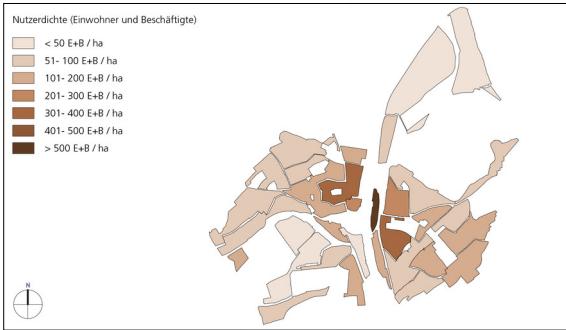




Sina
Germann

Diplandin	Sina Germann
Examinatorin	Esther Casanova
Expertin	Beatrice Dürr, EBP Schweiz AG, Zollikon, ZH
Themengebiet	Raumplanung

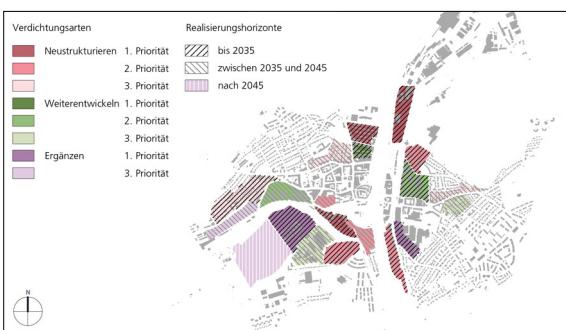
Innenentwicklungsstrategie für Olten



Nutzerdichte
Amt für Geoinformation SO: AV; BFS: STATPOP; BFS: STAMENT



Verdichtungspotenziale und -eignungen
Amt für Geoinformation SO: AV; eigene Daten



Best-Szenario, Innenentwicklungsstrategie
Amt für Geoinformation SO: AV; eigene Daten

Ausgangslage: Für die Stadt Olten steht eine Ortsplanungsrevision an. Auf Basis eines räumlichen Leitbilds soll die Gesamtrevision der Nutzungsplanung bis Ende 2024 erfolgen. Ein wichtiger Bestandteil eines räumlichen Leitbilds ist eine Innenentwicklungsstrategie. Mit dieser kann verhindert werden, dass die Zersiedelung weitergeht und die Entwicklung wird an geeignete Lagen im Siedlungsgebiet gelenkt. Bisher fehlt jedoch eine durchdachte Innenentwicklungsstrategie für Olten.

Vorgehen: Neben den vorhandenen Planungsgrundlagen wurde das zu erwartenden Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum analysiert sowie die Verdichtungspotenziale, -eignungen und -reifen beurteilt. Aus den Wachstumsprognosen wird ersichtlich, für wie viele zusätzliche Einwohner und Beschäftigte in der Innenentwicklungsstrategie Kapazitäten geschaffen werden müssen. Das Verdichtungspotenzial gibt Auskunft darüber, welche Gebiete aufgrund ihrer Lage eine deutlich höhere Nutzerdichte als aktuell vorhanden vertragen würden. Die Verdichtungseignung wird durch Faktoren wie Schutzwürdigkeiten, Naturgefahren, kleinteilige Eigentümerstrukturen oder besondere räumliche Qualitäten eingeschränkt.

Diese Erkenntnisse wurden in die Szenarien einbezogen, welche durch verschiedene Strategien unterschiedliche Möglichkeiten zur Innenentwicklung in Olten aufzeigen. Aus den drei Szenarien leitet sich ein Best-Szenario ab, welches die Stärken der Szenarien vereint und die Schwächen kompensiert. Für ein Vertiefungsgebiet werden die Möglichkeiten zur Umsetzung der Verdichtungsmassnahmen des Best-Szenarios exemplarisch aufgezeigt.

Fazit: Die Wachstumsprognose für die Innenentwicklungsstrategie ist sehr hoch und liegt deutlich über den Erwartungen des Kantons Solothurn. Olten hat eine ausserordentlich gute Lage mit sehr guten ÖV-Verbindungen nach Zürich, Bern und Basel. Deshalb ist an dieser Lage aus gesamtschweizerischer Sicht sinnvoll, ein hohes Wachstum zu ermöglichen, insbesondere wenn es ausschliesslich im bestehenden Siedlungsgebiet aufgenommen werden kann.

Die Analyse zeigt, dass es in Olten nur wenige Gebiete mit sehr hohem Verdichtungspotenzial ohne widersprüchliche Interessen gibt, wie beispielsweise das Areal Bahnhof Nord. Denn die Zentren sind grundsätzlich bereits dicht bebaut und die zentrumsnahen Quartiere sind oftmals Einfamilienhausgebiete mit einer teilweise hohen Schutzwürdigkeit und somit schwierig zu verdichten. Weil beinahe das gesamte Stadtgebiet im ISOS als schutzwürdig erachtet wird, sind widersprüchliche Interessen kaum zu vermeiden. Im Best-Szenario wird eine ausgewogene Mischung vorgeschlagen aus Verdichtungsgebieten mit ausserordentlich hohem Potenzial, aber teilweise schwierigen Bedingungen für die Umsetzung, und solchen mit mittlerem Potenzial, deren Umsetzung als unproblematisch eingeschätzt wird, sich aber nicht direkt beim Zentrum oder Bahnhof befinden. Aufgrund des sehr hohen prognostizierten Wachstums werden im Best-Szenario für die Verdichtungsgebiete Prioritäten angegeben, damit die Strategie einfach an ein möglicherweise geringer ausfallendes Wachstum angepasst werden kann.