

städtebauliche entwicklung olten südwest
studienauftrag, 2. stufe frühling 2003
in zusammenarbeit mit
 planundwerk, freie architekten htl, langenthal
 move raum, pascal regli, windisch
 paul pfister, dipl. arch. eth raumplaner, biberstein
 guido bossard, landschaftsarchitekt bsia, oberdorf
 wüest & partner, marcel scherrer, zürich
 hintermann & weber ag, urs hintermann, reinach

Analyse der Ausgangslage

Nach der Stilllegung der industriellen Produktion auf dem Areal der PCO Portlandzementwerk und AG Hunziker Baustoffe im Südwesten der Stadt Olten, steht eine Fläche von rund 275'000m² in unmittelbarer Zentrumsnähe zur Disposition. Bei der vorliegenden Grössenordnung und Lage des Areals, nachfolgend *Olten SüdWest* genannt, wird jede Entwicklung einen erheblichen baulichen, verkehrstechnischen, wie auch ökonomischen Einfluss auf die Entwicklung der Stadt Olten und ihrer Region ausüben. Bei der Umwandlung der bestehenden Industriezone *Olten SüdWest*, welche den aktuellen und künftigen Bedürfnissen nicht mehr gerecht werden kann, geht es um die planerische Neudefinition des gesamten 4. Quadranten der Stadt Olten. Entsprechend vielfältig und komplex sind die verschiedenen Rahmenbedingungen und Abhängigkeiten. Der Planungsprozess verlangt demnach nach einer subtilen Abwägung aller relevanten Faktoren, unter Berücksichtigung der regionalen und lokalen Verhältnisse.

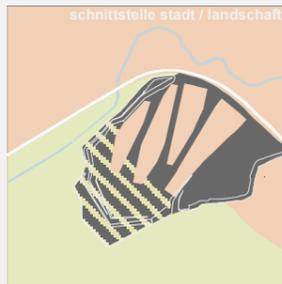
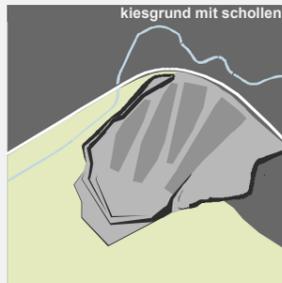
Übergeordnete Planungen/ Konzepte

Mit dem Entwicklungskonzept Olten SüdWest vom 28. November 2000 wurde im Rahmen einer Arbeitsgruppe mit Steuerungsgremium und unter Mitwirkung beauftragter Planungsbüros eine gemeinsame Basis erarbeitet, welches als tragfähiges Grundlagenpapier dem laufenden Planungsverfahren zugrundeliegt. Der vorliegende Planungsbericht lehnt sich im Aufbau an dieses Konzept an und versteht sich sinngemäss als konkrete Umsetzung der diskutierten Feststellungen, Erwägungen und postulierten Beschlüsse. Im Richtplan 2000 (Baudepartement des Kanton Solothurns) wird Olten als kantonaler Wirtschaftsstandort erster Güte ausgeschieden. Der Kanton unterstützt Entwicklungsmassnahmen in den Arbeitsplatzgebieten von kantonaler Bedeutung. Er setzt sich unter anderem für eine ausreichende Erschliessung ein. Im Planerischen Leitbild der Stadt Olten wird das Areal Olten SüdWest zu den Entwicklungsgebieten mit Potenzial für Umnutzung und Verdichtung genannt. Die laufende Zonenplanrevision ordnet das Kerngebiet des Areals (Planungsgebiet A) in die Sondernutzungszone A (SnA) ein, während die Randparzellen diverser Eigentümer zum Bahndamm und zum Rötzmattweg der Gewerbezone (GW) zugeordnet werden. In der Gewerbezone GW ist ein Wohnanteil von höchstens 50% der Bruttogeschossfläche zulässig. Das Gesamtverkehrsprojekt Region Olten wurde vom Souverän im Juni 2002 samt Finanzierung gutgeheissen. Damit ist die verkehrstechnische Erschliessung des Areals Olten SüdWest durch die Entlastungsstrasse gesichert. Mit dem Bau wird voraussichtlich im Jahr 2008 begonnen.

Zielsetzungen

Das Ziel einer zeitgemässen Stadtentwicklung, beziehungsweise der Entwurf eines gesamten Stadtteils in unmittelbarer Zentrumsnähe, wie im vorliegenden Fall, kann nur gelingen, wenn die Bereitschaft aller Beteiligten zur kooperativen Planungsarbeit in einem flexiblen Prozess vorausgesetzt werden kann. Einzig das prozesshafte Planen führt zu einer nachhaltigen und qualitativ hochwertigen Stadtentwicklung. Nicht der finale Entwurf kann das Ziel darstellen, sondern tragfähige Strategien zur Umsetzung des Geplanten; Handlungsanweisungen zur Sicherung konzeptioneller Strukturelemente. Wenn das Areal Olten SüdWest vom Industrie- zum Wohn- und Dienstleistungsstandort transformiert werden soll, so ist dieser Kooperationswille in hohem Masse gefordert, um ein politisch und ökonomisch tragfähiges Weiterbauen am Stadtkörper zu ermöglichen.

werk1 architekten und planer ag
grünwerk1 landschaftsarchitektur
 lebergasse 15 4600 olten tel 062 207 50 50 www.werk1.ch



städtebauliche entwicklung olten südwest
studienauftrag, 2. stufe frühling 2003
in zusammenarbeit mit
 planundwerk, freie architekten htl, langenthal
 move raum, pascal regli, windisch
 paul pfister, dipl. arch.eth raumplaner, biberstein
 guido bossard, landschaftsarchitekt bsia, oberdorf
 wüest & partner, marcel scherrer, zürich
 hintermann & weber ag, urs hintermann, reinach

Grundidee Entwicklungskonzept

In der gebauten Topographie der Grube als räumliche Begrenzung werden die Kiesgürtel als Ränder beibehalten und als Gefäss, eingebettet in die Landschaft, gelesen. Eigenständige, kompakte Baufelder bewegen sich als *Stadtfragmente (Schollen 1-4)* Richtung Stadt. Sie folgen der Hauptrichtung des Landschaftsraumes des Aaregäus und verdichten sich an der Nahtstelle zur Stadt - schaffen die Anbindung. So besetzen sie den kiesigen Grundbelag nur partiell und lassen Freiraum für grossformatige Erholungsnutzungen, nehmen Abstand von der südwestlichen Hangkante. Verdichten – um leerlassen zu können. Von der Stadtseite her bleibt der Eindruck der Tiefe, die Grösse des Gesamtareals, spürbar - die modellierte Kante der Kiesgürtel und der südlich angrenzende Landschaftsraum bleibt sichtbar. Die Bebauungsstruktur gewährt Durchlässigkeit im vorgegebenen Raumgefäss.

Leitsätze Städtebau

Das Areal soll geöffnet, zum öffentlich Raum werden. Es muss an die bestehenden Stadtstrukturen angebunden und mit diesen verknüpft werden.

Die Herangehensweise ist eine pragmatische - in verdaubaren Schritten, mit Rücksicht auf das Vorhandene - die Sukzession als Leitgedanke.

Die Erstinvestition in einen *Parkweg*, welcher sich vom *Stadtplatz* beim Bahnhof Olten Hammer bis zum *Siloplatz* in der Tiefe des Geländes erstreckt, soll die Öffnung des Areals bewirken, sein Image verändert und die Attraktivität für Wohn- und Dienstleistungsnutzungen wesentlich erhöht werden.

Initialphase (ca.2005 - 2012)

Als entscheidender Faktor für das Gelingen der Städtebaulichen Entwicklung Olten SüdWest wird der Identifikation der Bevölkerung und möglicher Investoren mit dem Areal als neuem Stadtraum schweremwichtig Beachtung geschenkt. Die Einzigartigkeit und Einmaligkeit der Kiesgrubenlandschaft wird durch gezielte, punktuelle landschaftsarchitektonische Interventionen nachhaltig erhalten und neu interpretiert. Das bestehende *Gefäss* erhält als *Landschaftspark Olten SüdWest*, als öffentlich nutzbarer Stadtraum, eine tragende Rolle - wird Erlebnis, Imageträger und Marketing-Argument zugleich.

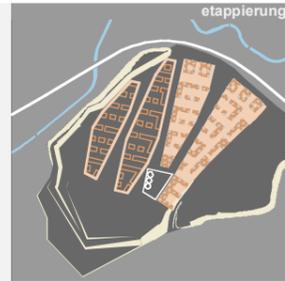
Planungsphase A (2012 - 2025)

Die Urbanisierung und Akzeptanz ist fortgeschritten und weitere Einlagerungen im Sinne von Wohnbauten im Park oder Dienstleistungen können realisiert werden. Die Nachfrage nach grosszügigem, gehobenem Wohnen wird zum Teil durch die Erstnutzungen im Areal selber erzeugt. (Städtisches Wohnen in landschaftlicher Umgebung, geschichtete Einfamilienhäuser)

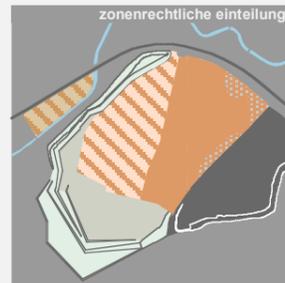
Planungsphase B - Vision Vollausbau (2025 - 2040)

Hier wird für die nächste Generation gedacht und geplant - nichts aber verbaut. Sukzessive Verdichtung der Bebauung in eigenständigen, unabhängigen Baufeld-Schollen - ein möglicher Endausbau wird aufgespannt. Die *Option einer Integration der Sportnutzung* mit allfälliger Nutzungs-Rochade im Kleinholz muss zu diesem Zeitpunkt geprüft werden. Auch sind grossflächige Nutzungen mit öffentlichem Charakter und quasi-freier Zugänglichkeit denkbar (Themenparks).

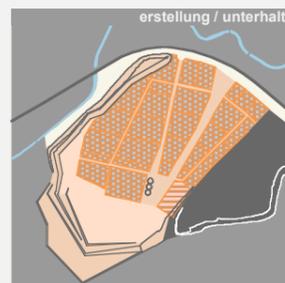
werk1 architekten und planer ag
grünwerk1 landschaftsarchitektur
 leberngasse 15 4600 olten tel 062 207 50 50 www.werk1.ch



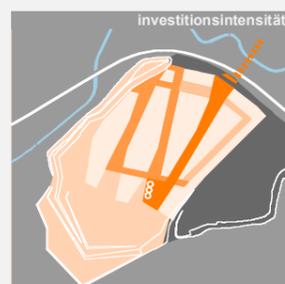
einziehung 1. etappe (50%)
 zwischenutzung ohne baurechtliche grundlage



bauzone 1
 parzelle c (bauzone 1)
 bauzone 2 (reserve)
 gewerbezone
 freihaltezone
 kommunales aufwertungsgebiet



kanton
 privat
 stadt (schenkung)
 sukzessive übernahme durch stadt oder privatinvestor vom jetzigen grundeigentümer



hochintensive erstellungskosten
 intensive erstellungskosten
 niedrige erstellungskosten
 mittlere erstellungskosten
 geringe erstellungskosten



schnitt b-b

