

Projekt Heimsituation der Pfadi Olten



Schlussbericht der Unterprojektgruppe «Standortscouting»

Februar 2022

Revidiert Februar 2023



Inhalt

| | |
|--|----|
| 1. Vorwort..... | 1 |
| 2. Ausgangslage..... | 2 |
| 3. Vorgehen..... | 3 |
| 3.1. Übersicht potentieller Grundstücke | 3 |
| 3.2. Bewertungsmatrix..... | 4 |
| 3.3. Abklärungen Grundstücke | 4 |
| 3.4. Weitere Abklärungen..... | 4 |
| 4. Ergebnisse | 4 |
| 4.1. Grundstücke..... | 4 |
| 4.2. Weitere Abklärungen..... | 6 |
| 4.2.1. Treffen mit Vertretern der Stadt..... | 6 |
| 4.2.2. Anfrage SBO (Beat Erne) | 6 |
| 4.2.3. Treffen mit Claude Belart v/o Ribu (Architekt, ehemaliger Kantonsrat) | 7 |
| 4.2.4. VEBO..... | 7 |
| 4.2.5. Zusätzliche Erkenntnisse aus Grundstückabklärungen..... | 7 |
| 5. Fazit..... | 8 |
| 5.1. Übersicht / Zusammenfassung | 8 |
| 5.2. Mögliches weiteres Vorgehen (Stand Februar 2022) | 10 |
| 6. Empfehlung (Stand Februar 2023)..... | 11 |
| 7. Anhang | 12 |

1. Vorwort

Im Zuge des Auftrags an die Generalversammlung des Heimvereins der Pfadi Olten 2018 wurde eine Projektgruppe gebildet, welche das «Projekt Heimsituation» umsetzen soll. Diese Gruppe besteht aus Vertretern der Pfadi Olten und den zwei angeschlossenen Vereinen *APV der Pfadi Olten* und *Heimverein der Pfadi Olten* und hat den Auftrag der Abteilung «*eine Heimsituation zu schaffen, welche der Pfadi Olten langfristig eine stabile Basis für einen zeitgemässen und stufengerechten Pfadibetrieb ermöglicht*».

Nach der Unterzeichnung der Absichtserklärung durch die Vorstände aller drei Vereine 2019 wurden die ersten Unterprojektgruppen (UPG) gebildet. Während sich eine UPG mit der Bedürfnisabklärung und Nutzungskonzepten beschäftigt hat, hat sich die UPG Standortscouting damit beschäftigt abzuklären, ob es neben den damals bestehenden Standorten *Rötzmatt* und *Tannwald* eventuell noch andere Standorte gäbe, auf welchen man die neue Heimsituation umsetzen könnte. Dabei gilt es zu bedenken, dass der aktuelle Standort des Rötzmatt-Pfadiheims weiterhin auch eine Option bleibt. Allerdings sind die Platzverhältnisse dort eher knapp, weshalb es durchaus sinnvoll ist diese weiteren Abklärungen durchzuführen.

Die UPG Standortscouting hat die Arbeit im November 2019 aufgenommen und verschiedene Abklärungen in Bezug auf potentiell in Frage kommende Grundstücke gemacht, aber auch generelle Abklärungen zum Beispiel mit der Stadt Olten getätigt. Das vorliegende Dokument bildet den vorläufigen Abschlussbericht und fasst die Arbeiten dieser UPG bis zum Februar 2022 zusammen.

Die Mitglieder dieser Unterprojektgruppe und Verfasser dieses Berichts sind:

Timon Stricker v/o Fuchs
Matthias Tschopp v/o Wisu
Thomas Rutschi v/o Luchs
Manfred Schoger v/o Mamba
Michel Schenker v/o Falk (Leitung der Projektgruppe)

2. Ausgangslage

Durch die Gründung der Pfadi Olten und dem Verkauf des Pfadiheims in Starrkirch-Wil hatte die Pfadi Olten zum Zeitpunkt der Arbeitsaufnahme dieser UPG zwei Pfadiheim-Standorte in aktivem Gebrauch. Weiterführende Informationen zu den Pfadiheimen können im Abschlussbericht der UPG Nutzungskonzepte im Kapitel 1 gefunden werden. Hier soll lediglich ein kurzer Überblick gegeben werden.

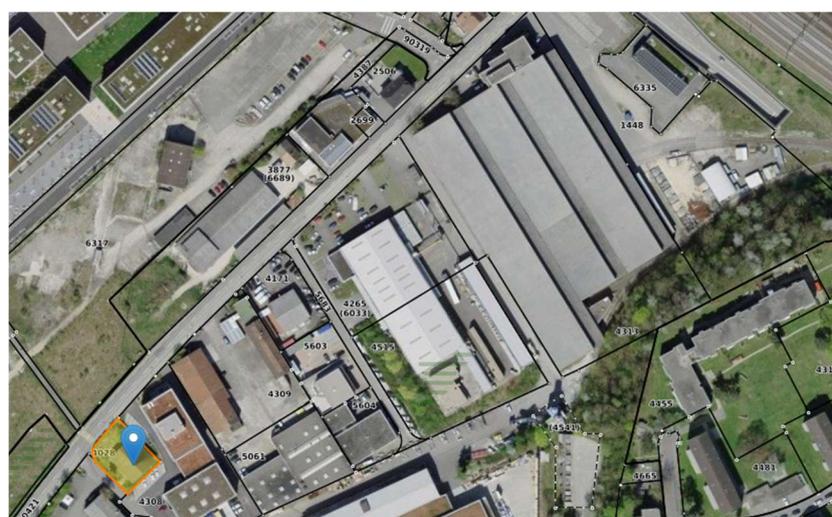
Pfadiheim «Tannwald», Tannwaldstrasse 100, 4600 Olten

Dieses Pfadiheim wurde vor allem von der Pio-Stufe genutzt. Allerdings gehört der Pfadi Olten nur das Gebäude, nicht aber das Grundstück (auch kein Baurecht vorhanden). Durch den Verkauf des VEBO-Grundstücks musste die Pfadi dieses Heim im Januar 2022 definitiv aufgeben.

Pfadiheim «Rötzmatt», Rötzmattweg 119, 4600 Olten

Dieses Pfadiheim bildet den Hauptstandort für die Aktivitäten der Pfadi Olten. Neben dem Materiallager bietet es allen Stufen auch Aufenthalts- und Aktivitätsräume. Es bietet zudem eine Küche und einen kleinen Umschwung. Die Platzverhältnisse sind jedoch knapp, insbesondere nach dem Wegfall des Tannwald-Pfadiheims.

Das Rötzmatt-Pfadiheim steht auf der Parzelle 4028 (Grundbuch Olten), hat eine Fläche von total 677 m², ist im Besitz des Heimvereins der Pfadi Olten und befindet sich in der Gewerbezone gemäss Nutzungsplan Stand Ende 2013 (Abbildung 1).



| Typ | Anteil | Anteil in % |
|----------------------|--------------------|-------------|
| Gartenanlage | 473 m ² | 69.8 % |
| Gebäude | 156 m ² | 23.0 % |
| Gebäudeerschliessung | 49 m ² | 7.2 % |
| Rundungsdifferenz | 1 m ² | |

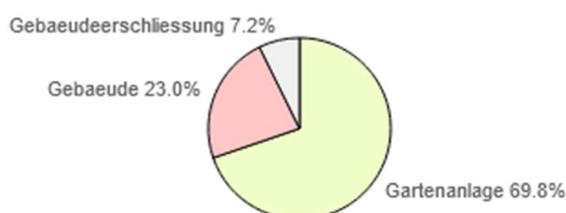


Abbildung 1: Planansicht der Parzelle des Rötzmatt-Pfadiheims und ein Auszug des Grundstücksbereichs (aus ÖREB-Kataster via Web-GIS Applikation des Kantons Solothurn).

3. Vorgehen

Generell wurden zwei Ansätze verfolgt um potentielle Grundstücke zu finden. Zum einen wurde eine Liste erstellt in welche zunächst alle möglichen Parzellen eingetragen wurden. Diese kamen zum Beispiel aus spontanen Ideen der UPG-Mitglieder oder anderen Personen, und unter Zuhilfenahme des [online-Katasterplans des Kantons Solothurn](#). Diese Liste wurde mit einer Bewertungsmatrix ergänzt, welche verschiedene relevante Kriterien enthielt, welche unter anderem auch aus der UPG Bedürfnisabklärung stammten. Weiter wurden dann unverbindliche Anfragen an die Eigentümer der Parzellen gestartet, um die generelle Verfügbarkeit zu prüfen. Zusätzlich wurden auch generellere Anfragen an z.B. die Bürger- oder Einwohnergemeinde Olten gestellt.

3.1. Übersicht potentieller Grundstücke

Schlussendlich wurden 34 Grundstücke (plus das bestehende des Rötzmatt-Pfadiheims) aufgelistet (Abbildung 2). Diese Grundstücke wurden ohne Berücksichtigung allfälliger Bewertungskriterien ausgesucht um eine möglichst hohe Flexibilität zu haben.

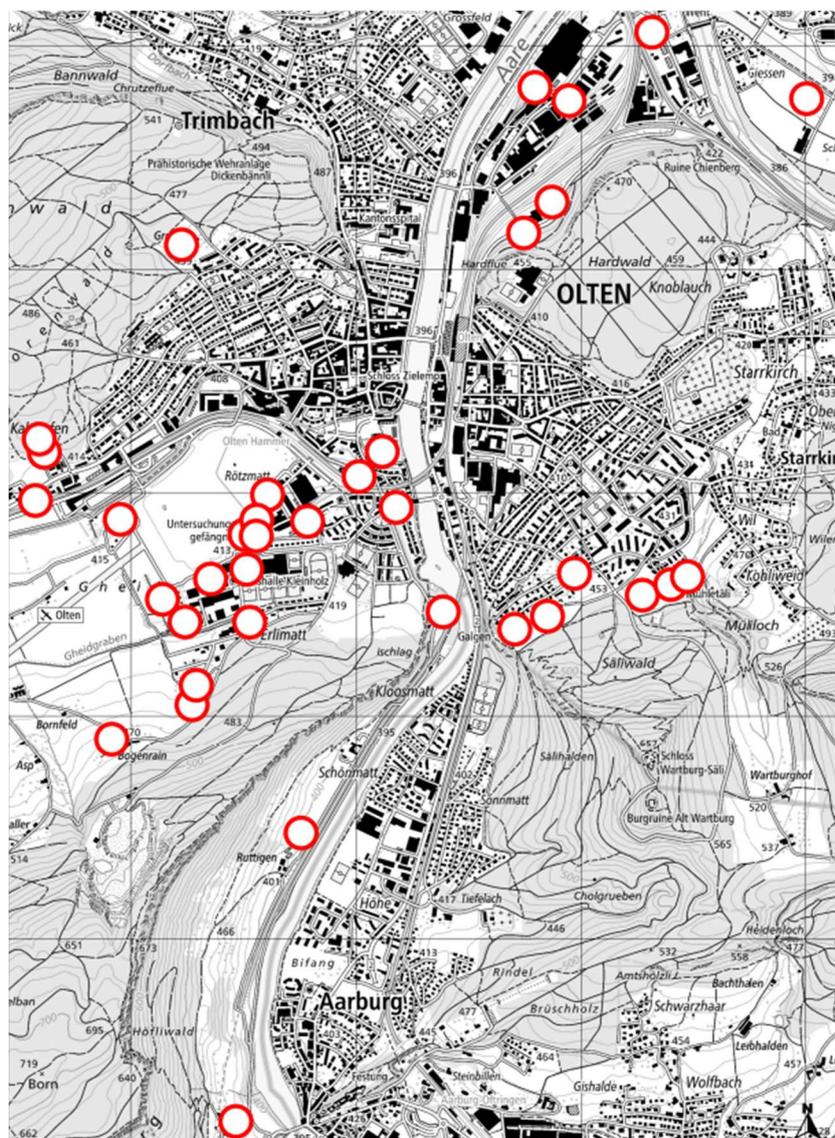


Abbildung 2: Übersicht aller ins Auge gefasster potentieller Grundstücke für einen Standort eines neuen Pfadiheims. Diese Standorte wurden noch keiner Bewertung bezüglich Standortqualität oder Machbarkeit unterzogen.

3.2. Bewertungsmatrix

Um die potentiellen Grundstücke auf ihre Eignung zu prüfen, und eine eventuelle Prioritätenliste machen zu können, wurde ein Bewertungssystem erstellt. Dieses bewertet verschiedene Aspekte, welche die UPG Bedürfnisabklärung als relevant und wichtig einschätzt (Tabelle 1). Dieses Bewertungssystem wurde als Matrix in einer Excel-Datei angewandt, in welcher auch weitere wichtige Aspekte eingetragen wurden (z.B. die relevanten Zonen gemäss Oltner Zonenplan, Besitzverhältnisse oder besondere Auflagen). Als Beispiel ist die Parzelle des Rötzmatt-Pfadiheims in Tabelle 1 eingetragen. Dies wurde auch für alle anderen Parzellen gemacht, und danach wurde für jedes Kriterium (jede Spalte) ein Farbverlauf eingefügt um die Eignung visuell einfacher darzustellen (Tabelle 3 im Anhang). Die Fläche wurde als einziges KO-Kriterium definiert. Da ein potentieller neuer Standort Vorteile dem alten gegenüber bieten sollte, wurde in Absprache mit der UPG Bedürfnisabklärung definiert, dass die Fläche der Parzelle möglichst mindestens doppelt so gross sein sollte, also knapp 1400 m².

Tabelle 1: Bewertungsmatrix mit Bewertungskriterien und dem Beispiel der Parzelle des Pfadiheims Rötzmatt.

| Grundbuch-Nr. | Fläche (m²) | Distanz Naherholung (m) | Distanz Bushaltestelle (m) | Distanz Bhf. Olten (m) | Distanz Wald (m) | Zone |
|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------|
| 4028 | 680 | 290 | 144 | 1100 | 530 | Gewerbezone |

3.3. Abklärungen Grundstücke

Um Informationen über die generelle Verfügbarkeit der Parzellen zu erhalten, haben die Mitglieder der UPG Standortscouting die jeweiligen Eigentümer gemäss ÖREB-Kataster kontaktiert und angefragt, ob generell die Möglichkeit besteht diese zu kaufen oder anderweitig nutzen zu können, z.B. im Baurecht.

3.4. Weitere Abklärungen

Unabhängig von Anfragen zu konkreten Parzellen wurde der damalige Stadtpräsident Martin Wey v/o Tiger kontaktiert, zunächst über den Abteilungspräsidenten der Pfadi (Tiki), und dann über Vertreter der UPG Standortscouting.

Aus einem Angebot für eine unentgeltliche Unterstützung (via einer GV des Heimvereins heraus), wurde auch Claude Belart v/o Ribu kontaktiert. Als Architekt und ehemaliger Kantonsrat hat er zum einen das nötige technische Fachwissen, zum anderen aber auch ein gutes Netzwerk wie auch weiteres nützliches Hintergrundwissen.

Im Hinblick auf Spezialzonen (Reservezone), wurde auch Kontakt mit dem Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn aufgenommen.

4. Ergebnisse

4.1. Grundstücke

In den meisten Fällen wurde uns direkt von den Eigentümern mitgeteilt, dass kategorisch keine Möglichkeit eines Kaufes oder irgendeiner anderen Möglichkeit besteht auf diesen Parzellen etwas zu ermöglichen. Eine Übersicht über den Stand der Abklärungen kann in Abbildung 3 gefunden werden

(oder detaillierter im Anhang unter Punkt 7). Von den angefragten Eigentümern war es neben einiger privater Firmen oft entweder die SBB, die Bürgergemeinde Olten, die Städtischen Betriebe Olten (SBO) oder die Einwohnergemeinde Olten. Auch die Frage, ob diese «grösseren» Landbesitzer in Olten eventuell andere Ideen oder Möglichkeiten hätten welche wir nicht bereits konkret angefragt haben, wurde meist verneint.

Schlussendlich sind aus Sicht der UPG noch vier Parzellen übrig, welche generell in Frage kommen könnten.

Zwei davon sind allerdings in der Reserve- und Jura-Schutzzone (leere, orange Kreise, beim Kalchofen), wobei eine eigentlich eine zu kleine Grundfläche hat. Um auf diesen bauen zu dürfen, bräuchte es eine Umzonung/Spezialbewilligung. Dabei muss sowohl die Stadt einverstanden sein, wie auch der Kanton mitmachen (mehr dazu unter den Punkten 4.2.3 und 4.2.5). Die momentanen Besitzer (Franz & Judith Pfefferli) wären gemäss einem Telefonat generell nicht gegen ein Baurecht (Bedingungen wurden aber keine diskutiert).

Die anderen zwei Grundstücke (volle orange Kreise) sind im Besitz der Einwohnergemeinde Olten. Das erste liegt an der Sportstrasse und ist in der Zone für öffentliche Bauten, und zu etwa einem Drittel auf einer Gewässerschutzzone. Der Tennisclub Olten interessiert sich auch für dieses Grundstück. Das zweite Grundstück befindet sich bei der Zivilschutzanlage im Gheid und in der Gewerbezone. Das Grundstück wird bereits teilweise genutzt und ist teilweise belastet. Die Einwohnergemeinde prüft momentan die Sanierung der Belastung.

Für die beiden letzteren Parzellen müsste man gemäss Kurt Schneider mit einer konkreteren Anfrage an die Einwohnergemeinde herantreten (Punkt 4.2.1). Dies müsste laut Claude Belart (Punkt 4.2.3) gut möglich sein, wenn man den Schlussbericht der UPG Nutzungskonzept als Grundlage nimmt. Die Parzellen der Einwohnergemeinde könnten im Baurecht benutzt werden.

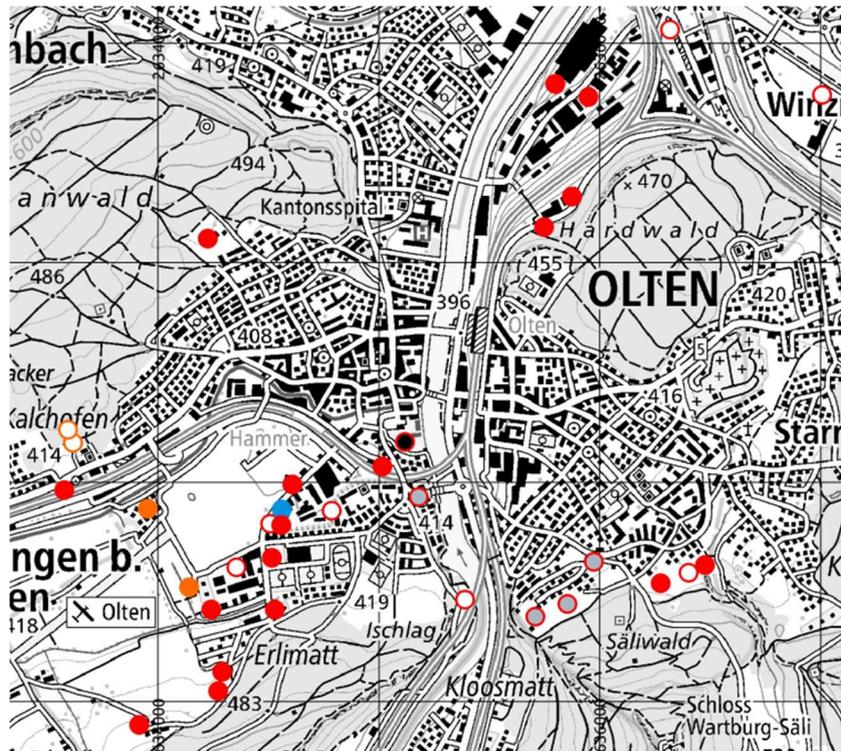


Abbildung 3: Bereinigte Übersicht der potentiellen Grundstücke. Blau: Rötzmatt-Pfadiheim, voll rot: direkte Absage der Eigentümer, leer rot: nicht angefragt, rot mit Grau: nicht angefragt aber als unpassend eingestuft (z.B. bzgl. Zone), rot mit Schwarz: potentiell denkbar, aber sehr unwahrscheinlich, leer orange: potentiell möglich, aber nur durch eine Umzonung, voll orange: generell möglich. Details dazu im Anhang in Tabelle 3.

4.2. Weitere Abklärungen

4.2.1. Treffen mit Vertretern der Stadt

Es fanden diverse Treffen mit Kurt Schneider und Martin Wey statt. Dabei wurde unser Anliegen ganz allgemein diskutiert, aber auch konkret für Parzellen angefragt, welche im Besitz der Einwohnergemeinde Olten sind.

Die in der engeren Auswahl gestandenen Parzellen (s. Punkt 5.1) wurden erneut und detaillierter diskutiert. Die Stadt würde die Parzellen generell nur im Baurecht vergeben und wäre unverbindlich für Gespräche offen. Es wurde aber darauf hingewiesen, dass im Zweifelsfall (zum Beispiel, wenn es andere Interessenten an einer Parzelle gäbe, oder Massnahmen nötig wären um eine Parzelle vorzubereiten), man bedenken müsse, dass die Pfadi Olten nicht in einer «Notsituation» sei, da sie bereits Land besitze. Dadurch wäre der Druck, einen anderen Standort zu finden nicht gegeben.

4.2.2. Anfrage SBO (Beat Erne)

Angefragte Parzellen:

- 3364 – Erlimatt
 - Diese Parzelle wird derzeit für Schrebergärten genutzt. Eine allenfalls in Zukunft bauliche Nutzung würde gemeinsam mit der BG Dreitannen erfolgen, welche bereits die Nachbargrundstücke im Baurecht belegt.
- 6206 – Bornfeld
 - Hierbei handelt es sich um eine Parzelle in der Reservezone, welche nicht eingezont ist.

- 4256 – Rötzmattweg
 - Der zukünftige Verwendungszweck dieser Parzelle, welche frühestens ab 2023 zur Diskussion steht, ist noch nicht bestimmt. Entsprechend können hierüber noch keine Absichten bekannt gegeben oder Verhandlungen geführt werden.

Auf die Anfrage, ob er sonst noch andere Möglichkeiten sieht ist er nicht eingegangen.

Über einen erneuten Kontaktaufbau durch Mamba (Ende 2022), ist geplant sich nochmals mit der SBO zu treffen um die Möglichkeit einer Umparzellierung am Rötzmattweg zu diskutieren, mit welcher man allenfalls die bestehende Grundstückfläche erweitern könnte. Ausserdem soll auch die Möglichkeit einer temporären Nutzung der Nachbarparzelle diskutiert werden, während dem potentiellen Um- oder Neubau des alten Heims.

4.2.3. Treffen mit Claude Belart v/o Ribu (Architekt, ehemaliger Kantonsrat)

Wir haben uns zwei Mal mit Ribu getroffen um über unser Vorhaben zu sprechen. Er hat uns dabei wertvolle Tipps zum weiteren Vorgehen gegeben, wie auch praktische Hilfe geleistet z.B. bei administrativen Abklärungen.

4.2.4. VEBO

Dass die VEBO den Standort an der Tannwaldstrasse verkaufen wird war bereits länger bekannt. So haben sich sowohl der Heimverein als auch die Abteilung bereits vor der Gründung der UPG darum bemüht einen Teil der Parzelle (Standort der damaligen Baracke plus einen Teil des Kiesplatzes) zu kaufen. Da die VEBO das Areal aber lieber komplett verkaufen wollte blieb dies erfolglos.

Später, als das Grundstück (inkl. der Immobilien) über die LIVO AG nochmals ausgeschrieben wurde, hat sich die UPG und Mandarindli dann aber nochmals bemüht. Die Idee war generell zu prüfen, ob man den kleineren Teil (Hausnummer 98) durch eine Abparzellierung separat hätte kaufen können und eventuell etwas mit dem bestehenden Gebäude hätte umsetzen können.

Schlussendlich hat die VEBO aber einen Käufer für das ganze Areal gefunden. Im Zuge dieses Kaufes musste die Abteilung im Januar 2022 das Heim dann auch komplett räumen.

4.2.5. Zusätzliche Erkenntnisse aus Grundstückabklärungen

Telefonat mit dem Amt für Raumplanung bzgl. Kalchofen (Parzelle 6439) nach dem Telefonat mit dem Eigentümer.

- Das Amt für Raumplanung hat gemeint, dass bauen ausserhalb von Bauzonen sehr schwierig ist (für Landwirtschaft ein bisschen weniger). Wir bräuchten also eine Spezialbewilligung, aber die Chancen wären wohl sehr klein. Dies würde über eine Baubewilligung laufen. Man kann aber auch eine Voranfrage machen (kostet bis zu 400.-). In dieser müsste man das Projekt beschreiben; und je mehr Details bereits bekannt wären, desto besser. Aber ich wurde nochmals darauf hingewiesen, dass die Chancen auch dann sehr klein sind.

Alte Minigolfanlage, jetzt Pumptrack (Parzelle 5601)

- Dieses Grundstück wurde öfters genannt/vorgeschlagen. Allerdings haben wir von verschiedensten Seiten gesagt bekommen, dass dies schwierig sein dürfte (Sport-Zone, unklare Verhältnisse). Schlussendlich wurde es zwischenzeitlich befristet an den Pumptrack verpachtet, und eine mögliche Co-Nutzung wurde uns auf Nachfragen auch abgesagt.

5. Fazit

5.1. Übersicht / Zusammenfassung

Nicht ganz unerwartet haben wir festgestellt, dass es nicht ganz einfach ist einen geeigneten alternativen Standort für ein Pfadiheim in Olten zu finden. Dennoch hat die UPG drei mögliche alternative Grundstücke identifiziert. Eine Auswahl an Vor- und Nachteilen dieser Grundstücke und des bestehenden Standortes ist in Tabelle 2 gegeben.

Tabelle 2: Kurzübersicht über verbleibende, potentielle Grundstücke inklusive einer einfachen Beurteilung.

| Standort (Parzelle) | Vorteile | Nachteile |
|----------------------------------|--|--|
| Rötzmatt-Pfadiheim (4028) | <ul style="list-style-type: none">• Bereits im Besitz• Zeithorizont beeinflussbar• Keine zusätzlichen Grundstückskosten | <ul style="list-style-type: none">• Knappe Platzverhältnisse• Separate Übergangslösung nötig |
| Kalchofen (6439) | <ul style="list-style-type: none">• Guter Standort• Gross Wald• Abgeschirmt• Baurecht• Evtl. keine Übergangslösung nötig | <ul style="list-style-type: none">• Umzonung nötig• Evtl. geringe Erfolgchance• Zusätzliche Kosten• Zeithorizont unbekannt |
| Sportstrasse (3483) | <ul style="list-style-type: none">• Guter Standort• Gross• Baurecht• Evtl. keine Übergangslösung nötig | <ul style="list-style-type: none">• Teilweise Grundwasserschutzzone• Interesse von Tennisclub• Co-Nutzung eher schwierig |
| Gheid ZSA (5308) | <ul style="list-style-type: none">• Guter Standort• Gross• Abgeschirmt• Baurecht• Evtl. keine Übergangslösung nötig | <ul style="list-style-type: none">• Belasteter Boden• Zeithorizont der Sanierung unbekannt, aber eventuell nicht relevant• Bereits teilweise genutzt |

Bei allen drei Grundstücken müssen wir mit der Stadt zusammenarbeiten, zum einen sind *Sportstrasse* und *Gheid ZSA* im Besitz der Einwohnergemeinde und zum anderen müssten wir das Einverständnis und die Unterstützung der Stadt für eine Umzonung im *Kalchofen* haben.

Der Standort *Kalchofen* (Abbildung 4) scheint die schwierigste der Varianten zu sein, da sowohl die Stadt einverstanden sein muss, aber auch der Kanton seine Zustimmung geben muss, und schlussendlich auch der Eigentümer (immer) noch damit einverstanden sein uns ein Baurecht zu gewähren. Eine grosse Unbekannte ist hier sicher auch der nötige Zeithorizont. Ausserdem müssten die baulichen Möglichkeiten genauer abgeklärt werden da sich das Grundstück im Wald befindet (laut Zonenplan teilweise Wald und Landwirtschaftszone).



Abbildung 4: Standort Kalchofen.

Der Standort *Sportstrasse* (Abbildung 5) würde viel Platz bieten, ca. 3500 m² im Teil oberhalb des Tennisclub-Häuschens. Baulich müsste man beachten, dass das Grundstück teilweise auf einer Grundwasserschutzzone liegt. Es ist ausserdem zu beachten, dass der Tennisclub auch Interesse an diesem Land hat, da er die Felder auch aus der Grundwasserschutzzone versetzen muss. Eine Co-Nutzung könnte schwierig sein, wenn man die Grösse eines Doppelfeldes, und der Platzbedarf eines Pfadiheimes berücksichtigt. Ausserdem bleibt auch fraglich, ob ein naher Pfadibetrieb den Tennisbetrieb nicht stören würde.



Abbildung 5: Standort Sportstrasse.

Der Standort *Gheid ZSA* (Abbildung 6) ist bereits teilweise vermietet und bebaut, wäre aber grundsätzlich möglich. Man müsste allerdings ein konkretes Projekt haben welches man prüfen lassen könnte. Dies wäre laut Claude Belart wahrscheinlich bereits möglich mit den Schlussberichten welche uns vorliegen. Die Bodenbelastung eines Teiles des Gebietes ist sicher auch zu beachten und müsste Teil der Prüfung sein.

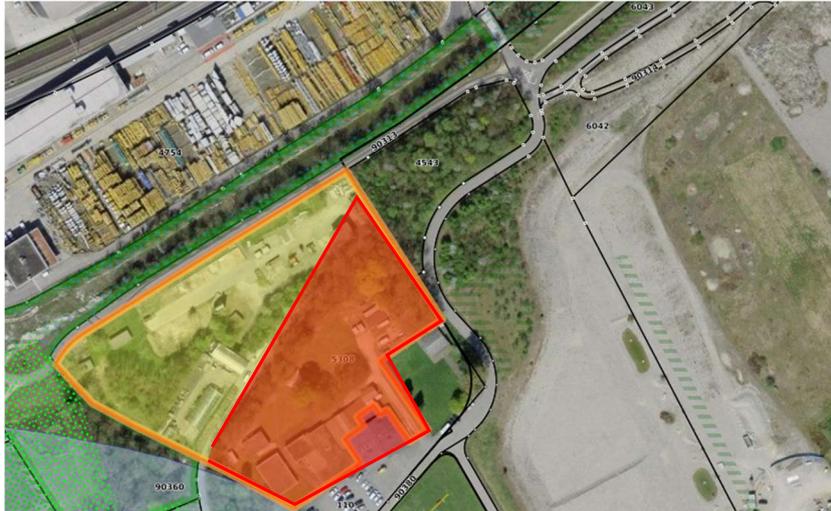


Abbildung 6: Standort Gheid ZSA, rot markiert ist der belastete Teil.

5.2. Mögliches weiteres Vorgehen (Stand Februar 2022)

Um das Projekt in die nächste Phase bringen zu können, ist es nötig die Standortfrage zu klären. Um dies machen zu können, muss die Entscheidung getroffen werden, ob man die verbleibenden drei Optionen weiter prüfen möchte oder nicht; oder aber auch, ob man die Suche nach geeigneten Grundstücken nochmals neu aufnehmen möchte. Falls kein alternativer Standort erwägt wird, könnte man gemäss dem Abschlussbericht der UPG Nutzungskonzepte die Szenarien *Rötz matt 2.0* und *Rötz matt 2.0 Plus* zu prüfen beginnen.

Um die Frage, ob man die verbleibenden Optionen weiter prüfen möchte eventuell einfacher klären zu können, müsste man sich wieder an die Stadt wenden. Dies könnte zum Beispiel wieder über Kurt Schneider (Leiter Direktion Bau) geschehen. Wie er bereits erwähnt hat bräuchten wir dazu ein konkretes Konzept. Laut Claude Belart sollte der Abschlussbericht der UPG Nutzungskonzepte konkret genug sein. Bei diesem Kontakt sollten die folgenden Punkte geklärt werden:

- Generelle Machbarkeit auf dem Standort Gheid ZSA, bezüglich Bodenbelastung und bestehender Bebauung und Nutzung/Vermietung.
 - Vorgehen
 - Zusätzlich benötigte Informationen
- Vorgehen bei Interesse am Standort Sportstrasse.
- Machbarkeit / Haltung der Stadt einer potentiellen Umzonung des Standort Kalchofen.
 - Vorgehen
 - Zusätzlich benötigte Informationen (wie zB. Genaue Zonenpläne, speziell in Bezug auf Waldzone).
 - Hier könnte es Sinn machen, nochmals auf Claude Belart zuzugehen, da er wahrscheinlich relevante Kontakte zum Kanton pflegt, und sich zudem auch im Prozess auskennt.

Die grundsätzliche Frage welche die Steuergruppe / das Projekt klären müsste, wäre vielleicht auch, bis zu welchem Zeithorizont solche Abklärungen dauern dürfen, bevor man die Standortfrage abschliessend geklärt haben müsste. So könnte man eventuell verhindern, dass sich die weiteren Abklärungen zu lange hinziehen.

6. Empfehlung (Stand Februar 2023)

Die verbleibenden Optionen wurden gemäss dem Vorschlag unter Punkt 5.2 geprüft und innerhalb der Steuergruppe und unter Berücksichtigung von Rückmeldungen der Pfadi diskutiert. Wir halten folgende Einschätzungen fest:

- Die nötige Umzonung, Erschliessung und Waldnähe, resp. darauf befindlicher Wald macht die Parzelle beim Kalchhofen unrealistisch.
- Die Parzelle an der Sportstrasse bei den Tennisplätzen würde einen Mehrwert bieten, da diese grösser wäre, bringt aber sonst nur minimale Vorteile (marginal näher an Wald und Grünflächen). Da der Tennisclub aber bereits offiziell Bedarf angemeldet hat, und im Zweifelsfall wohl begünstigt würde gegenüber uns (da wir im Vergleich zu ihnen eine Alternative haben), ist dies wohl auch eher keine realistische Option. Zusätzlich müsste mit weiterer Wartezeit gerechnet werden bis eine Entscheidung durch die Stadt getroffen wird.
- Die Parzelle bei der Zivilschutzanlage würde auch einen gewissen Mehrwert bieten, würde aber diverse Anpassungen voraussetzen, dass man realistisch ein Heim darauf bauen könnte. Die Stadt scheint nicht generell dagegen zu sein, hat aber auch wieder darauf verwiesen, dass ohne «Leidensdruck» für einen neuen Standort, die Chancen geringen ausfallen können.
- Timon Stricker v/o Fuchs (Architekt ETH EPFL SIA und Mitglied der UPG Standortscouting) hat in Eigeninitiative ein konkretes Baukonzept erstellt, welches eindrücklich zeigt, dass auch auf der limitierten Grundfläche des jetzigen Standortes ein attraktives, grosszügiges und den Anforderungen vollumfänglich entsprechendes Heim gebaut werden kann. Ein weiterer Vorteil des bestehenden Standortes ist, dass wir zeitlich nicht von anderen Parteien abhängig sind. Der Nachteil, dass wir während der Bauzeit eine Übergangslösung für den Pfadibetrieb finden müssen, empfinden wir als bewältigbar. Einerseits hat uns die Stadt Unterstützung angeboten, und andererseits sollte es auch sonst Möglichkeiten in der näheren Umgebung geben für temporäre Lagerung und/oder Unterkünfte.

Es wird daher empfohlen, die Machbar- und Finanzierbarkeit eines neuen Pfadiheims am bestehenden Standort genauer zu prüfen, und die Suche nach alternativen Standorten zu beenden.

Diese Empfehlung soll den Generalversammlungen vorgeschlagen werden und durch eine Abstimmung angenommen oder abgelehnt werden, um das weitere Vorgehen planen zu können.

7. Anhang

Tabelle 3: Gesamtübersicht der in Betracht gezogenen Parzellen (wie auf Abbildung 3) inklusive Bewertungsmatrix.

| Flur-/Arealname | Grundbuch-Nr. | Fläche m ² | Distanz Naherholung (m) | Distanz Bushaltestelle (m) | Distanz Bhf. Olten (m) | Distanz Wald (m) | Zone | Eigentümer bestätigt | Antwort Anfrage | Bemerkungen |
|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|------------------|--|---|--|--|
| Areal Dampfhammer | 1620 | 2030 | 370 | 95 | 660 | 360 | Kernzone Entwicklung | Schweizerische Bundesbahnen SBB, Hilferkerstrasse 1, 3014 Bern | Nein, SBB braucht das Areal selbst aktiv. | |
| Bannwald / Im Grund | 224 | 16100 | 0 | 764 | 1250 | 0 | Freihaltezone | Hans Adolf Wyss, Grundstr. 85, 4600 Olten | Nein, auch Freihaltezone. | |
| Bornfeld | 6 | 14000 | 0 | 418 | 2120 | 0 | Reservezone (Siedlungstrenngürtel?) | Flurgenossenschaft LRO c/o Einwohnergemeinde, Postfach 35 4612 Wangen bei Olten | Die LRO besitzt das Land nicht, man muss die Grundbesitzer direkt konsultieren. | |
| Bornfeld (Bogenrain) | 6121 | 9500 | 0 | 203 | 1850 | 0 | Spezialzone (WISU: Info vom 9.10.: Reservezone) | Einwohnergemeinde Olten, Dornacherstrasse 1, 4601 Olten | Nein, sehr schwierig in Reservezone zu bauen. | |
| Bornfeld süd 2 | 6206 | 20845 | 0 | 200 | | 0 | Reserve-Zone | Städtische Betriebe Olten (SBO), Solothurnstrasse 21, 4600 Olten | Nein, nicht eingezonte Reservezone. | |
| Chalofen | 6457 | 730 | 462 | 138 | 1890 | 0 | Reservezone (Siedlungstrenngürtel?) | Flurgenossenschaft LRO c/o Einwohnergemeinde, Postfach 35 4612 Wangen bei Olten | | |
| Chalofen | 6439 | 2920 | 462 | 138 | 1890 | 0 | Reservezone (Siedlungstrenngürtel?) - Juraschutzzone | Flurgenossenschaft LRO c/o Einwohnergemeinde, Postfach 35 4612 Wangen bei Olten | Herr Pfefferli wäre generell nicht dagegen, zB. Bei einem Baurecht. Er hat aber auf die Zonenaufgaben hingewiesen. Umzonung nur mit Stadt über Kanton (schwierig?) | Eigener Wald |
| Chliholz (Hinter HGC Lagerhallen) | 4541 (teil von GB 3974) | 1055 | 300 | 150 | 1400 | 600 | Gewerbezone ohne Wohnen | HG Commerciale Handelsgenossenschaft des Schweizerischen Baumeisterverbandes, 8039 Zürich 39 Selnau | | Im Baurecht: Kieswerk Gunzgen AG, Härkingerstrasse 1, 4617 Gunzgen |
| Dorfstrasse Wangen | 383 | 1280 | 472 | 158 | 2000 | 194 | Freihaltezone | AWF Aktiengesellschaft für Wirtschaftsförderung, Santelstrasse 12, 4622 Egerkingen | Nein, Freihaltezone. | |
| Erlimatt | 3364 | 4350 | 0 | 197 | 1450 | 0 | Wohnzone 3 | Städtische Betriebe Olten (SBO), Solothurnstrasse 21, 4600 Olten | Nein, momentan Schrebergärten, und wenn Veränderungen dann mit BG Dreitannen welche NachbarGS im Baurecht haben. | |
| EX VEBO-Areal | 1618 | 1500 | 350 | 451 | 750 | 0 | Gewerbezone ohne Wohnen | VEBO Genossenschaft, Werkhofstrasse 8, 4702 Oensingen | Nein, wurde verkauft, Käufer will kein Land an die Pfadi verkaufen. | Fläche ohne Vebo-Gebäude |

| | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|------|-------|-----|-----|------|-----|-----------------------|------|---|--|--|
| Forstwerkhof BG Olten | 3877 | 3900 | 290 | 119 | 1100 | 530 | Gewerbezone wohnen | mit | Bürgergemeinde Olten, Frobургstrasse 5, 4600 Olten | Nein, BG hat kein Land zu verkaufen oder ins Baurecht zu geben | |
| Fustligfeld (Tennisplatz) | 722 | 7500 | 418 | 284 | 1330 | 0 | Wohnzone 2 | | Eduard Schibler, Sälistrasse 140, 4600 Olten Linda Stucki, Fustlighalde 5, 4600 Olten | Wohnzone, nicht angefragt | Hochspannungsleitung |
| Fustligfeld (Tennisplatz) | 6625 | 7500 | 345 | 347 | 1350 | 0 | Wohnzone 2 | | Elisabeth Schibler, Sälistrasse 108, 4600 Olten Gertrud Ruth Palma, Via Valle Verzasca 57, 6632 Vogorno Marlis Esther Wyss, Via Sologgio 1, 6596 Gordola | Wohnzone, nicht angefragt | Hochspannungsleitung |
| Gheid (zw. Mungo und CWA) | 4827 | 4700 | 200 | 220 | 1500 | 350 | Gewerbezone Wohnen | ohne | CWA Constructions SA, Bornfeldstrasse 6, 4600 Olten | | Hat ein Gebäude (Halle?) auf dem Areal |
| Gheid ZSA | 5308 | 17200 | 0 | 394 | 1550 | 400 | Gewerbezone Wohnen | ohne | Einwohnergemeinde Olten, Dornacherstrasse 1, 4601 Olten | Wäre generell möglich. Wird aber bereits genutzt und vermietet. Müsste mit konkreterem Projekt genauer angeschaut werden. Boden ist belastet und muss saniert werden (wird von der EWG gemacht, ist aber noch in Abklärung). ZB Teil der Fläche der FW- Übungsanlage und weiter westlich gäbe Fläche von ca 2500 m2. | Belasteter Ablagerungsstandort, wird aber saniert |
| Gheidgraben | 4995 | 2030 | 0 | 154 | 1760 | 290 | Gewerbezone Wohnen | ohne | TUBO AG, Gheidgraben 6, 4600 Olten | Nein, ist ein Reservestandort für die Eigentümerfirma. | |
| Haslistrasse (Vebo) | 2885 | 1960 | 860 | 189 | 1610 | 420 | Industriezone | | VEBO Genossenschaft, Werkhofstrasse 8, 4702 Oensingen | | |
| Hinterer Steinacker | 2409 | 1250 | 250 | 205 | 740 | 570 | Wohnzone 2 | | Bettina Helen Spinnler, Menznauerstrasse 11a, 6110 Wolhusen Dennis Ralph Spinnler, Juchweg 49, 4457 Diegten Ellen Ursula Spinnler, Juchweg 49, 4457 Diegten | Wohnzone, nicht angefragt | Nachbar-Konflikte könnten durch geeignete Architektur vermieden werden. |
| Höhenstrasse West | 719 | 1690 | 266 | 57 | 1170 | 145 | Wohnzone 2 | | Elisabeth Schibler, Sälistrasse 108, 4600 Olten Gertrud Ruth Palma, Via Valle Verzasca 57, 6632 Vogorno Marlis Esther Wyss, Via Sologgio 1, 6596 Gordola | Wohnzone, nicht angefragt | Altes Gebäude auf dem Grundstück, Umgeben von Wohnhäusern |

| | | | | | | | | | | |
|---|------|-------|-----|-----|------|-----|---|---|--|--|
| Hündelerwiese (Richtung Ruttiger) | 6103 | 11700 | 0 | | | 0 | Uferschutz- und Landwirtschaftszone | Karin Hengartner, Philipp Hengartner | | |
| Industriestrasse (Gerolag) | 1374 | 3370 | 619 | 117 | 1210 | 280 | Gewerbezone ohne Wohnen | Gerolag, Postfach, 4601 Olten 1 Briefzentrum Fächer | Klares Nein, das freie Stück mit dem alten Gebäude wird nicht verkauft oder sonstwie vergeben. Sie hatten bereits eine Anfrage eines anderen Vereins. | Altes Gebäude auf dem Grundstück, eigenes Wäldchen |
| Minigolf Kleinholz | 5601 | 3350 | 0 | 85 | 1290 | 280 | Zone für öffentliche Bauten | Einwohnergemeinde Olten, Dornacherstrasse 1, 4601 Olten | Nein, Bereits für Pumptrack verpachtet bis 2032, Co- Nutzung nicht möglich, Zone für Sportanlagen | |
| Mühlitäl | 878 | 9850 | 0 | 211 | 1330 | 0 | Freihaltezone | Arnold Haueter, Bachsgraben 107, 3503 Gysenstein Christine Gerber, Weidstrasse 6, 4853 Murgenthal Fritz Bösigler, Säliweg 15, 4852 Rothrist Hans Ulrich Haueter, Burgdorfstrasse 80, 3510 Konolfingen Kathrin Hegnauer, Rombachstrasse 8, 5022 Rombach Martha Eich, Wuhweg 16, 4805 Brittnau Philipp Hegnauer, Idaplatz 1, 8003 Zürich Zustellkreis Werner Walter Haueter, Burgdorfstrasse 84, 3510 Konolfingen | Nein, Freihaltezone. | Hochspannungsleitung |
| Mühlitäl | 6336 | 15000 | 0 | 214 | 1330 | 0 | Freihaltezone | Einwohnergemeinde Olten, Dornacherstrasse 1, 4601 Olten | Nein, sehr schwierig in Reservezone zu bauen. | |
| Mühlitäl (Fustligfeld) | 877 | 29631 | 0 | 211 | 1330 | 0 | Spezialzone (Bauzone) | Bernasconi Liegenschaften AG, Sälistrasse 150, 4600 Olten | Nein. | Hochspannungsleitung Steht ein Bauernhaus drauf |
| Rechtenmatten Winznau | 444 | 14300 | 0 | 465 | 1900 | 378 | Zone für öffentliche Bauten | Einwohnergemeinde Winznau, Oltnerstrasse 9, 4652 Winznau | | Nicht mehr in Olten |
| Rötz matt Heim | 4028 | 680 | 290 | 144 | 1100 | 530 | Gewerbezone ohne Wohnen | Pfadfinderheimverein der Abteilung Stadt Olten, Pa. Truempy Dieter, 4600 Olten | | |
| Rötz mattweg, gleich neben/hinter PH | 4256 | 5880 | 290 | 144 | 1100 | 530 | Gewerbezone | Städtische Betriebe Olten (SBO), Solothurnstrasse 21, 4600 Olten | Nein, erst ab 2023 ein Thema, und noch nicht klar wie sie dann genutzt wird. | Wird von SBO umgeplant? |

| | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|------|--------|-----|-----|------|-----|-----------------------------|---|--|--|
| Schützi | 3332 | 1040 | 0 | 80 | 603 | 774 | Zone für öffentliche Bauten | Einwohnergemeinde Olten, Dornacherstrasse 1, 4601 Olten | Wäre ganz generell möglich (Zonenkonformität). Praktisch aber sehr unwahrscheinlich, weil die Badi die Fläche für Kapazität braucht, und mit Einsprachen der südlichen Wohnzone zu rechnen ist | |
| Sportstrasse (Tennisclub) | 3483 | 4000 | 0 | 296 | 1730 | 400 | Zone für öffentliche Bauten | Einwohnergemeinde Olten, Dornacherstrasse 1, 4601 Olten | Könnte angefragt werden, der Tennisclub hat aber auch bereits angefragt. | 1/3 der Fläche Schutzzone 3: weitere Schutzzone: dient als Pufferzone zwischen der Zone S2 und dem sich anschließenden Gewässerschutzbereich A |
| Stationsstrasse (ERO) | 4223 | 2310 | 136 | 57 | 737 | 623 | Mischzone 3 | Schweizerische Bundesbahnen SBB, Hilferstrasse 1, 3014 Bern | Nein, wird nicht verkauft weil es reserviert für ein Wendegleis ist. | |
| Tannwald vis a vis EAO | 1541 | 1290 | 0 | 325 | 500 | 130 | Gewerbezone ohne Wohnen | EAO Holding AG, Tannwaldstrasse 88, 4600 Olten | Nein. | |
| Umgebung Höfli | 938 | 669000 | | | | | Landwirtschaftszone | Bürgergemeinde Olten, Frobürgstrasse 5, 4600 Olten | Nein, BG hat kein Land zu verkaufen oder ins Baurecht zu geben | |
| Umgebung Ruttigerhof und Altersheim | | 610000 | 0 | | | 0 | Landwirtschaftszone | Alters- und Pflegeheim Ruttigen | | |