

Mitwirkungsbericht Planung Weitblick (Obach, Mutten, Ober- und Unterhof)



INHALTSVERZEICHNIS

Ausgangslage und Zielsetzung	3
Rechtliche Grundlage Mitwirkung	3
Informationsveranstaltung Planung Weitblick.....	4
Mitwirkung Planung Weitblick.....	4
Übersicht Fragebogen	5
Übersicht der schriftlichen Mitwirkungseingaben	6
Vorgehen bei der Würdigung und Beurteilung der einzelnen Mitwirkungseingaben	6
Weiteres Vorgehen	26

Anhang:

- Newsletter Solothurn West (Sonderausgabe Planung Weitblick) wurde an alle Haushaltungen in Solothurn verteilt
- Medienbericht Solothurner Zeitung vom 7. Juli 2010

Verfasser

Stadtbauamt Solothurn, Abt. Stadtplanung
Baselstrasse 7, Postfach 460, 4502 Solothurn

Daniel Laubscher, Chef Stadtplanung, Bauinspektorat, Umwelt
Daniela Nussbaumer, Planerin

9. November 2010

AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

In der Stadt Solothurn sind nur noch wenige Bauzonenreserven vorhanden. Als Zentrumsgemeinde gemäss Kantonalem Richtplan 2000 ist es für die Stadt wichtig, weiterhin genügend Wohnraum anbieten zu können. Im Westen der Stadt tritt aufgrund der verbesserten Erschliessung eine erwünschte Entwicklungsdynamik auf.

Die Entlastung West schafft die nötigen Voraussetzungen für eine weitergehende Siedlungsentwicklung im Gebiet Obach, Mutten, Ober- und Unterhof. Parallel zum Bau der Entlastung West führte die Stadt Solothurn auf den Grundlagen der Planung Entlastung West (Westtangente) einen zweistufigen Planungswettbewerb über die Stadtentwicklung durch. Aus den vier rangierten Projekten empfahl das Preisgericht das Projekt „Weitblick“ als ein auf lange Sicht tragfähiger, flexibler, aber dennoch charakteristischer und neue Qualitäten sichernder Entwurfsansatz für die angestrebte Entwicklung. Langfristig soll ein städtisches Quartier mit einer hohen Nutzungsmischung entstehen.

Das Siegerprojekt wurde anschliessend konzeptionell als Masterplan weiterbearbeitet (GR Beschluss vom 3. Juli 2007) und mit einem Bericht vom 28. April 2008 zur raumplanerischen Vorabklärung an das Raumplanungsamt verabschiedet. Dieses nahm mit Schreiben vom 18. Dezember 2008 Stellung zum Masterplan Weitblick. Gemeinsam mit dem Raumplanungsamt und dem Team Weitblick wurde anschliessend der Teilzonen- und Erschliessungsplan Obach, Mutten, Ober- und Unterhof (Weitblick) erarbeitet und mit Raumplanungsbericht vom 29. Juni 2010 zu Händen der Vorprüfung an die kantonalen Behörde verabschiedet.

Anschliessend wurde die Bevölkerung mit einer Informationsveranstaltung am 5. Juli 2010 über die Planung Weitblick informiert und eine öffentliche Mitwirkung gestartet. Vom 6. Juli bis am 20. August 2010 lagen die Planungsinstrumente (Teilzonen- und Erschliessungsplan; Raumplanungsbericht) und ein Fragebogen öffentlich zur Mitwirkung auf.

Der vorliegende Mitwirkungsbericht zeigt die Eingaben und Resultate der öffentlichen Mitwirkung auf und soll der Planungsbehörde (Kommission für Planung und Umwelt und Gemeinderat) vor deren Beschlüsse zusammen mit dem Vorprüfungsbericht des Raumplanungsamtes als Entscheidungsgrundlage dienen. Die Informationen der Bevölkerung und der vorliegende Mitwirkungsbericht legen dar, dass die Planungsbehörde frühzeitig und aktiv informiert haben und die Bevölkerung in geeigneter und genügender Weise an der Planung mitwirken konnte.

RECHTLICHE GRUNDLAGE MITWIRKUNG

Gemäss § 3+9 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn sorgt die Planungsbehörde für eine frühzeitige Information der Bevölkerung und gibt dieser die Möglichkeit sich zur Planung zu äussern. Die Planungsbehörde sorgt dafür, dass die Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken kann. Konkrete Formvorschriften bezüglich Mitwirkung bestehen nicht. Es besteht auch kein Rechtsmittel auf Durchsetzung und/oder Weiterzug der Mitwirkungseingabe. Dieses Rechtsmittel muss im Rahmen der öffentlichen Auflage ergriffen werden.

INFORMATIONSVORANSTALTUNG ZUR MITWIRKUNG PLANUNG WEITBLICK

Am 5. Juli 2010 fand im Schulhaus Brühl eine Informationsveranstaltung zur Planung Weitblick (Obach, Mutten, Ober- und Unterhof) statt. Es nahmen rund 40-45 Personen die Gelegenheit zur Orientierung wahr. Daniel Laubscher, Chef Stadtplanung / Bauinspektorat / Umwelt des Stadtbauamtes gab anhand einer Präsentation einen Überblick über die wichtigsten Prinzipien der Planung. Er erklärte das Struktur-, Freiraum-, Grün-, Nutzungs- und Verkehrskonzept sowie die Grundsätze der Verkaufsstrategie.

Anschliessend an diese Erläuterungen konnten Fragen gestellt werden.

Ein Grossteil der Fragen betraf das **Verkehrskonzept**. Diskutiert wurden unter anderem die Aspekte: Aufwertung der Velounterführung, Haltestelle Brühl Ost, reduzierte Autoabstellplätze, provisorische Autoabstellplätze auf der Allmend in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Massnahmen gegen die Verkehrsflut, Parkhaus Westbahnhof, Baubeginn Oberhofstrasse, Tempo 30 Zonen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Fragen betraf das **Nutzungskonzept**. Die folgenden Aspekte wurden diskutiert: Gründe, weshalb das Glutz-Blotzheim-Areal in der Reservezone verbleibt, Lage der ÖbA-Zone (Vorschlag: in Industriezone); Schaffung von Alterswohnungen, Zunahme der Bevölkerung/der Arbeitsplätze, Art der Betriebe.

Ein dritter Schwerpunkt lag bei der **Altlastensanierung** (Weitblick und Wasserstadt) - Kostenveteilung.

Zudem wurde auch das Thema **Bauen im Grundwasser** diskutiert.

An dieser Informationsveranstaltung wurden Fragebogen verteilt, welche bis zum 20. August 2010 an das Stadtbauamt oder Infocenter City West retourniert werden konnten.

MITWIRKUNG PLANUNG WEITBLICK

Die Planungsunterlagen (Raumplanungsbericht, Erschliessungs-, Teilzonen- und Lärmempfindlichkeitsstufenplan und Fragebogen) lagen vom **6. Juli bis 20. August 2010** an folgenden Stellen öffentlich zur **Mitwirkung** auf:

Stadtbauamt, Baselstrasse 7, ordentliche Öffnungszeiten

Infocenter City West, Brunngrabenstrasse 2, Mittwoch 17.00 – 19.00 Uhr und Freitag, 09.00 – 11.00 Uhr

Die Planungsunterlagen waren auf der Homepage der Stadt Solothurn abrufbar. www.stadt-solothurn.ch

Während der Auflagezeit zur öffentlichen Mitwirkung nahm das Stadtbauamt und das Infocenter City West den ausgefüllten Fragebogen entgegen. Zudem waren der Stadtplaner oder eine Mitarbeiterin der Abteilung Stadtplanung während den Auflagezeiten im Infocenter City West für die Fragenbeantwortung und Erläuterungen anwesend.

ÜBERSICHT FRAGEBOGEN

Folgende Fragen wurden im Rahmen eines Mitwirkungs-Fragebogens gestellt:

Struktur-, Freiraum- und Grünkonzept (Prinzipien)

1. Finden Sie diese Strukturierungselemente sinnvoll?
2. Änderungsvorschläge

Zielkonzept Nutzung

3. Sind Sie mit dieser Aufteilung der Bauzone grundsätzlich einverstanden?
4. Änderungsvorschläge

Dichte der Wohnnutzung

5. Sind Sie mit 3- und 4 geschossigen Bauten in den Wohnzonen und der Dichte der Wohnnutzung (Ausnützungsziffer) einverstanden?
6. Änderungsvorschläge

Dichte der Arbeitszonen

7. Sind Sie mit dem Nutzungsmass (Ausnützungsziffer) der Arbeitszonen einverstanden?
8. Änderungsvorschläge

Zone für öffentliche Anlagen und Nutzungen sowie Freihaltezone (Stadtspark)

9. Haben Sie Ergänzungen zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder zur Freihaltezone?

Zielkonzept Verkehr

10. Sind Sie mit dem Zielkonzept Verkehr einverstanden?
11. Haben Sie Änderungsvorschläge (mit Begründung)?

Verkaufsstrategie

12. Sind Sie mit der Verkaufsstrategie grundsätzlich einverstanden?

Generelle Bemerkungen

ÜBERSICHT DER SCHRIFTLICHEN MITWIRKUNGSEINGABEN

Eingaben insgesamt	14
--------------------	----

Folgende Parteien haben eine schriftliche Mitwirkung (Fragebogen) abgegeben:

- Gregor Häusler, Brunnmattstrasse 3, 4500 Solothurn
- Hans-Ulrich Ruosch, Buchenstrasse 47, 4500 Solothurn
- Hanspeter Mathys, Besenvalstrasse 68, 4500 Solothurn
- Andreas Ehrsam, Segetzstrasse 34, 4500 Solothurn
- "Miguel" Marguerite Misteli, Käppelhofstrasse 10, 4500 Solothurn
- VCS Sektion Solothurn, Anita Wüthrich, PF 804, 4501 Solothurn
- Grünliberale Partei Solothurn und Umgebung, PF 634, 4502 Solothurn
- Johannes Iff, Gibelinstrasse 4, 4500 Solothurn
- Rudolf Peterzelka, Obachstrasse 8, 4500 Solothurn
- Kaspar Brosi + Doris Imboden, Hans-Huberstrasse 38, 4500 Solothurn
- Thomas Mayer, Eschenweg 8, 4500 Solothurn
- Hans A. Bühlmann, Hermesbühlstrasse 73, 4500 Solothurn
- Corinne Widmer Stocker, Stäffiserweg 15, 4500 Solothurn
- Für die Grünen Stadt Solothurn, „Miguel“ Marguerite Misteli und Alex Oberholzer

VORGEHEN BEI DER WÜRDIGUNG UND BEURTEILUNG DER EINZELNEN MITWIRKUNGSEINGABEN

Fragen welche mit ja oder nein beantwortet werden konnten, werden summarisch dargestellt. Wurden die Fragen nur indirekt beantwortet, wird dies wie nachfolgend dargestellt:

ja	4	5
ja, interpretiert	1	
eher nein, interpretiert	2	
nein	5	8
nein, interpretiert	1	

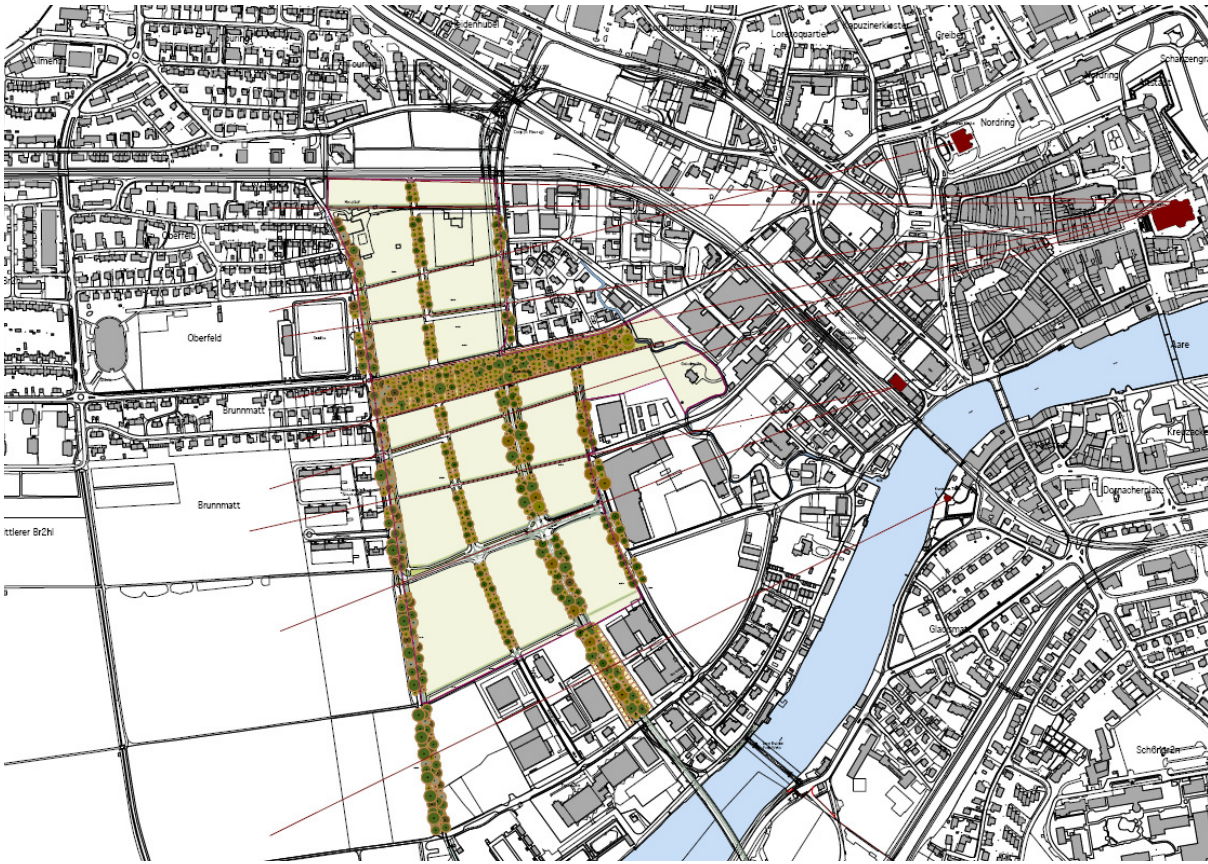
Zum Teil wurden Fragen auch nicht beantwortet. Daher entspricht die Quersumme nicht immer der Gesamtzahl von 14 Eingaben.

Die schriftlich beantworteten Fragen (Eingaben) werden einzeln, allenfalls leicht gekürzt aufgeführt und unter **Änderungsvorschläge** wiedergegeben.

Unter **Beurteilung und Würdigung** werden die einzelnen Eingaben zusammenfassend beurteilt und gewürdigt.

Schlussendlich folgt pro Themenbereich (Prinzipien, Zielkonzepte Nutzung und Verkehr, Dichte, Verkaufsstrategie) und gesamtheitlich eine Empfehlung zur allfälligen Änderung der Planung Weitblick aufgrund der Mitwirkungseingaben.

Struktur-, Freiraum- und Grünkonzept (Prinzipien)



Folgende Prinzipien zeichnen das Projekt Weitblick aus:

- **Segetzhain:** Neuer Stadtpark verbindet Weststadt mit Zentrum
- **Blickräume:** Blickräume fokussieren Bezugspunkte Altstadt und rückt diese näher zur Weststadt
- **Auenalleen:** Gliedern den offenen Landschaftsraum und schaffen Ordnung und Konstanz
- **Struktur und Raum:** Das gewählte städtebauliche Erschliessungs- und Grünraumkonzept garantiert die städtebauliche Eingliederung
- **Stadt mit Landschaft:** Klare landschaftsplanerische Setzungen schaffen Rahmen für vielfältige Räume

Frage 1. Finden Sie diese Strukturierungselemente sinnvoll?

ja	10	11
ja, zum Teil	1	
nein	0	0

Frage 2. Änderungsvorschläge:

- Grundsätzlich ja, doch werden die Blickräume überbewertet.
- Ja, diese Prinzipien leuchten ein und sind sinnvoll. Das Planungsteam hat ausgezeichnete Arbeit geleistet im Rahmen der Vorgaben.
- Ja, wir finden diese Strukturelemente sinnvoll. Vor allem am Tag bieten diese Elemente eine grosse Qualität. Jedoch ist ein besonderes Augenmerk auf die Situation in der Nacht zu richten. Strukturen, welche am Tag als Qualität empfunden werden, können in der Nacht bedrohlich wirken (dunkle Nischen, Verstecke, etc.). Vor allem entlang der Langsamverkehrsachsen braucht es übersichtliche und gut beleuchtete Infrastruktur.
- Auenallee allenfalls Richtung Norden (Gibelinstrasse) erweitern.
- Unterstützung der Umzonung mit den generellen Planungsprinzipien
- Parkierungskonzept für Sportanlagen fehlt.

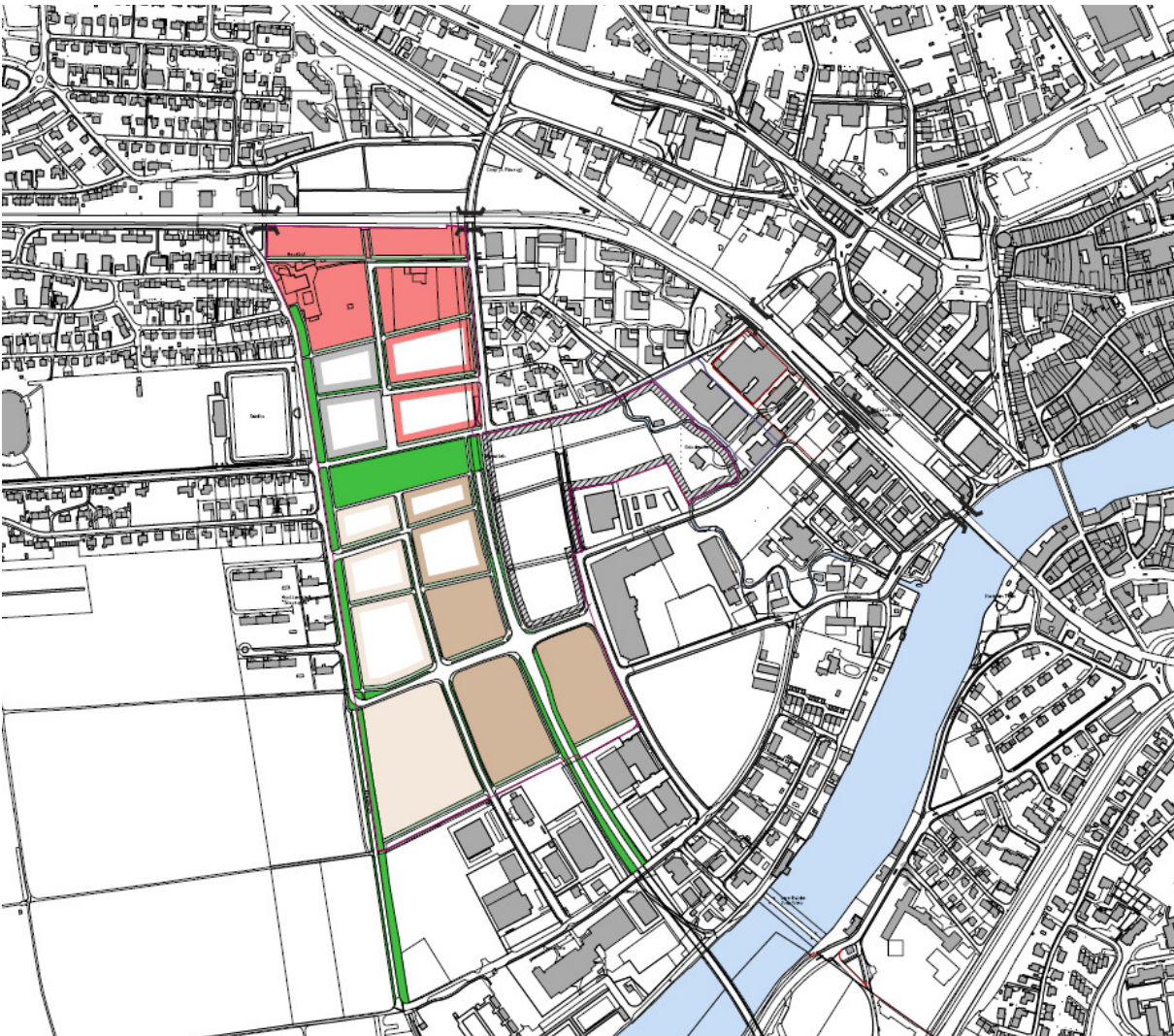
Beurteilung und Würdigung:

Die Strukturierungselemente werden grundsätzlich begrüsst und unterstützt. Aufgrund den Mitwirkungseingaben darf festgehalten werden, dass die Grundzüge der Planung Weitblick in Bezug auf die wesentlichen Strukturelemente (Alleen, Segetzhain, Blickräume) eine Qualität darstellen und umgesetzt werden sollen. Es handelt sich dabei um die wesentlichen Merkmale des Siegerprojektes Weitblick im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes. Bereits die Jury lobte diese Strukturierungselemente als klares Ordnungssystem, welches den Raum mit Grünelementen bildet. Dieses System lässt zudem eine hohe Flexibilität für zukünftige Bauvorhaben offen.

Ein Parkierungskonzept für die Sportanlagen (FC Stadion) ist nicht Bestandteil der Planung Weitblick und daher separat anzugehen. Der Bedarf eines Parkkonzeptes für den Freizeit- und Sportanlassverkehr wird jedoch nicht bestritten. Dieser besteht zum Teil heute schon aufgrund der bestehenden Sportanlagen (FC Stadion).

Aufgrund der Mitwirkungseingaben drängen sich daher keine Änderungen und/oder Ergänzungen bei den Strukturierungselementen auf.

Zielkonzept Nutzung



Aufteilung der Nutzungszonen

nördlich des Segetzhaines (Stadtspark):	Wohnzonen (rot) und Zone für öffentliche Nutzungen und Anlagen (grau); Allmend
Segetzhain (Stadtspark)	Freihaltezone (grün)
südlich des Segetzhaines (Stadtspark):	Arbeitszonen (braun) Mischnutzung Wohnen möglich

Frage 3. Sind Sie mit dieser Aufteilung der Bauzonen grundsätzlich einverstanden?

ja	4	5
ja, interpretiert	1	
eher nein, interpretiert	2	
nein	5	8
nein, interpretiert	1	

Frage 4. Änderungsvorschläge:

- Die Baufelder W3c (ohne den südlichsten Teil) sollten als Einfamilienhauszone für 1-bis 2-geschossige Wohnbauten reserviert bleiben (passend zu Henzihof und der alten Villa).
- Eine Zone für öffentliche Nutzung (Allmend) gehört nicht in unmittelbare Nachbarschaft einer Wohnzone. Gründe:
Die Anwohnerschaft hat ein Recht auf Ruhe. Bereits heute weist das Gebiet hohe Lärmimmissionen auf. Es besteht kein Bedarf für diese Allmend. Falls doch, sind besser geeignete Areale vorhanden. Auch in der Weststadt sind viele Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen vorhanden, welche besser genutzt werden könnten. Eine Infrastruktur und ein Betriebsreglement für Allmend fehlen. Die begehrtesten Wohnquartiere der Stadt weisen auch keine publikumintensive Anlagen oder öffentliche Nutzungen auf.
Alternativstandorte für eine Allmend sind: Badi/Cis, Dornacherplatz oder Quartierzentrum Henzihof.
- Südlich des Segetzhaines (Stadtpark): Arbeitszonen (Mischnutzung Wohnen möglich). Diese Mischnutzung in der Arbeitszone ist unbedingt einzuhalten.
- Die Verteilung der Bauzonen scheint grundsätzlich Sinn zu machen. Die Nutzungen müssen sich an den vorhandenen Verkehrskapazitäten orientieren. Da die Haupterschliessung „Westtangente“ schon heute die Kapazitätsgrenze erreicht hat, insbesondere der relevante Obachknoten, muss mit der Nutzung im Gebiet „Weitblick“ darauf reagiert werden: durchlässiges Langsamverkehrsnetz, hohe Haltestellendichte und Frequenzen im ÖV, autofreie Nutzungen wie autofreies Wohnen, innovative Mobilitätsmodelle, Aufhebung der Planungspflicht zum Parkplatz-Bau und Vorgaben für Veloabstellanlagen.
- Bau- und Zonenreglement:
Für das Planungsgebiet werden neue Zonenbegriffe und Ausnützungsziffern definiert. Wir sind grundsätzlich gegen zusätzliche Vorschriften (Rechtssicherheit/persönliche Freiheit). Wir können jedoch nachvollziehen, dass das vorhandene Instrumentarium nicht ausreichend war. Für die Wohnzone des Planungsgebietes schlagen wir eine durchgehende viergeschossige Bauweise mit Attika vor. Ein Verzicht auf ein Attikageschoss würde für den Investor eine unverständliche Einschränkung bedeuten.
Vorschlag, städtisches Bau- und Zonenreglement kritisch zu überprüfen auf historisch entstandene zweigeschossige Wohnzonen (z.B. westlich des Sonnenparkes in der Weststadt), welche gewünschte Entwicklung nach innen blockiert.
- Die Wohnzonen sind im Verhältnis zu den Arbeitszonen zu knapp bemessen. Für die Arbeitszonen angrenzend an den Sonnenpark soll ein Mindestwohnanteil von 50% vorgeschrieben werden.
- Wenn möglich Lärmschutzwände durch andere bauliche Massnahmen vermeiden. Falls Lärmschutzwände nicht zu vermeiden sind, gegen Süden begrünen wie zwischen Damm- und Gibelinstrasse.
- Wir erachten, dass eine Erweiterung der Gewerbe-/Wohnzone auf die Liegenschaft Hans-Huberstrasse 38, Solothurn, ausgedehnt werden sollte.
- Areal öffentl. Nutzung beim Stadion:
Es ist zu vermeiden, neue Lärmquellen in unmittelbarer Nähe von Wohnquartieren zu schaffen. Die geplante Nutzung des Geländes für Messen/Veranstaltungen/Parkplätze ist inakzeptabel.
Antrag: Das Areal öffentliche Nutzung beim Stadion ist nach der Glutz Blotzheim-Strasse oder dem Parkplatz der Sportanlagen zu verschieben.

Arbeitszone/Wohnzone

Eine Zone mit max. 80% Wohnanteil ist eine Wohnzone und nicht eine Arbeitszone. Antrag: Änderung der Planung Weitblick: Die Begriffsverwirrung ist zu korrigieren.

- Forderung nach durchmischtem Wohnen (sozial/Altersstufen). Bestimmter Zonenanteil soll für preisgünstiges Wohnen im Baurecht abgegeben werden, z.B. für Wohnbaugenossenschaften. Wohnzone entlang der Eisenbahnlinie soll in gemischte Nutzung Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen umbestimmt werden (z.B. Lofts für künstlerisch und handwerklich tätige BewohnerInnen; Wohnen gegen Süden / Arbeiten gegen Norden). Als Kompensation soll die Arbeitszone direkt südlich des Segetzhaines als Wohnzone reserviert werden. In den übrigen Arbeitszonen ist es von Vorteil, die Wohnnutzung an der West- und Südseite (Besonnung) der jeweiligen Flächen zu situieren.

Beurteilung und Würdigung:

Die Zonenaufteilung wurde unterschiedlich beurteilt und von 5 Mitwirkungsparteien vollumfänglich unterstützt. 8 Mitwirkungsparteien sind der Meinung, dass die Zoneneinteilung geändert und angepasst werden sollten.

1- bis 2-geschossige Wohnbauten (EFH)

Bereits aus Überlegungen der Wirtschaftlichkeit drängt sich eine dichtere Nutzung als 1- bis 2-Geschosse auf. In Bezug auf die Erschliessungskosten des Baulandes mit Strassen- und Grünraumstruktur ist auch aus Aspekten der Kosten-Nutzen-Betrachtungen eine dichtere Wohnform als Einfamilienhäuser angebracht. Einfamilienhäuser sind zudem in der Weststadt sowohl im Bestand als auch in bestehenden Bauzonen genügend vorhanden und vorgesehen (Brunnmatt, Wildbach). Es bestehen zudem Reserven im Wohnpark Wildbach sowie Brunnmatten.

In Anbetracht, dass es sich bei Planungssperimeter um ein Verdichtungspotenzial nach innen handelt ist eine 3- bis 4-geschossige Nutzung angemessen. Das Nutzungsmass wurde zudem gegenüber dem ursprünglichen Wettbewerbssiegerprojekt reduziert. Das Team Weitblick schlug eine AZ von 0.8 bis 1.0 vor. Vorliegende Planung geht von 0.6 (W3C) bis 0.8 (W4a) aus. Weiter garantiert das Grünraumkonzept mit seinen Alleen und Segetzhain eine optimale Einbindung des neuen Stadtkörpers in den Bestand und sorgt für genügend Abstands- und Freiräume zu den bestehenden Überbauungen. Zudem gingen auch Mitwirkungseingaben ein, welche eine dichtere Nutzung (4 Geschosse + Attika) vorschlugen.

Zone für öffentliche Nutzung (Allmend; Siehe auch Ausführungen Seite 18)

Der Standort der vorgesehenen Allmend in unmittelbarer Nachbarschaft des FC Stadions, des neuen Stadtparkes Segetzhain und des best. Henzihofes macht Sinn, da so Mehrfachnutzungen nicht nur für Anlässe sondern auch als Frei- und Grünfläche und somit als Erholungsraum für die umliegenden Wohnnutzungen entsteht. Dieser Standort ist zudem optimal mit dem neuen Buswendeplatz und Haltestelle SBB Brühl Ost erschlossen. Gelegentliche Anlässe auf der neu geschaffenen Allmendfläche (z.B. Zirkus Knie) tragen zudem zur Attraktivierung der Weststadt bei.

Nutzungen und Verkehr (siehe auch Erwägungen auf Seite 21)

Der neue Buswendeplatz und die Haltestelle SBB Brühl Ost sowie das Langsamverkehrskonzept mit optimaler Erschliessung für den Velo- und Fussverkehr unterstützen die Minimierung des motorisierten Verkehrs und tragen zu einer optimalen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit dem ÖV bei.

Verhältnis Wohn- zu Arbeitszonen

Die Arbeitszonen lassen eine flexible Durchmischung mit Wohnzonen bis zu 80% zu. Dies garantiert eine optimale und flexible Anpassung auf dem Wohnungsmarkt.

Autofreies Wohnen

Dieses wird durch die Planung Weitblick nicht verunmöglicht. Um die Garantie einer Umsetzung von autofreien Wohnkonzepten zu erhalten braucht es jedoch zuerst einen Investor, welcher bereit ist entsprechende Wohnkonzepte auch zu realisieren. Die Planung Weitblick lässt diese Wohnform zu, schreibt sie jedoch nicht explizit vor, da ansonsten die Gefahr besteht, bei fehlenden Investoren eine Stadtentwicklung für diese Gebiete zu verunmöglichen.

Verschiedene Wohnformen

Die vorliegende Zonen- und Nutzungsplanung lässt verschiedenste Wohnformen für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse- und Gruppen zu. Sie zeichnet sich gerade durch die flexible Nutzungsmöglichkeiten aus und garantiert, auf die sich mit der Zeit wandelnden Wohnbedürfnisse optimal zu reagieren. Weiter ist es nicht Aufgabe der Zonenplanung konkrete Wohnformen und soziale Gruppen vorzuschreiben. Die Nutzungsplanung legt lediglich Art und Mass der Nutzung fest. Die Steuerung der effektiven Wohnformen und Bewohnerschichten geschieht über das Verkaufskonzept der Stadt als Grundeigentümerschaft. Bei der baufeldweisen Abgabe von Bauland kann der Gemeinderat optimal auf die sich im Laufe der Zeit ändernden Bedürfnisse im Wohnungsmarkt, unterschiedlichste Wohnbedürfnisse und eine gute Durchmischung reagieren.

Aufgrund der dargelegten Beurteilung und Würdigung vermögen die 8 Mitwirkungsangaben welche eine andere Bauzoneneinteilung vorschlagen keine Änderung der vorgesehenen Nutzungsplanung zu bewirken.

Dichte der Wohnnutzung

W3c: AZ=0.6; 3-geschossig + Attika; max. Gebäudehöhe 10.5m; offene Bauweise
bei einer Arealüberbauung ist in der W3c auch eine 4-geschossig Bebauung ohne Attika möglich;
AZ=0.75; max. Gebäudehöhe 13.5m; offene Bauweise

W4a: AZ=0.8; 4-geschossig ohne Attika, max. Gebäudehöhe 13.5m, z.T. geschlossene Bauweise

Frage 5. Sind Sie mit 3- und 4 geschossigen Bauten in den Wohnzonen und der Dichte der Wohnnutzung (Ausnutzungsziffer) einverstanden?

ja	4	
ja, zum teil	1	6
ja, ab gewachsenem Terrain (Gebäudehöhe)	1	
nein	3	
nein, interpretiert	2	5

Frage 6. Änderungsvorschläge :

- Wie wird gewährleistet, dass die neue Wohnbevölkerung aus verschiedenen Schichten kommt? Es muss auch attraktiv für besser Verdienende sein.
- W3c: 1-2 geschossige Gebäude (Einfamilienhäuser wie angrenzendes Quartier)
- 1000 Menschen und 1000 Arbeitsplätze auf dem Gebiet Weitblick. Sind hohes Wachstum und Rendite die einzigen Werte, die man berücksichtigt?
Vorschlag Eigentumsquote von mindestens 50%. Das Quartier soll sozial durchmischt sein, mit Mietwohnungen und auch mit Eigentumswohnungen.
Befürchtung, dass Erschliessung in vorgegebener Dichte gar nicht möglich ist aufgrund der Verkehrs- und Luftprobleme.
Eine Neuansiedlung von Menschen und Arbeitsplätzen in geplantem Umfang ist verkehrstechnisch und lufthygienisch äusserst problematisch und nur durch weniger dichte Überbauung tatsächlich zu entschärfen. Der Luftaustausch ist nicht mehr gewährleistet. Deshalb ist eine tiefere Ausnutzung und ein höherer Grünflächenanteil ein Muss vor allem in den Arbeitszonen.
Geschosshöhe W3c: Behauptung, dass Gebäudehöhe von 10.5 Meter in W3c nicht eingehalten wird.
Fazit: Die vorgeschlagene Dichte ist unter Betrachtung aller Faktoren zu gross und muss reduziert werden. Unter der Voraussetzung, dass die Gebäudehöhe von 13.5 Meter eingehalten wird, wird folgender Vorschlag gemacht: die Zoneneinteilung beibehalten, hingegen die Ausnutzungsziffer zu reduzieren, was einen Gewinn an Grünraum bedeutet und die Übernutzung reduziert. Neue Ausnutzungsziffer W3c:0.5, Grünflächenanteil 50%.
- Die Wohnzone im Planungsgebiet ist viergeschossig mit Attika vorzusehen. Ein Verzicht auf ein Attikageschoss würde für den Investor eine unverständliche Einschränkung bedeuten.
- Dichte ok, jedoch soll bei der Wohnzone W3c ohne Arealbebauung auf die Möglichkeit, Attikas zu erstellen aus architektonischen Gesichtspunkten verzichtet werden. Allenfalls eine minimale Geschossigkeit von 3b für die Zone W3c vorgeben.
- Nicht nur Flachdächer (auch wenn solche begrünt werden sollten).
- Die Zone W3c ist an sich eine Zone W4a (4 Geschosse ohne Attika). Die bisherige Zone W4 ist an sich eine Zone W4b (4 Geschosse mit Attika). Es liegt ein Bruch der Systematik im Bau- und Zonenreglement der Stadt Solothurn vor.
Antrag:
Änderung des Bau- und Zonenreglementes der Stadt Solothurn:
1. Umbenennen der bisherigen Zone W4 in neu W4b.
2. Einführung der Zone W4a.
Umbenennen der bisherigen Zone W3c in neu W4a.

- **Arealüberbauungen:**
Der Ausnützungsbonus für Arealüberbauungen von 0.15 (W3b 0.6 / W3c 0.75) ist meines Erachtens zu hoch, da beinahe kein Unterschied mehr zur Zone W4 mit Ausnützungsziffer 0.8 besteht.
Antrag: Die Ausnützungsziffer für Zone W3c ist mit 0.7 festzusetzen.
- **Arealüberbauungen / Zone W3c:**
Die Änderungen im Bau- und Zonenreglement der Stadt Solothurn führen zu einer Unübersichtlichkeit im Verhältnis der Zonenbezeichnung zur Geschosshöhe. Es wird etwas unklar, wie viele Geschosse unter W3 zu verstehen sind.
Antrag: Die Ausnützungsboni für Arealüberbauungen sind in einem eigenen Artikel im Bau- und Zonenreglement der Stadt Solothurn zu regeln. Auf eine Zone W3c ist zu verzichten.
- Die Zonen W4, W4a brechen mit der bisherigen Systematik der Bezeichnung von offener und geschlossener Bauweise.
Antrag: Änderung des Bau- und Zonenreglementes der Stadt Solothurn:
 1. Umbenennen der bisherigen Zone W4 in neu Wg4.
 2. Einführung der Zone Wo4.

Beurteilung und Würdigung:

Die Dichte der Wohnnutzung wurde unterschiedlich beurteilt und von 6 Mitwirkungsparteien unterstützt. 5 Mitwirkungsparteien sind der Meinung, dass die Dichte der Wohnnutzung geändert und angepasst werden sollten.

Bezüglich Gewährleistung einer Ansiedlung mit verschiedenen Bevölkerungsschichten wird auf die Ausführungen auf Seite 12 verwiesen. Betreffend der Ansiedlung von EFH wird auf die Ausführungen auf Seite 11 verwiesen.

Zu hohe Dichte und Ausnutzung (generell)

Eine rein wirtschaftliche Beurteilung der baulichen Dichte und Ausnutzung bedingt eine höhere Ausnützungsziffer als wie vorgesehen 0.6 bis 0.8. Von 5 Baufelder für die Wohnnutzung sind bei 4 eine AZ von max. 0.6 (0.75 bei Arealüberbauungen) vorgeschrieben. Dies entspricht auch im gesamtschweizerischen Quervergleich nicht einer dichten Bauform. Dies wird in der Publikation „Städtische Dichte“ des NSL (Netzwerk Stadt und Landschaft) 2007 bestätigt.* Es wird darin festgehalten, dass die alleinige AZ keine Aussage über die effektive Wohn- und Siedlungsqualität zulässt. Zudem ist festzuhalten, dass die Nutzungsdichte gegenüber dem Siegerprojekt Team Weitblick von ursprünglich 1.0 AZ über das ganze Wohngebiet, in der vorliegenden Nutzungsplanung bereits auf das erwähnte Mass von 0.6 bis max. 0.8 reduziert wurde.

Auch im Vergleich in Solothurn selber entspricht eine AZ von 0.6 – 0.8 nicht einer hohen Dichte. Diese wird z.B. in der Altstadt, der Vorstadt, im Westringquartier (Westbahnhof) oder in Neu-Solothurn mit einer Dichte von bis zu 2.0 AZ erreicht. Diese Quartiere zeigen auch auf, dass auch bei hoher Dichte eine gute Wohnqualität nicht ausgeschlossen wird. Es ist durchaus möglich mit einer hohen Dichte eine gute Wohn- und Siedlungsqualität zu erreichen. Dies bedeutet jedoch eine Qualitätssicherungsverfahren (z.B. Architekturwettbewerb). Genau dies wird im Rahmen der Verkaufsstrategie vorgesehen. Die Durchführung eines Architekturwettbewerbes ist Voraussetzung für die Landabgabe ohne Projekt. Somit kann die Stadt nicht nur als Planungsbehörde, sondern auch als Grundeigentümerin baufeldweise die städtebauliche Entwicklung in Bezug auf Wohn- und Siedlungsqualität optimal steuern.

* Städtische Dichte, Herausgegeben von Vittorio Magnago Lampugnani, Thomas Keller, Benjamin Buser
Avenir Suisse + Netzwerk Stadt und Landschaft NSL, Verlag Neue Zürcher Zeitung 2007

Zu hohe Dichte und Ausnützung (infolge Verkehrsaufkommen und Lufthygiene; siehe auch Erwägungen Seite 21)

Der vorliegenden Planung zugrunde liegende Nutzungsmix- und Dichte berücksichtigt die Strategie der angebotsorientierten Verkehrsplanung. Die Abstimmung Siedlung und Verkehr erfolgte in den Grundzügen bereits mit der Planung zum Projekt „Entlastung West“.

Das Zielkonzept Verkehr des Masterplanes Weitblick berücksichtigt zudem die Anliegen des Langsamverkehrs, und der öffentliche Verkehr (ÖV) wird ausgebaut.

Die Fuss- und Radwege des Masterplanes wurden in die Erschliessungsplanung übernommen und gewähren ein dichtes, attraktives und sicheres Wegnetz für den Langsamverkehr.

Von den bestehenden Buslinien 5-7 in die Weststadt wird Linie 6 verlängert, an den neuen Wendepunkt bei der Bahnhaltestelle Brühl Ost geführt und garantiert so die Anbindung und Abstimmung an die neue Haltestelle der SBB.

Im Rahmen der Agglomerationsplanung wird die Konzentration von Entwicklungsschwerpunkten an zentralen Standorten mit guter öV-Erschliessung sowie Abstimmung von Siedlung und Verkehr gefördert. Die geplante Bahnhaltestelle Solothurn Brühl Ost der SBB und der dazugehörige Buswendepunkt im Entwicklungsgebiet Obach, Mutten, Ober- und Unterhof befolgt diese Strategie vorbildlich.

Die Agglomerationsplanung sieht im Entwicklungsschwerpunkt Obach, Mutten, Ober- und Unterhof nebst dem Areal Kofmehl-Gibelinstrasse (Einkaufszentrum Coop) einen zusätzlichen verkehrintensiven Betrieb vor. Im Hinblick auf die Kapazitätsengpässe im Rahmen der angebotsorientierten Planung soll jedoch auf einen weiteren verkehrintensiven Betrieb im Planungssperimeter verzichtet werden. Dies wurde im Raumplanungsbericht verbindlich festgehalten. Dieser Bericht legt zudem folgende generelle Verkehrsgrundsätze fest: *Verkehr vermeiden – Verkehr verlagern – Verkehr verträglich gestalten!*

Das Nutzungskonzept des Masterplanes Weitblick ging von einer Gesamtfläche von 25.5 ha aus. Der vorliegende Teilzonenplan beabsichtigt die Einzonung einer Gesamtfläche von 18.70 ha. Davon hat die Stadt, wie bereits erwähnt, 17.5 ha erworben. Somit wird weniger Fläche als ursprünglich vorgesehen eingezont.

Oben aufgeführten Erwägung zeigen daher deutlich auf, dass auch in Bezug auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die Lufthygiene umfangreiche Planungsmassnahmen getroffen wurden, welche die Belastungen und Emissionen deutlich einschränken und die Siedlungsentwicklung optimal mit dem ÖV abstimmen.

Neue Zonenordnung Weitblick (Abweichung von der Systematik der bestehenden Zonen)

Die Teilzonenplanung Weitblick setzt die städtebaulichen Qualitäten des Siegerprojektes Team Weitblick planungsrechtlich um. Die von der Jury erwähnte Flexibilität für zukünftige Wohnformen bedingen eine spezielle Zonenordnung, welche diese städtebaulichen Qualitäten bereits im Nutzungsplan garantieren. Die neuen Wohnzonendefinitionen helfen diese Flexibilität zu gewährleisten und regeln doch verbindlich die Art und das Mass der neuen Nutzungen.

Aufgrund der dargelegten Beurteilung und Würdigung vermögen die 5 Mitwirkungseingaben welche eine andere Dichte der Wohnnutzung vorschlagen keine Änderung der vorgesehenen Nutzungsplanung zu bewirken.

Dichte der Arbeitszonen

ArbZa: AZ 1.2; max. Gebäudehöhe 15.0m, offene Bauweise, max. 20% Wohnen
ArbZb: AZ 0.8; max. Gebäudehöhe 15.0m, offene Bauweise, max. 80% Wohnen

Frage 7. Sind Sie mit dem Nutzungsmass (AZ) der Arbeitszonen einverstanden?

ja	6
Ja, ab gewachsenem Terrain	1
nein	2

Frage 8. Änderungsvorschläge:

- ArbZa: AZ 1.0 Grünflächenziffer 40%
Dient dazu, die Dichte zu reduzieren, um damit die Gesamtumweltbelastung zu senken und den Luftaustausch zu gewährleisten.
ArbZb: AZ 0.6 Grünflächenziffer 40%
Bei einem Wohnanteil von 80% ist eine Dichte wie in der Zone W4a sinnvoll, ebenso ein Grünflächenanteil von 40%.
Ausserdem aus lufthygienischen Gründen (Luftaustausch bei hoher Dichte nicht gewährleistet, Gesundheit geht vor; deshalb Reduktion der Dichte in den Arbeitszonen durch tiefere Ausnutzung und höherem Grünflächenanteil ein Muss).
- ArbZa: Könnte ohne weiteres höherer Wohnanteil auf Westseite sein (Abendsonne) -> 20-40% wenn vom Überbauungsplan geeignet.
- Die geschlossene Bauweise ist nicht nur entlang der Bahn, sondern auch entlang des Autobahnzubringers und auch gegenüber der öffentlichen Grünzone vorzusehen.
- ArbZb: plus mindestens 50% Wohnen
- Arbeitszone/Wohnzone
Eine Zone mit max. 80% Wohnanteil ist eine Wohnzone und nicht eine Arbeitszone. Antrag: Änderung der Planung Weitblick: Die Begriffsverwirrung ist zu korrigieren.

Beurteilung und Würdigung:

Die Dichte der Arbeitszonen wurde unterschiedlich beurteilt und von 7 Mitwirkungsparteien unterstützt. 2 Mitwirkungsparteien sind der Meinung, dass die Dichte der Arbeitszonen geändert und angepasst werden sollte.

Die auf den Seiten 14+15 gemachten Aussagen zur Wohnnutzung lassen sich grundsätzlich auch für die Arbeitsnutzung aufführen. Speziell zu erwähnen ist, dass der Wohnanteil ein Maximummass darstellt. Somit sind in der westlichen Arbeitszone max. 80% Wohnnutzung möglich, während im Teil entlang der Westtangente aus lärmtechnischen Überlegungen max. 20% Wohnnutzungen möglich sind. Diese Anteile Wohnnutzungen müssen nicht zwingend erreicht werden und lassen so Spielraum und Flexibilität offen, um auf dem Immobilienmarkt der tatsächlichen Nachfrage und den öffentlichen Interessen bedarfsgerecht zu entsprechen. Sollte sich mit den Jahren zeigen, dass mehr Wohnnutzung als Arbeitszonen nachgefragt werden, kann die Stadt somit baufeldweise entsprechende Angebote bieten.

Zudem ist festzuhalten, dass die Nutzungsdichte gegenüber dem Siegerprojekt Team Weitblick von ursprünglich 1.2 AZ über das ganze Gebiet Arbeitszonen, in der vorliegenden Nutzungsplanung bereits ein Mass von 0.8 (4 Baufelder) bis max. 1.2 (5 Baufelder) reduziert wurde.

Aufgrund der dargelegten Beurteilung und Würdigung vermögen die 2 Mitwirkungseingaben welche eine andere Dichte der Arbeitszonen vorschlagen keine Änderung der vorgesehenen Nutzungsplanung zu bewirken.

Zone für öffentliche Anlagen und Nutzungen sowie Freihaltezone (Stadtpark)

Die Zone für öffentliche Nutzung östlich des FC Stadion wird als Allmend ausgebildet und soll diverse temporäre Anlässe und Veranstaltungen ermöglichen. Der neue Stadtpark entlang der Segetzstrasse wertet das Wohngebiet zusätzlich auf.

Frage 9. Haben Sie Ergänzungen zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder zur Freihaltezone?

Ergänzungen / Änderungsvorschläge:

- Parkierungskonzept für Sportanlagen fehlt.
- Stadtpark (Freihaltezone): An sich eine schöne und gute Idee – ob er das Wohngebiet aufwertet oder abwertet, hängt von dessen Nutzung ab. Insofern muss gut überlegt sein, wie und zu welchen Zeiten der Stadtpark dereinst genutzt werden soll. (Sicherstellen der Nachtruhe, keine Zunahme von Vandalismus, keine Openair-Partywiese mit Alkohol-, Drogen- und Musikkonsum).
- Eine Zone für öffentliche Nutzung (Allmend) gehört nicht in unmittelbare Nachbarschaft einer Wohnzone. Gründe:
Die Anwohnerschaft hat ein Recht auf Ruhe. Bereits heute weist das Gebiet hohe Lärmimmissionen auf. Es besteht kein Bedarf für diese Allmend. Falls doch, sind besser geeignete Areale vorhanden. Auch in der Weststadt sind viele Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen vorhanden, welche besser genutzt werden könnten. Eine Infrastruktur und ein Betriebsreglement für Allmend fehlen. Die begehrtesten Wohquartiere der Stadt weisen auch keine publikumintensive Anlagen oder öffentliche Nutzungen auf.
Alternativstandorte für eine Allmend sind: Badi/Cis, Dornacherplatz oder Quartierzentrum Henzihof.
- Bilder aus dem Segetzquartier (Mai 2010) zeigen Vandalenschäden auf. Es besteht die Angst, dass mit einer Allmend und einem Stadtpark die Schäden im Quartier weiter zunehmen könnten und dass die gutgemeinte Aufwertung des Quartiers zu einer Abwertung führen könnte.
- „Möbliierung“ des Stadtparkes: Musikpavillon, In-line-Ecke usw.
- Gestaltung von öffentlichem Raum aktiv angehen und Nutzergruppen einbeziehen (öffentlicher Raum ist Bewegungsraum!) – besonders für die Schaffung eines Quartierzentrums West. Wunsch nach Einbezug der Sportkommission bei Quartierzentrum, öffentlicher Raum, Neubauprojekten. Die Bewegungsräume sollen Teil eines künftigen Sport- und Bewegungskonzeptes der Stadt Solothurn sein.
- Segetzhain:
Vielfältige Nutzung: Nach dem Bericht „lässt die Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen Raum für vielfältige Nutzung (vielfältige Freizeitaktivitäten) zu“. Dazu genügen Bäume nicht. Wir schlagen deshalb beispielbare Einrichtungen, einzelne Bäume mit Ästen bis auf den Boden (für Kinder zum Klettern), ein Wegsystem, das zum Spazieren lockt sowie kleine und grössere Plätze mit Sitzgelegenheiten für verschieden grosse Gruppen vor. Vorstellbar ist auch ein kleiner offener Konzertpavillon für Veranstaltungen wie Konzerte, welche den Park als ökologische Ausgleichszone nicht beeinträchtigt.
Ökologische Kompensation: „Die Baumpflanzung in reicher Artenzahl“ (wie viele Arten?) genügt bei weitem nicht, um „einer grossen Zahl von Vögeln und Kleinsäugetern Lebensraum und Futter zu ermöglichen. Wir wünschen deshalb Strauchgruppen und Hecken aus vielen verschiedenen einheimischen Arten (z.B. als Abgrenzung gegen Süden) und einen grossen Weiher.
- Öffentliche Nutzung OeBA
Die Nutzung dieser öffentlichen Zone soll gemeinsam mit der Quartierbevölkerung bestimmt und dimensioniert werden. Vor allem sollen nicht quartierfremde Aktivitäten mit grossem motorisiertem Individualverkehrsaufkommen ohne Berücksichtigung der Bedürfnisse der Quartierbevölkerung erlaubt werden.

Beurteilung und Würdigung:

Zone für öffentliche Nutzung (Allmend)

Der Standort der vorgesehenen Allmend in unmittelbarer Nachbarschaft des FC Stadions, des neuen Stadtparkes Segetzhain und des best. Henzihofes macht Sinn, da so Mehrfachnutzungen nicht nur für Anlässe sondern auch als Frei- und Grünfläche und somit als Erholungsraum für die umliegenden Wohnnutzungen entsteht. Dieser Standort ist zudem optimal mit dem neuen Buswendeplatz und Haltestelle SBB Brühl Ost erschlossen. Gelegentliche Anlässe auf der neu geschaffenen Allmendfläche (z.B. Zirkus Knie) tragen zudem zur Attraktivierung der Weststadt bei. Zudem sah das Siegerprojekt Team Weitblick an diesem Standort weitere Wohnnutzungen vor. Dies hätte generell die Dichte erhöht und keine grössere Frei- und Grünraumfläche zur Folge gehabt.

Neuer Stadtpark Segetzhain

Dieser soll als Chance zur Aufwertung der Weststadt und als verbindendes Element mit der übrigen Stadt dienen. Die Zonenzuweisung lassen durchaus genügend Spielraum für vielfältige Nutzungen zu. Auch garantiert das gewählte Grünraumkonzept eine naturnahe und standorteinheimische Bepflanzung, welche die Ansiedlung von Vögeln und Kleinsäugetern durchaus fördert.

Aufgrund der dargelegten Beurteilung und Würdigung vermögen diese Mitwirkungseingaben keine Änderung der vorgesehenen Nutzungsplanung zu bewirken.

Zielkonzept Verkehr

Der öffentliche- und der Langsamverkehr sollen prioritär gefördert werden.	
Öffentlicher Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> • Neuer Bahnhof Brühl Ost • Verlängerung der Buslinie Nr. 9 vom Sonnenpark bis zum Bahnhof Brühl Ost
Langsamverkehr	<ul style="list-style-type: none"> • nord-süd-Richtung: Fuss- und Radwege entlang der Baumalleen z.T. von den Fahrbahnen abgetrennt • west-ost-Richtung: zum Teil separate Fuss- und Radwege, Hauptverbindung von Weststadt über den Segetzhain zur Altstadt
Motorisierter Individualverkehr	<ul style="list-style-type: none"> • bevorzugte Lage für motorisierter Individualverkehr durch Westtangente (Haupterschliessung). • Groberschliessung durch Sammelstrassen • Feinerschliessung durch Erschliessungsstrassen

Frage 10. Sind Sie mit dem Zielkonzept Verkehr einverstanden?

ja	7	
ja, ausgezeichnet	1	9
ja, unter Voraussetzungen	1	
nein	1	
nein, interpretiert	2	3

- Ja, unter folgenden Voraussetzungen
 - durchlässiges LV-Netz
 - ÖV Angebot mit hoher Haltestellendichte und Frequenzen
 - autofreie Nutzungen wie autofreies Wohnen
 - innovative Mobilitätsmodelle fördern
 - Planungspflicht zu PP-Bau ganz aufheben
 - Vorgaben für grosszügig bemessene, sichere und wetterfeste Veloabstellanlagen
 Insbesondere der öffentliche- und der Langsamverkehr sollten prioritär behandelt werden. Mit Tempo 30, Begegnungszonen und einer attraktiven Linienführung würden diese Verkehrsarten zusätzlich attraktiviert.

Frage 11. Haben Sie Änderungsvorschläge (mit Begründung)?

- Grundsätzlich einverstanden, doch ist die Optimierung des Busfahrplanes wichtiger als die Erstellung einer neuen SBB Haltestelle Brühl-Ost.
- Erschliessung Glutzareal: Die Hauptverbindung für den Langsamverkehr zwischen der Weststadt und der Altstadt erfolgt über die Segetzstrasse. Gleichzeitig wird die Strasse auch für den Werkverkehr (40-Töner) genutzt. Wie durch ein Wunder kam es bisher zu keinen schweren Unfällen, an gefährlichen Situationen mangelt es nicht. Das Firmengelände „Glutz“ muss anders erschlossen werden, beispielsweise von Süden her via Gewerbestrasse.
- Konzept Verkehrsreduktion: nebst der Förderung von öffentlichem Verkehr und Langsamverkehr muss die Verkehrslast auf der Westumfahrung reduziert werden. Konkrete Massnahmen sind gefragt – schliesslich ist die Westumfahrung die Haupterschliessung des ganzen Planperimeters.
- Fussgängerverbindung über Strasse mit Priorität (telefonischer Nachtrag vom 23.8.2010: bei der Hauptkreuzung Westtangente soll es kurze Wartezeiten für Fussgänger geben)

Beim motorisierten Individualverkehr Parkplatz-Konzept hinzufügen: minimale Anzahl Parkplätze als Auflage, Mobility usw.

- ÖV: gute ÖV-Erschliessung ist zwingend: konsequente Bevorzugung des Busses bei den LSA und Fahrbahnhaltestellen stellen sicher, dass Bus im Verkehr nicht stecken bleibt. Verlängerung der Buslinie 6 (9?) ist angezeigt. Jedoch müssen auch das Obach- und Segetzquartier besser an das Busnetz angeschlossen werden. Das Kofmehl-Areal soll direkt mit einer Bushaltestelle erschlossen werden.

LV: Für sorgfältig gestaltete, sichere Einmündungen der Radwege in die MIV-Fahrbahnen muss genügend Raum reserviert werden. Insbesondere die Brühlgrabenstrasse braucht fussgänger- und velofreundliches Verkehrsregime mit entsprechender Gestaltung und genügend Raum.

MIV: Beschränkung des MIV ist dringend nötig. Es braucht eine konsequente, lenkungswirksame PP-Bewirtschaftung.

- Die Erschliessung des Planungsgebietes erfolgt hauptsächlich über den Autobahnzubringer. Zu Stosszeiten ist dieser Strassenabschnitt schon heute überlastet. Dieser Zustand wird sich mit dem Ausbau des Planungsgebietes und der weiteren Zunahme des Verkehrs verschärfen. Ein Stau ist nicht nur ärgerlich, sondern auch ökologisch negativ.

Unsere Fragen:

Was wird gegen den Stau am Autobahnzubringer unternommen?

Existiert eine sekundäre Erschliessung?

Wie wird sichergestellt, dass der öffentliche Busverkehr durch den Stau nicht behindert wird?

- Übergeordnete Radwege sollen im Erschliessungsplan separat behandelt werden (siehe Plan in der Beilage Brühlgrabenstrasse, Hans Huber-Strasse, Stephan Jaeggi Strasse, Dreibeinskreuzbrücke, Radweg entlang der Westtangente, Gibelinstrasse, Segetzstrasse, Allmendstrasse). Wenn möglich Radwege von Fusswegen trennen, resp. definieren.
- Generell Tempo 30 zur Verhinderung von Schleichverkehr und Erhalt eines ruhigen Quartiers. Hausgemachter motorisierter Individualverkehr durch Priorisieren des Langsamverkehrs verhindern. Gute und sichere Veloverbindungen.
- Raumplanungsbericht, Seite 18: Ein Augenschein an der Westumfahrung zeigt, dass bei der Lufthygiene und dem Verkehrsaufkommen die Grenz- bzw. Planungswerte erreicht werden. Das Verkehrsaufkommen innerhalb der Quartiere wird nicht dargestellt (MIV, GüterV, Öv, Velo, Fussgänger). Das dargestellte Verkehrsaufkommen der Entlastung West ist nicht aktuell, da veraltete Studien mit veralteten Verkehrsdaten verwendet werden. Die vorgenommene Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr ist überholt.

Antrag:

1. Nachführung der Verkehrsdaten und – studien,

2. separate Darstellung für das Quartier

3. Ausbau beim Busverkehr (Lufthygiene, MIV-Überlastung)

4. Streichung der PA-Standorte Obach und Kofmehl (Lufthygiene, MIV-Überlastung, ungenügende Erschliessung des Quartiers).

- Raumplanungsbericht , Seite 28: Fakten: Lufthygiene und Verkehrsaufkommen auf der Grenze -> Situationsüberprüfung Lufthygiene
- Förderung von zusammenhängenden Langsamverkehrsnetzen (Anbindung an bestehende bzw. Nachbesserung zur Anbindung „Weitblick“
- ab der ersten Stunde durch ÖV erschliessen
- Der Knoten Obach/Mutten stösst an Kapazitätsgrenzen und deshalb sollen Massnahmen zur Plafonierung des MIV ausformuliert werden. (vermeiden von Mobilität, Förderung LV und ÖV, angebotsorientierte Planung des Verkehrs).

Wie wird sichergestellt, dass

a) diese Kapazitäten mit einem verkehrintensiven Betrieb eingehalten werden?

b) auf einen zweiten verkehrintensiven Betrieb verzichtet wird?

- Es ist stossend, dass im Masterplan „Weitblick“ mehr Fläche für den Verkehr als für Frei- und Grünräume vorgesehen ist. Entspricht das einer ökologisch nachhaltigen Entwicklung?
- Wir begrüssen eine konsequente Einführung des Langsamverkehrs im ganzen Quartier. Im weiteren soll geprüft werden, ob ein Gebiet für ausschliesslich autofreies Wohnen reserviert werden kann. Die heute verlangte Anzahl der Parkplätze für Wohnungs-, Dienstleistungs- und

Gewerbenutzungen sollen entsprechend dem Ausbau der ÖV-Infrastruktur im Quartier reduziert werden. Bei der Überquerung der Strassen haben Fussgänger und Velofahrer Priorität, auch auf der Oberhofstrasse (ausser Westumfahrung).

Beurteilung und Würdigung:

Das Zielkonzept Verkehr wurde unterschiedlich beurteilt und von 9 Mitwirkungsparteien unterstützt. 3 Mitwirkungsparteien sind der Meinung, dass das Zielkonzept Verkehr geändert und angepasst werden sollte.

Viele Anregungen in verkehrstechnischer Hinsicht betreffen nicht direkt die Planung Weitblick und müssen separat und parallel angegangen werden. Insbesondere nachfolgende Massnahmen werden nicht durch die Planung Weitblick definiert:

- Busfahrplan und Ausbau Busnetz
- Erschliessung Glutzareal von Süden her
- Fussgängerverbindung Lichtsignalanlage Westtangente (Knoten Obach)
- Aufhebung Pflicht zu Parkplatzbau (kantonale Gesetzgebung)
- Einführung Tempo 30 (Detailgutachten Tempo 30 Weststadt)

Verkehrsaufkommen und Lufthygiene

Es wird auf die Ausführungen auf Seite 15 verwiesen.

Diese Erwägung zeigen deutlich auf, dass in Bezug auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die Lufthygiene umfangreiche Planungsmassnahmen getroffen wurden, welche die Belastungen und Emissionen deutlich einschränken und die Siedlungsentwicklung optimal mit dem ÖV abstimmen.

Aufgrund der dargelegten Beurteilung und Würdigung vermögen diese Mitwirkungseingaben keine Änderung der vorgesehenen Nutzungs- und Erschliessungsplanung zu bewirken.

Verkaufsstrategie

Zusammen mit der Planung Weitblick soll dem Gemeinderat eine Verkaufsstrategie für die Grundstücke Weitblick unterbreitet werden. Die Verkaufsstrategie soll die Vorgaben für die Vermarktung der einzelnen Baufelder aufzeigen. Dieses Instrument steuert die bauliche Entwicklung des Gebietes d.h. die Etappierung der Baufelder.

Folgende Grundsätze sind vorgesehen:

Die Baufelder werden nur als ganzes abgegeben. Mit der Verkaufsstrategie soll eine hohe Siedlungsqualität (Architektur) gefördert werden. Ein Landverkauf oder eine Landabgabe erfolgt nur mit konkretem Projektvorschlag oder der Verpflichtung zur Durchführung eines Wettbewerbes. Die Schaffung von Arbeitsplätzen ist ein Kriterium für die Landabgabe. Es sind keine verkehrsintensive Nutzungen zugelassen. Der Masterplan Energie 2009 ist verbindlich. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Frage 12. Sind Sie mit der Verkaufsstrategie grundsätzlich einverstanden?

ja	6	
ja, ausser oder ja, mit Bemerkungen	2	8
neutral	1	1
eher nein	1	1

- Ja, ausser:
Die Baufelder scheinen doch sehr gross zu sein. Das hat wesentliche Nachteile:
Architektur: Mit diesen Vorgaben wären nur Gross-Überbauungen möglich, architektonische Vielfalt würde zu stark eingeschränkt.
Innovation: Bei der Grösse von Baufeldern sind wirklich neue, zukunftssträchtige und innovative Projekte kaum möglich, da solche die notwendigen Volumina in der Regel nicht erreichen können, beziehungsweise die Nachfrage danach nicht genügend gross ist, um damit gleich ein ganzes Baufeld füllen zu können. Angesichts der Probleme im Planperimeter wären zukunftsweisende Projekte enorm wichtig. Beispiel: Nullenergiemehrfamilienhaus (Verbesserung Luftqualität). Es wäre schade, wenn solche Projekte an der Grösse der Baufelder scheitern würden.
Vorschlag: Grösse der Baufelder halbieren (Option, Investor kann auch 2 Hälften eines geteilten Baufeld erwerben)
Die übrigen Grundsätze sind ausgezeichnet.
- Die Strategie ist zu einseitig, Abgabe von Land im Baurecht müsste möglich sein. -> muss diskutiert werden.
- Ja, mit folgenden Bemerkungen: Investoren mit zukunftsweisenden, nachhaltigen Bauprojekten sollen prioritär behandelt werden. Zum Beispiel: Minergie-Projekte, Projekte mit der Vision 2000-Watt-Gesellschaft, Soziale Projekte (familiengerechte Siedlungen, Genossenschaftswohnungen), autofreie Siedlungen etc.
- Realisierbarkeit: Die Abgabe der ganzen Baufelder und die Realisierung durch private Investoren ist Erfolg versprechend. Die ökologischen Vorgaben sind dem Investor im Voraus vor der Ausarbeitung eines Ideenprojektes bekannt zu geben. Damit wird Klarheit bei der Kostenplanung sichergestellt.
- Wie wird bei einem konkreten Projektvorschlag die Siedlungsqualität gewährleistet? Jury? Stadtplaner?

Beurteilung und Würdigung:

Die grundsätzliche Verkaufsstrategie wurde unterschiedlich beurteilt und von 8 Mitwirkungsparteien unterstützt. 1 Mitwirkungspartei ist der Meinung, dass die Verkaufsstrategie geändert und angepasst werden sollte.

Es werden unterschiedlich grosse Baufelder abgegeben. Der Grundsatz sieht vor, dass diese nicht weiter zerstückelt werden und ein Gesamtkonzept über Erschliessung und Bebauung pro Baufeld vorliegen muss. Dies verhindert keine architektonische Vielfalt. Im Gegenteil ist durch die baufeldweise Abgabe von Bauland eine genügend grosse Flexibilität für unterschiedlichste Wohnformen und Architekturen gegeben. Diese Baufelder wiederum werden städtebaulich durch das Struktur- und Grünraumkonzept zusammengehalten und sowohl untereinander als auch mit dem bestehenden Stadtkörper vernetzt.

Der Gemeinderat hat mit dem Masterplan Energie 2009, dem Verkaufskonzept und der Planung Weitblick optimale Führungs- und Steuerungsinstrumente für die Stadtentwicklung im Gebiet Obach, Mutten, Ober- und Unterhof zur Hand. Diese garantieren sowohl als Planungsbehörde als auch als Grundeigentümerschaft eine nachhaltige Entwicklung in der Weststadt zu fördern und zu steuern. Nachfolgende Strategiegrundsätze sollen durch den Gemeinderat zusammen mit der Nutzungsplanung verbindlich festgelegt werden:

keine verkehrsintensiven Nutzungen / keine Fachmärkte und/oder Grossverteiler

keine reine Lagerhallen / keine Logistikbetriebe

keine Tankstellen

Durchführung eines Architekturwettbewerbes ist Voraussetzung für Landabgabe ohne Projekt

Masterplan Energie 2009 ist verbindlich

Schaffung von Arbeitsplätzen ist Kriterium für Landvergabe

Baufelder werden nur als ganzes abgegeben

Eine Jury, in welcher die Stadt vertreten ist (Stadtbauamt), garantiert im Rahmen von Architekturwettbewerben die Qualitätssicherung.

Aufgrund der dargelegten Beurteilung und Würdigung vermögen diese Mitwirkungseingaben keine Änderung der vorgesehenen Nutzungsplanung und Verkaufsstrategie zu bewirken.

Generelle Bemerkungen

- Diese Planung hinterlässt einen sehr guten Eindruck: professionell durchdacht, nachhaltig und zukunftsweisend. Hoffentlich erfolgt die Realisierung nun zügig (nicht gleichbedeutend mit übereilt!)
- Dieses Mitwirkungsverfahren ist sehr zu begrüßen, allerdings befürchte ich, dass aus Frustration (Coop-Kofmehlareal) die Beteiligung gering sein wird nach dem Motto: „Sie machen ja doch, was sie wollen“.
- Projektperimeter Weitblick soll 2000-Watt-Gesellschaft tauglich sein.
- Energie:
Das Baureglement verlangt, dass ein Minergie-Passiv-Standard anzustreben ist. Dies ist wenig verbindlich und ungenügend. Die Minergie legt den Schwerpunkt auf den Wärmeverbrauch (Heizung, Warmwasser), der Elektrizitätsverbrauch wird bei den Minergie-Passiv-Wohnbauten nur durch die Qualität der Verbrauchsapparate geregelt. Einen besseren Ansatz gibt die Energiekennzahl. Diese kann objektspezifisch und je nach technischem Fortschritt angepasst werden. Dabei kann der Verbrauch der Wärme, der Elektrizität und ev. der grauen Energie berücksichtigt werden. Die Eigenversorgung mit Energie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Abwärme) soll verbindlich festgelegt werden. Für jedes Objekt ist eine dem technischen Fortschritt entsprechende Energiekennzahl festzulegen.
Die Beleuchtung der öffentlichen und privaten Aussenräume ist nach ökologischen Kriterien zu gestalten.
- Lärmschutz:
Als Lärmquellen sind die Bahn, der Autobahnzubringer und die öffentliche Grünzone (Fussballstadion und weitere noch unbekannte Nutzungen) zu betrachten. Entlang der Bahnlinie ist die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Gleiches soll auch entlang des Autobahnzubringers gelten. Auch gegenüber der öffentlichen Grünzone soll die geschlossene Bauweise möglich sein.
- Wenn möglich Projektgebiet nördlich der SBB-Linie miteinbeziehen. Terminprogramm für Erschliessung/Begrünung? Finanzierung Begrünung?
- Die Mitwirkung erfolgt auf der Basis des Studiums des Raumplanungsberichts (Stand Vorprüfung vom 29.6.10) inkl. Anhang A+B. Ich gehe davon aus, dass diese Dokumentation *das „uneingeschränkte Mass“* für die Weiterentwicklung darstellt.
- Erschliessung mit Fernheizung Regio-Energie / KEBAG. Nutzung des Regenwassers zwingend vorschreiben. Bei Neubauten ist dies schon heute wirtschaftlich.
- Generell: Stadtplanung verfolgt überrissene Entwicklungsziele. In den letzten 15 Jahren stagnierte die Bevölkerungszahl und die Arbeitsplätze nahmen ab. Voraussetzung für ein derart grosses Wachstum (geplant 33%) ist die Ansiedlung von neuen Betrieben. Dies ist nur durch kräftige Wirtschaftsförderung möglich. Diese ist seitens der Stadt nicht erkennbar und seitens des Kantons nicht spürbar.
- Ziele der Stadtentwicklung: Antrag: Die Ziele der Stadtentwicklung sind zu überprüfen und in einem aktuellen Leitbild festzulegen.
- Stand der Stadtentwicklung: Antrag: Die historische Entwicklung der Stadt ist konkret darzulegen.
- Planungsgrössen Weitblick: Antrag: Die fehlenden raumplanerischen Daten sind zu erheben. Die Darstellung der Daten ist zu vervollständigen. (12, stark gekürzt, nur Antrag)
- 3 Überbauungsetappen à 15 Jahre: Antrag: Der Perimeter Weitblick soll gestaffelt in 3 Etappen umgezont werden.
- Zone W3c
In der Tabelle des Raumplanungsberichts liegt ein Fehler vor. Laut Text beträgt die Ausnutzungsziffer 0.75, die Bauhöhe 13.5m.
- Raumplanungsbericht, Seite 28
- Fakten: Lufthygiene und Verkehrsaufkommen auf der Grenze.
-> Situationsprüfung Lufthygiene.
- Allgemein hat es im Raumplanungsbericht „Weitblick“ wohlklingende Formulierungen, zum teil fehlen mir aber die konkreten Massnahmen zur Umsetzung dieses planerischen Vokabulars.

Beispiel: „Klare landschaftsplanerische Setzungen schaffen Rahmen für vielfältige Räume“ (Fragebogen)

- Projektqualität / Ziele: Die Absicht der hohen Nutzungsmischung und die angebotsorientierte Planung mit höchstens einem verkehrsintensivem Betrieb ist sicherzustellen. Unter 4.1: „Die Entwicklung des Gebiets hat aus sozialer, ökologischer und ökonomischer Sicht nachhaltig zu erfolgen und eine entsprechende Verkaufsstrategie zur massgebenden Steuerung der Gebietsentwicklung ist deshalb unabdingbar.“

Handlungsbedarf:

- Parameter dürfen nicht beliebig verändert werden
- Definition und Kommunikation von verbindlichen und vorgängig definierten Qualitätskriterien
- Definition von Massnahmen, um Zielsetzungen zu erreichen
- Parameter für Sicherstellung der nachhaltigen Verwendung des Bodens (quantitativ und qualitativ)
- Festlegung einer Stelle, welche dies mit Instrumenten überprüft
- verwaltungsinterne Arbeitsgruppe mit externen Personen ergänzen
- Arbeitsgruppe soll sich nicht nur mit Verkaufsstrategie befassen, sondern auch folgende Aspekte thematisieren und dem Gemeinderat unterbreiten: Masterplan Energie verbindlich erklären; Grundsätze der Ökologie berücksichtigen; Überlegungen zur sozialen Verträglichkeit der vorliegenden Planungsgrundlagen ausformulieren; weitere Punkte vgl. vorherige Kapitel.
- Bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes sollen verschiedene Nutzer- und Altersgruppen vor der Umsetzung einbezogen werden. Wie werden die Einwohner in die Planung des öffentlichen Raumes konkret einbezogen? Eine neue Kooperationskultur soll entstehen.
- Vorgaben für Investoren aus den obigen Punkten sollen in der Wettbewerbsausschreibung definiert sein.
- Die kantonale Naturschutzzone „Witi“ fehlt in den übergeordneten Grundlagen und Rahmenbedingungen. Herr Bieri vom Amt für Raumplanung äussert hier klar Bedenken (im Zusammenhang mit der Erschliessung). Die Stadt soll Stellung beziehen und in der Planung sollen die übergeordneten Grundlagen Naturschutzzone „Witi“ evaluiert werden. Zusammenhang zwischen Wasserstadt und Weitblick – wie verändert sich Ausgangslage für Weitblick, wenn Wasserstadt nicht umgesetzt wird?
- 2000-Watt-Quartier
Als Weiterführung des Masterplans Energie 2009 beantragen wir, dass die ganze Überbauung und Nutzung nach den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft erfolgen soll. Die Warmwasseraufbereitung durch Sonnenkollektoren soll für Wohn- sowie Gewerbenutzung planerisch sichergestellt werden.

Beurteilung und Würdigung:

Diese generellen Bemerkungen werden der Vollständigkeit halber aufgeführt und nicht weiter kommentiert. Diese wurden vorangehend bereits in gleicher oder ähnlicher Form beurteilt und gewürdigt.

Schlussendlich vermögen auch diese wie die vorangehenden Mitwirkungseingaben keine Änderung der vorgesehenen Nutzungsplanung und Verkaufsstrategie zu bewirken.

WEITERES VORGEHEN

Der Mitwirkungsbericht Weitblick wird am 15. November 2010 der Kommission für Planung und Umwelt vorgestellt. Diese verabschiedet diesen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht des Raumplanungsamtes zuhanden der Gemeinderatskommission und des Gemeinderates. Diese Berichte dienen dem Gemeinderat nebst dem Raumplanungsbericht als Entscheidungsgrundlage für die Planung Weitblick. Der Gemeinderat befindet über allfällige Änderungsanträge. Anschliessend erfolgt das öffentliche Planaufgabe- und Genehmigungsverfahren.