt am 17. September 2009).

Zu 2.: Der nun vorliegende Gestaltungsplan wurde seit 2005 kontinuierlich weiterentwickelt. Von der ersten Fassung bis zur heutigen Ausformulierung des Gestaltungsplanes mit zugehörenden Sonderbauvorschriften wurden etliche Änderungen vorgenommen. Diese sind im Raumpla-nungsbericht vom 30. April 2009 auf den Seiten 29 bis 33 im Rahmen einer Kurzfassung aufgelistet. So wurde bspw. die Gestaltungskommission neu eingeführt, das Erschliessungs-programm weiterentwickelt, die Baubereichsmatrix eingeführt, differenzierter Reduktionsfaktor für die Berechnung der Parkplätze abhängig von der Lage zum Bahnhof Olten Hammer, Ergänzung des Verkehrsmanagementes, Verkleinerung der Baubereiche im Übergang zur Schutzzone, Veränderung der Baubereiche, Fixierung der Gebäudehöhe auf 16 m, Begrenzung der Fahrtenzahl für publikumsintensive Nutzungen auf 6‘000 Fahrten pro Tag, Gestaltungsvor-gaben im Leitbild festgesetzt und Qualitätssicherung durch die Gestaltungskommission (bei Einberufung). Dies nur einige Änderungen im Rahmen des gesamten Planungsprozesses.

Vom auflagereifen Gestaltungsplan im Jahr 2007 (Rückzug durch die Grundeigentümerin) zum nun vorliegenden Gestaltungsplan wurden ebenfalls gewisse Änderungen vorgenommen, so insbesondere Anpassung der Freihaltezone an geplante Parzellierung entlang der Dünnern, Formulierungsanpassung § 11 und § 7 der Sonderbauvorschriften Baubereich B2, Baulinie entlang der ERO Abstand 3 m, Hinweis auf Lärmschutzwände im Baulinienabstand entlang der ERO, usw. Diese Änderungen waren zwar nötig und auch sinnvoll, betreffen aber nicht die Grundzüge des Gestaltungsplanes.

Die Feststellung, dass keine der von der SP Olten im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens gemachten Anregungen berücksichtigt wurde, stimmt so nicht. Hier nur einige Beispiele: Die lichte Breite der Fussgänger- und Velounterführung Hammer Allee – Olten SüdWest (im Bereich Olten Hammer) wurde von 7 auf 9 m erhöht (ist im rechtsgültigen Erschliessungsplan festgelegt), der Minergie-Standard muss grundsätzlich eingehalten werden, die Fuss- und Veloverbindungen sind im Gestaltungsplan festgelegt und dürfen als äusserst attraktiv betrachtet werden.

Zu 3: Der Stadtrat ist der Auffassung, dass die Überprüfung des Gestaltungsplanes durch eine unabhängige Fachperson ausreicht.

Zu 4: Die Baukommission wurde kontinuierlich über das Geschäft informiert und hat dieses auch begleitet. Ein Ausschuss wurde bewusst nicht gebildet, da in Anbetracht der

Komplexität des Gestaltungsplanes Olten SüdWest die Mitarbeit der gesamten Baukommission als zweckmässig erachtet wurde.

Zu 5: Die Nutzungsarten (Wohnen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe) sind in den einzelnen Baufeldern differenziert festgelegt. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche bzw. die Ausnützungsziffer ist in den verschiedenen Baubereichen äusserst differenziert festgelegt. Die niedrigste zulässige Ausnützungsziffer im Bereich des Baufeldes 11 beträgt 1.0 und die höchste zulässige Ausnützungsziffer im Baubereich B2 beträgt 3.0. Die zulässigen Bruttogeschossflächen bzw. die zulässigen Ausnützungsziffern für die einzelnen Baubereiche sind im Raumplanungsbericht auf Seite 11 dargestellt.

Zu 6: Der Sinn des gesamten Regelwerkes bzw. der Sonderbauvorschriften liegt darin, einerseits die massgebenden Grundzüge der städtebaulichen Überbauungsmöglichkeiten zu fixieren (Bebauungsmatrix, Fixierung der Gebäudehöhe, Aussenraumgestaltung) und andererseits die notwendige Flexibilität im Interesse der Realisierung von kreativen und qualitätvollen Lösungen zu ermöglichen. Der daraus entstehende Ermessensspielraum kann nur im Rahmen von konkreten Projektstudien, Gestaltungsplänen oder Baugesuche positiv genutzt und klarer definiert werden. Zur qualitativen Beurteilung der jeweiligen Projektstudien, Gestaltungspläne und Baugesuche besteht ja die Möglichkeit, die Gestaltungskommission als Kontrollorgan einzuberufen.

Wenn hingegen Sonderbauvorschriften so eng abgefasst werden, dass praktisch kein Interpretationsspielraum für Architekten besteht, so ist der Stadtrat in der Tat der Auffassung, dass dies Investoren abhalten könnte, sich finanziell zu engagieren.

Zu 7: Mit der Vorlage will der Stadtrat das Gemeindeparlament auf einen aktuellen Wissensstand bringen. Die Diskussion im Gemeindeparlament wird so weit möglich und zweckmässig im Rahmen des weiteren Vorgehens und insbesondere auch bei der Formulierung des Expertenauftrages berücksichtigt.

- - - - -

Daniel Schneider: Ich möchte mich noch einmal dafür bedanken, dass die Dringlichkeit gestern durch Euch bestätigt worden ist und wir heute vor dem Eintreten zu Geschäft Bebauungsgebiet Olten SüdWest, Qualitätssicherung/Kenntnisnahme darüber diskutieren können. Auf weitere mehr oder weniger originelle Beiträge, Nutzungsideen oder detaillierte Beiträge zu diesen Sonderbauvorschriften möchte ich verzichten. Ich glaube, sagen zu dürfen, dass ich einigermassen bewandert bin in diesem Metier. Aber auch ich bin nicht in der Lage, diese Sonderbauvorschriften in zehn Minuten, einer Stunde oder einem Tag vollständig zu erfassen. Das ist eine extrem komplexe Angelegenheit, und es braucht relativ viel Mut zu sagen: Dies oder jenes passt mir im Detail nicht. Das überlasse ich gerne Fachleuten, die genügend Zeit haben, um dies professionell bearbeiten zu können. Eines ist auf jeden Fall klar: Wir haben mindestens für die erste Etappe Bauland eingezont. Das müssen wir einmal beiseite lassen. Es spricht ja auch nichts dagegen. Im Gegenteil: Eine Arrondierung in der Nähe des Stadtzentrums ist eigentlich eine gute Sache, vielleicht besser als irgendwo im „Juhui“ namens Bornfeld. Das bedeutet aber auch zu verstehen, um was es sich bei diesem Vorhaben eigentlich handelt. Es entspricht ungefähr dem Zwei- bis Dreifachen eines normalen Solothurner Dorfes, von der Grösse her, was wir hier in zwanzig Jahren realisieren wollen. Ich freue mich, wenn dieses Wachstum für unsere Stadt gelingt und wenn es gut gelingt. Was wir hier vom Stadtrat vorgestellt erhalten – damit meine ich nicht das Leitbild von Michael Koch, sondern das, was wir zur Kenntnis nehmen sollten – ist auf keinen Fall ein Gestaltungsplan, auch nicht ein etwas verschärfter, der irgend etwas mit drei, vier Mehrfamilienhäusern zu tun hat, so wie wir es uns in dieser Stadt eigentlich gewohnt sind. Das ist eine ganz andere Schuhnummer. Besondere Entwicklungen brauchen besondere Massnahmen, und diese müssen wir sicherstellen. Nur können wir dies nicht. Die Planungshoheit ist beim Stadtrat. So ist es geregelt. So ist es geschrieben. Die Entwicklung eines so grossen Stadtteils bedarf aus meiner Sicht, und ich habe dies vorher gut heraus gespürt, sensibler soziologischer Instrumente, Quartiereinrichtungen, Horte, Tagesstätten. Auf jeden Fall Messinstrumente, welche die Befindlichkeit der Bevölkerung, der Bewohner

und Bewohnerinnen eines solchen Quartiers laufend aufnehmen können, etwas daraus entwickeln können und dies in andere Baufelder weitergeben können. In diesem Sinne ist die Frage der Etappierung oder ihrer Gliedrigkeit auf jeden Fall noch einmal zu überprüfen. Die Festlegung dieser Mittel obliegt der Planungsbehörde. Sie kann die Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften als mögliches Mittel einsetzen. Ich vermisse einfach ein wenig etwas, das der Massstäblichkeit des Umgangs mit diesem riesigen Volumen entspricht. Viele Eurer Voten könnte ich gleich unterschreiben, vielleicht dasjenige mit der diagonalen Querung nicht gerade auf Anhieb. Aber ich meine, das mir etwas an Information fehlt, das mir das Bild weglockt. Ich habe mir vorher ein Quartier ausgesucht, wo man dies mit solchen Querungen alles auch machen kann. Es ist mir jenes südlich der Speiserstrasse in den Sinn gekommen. Ich weiss nicht, wer der Architekt und wer der Investor gewesen ist. Dort kann ich auch mittendurch gehen und habe Plätze mittendrin. Ich weiss nicht, ob es schön ist. Natürlich ist es aus den siebziger Jahren. Aber auch das ist möglich. Was ich gestern schon gesagt habe, gilt immer noch. Die Volksmotion verstehe ich vor allem als Ausdruck der grossen Verunsicherung. Man unterschreibt mit der Idee, man könnte dies kaufen. Tant pis, wenn man es nicht besser weiss, unterschreibt man auch. Aber tatsächlich ist ein seltsames Gefühl gegenüber grossen Bauvorhaben in unserer Stadt etabliert worden und zwar nicht von denjenigen, welche die Unterschriften gesammelt haben, sondern es ist bei den Leuten hier. Egal, in welcher Ausprägung. Ob es Hochhäuser oder flächige Siedlungen sind, die Bevölkerung ist verunsichert. Hier braucht es dringend Information. Das nennt sich zum Beispiel Mitwirkung. Natürlich haben wir sie in der Ecke des Stadthauses gemacht. Es braucht Workshops. Natürlich haben wir dies gemacht. „2020“ haben wir einmal gemacht. Wir brauchen viel mehr Instrumente, die uns viel näher an die Sachen heran bringen, damit die Planungsbehörde auch den Puls der Bevölkerung spürt. Ich finde das, was wir gesehen haben, ist eine extrem gute Ausgangslage, vorbildlich. Es ist aus dem Lehrheft. Ich bin übrigens Student von Michael Koch gewesen. Deshalb kenne ich diese Arbeit relativ gut. Aber ich finde, die guten Sachen haben keinen Einzug in die Sonderbauvorschriften gefunden. Ich spüre sie nicht. Das finde ich etwas gefährlich. Im Gegenteil: Die berühmten Türen, die man für den hohen planerischen Freiheitsgrad offen lassen will, gehen manchmal auch in den Keller hinunter, nicht immer nur in den oberen Stock hinauf. Das scheint mir eines der zentralen Probleme zu sein. Ich will nicht vorschreiben, wie gut Architektur sein soll oder nicht. Auch weiss ich es nur so, wie ich es weiss, und Ihr wisst es so, wie Ihr es wisst. Aber ich möchte vermeiden, dass man dort einen relativ hohen Freiheitsgrad einspielt, ohne dass eine Begleitkommission sehr eng daran gekoppelt ist. Das heisst, wir sollen nicht auf eine Subsumierung negativer Aspekte in diesem Quartier warten, dass man zum Beispiel wie auf der anderen Stadtseite das Bifangquartier, die Fachhochschule anfragen muss, was man jetzt die letzten 30 Jahre falsch gemacht haben könnte. Wir sollten jetzt schon etwas klug daraus werden, dass wir Instrumente deklarieren, die uns helfen, solche Fehler zu vermeiden. Was ganz wichtig ist: Löst, was ich sage, los von Baubehinderung, von verkomplizierten Gesetzen für Bauherren. Eine gute Nutzungsplanung ist das einfachste Mittel, das ein Bauherr nachher durchziehen kann. Dann ist nämlich sehr viel früh geklärt. Wenn wir erst beim Baugesuch darüber nachdenken müssen, ob wohl auf dem Dach ein Liftaufbau sein dürfe oder nicht, ist es wirklich eine Verzögerung. Wenn man in der Nutzungsplanung, in der wir uns jetzt befinden, sehr viele Instrumente einbaut, die diese Sachen klären, ist es nachher für den Investor einfacher. Mich würden ganz banale Fragen interessieren. Vielleicht gehören sie nicht in die Sonderbauvorschriften, aber ich denke, sie sind zentral. Zum Beispiel: Was ist, wenn die Baufelder nicht bebaut werden? Darf man dann, wie nach dem neuen Planungsgesetz, nach fünf Jahren wieder auszonen? Was ist dann mit diesem Gebiet, wenn man ausgezont hat? Was ist, wenn die ganze Nutzung nicht ausgewogen ist? Unsere Fragen zielen ja auf Herrn Bachmann ab. Das weiss Herr Koch vielleicht nicht. Aber es geht ja eigentlich darum. Was passiert, wenn jemand kommt, das Ganze kauft und seine Idee durchzieht? Sie ist ja legitim. Man kann es mit diesen Sonderbauvorschriften machen. Was passiert für unsere Stadt? Hier müssen wir Instrumente haben, mit denen wir reagieren können. Was ist, wenn jemand in der hintersten Ecke bauen will, weil es dort am ruhigsten ist? Ich möchte ja auch nicht vorne am Bahndamm bauen. Was machen wir dann mit dem Gebiet dazwischen? Was ist, wenn wir die schönen Plätze bauen, wenn wir erst dann darüber streiten, wer das Land gibt und wer zahlt? Ich möchte das jetzt schon geklärt haben. Das kann man. Es ist nicht eine Erfindung von mir. Andere Gemeinden definieren sich von Anfang an. Das kann eine Art Mehrwertabschöpfung in einer anderen Form sein. Es sind unsere Gebiete für Schulhäuser, Krippen, öffentliche Plätze. Sie definieren sogar, wer es bezahlt. Ich möchte es einfach haben. Vielleicht habt Ihr es schon

gemacht. Ich weiss es nicht, habe es nicht gefunden und möchte nicht, dass wir erst dann darüber streiten müssen, wenn Sachen entstehen. Das sind wirkliche Bauverhinderer. Ich möchte, dass diese Sachen geklärt sind und möchte auch wissen, was Zwischennutzung eigentlich genau bedeutet. Was heisst Vorstrukturierung? Baut jemand schon Wege? Lässt jemand dort die Schrebergärten oder ein Fussballfeld zu? Wer macht und zahlt denn dies? All dies finde ich hier nicht. Das Einzige, was ich an banaler Information habe, ist etwas, das man bewilligt und uns zur Kenntnisnahme vorlegt. Das muss ja der Stadtrat nicht. Er spürt auch, dass hier etwas in der Luft ist und gehandelt werden muss. Er schreibt sogar, es müsse sich noch ein Experte damit befassen. Hier müssen sehr viele Punkte geklärt werden. Ich freue mich, wenn wir diese Punkte klären können und erst dann darüber diskutieren müssen. Aber hier überlasse ich gerne noch anderen das Wort. Ich bin auch für nicht starre Masterpläne und plane auch gerne so, wie es mir ab dem Schnabel gewachsen ist. Aber gewisse Regulative müssen sein, und das hat nichts mit dem gestern genannten planwirtschaftlichen Denken zu tun. Es geht darum, dass wir nicht etwas produzieren, das in 20 Jahren Kosten verursacht, die nur noch die Öffentlichkeit trägt, dann, wenn wir schwierige Sozialstrukturen, keinen Kindergarten mehr haben, wenn Grünstrukturen fehlen. Das möchte ich jetzt schon geklärt haben. Ich hoffe, Ihr könnt mich vom Stadtrat her gut beruhigen. Ich habe ein ungutes Gefühl und zwar ausschliesslich wegen der Grösse, der Dimension und Zeitdauer. Ich möchte gerne eine Begleitkommission, die ganz nahe und dauernd daran geschnallt ist, und nicht eine, die einberufen werden kann, wenn es dann etwas kritisch wird. Ich möchte, dass jemand dies begleitet, am liebsten der Vater dieser Idee, von mir aus bis ans Lebensende. Einfach, damit man die Kontinuität, die im Leitbild so irrsinnig gut aufgezeigt ist, wirklich schön – ich hoffe, meine Planerkollegen und -kolleginnen können dies bestätigen – wirklich durchziehen könnte. Dann haben wir ein Quartier, das in jeder Hinsicht vorbildlich für die Schweiz ist.

Stadtrat Dr. Martin Wey: Wie es Daniel Schneider gesagt hat, ist es tatsächlich so, dass die drei Geschäfte, die jetzt hintereinander behandelt werden, in einem Zusammenhang zu sehen sind. Die Ausführungen von Daniel Schneider zeigen ja auch, dass die Fragestellungen wie auch die Forderungen und Erwartungen sowie der Bericht und Antrag des Stadtrates in diesem Sinne fast gemeinsam behandelt werden müssten. Deshalb erlaube ich mir – die Interpellation und die Beantwortung liegen ja vor – ein paar allgemeine Anmerkungen zur Einleitung zu machen. Der Stadtrat hat sich auch in seiner neusten Zusammensetzung intensiv mit dem Thema Olten SüdWest auseinander gesetzt. Das ist ein Geschäft, das sich schon seit Jahren angebahnt hat. Man hat aus den Ausführungen von Professor Koch auch gehört, dass hier ein Wettbewerb gemacht worden ist, in diesem Sinne an diesem Gebiet vom Eigentümer auch gearbeitet worden ist, Ideen entwickelt worden sind und dass Status heute man auch Eigentumsverhältnisse diskutiert und sie im Raum stehen. Der Stadtrat hat in seiner Beurteilung auch klar das Gebiet von Olten SüdWest einerseits als grosse Chance beurteilt, hat aber auch gesehen, dass mit diesem Gebiet durchaus auch Risiken bestehen. Das ist an und für sich die grosse Auseinandersetzung, einerseits eine historische Chance zu haben, in unserer Stadt ein Riesengebiet mitgestalten zu können und andererseits ein grosses Gebiet über Jahre leer stehen zu lassen, wie dies jetzt auch geschehen ist. Wir vom Stadtrat denken, dass es eine ganz grosse Chance ist, die wir hier haben. Man kann auch von einer historischen Chance sprechen, wo man ein solch grosses Gelände, ein grosses Entwicklungspotenzial in unserer Stadt in Schwung und Gang bringen kann. Es besteht das Risiko, dass wir dort allenfalls noch lange eine leer stehende Brache haben, die sich nicht entwickelt, wo wir uns gegenseitig über verschiedene Vorstellungen blockieren und in diesem Sinne keine Entwicklung sehen. Für uns vom Stadtrat überwiegen die Chancen klar, dass wir sie packen und das Potenzial nutzen wollen. Aber ebenfalls wichtig und dem Stadtrat auch klar ist, dass wir gleichzeitig die Qualität sichern. Das ist ja die grosse Crux oder vor allem Herausforderung, und die Demonstration und die Ausführungen von Professor Koch und die anschliessenden Fragestellungen zielen ja auf diese Qualitätssicherung. Hier sind wir uns einig. Ich glaube, dass wenn man dieses Gebiet anrührt und anfängt, das Planwerk umzusetzen, dort ein besonderes, ganz starkes Augenmerk notwendig ist. Wir vom Stadtrat vertreten klar die Meinung, dass in Bezug auf den Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften der Stadtrat grundsätzlich den Lead und auch die Führung hat. Das ist durch die Gesetzgebung gegeben, soll aber nicht als Sturheit von uns her gedeutet werden, sondern einfach einmal die Kompetenzen in diesem Sinne klären. Es ist aber auch klar, dass mit diesen Zuständigkeiten Verantwortlichkeiten definiert sind. Das sind wir vom Stadtrat uns auch bewusst. Es bedeutet insbesondere auch, dass der Stadtrat

die Erwartungen und Anliegen der Bevölkerung und des Gemeindeparlamentes ernst nehmen muss. Das ist in dieser politischen Verantwortlichkeit auch klar definiert. Deshalb ist es uns auch wichtig gewesen, dass wir im Vorspann dieser politischen Diskussion das Parlament noch einmal über dieses Planwerk orientiert haben - es hat auch neue Mitglieder im Parlament – damit wir uns alle wieder in Kenntnis setzen, was Fakt ist. Themen wie Etappierung, Erschliessung, Energieversorgung, Mobilitätskonzept, Gestaltungskommission und auch der Nutzung ist eine sehr grosse Beachtung zu schenken. Beim vorliegenden Planwerk mit all seinen Vorschriften sind wir vom Stadtrat überzeugt, dass es nicht eine 0815-Übung gewesen ist, sondern dass das Planwerk ausgereift ist und intensive und auch langjährige Auseinandersetzungen zwischen der Stadt, mit den Eigentümern, aber auch mit dem Kanton stattgefunden haben. Trotzdem will der Stadtrat durch einen externen Experten noch einmal eine Beurteilung vornehmen lassen und sich deren Resultat präsentieren lassen. Das hat im Übrigen nicht nur mit Unsicherheit zu tun, sondern vor allem mit Ernsthaftigkeit und Seriosität, der wir verpflichtet sind. Ob in der Folge nach der neuen Beurteilung ein Handlungsbedarf besteht, werden wir im Stadtrat entscheiden. Wir sind überzeugt, dass mit dem vorgeschlagenen Weg in Olten SüdWest für die Stadt eine einmalige historische Chance genutzt werden kann. Packen wir diese Chance, indem jeder von uns in seinem Verantwortungsbereich seine Rolle wahrnimmt. Gestützt auf die Aussagen des Stadtrates ist die Beantwortung der Interpellation zu verstehen und sie basiert auch dort. Weiter ist der Stadtrat bereit, die eingereichte Motion als Postulat, gestützt auf die Zuständigkeit, entgegen zu nehmen und vor allem auch die heute in diesem Saal gemachten Aussagen, die schon gefallen sind oder noch kommen werden, in seine Überlegungen über das weitere Vorgehen einfliessen zu lassen. Ich bin kein Architekt, schon gar nicht ein Planer oder ein Fachmann in dieser Richtung. Wir haben unsere Fachleute ebenfalls im Saal. Es sind Stefan Hagmann, Rechtskonsulent, und Pietro Prina, Leiter Stabsstelle Planung, die auf Fachfragen Antworten geben werden.

Daniel Schneider: Ich möchte mich entschuldigen dafür, dass ich vergessen habe, mich für die Beantwortung der Interpellation und der Motion, die selbstverständlich ein Postulat sein muss, zu bedanken. Herzlichen Dank für die Beantwortung. Es ist sehr komplex, und ich bin nicht in der Lage, dies so rasch zu lesen. Merci vielmals.

Urs Knapp: Zum Ablauf: Eigentlich haben wir jetzt das Eintretensreferat des Stadtrates zum Bericht und Antrag gehört. Interpellation und Motion bzw. Postulat gehören eigentlich alle zusammen. Es gibt eine Debatte, und es macht es meiner Meinung nach etwas schwierig, wenn man jetzt über die Interpellation, nachher über das Postulat und dann über den Bericht und Antrag redet. Vielleicht findet man dort einen vernünftigeren Weg, wo man wirklich das Gesamte sieht, so wie es auch Daniel Schneider gesagt hat. Das Formale, ob man zustimmen muss oder nicht, kann man vielleicht noch anders organisieren. Wenn wir uns jetzt zu den einzelnen Vorstössen und nachher zum Bericht und Antrag des Stadtrates äussern, gibt es eine etwas zerfledderte Diskussion.

Parlamentspräsident Roland Rudolf von Rohr: Schlägst Du vor, dass man zuerst eine allgemeine Diskussion durchführt, bevor die Geschäfte abgeschlossen werden? Meiner Meinung nach könnte man die Interpellation auch abschliessen, weil ja nachher noch viel in die Motion bzw. das Postulat einfliessen wird, dann das Postulat überweisen, ja oder nein. Hier sind offenbar keine grossen Gegnerschaften vorhanden. Am Schluss kann zum Antrag des Stadtrates zur Kenntnisnahme übergegangen werden, also relativ zügig über die beiden Vorstösse und dann zur Hauptsache.

Urs Knapp: Mir geht es eigentlich mehr um die Diskussion. Wenn man sie drittelt, ist es etwas ungünstig. Wenn man jetzt einfach sagt: Man stimmt der Interpellation und dem Postulat zu und diskutiert danach über das Gesamte, dann ist es wieder vernünftig. Ich finde, es wäre nicht gut, die Diskussion aufzuteilen.

Parlamentspräsident Roland Rudolf von Rohr: Ich würde das gut finden.

Stefan Nünlist: Ich finde den Vorgehensvorschlag des Präsidenten sehr gut. Zuerst würde ich die Interpellation behandeln. Wir haben die Antwort jetzt gelesen. Der Interpellant muss sagen, ob er befriedigt ist oder nicht. Nachher schlage ich vor, dass wir eine Grundsatzdebatte zum Antrag des Stadtrates führen, und das Postulat am Schluss

behandeln, weil die Sachen dann schon gesagt sind und das Postulat relativ zügig behandelt werden kann. Dort kennen wir ja die Positionen und wissen, ob wir überweisen oder nicht. Es sei denn, der Postulant habe einen anderen Vorschlag.

Daniel Schneider: Ich bin hier ausserordentlich flexibel nach Eurer Façon. Beide sind ja keine Aufträge an den Stadtrat, sondern Antworten an uns, nach Meinung des Stadtrates verfasst. Merci vielmals. Ob ich befriedigt bin oder nicht, werde ich in 20 Jahren sagen können. In diesem Sinne finde ich es gut, wenn wir möglichst schnell in die Diskussion gehen. Wenn es formal notwendig ist, dann bin ich zufrieden. Danke. Das Andere kann als Postulat überwiesen werden. Dann gehen wir bitte zur Diskussion.

Parlamentspräsident Roland Rudolf von Rohr: In diesem Fall ist die Interpellation abgeschlossen. Der Interpellant ist zufrieden, halb schon heute und definitiv vielleicht dann in 20 Jahren. Wir haben zwei Vorschläge. Denjenigen von Stefan Nünlist, jetzt auf das Geschäft des Stadtrates einzugehen und am Schluss über das Postulat abzustimmen, würde ich auch sinnvoll finden. Nach dem Einverständnis des Parlaments kommt jetzt der Antrag des Stadtrates bezüglich Kenntnisnahme.

Mitteilung an:
Mitglieder des Stadtrates (5)
Baudirektion/Herr Adrian Balz
Geschäftskontrolle
Kanzleiakten

Verteilt am:

AUSZUG

aus dem Protokoll
des Gemeindeparlamentes
der Stadt Olten

vom 17. September 2009 | Akten-Nr. 3/3, 3/13 | Prot.-Nr. 27

Dringliche Motion der SP Olten betreffend Überarbeitung des Gestaltungsplanes Olten SüdWest mit dazugehörenden Sonderbauvorschriften/Beantwortung

Die Gemeindeparlamentsfraktion der SP Olten hat am 10. September 2009 eine dringliche Motion mit folgendem Wortlaut eingereicht:

«Auftrag
Der Stadtrat wird beauftragt den Gestaltungsplan Olten Süd-West mit den dazugehörenden Sonderbauvorschriften inhaltlich soweit zu überarbeiten, dass zur Erreichung der nachgenannten Ziele die dafür notwendigen Planungs- und Umsetzungsinstrumente deklariert und bindend sind.

Die Ziele, welche in den Sonderbauvorschriften einleitend genannt sind (Seite 3 / 3.10.2008):

[3] Die Sonderbauvorschriften zum Gestaltungplan bezwecken:

- ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges, umweltgerechtes sowie den Boden haushälterisch nutzendes Stadtquartier, mit einem hohen planerischen Freiheitsgrad innerhalb der Baubereiche;
- die Schaffung eines vielfältigen Nutzungsangebotes;
- die Sicherung von Aussenräumen mit hoher Qualität in zusammenhängenden Raumfolgen;
- geeignete Rahmenbedingungen für eine Reduktion des motorisierten Individualverkehrs sowie eine den öffentlichen Verkehr bevorzugte Quartierentwicklung;
- das Fördern der Natur im Siedlungsraum durch begrünte Dächer und naturgerechte Gestaltung der Freiflächen;
- sowie eine qualitätsvolle Vorstrukturierung und Etappierung des Quartiers.

Begründung der Dringlichkeit

Bevölkerung, Grundeigentümer und Bauwillige haben das Recht rasch möglichst eindeutige Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des Planungsgebietes Olten SüdWest rechtsgültig vorliegen zu haben.

Die Unterstützung der Dringlichkeit dieser Motion gibt dem Stadtrat als Planungsbehörde der Stadt Olten einen sofortigen, klaren und unmittelbaren politischen Auftrag.

Kurzbegründung

Die unlängst durch einen parlamentarischen Vorstoss und die gültige Volksinitiative ausgelöste Diskussion um Olten SüdWest bewegen die Oltner Bevölkerung, Politiker, Grundeigentümer und Investitionswillige gleichermassen stark.

Unabhängig vom bisherigen oder künftigen Eigentümer und Bauwilligen muss eine über Jahre hinweg gültige Planbeständigkeit (Planungssicherheit) vorliegen. Die Grundlage und das richtige Instrument dazu sind ein Gestaltungsplan und die dazugehörenden Sonderbauvorschriften. Letztere erlauben massgeschneiderte, nutzerorientierte, ortsspezifische und massstäbliche Vorgaben im Bezug auf Grösse und Entwicklungszeitraum (Etappen) festzulegen.

Ein vertieftes Studium des Gestaltungsplanes und der Sonderbauvorschriften (OLTEN SÜDWEST, Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan vom 23.10.2008) lässt vermuten, dass vor allem ein grossstädtisches Flair angestrebt wird und sich die Schwerpunkte des Planungsinhaltes auf formale Gesichtspunkte abstützen.

Die fehlenden verbindlichen Instrumente für die Erreichung der vorgängig genannten Ziele können dazu führen, dass die Bedürfnisse der Öffentlichkeit auf der Strecke bleiben. So ist beispielsweise nicht klar wie mit dem genannten „hohen planerischen Freiheitsgrad“ das Ziel des „städtebaulich und architektonisch hochwertiges, umweltgerechtes, sowie den Boden haushälterisch nutzendes Stadtquartier“ zu erreichen ist. Des Weiteren sind die Kompetenzen der Begleitkommission weiter und verbindlicher zu fassen

Das Projekt Olten SüdWest ist mehr als nur ein weiterer Planungsgegenstand. Die Grösse dieses Entwicklungsgebietes wird das Gesicht der Stadt Olten über Jahrzehnte mitprägen. Eindeutig eine einmalige Gelegenheit einen vorbildlichen und zukunftsorientierten Stadtteil zu schaffen. Umso mehr müssen die städtebauliche Vorstellung und deren Entwicklungsweg in den Kontext zu einer Kleinstadt, nämlich unserer Stadt Olten gestellt werden. Dazu fehlen im Moment konkret formulierte Nutzungsvorstellungen (z.B. gute Durchmischung, ausgewogene Mindest- und Maximalanteile von Miet- und Dienstleistungsbauten, Erdgeschossnutzungen, Quartierbüro, usw..) und gesellschaftliche Aneignungsmodelle (z.B. Mitwirkung der im Quartier lebenden Menschen im Bebauungsprozess). Bedauerlicherweise scheint das aus dem obsiegenden Wettbewerbsprojekt erarbeitete differenzierte Leitbild nur noch eine orientierende Bedeutung zu haben (Sonderbauvorschriften §2 [3]).

Ziel

Die vorliegende Motion beauftragt den Stadtrat als Planungsbehörde, den Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften zu überarbeiten. Dazu soll ein Mandat an externe Fachleute vergeben werden, welche die Nutzungsplanung auf die Erfüllung einer angemessenen Entwicklung und der Bedürfnisse der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Olten beurteilen und gegebenenfalls korrigieren können.»

An seiner Sitzung vom 16. September 2009 hat das Gemeindeparlament der dringlichen Behandlung mit 25:10 Stimmen zugestimmt.

- - - - -

Stadtrat Martin Wey beantwortet die dringliche Motion im Namen des Stadtrates wie folgt:

1. Zur MotionGemäss §9 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist der Stadtrat auf Gemeindeebene abschliessend für das Plangenehmigungsverfahren von

Nutzungsplänen und somit auch von Gestaltungsplänen zuständig. Beim Vorstoss handelt es sich daher gemäss Art. 61 der Geschäftsordnung des Gemeindeparlamentes der Stadt Olten um ein Postulat, da allfällige Massnahmen, die auf Grund des Vorstosses ergriffen werden, in die Kompetenz des Stadtrates fallen. Somit entfällt von vornherein die Möglichkeit einer Entgegennahme als Motion.

2. Beantwortung
   Der Stadtrat ist nach wie vor der Überzeugung, dass der Gestaltungsplan Olten SüdWest mit zugehörigen Sonderbauvorschriften und dem wegleitenden Leitbild eine gute Grundlage bildet für qualitätsvolle und nachhaltige Überbauungen. Es ist unbestritten, dass nicht sämtliche für das Entstehen eines nachhaltigen Stadtquartiers notwendigen Anforderungen im Rahmen von Vorschriften abschliessend definiert werden können. Dies gilt insbesondere für Qualitätsansprüche, die nicht quantifizierbar sind, sondern qualitativ umschrieben werden müssen. Dies gilt zum Beispiel für die Belange der Ästhetik, des Wohn- und Arbeitsumfeldes. Aus diesen Gründen hat der Stadtrat in den Sonderbauvorschriften festgelegt, dass zur Qualitätssicherung eine Gestaltungskommission eingesetzt wird. Die Mitglieder dieser Spezialkommission müssen zwingend neutrale, kompetente und schweizerisch anerkannte Fachpersonen sein. Da die Baukommission im konkreten Fall einer Projektstudie, eines Gestaltungsplanes oder eines Baugesuches über den Beizug der Gestaltungskommission entscheidet, kommt ihr eine hohe Kompetenz und Verantwortung zu.

   Der Stadtrat hat auch beschlossen, die Zweckmässigkeit des Gestaltungsplanes Olten SüdWest mit zugehörigen Sonderbauvorschriften durch einen neutralen und anerkannten Experten überprüfen zu lassen.

   Mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat wird die Begleitung des Entwicklungsprozesses nicht beendet. Im Gegenteil: Für das Entstehen eines Stadtquartiers mit hoher Qualität in allen Belangen ist es zwingend notwendig, dass der Entwicklungsprozess von Verwaltungs- und Behördenseite her begleitet und klar strukturiert werden muss mit der Zielsetzung eines lebendigen und lebenswerten Quartiers.

   Im Sinne der Erwägungen empfiehlt der Stadtrat dem Gemeindeparlament das Postulat zu überweisen.

- - - - -

Parlamentspräsident Roland Rudolf von Rohr: Die Motion ist in ein Postulat umgewandelt worden und es sind seitens des Stadtrates keine Widerstände vorhanden, dies als Postulat zu überweisen.

Daniel Schneider: Ich möchte noch explizit darauf hinweisen, dass es keine Interpellation und Motion von mir selber ist, sondern von der ganzen Fraktion und bitte, dies entsprechend auch in den Medien so weiter zu geben.

Nico Zila: In aller Kürze wage ich mich, die Eintracht, was den Vorstoss betrifft, etwas zu stören. Ich denke, wenn wir heute Abend Herrn Professor Koch zugehört haben, ist es ein grosses Anliegen sowohl von ihm persönlich als auch vom Stadtrat gewesen, wo ich ihm in diesem ganzen Geschäft ein gewisses Vertrauen durchaus entgegen bringe, die schwierige Balance zwischen Überregulierung in diesem Gestaltungsplan und auch viel offen lassen, zuviel offen lassen, zu finden, was meines Erachtens auch etwas die Angst von Daniel Schneider und seiner Fraktion ist. Für mich stimmt in diesem Sinne dieser Mix auch als Baulaie beim Durchlesen des Gestaltungsplanes und auch bei der heutigen Diskussion. Ich werde mir deshalb erlauben, dem Postulat nicht zuzustimmen.

Beschluss

Mit 34 : 10 Stimmen bei 2 Enthaltungen wird das Postulat überwiesen.

Mitteilung an:
Mitglieder des Stadtrates (5)
Baudirektion/Herr Adrian Balz
Geschäftskontrolle
Kanzleiakten

Verteilt am:

Parlamentspräsident Roland Rudolf von Rohr: Ich wünsche Euch einen schönen Abend. Vielen Dank für die Mitarbeit.

Der Parlamentspräsident: Der Stadtschreiber:

Die Protokollführerin:

Protokollgenehmigung:

Einsprachen sind der Stadtkanzlei zuhanden des Parlamentspräsidenten innert 10 Tagen nach der Zustellung schriftlich einzureichen.