

Sie interessieren sich für
Investitionsmöglichkeiten
und Bauareale?

Sie spielen mit dem
Gedanken, nach Olten zu
ziehen?

Die Fachstelle Stadtentwick-
lung im Stadtpräsidium und
die Wohnregion Olten geben
gerne Auskunft und helfen Ihnen,
die richtige Wohnung zu finden.

Stadtentwicklung Olten
Eva Gerber
Dornacherstrasse 1
CH-4603 Olten
eva.gerber@olten.ch
www.olten.ch

Wohnregion Olten
c/o Wirtschaftsförderung
Region Olten
Froburgstrasse 1
CH-4600 Olten
Telefon: +41 (0)62 296 88 08

info@wohnregionolten.ch
www.wohnregionolten.ch

Sie möchten mehr wissen
über die Wohnpolitik Olten's?

Der Fachbericht zur städ-
tischen Wohnpolitik wurde am
13. Mai 2013 vom Stadtrat ver-
abschiedet. Der Bericht ist auf der
Stadtverwaltung erhältlich oder
im Internet einsehbar.

Druck: Dietschi AG Olten



Die Wohnstrategie
des Oltner Stadtrats



Mehr Menschen für Olten gewinnen

Das Leitbild des Stadtrates aus dem Jahr 1998 sieht ein starkes Bevölkerungswachstum vor. Das Ziel wurde verfehlt, obwohl es in der Kleinstadt Olten durchaus Raum für eine Entwicklung gibt.

Warum ist das gewünschte Wachstum ausgeblieben? Die Verkehrsanbindung könnte kaum besser sein. Das historische Zentrum an der Aare hat viele weitere Trümpfe. Doch es fehlt in Olten an zeitgemäsem Wohnraum. Im Vergleich zu ähnlich grossen Städten hat der Wohnungsbau erst vor wenigen Jahren wieder angezogen.

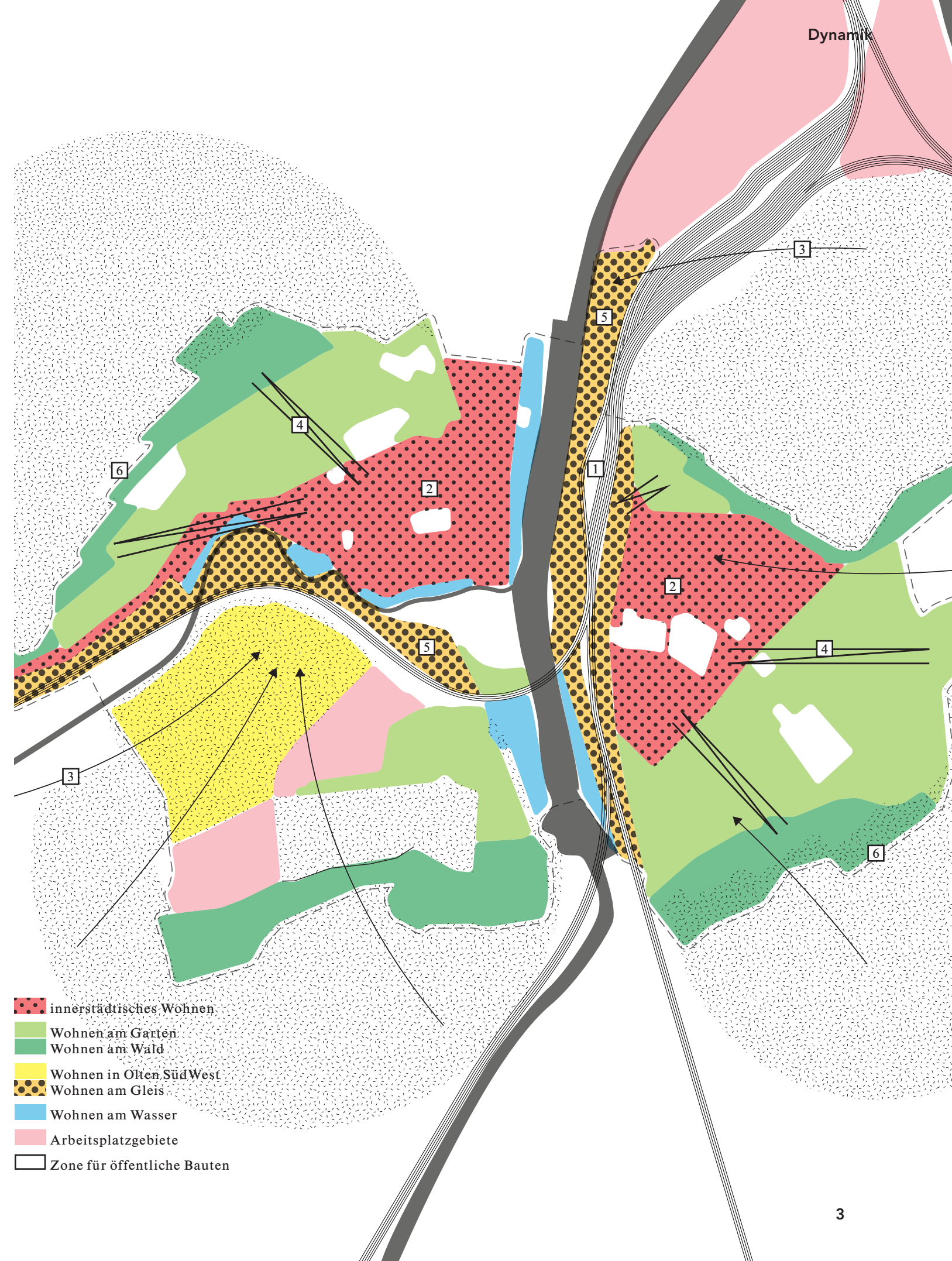
Wenn Olten künftig wachsen will, müssen auch die urbanen Qualitäten stimmen. Hier setzt der Stadtrat an. Es braucht eine Palette an verschiedenen Wohnformen und Quartiere mit städtischen Angeboten, die den Alltag vereinfachen und zum Wohnen einladen.

Aktiv und gemeinsam

Nun nimmt der Stadtrat einen neuen Anlauf. Bis 2021 soll die Bevölkerung um rund 3000 Einwohner wachsen. So lautet das ambitionöse Ziel, das der Stadtrat mit einer aktiven Wohnpolitik erreichen will.

Die Wohnpolitik steht auf verschiedenen Säulen. Erstens will der Stadtrat den Wohnungsbau fördern. Dabei setzt er auf die Bebauung grösserer Areale und Erneuerungen in den Quartieren. Dank städtischem Verdichten und Siedlungsentwicklung nach innen soll zeitgemässer Wohnraum entstehen. Zweitens will er Angebote verbessern, die zentral für das Wohnen in der Stadt sind.

Die Behörden können und wollen die Wohnpolitik nicht allein umsetzen. Der Stadtrat baut deshalb auf die Bevölkerung, lokale Unternehmen, Organisationen und auf private Investoren. Sie werden eingebunden, um gemeinsam mehr Menschen für Olten zu gewinnen.



Gesamtstädtische Bewegungen

Der Stadtrat will das Bevölkerungswachstum mit einer Zu- und Bleibepolitik erreichen. Die Stadt soll ein Raum mit unterschiedlichen Akzenten sein. Oltner Haushalte sollen für jede Lebensphase und Lebenslage ein passendes Wohnumfeld finden: Sei es als Student, neu gegründete Familie, Single oder älteres Paar.

Der Stadtrat fördert deshalb eine gesamtstädtische Dynamik:

1 Der Bahnhof wird als Tor zur Stadt aufgewertet und verbindet die Quartiere links und rechts der Aare.

2 Gut erschlossene Lagen im Bestand werden qualitativ und quartiergerecht verdichtet. Es besteht Spielraum für höheres Bauen.

3 Die Zuwanderung neuer städtischer Bewohnerinnen und Bewohner findet in Neubaugebieten mit Profil statt.

4 Der Generationenwechsel in den Wohnquartieren wird über Wohnungen für Kleinhaushalte an zentrumsnahen Lagen und durch Umzüge älterer Personen in ein bedürfnisgerechtes Umfeld unterstützt. So wird Wohnraum für Familien frei.

5 Die Lagen am Gleis und am Wasser entwickeln sich zu einer Stadtkante. Auch hier sind hohe Bauten möglich. Die zukünftigen Wohngebiete werden gut an die benachbarten Quartiere angebunden.

6 Der Übergang der Siedlung in den Naherholungsraum wird mit einer kompakten Bauweise gepflegt. Wo Land bebaut wird, müssen Sichtfenster in die Stadt erhalten bleiben.

Strategische Stossrichtungen

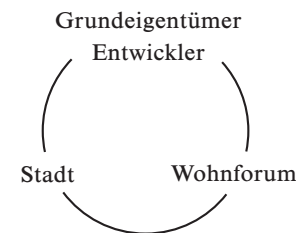
1
DER STADTRAT
INVESTIERT IN
WOHNQUALITÄTEN

Der Stadtrat investiert in die städtischen Pull-Faktoren. Dazu zählen beispielsweise Kinderbetreuungs- und Freizeitangebote, Aufwertungs-Massnahmen im Wohnumfeld und die Verbesserung der Verkehrssituation in den Quartieren.

— Er sichert die Wohnqualitäten im Zonenplan und entwickelt das Wohnen am Wasser weiter. Als neuen Schwerpunkt baut er das Thema Wohnen im Alter auf.

2
DER STADTRAT BEEIN-
FLUSST DIE STÄDTISCHE
DICHTUNG UND SOZIALE
VIELFALT DIFFERENZIIERT

Der Stadtrat unterstützt den Wohnungsbau in innerstädtischen Quartieren und am Gleis.



— Er schafft Grundlagen und Planungsinstrumente, mit denen er das bauliche Verdichtungspotenzial aktiv nutzen kann.
— Er setzt sich für den Ausbau von 2.5- bis 3.5-Zimmerwohnungen mit gutem Ausbaustandard an gut versorgten, zentrums- und bahnhofsnahe Wohnlagen ein.
— Er unterstützt ein Angebot an Gewerbe- und Büroräumen mit unterschiedlichen Ausbaustandards, die zur städtischen Angebotsvielfalt beitragen.
— Er schafft neue identitätsstiftende Räume.
— Er beobachtet die Quartiere nach ihrer sozialen Vielfalt.
Der Stadtrat leistet einen aktiven Beitrag, indem er das Portfolio-Management der eigenen

städtischen Liegenschaften ausbaut. Er führt das Stadt-Monitoring weiter, um die Quartierentwicklung und die Gründe für den Zu- und Wegzug zu beobachten.

3
DER STADTRAT SCHAFFT
EIN WOHNFORUM
FÜR DEN DIALOG MIT
DER BEVÖLKERUNG

Der Stadtrat etabliert ein Gefäss für die Diskussion von wohnrelevanten Themen oder von baulichen Veränderungen im Quartier. Er führt die Wohnforen auf eigene Initiative oder auf Initiative Privater durch. In den Wohnforen holt er die Bedürfnisse der Bevölkerung zum Wohnen ab.

4
DER STADTRAT
KOOPERIERT MIT DER
IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Der Stadtrat führt den Dialog mit den Privateigentümern weiter und unterstützt sie mit Impulsprogrammen.

Für strategisch wichtige Arealentwicklungen erarbeitet der Stadtrat Grundlagen zu gewünschten Nutzungen, zur Quartieridentität und dem Charakter der Aussenräume. Er legt ein verwaltungsinternes Prozessmanagement fest. Er folgt in der Zusammenarbeit mit der Immobilienwirtschaft Grundsätzen. Schliesslich orientiert er sich an Prozessschritten, die einem Trichterverfahren folgen: Von der generellen Nutzung zur spezifischen Umsetzung.

Der Stadtrat setzt sich zum Ziel, bis 2021 zehn Projekte in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft umzusetzen. Diese

Projekte beschränken sich nicht nur auf den Wohnungsbau, sondern auch auf die Aufwertung des Wohnumfelds.

5
DER STADTRAT WEIST DIE
VERWALTUNG AN, SICH
INTERN ZU VERNETZEN
UND KONTROLLIERT DIE
UMSETZUNG DER WOHN-
POLITIK

Der Stadtrat gründet eine verwaltungsinterne «Plattform Wohnen», die sich regelmässig trifft. Die Plattform koordiniert und diskutiert wohnrelevante Projekte. Auf der Basis eines jährlichen Rechenschaftsberichts kontrolliert der Stadtrat die Umsetzung der Wohnpolitik.

6
DER STADTRAT
VERMARKTET DEN
WOHNSTANDORT
OLTEN

In Zusammenarbeit mit der «Wohnregion Olten» vermarktet der Stadtrat die Wohnqualitäten nach aussen.



Die Oltner Wohnpolitik baut auf einer Analyse der Situation auf.

Die Stärken des Wohnorts

Olten ist eine Kleinstadt mit vielen Vorzügen. Rund um den charmanten Stadtkern mit der historischen Altstadt und der Holzbrücke ist die Kleinstadt ein unbestrittenes regionales Zentrum. In der nationalen Drehscheibe des Eisenbahnverkehrs gibt es aber auch sehr ruhige und grüne Quartiere, in denen es sich gut und relativ günstig leben lässt.

Bei einer überschaubaren Grösse mit kurzen Wegen hat Olten ein überdurchschnittliches Schul- und Bildungsangebot und

ein vitales Nachtleben. In Olten sind Sportclubs und Kulturvereine mit grosser Ausstrahlung beheimatet. Auch die sozialen Netzwerke und die Gesundheitsversorgung sind sehr gut.

Aus den Quartieren ist der Weg ins Grüne nicht weit. Dank der langen Tradition der Zuwanderung lebt in Olten eine offene Gesellschaft ohne Berührungsängste.

30 Minuten in alle Richtungen

Die Stadt Olten lebt von ihrer ausserordentlich guten Lage. Besonders viele Menschen ziehen aus dem Aargau sowie aus den Kantonen Bern und Luzern nach Olten. Wer hier lebt, schätzt



die verkehrsgünstige Lage in alle Richtungen. Basel, Zürich und Bern sind mit dem Zug in rund einer halben Stunde erreichbar. Die drei grössten Städte der Deutschschweiz sind nur einen Sprung entfernt.



Fünf Oltner Lebensorte

«Innerstädtisches Wohnen»

Für die innerstädtischen und bahnhofsnahen Quartiere links und rechts der Aare bildet der Bahnhof das Tor zur Stadt. Bewohner im Stadtzentrum wollen bewusst «mittendrin» wohnen. Die Quartiere sind geprägt von der Gründerzeit mit schönen und charakteristischen Häusern. Der Wohnungsbestand ist aufgeteilt auf zahlreiche Einzeleigentümer, von denen viele die Liegenschaften selbst bewohnen.

«Wohnen im Grünen»

Olten hat diverse Quartiere mit Gartenstadtcharakter. Sie sind geprägt von Gärten, schönen Hanglagen, öffentlichen Parks oder der Nähe zum Wald. Dabei ist der Blick auf die Stadt vom Eigenheim am Waldrand nicht selten. Wohnen im Grünen wird von vielen Familien und Paaren bevorzugt, die in einem ruhigen Umfeld und dennoch in der Stadt leben möchten. Dieses Bedürfnis zieht sich durch alle sozialen Schichten und Altersgruppen.



«Wohnen am Gleis»

Diverse Areale wie etwa das SBB-IW Areal Süd und das Areal Giroud Olma sind ebenso wie die bahnhofsnahen Siedlungen quasi direkt an den Pulsadern Olten. Hier ist autoarmes Wohnen möglich. Auf den neuen Arealen ist der Wohnanteil noch relativ gering. Wohnen am Gleis ist auch nicht ohne Einschränkungen möglich. Es besteht aber Spielraum für höhere Bauten, die in Zukunft wegen der direkten Lage beim Bahnhof sehr gefragt sein werden.



«Wohnen in Olten SüdWest»

Auf dem Areal Olten Süd-West wird Wohnraum für bis zu 4000 Personen entstehen. Damit liegt hier das zahlenmässig bedeutendste Potenzial für den Wohnstandort. Das Areal wird eingerahmt von den Gleisen und einem Naturschutzgebiet für Erholungssuchende. Unter den zukünftigen Bewohnern werden viele Neuzuziehende sein. Sie wünschen sich Wohnraum für unterschiedliche Lebenslagen und Generationen in einem Umfeld, in dem sie soziale Kontakte aufbauen können.



«Wohnen am Wasser»

Diese Wohnqualität der Zukunft gehört zu den attraktivsten. Das «Wohnen am Wasser» ist erst an den Ufern der Aare in Bahnhofsnähe gut entwickelt. Entlang der Dünnern bestehen einige Umnutzungspotenziale auf Gewerbearealen. Allerdings müssen die Wasserqualitäten zu einem Grossteil erst erschlossen werden.





Wohnbedürfnisse der Zielgruppen

Aus den Bevölkerungsbefragungen 2008 und 2013 lassen sich unterschiedliche Erkenntnisse zu den Wohnbedürfnissen ziehen.

Familien schätzen besonders die zentrale Lage und die Überschaubarkeit, die den Alltag vereinfacht. Familien mit Schulkindern sind in Olten überdurchschnittlich zufrieden mit der Lebensqualität und den nachbarschaftlichen Beziehungen. Familien mit Kleinkindern sind aber auf einen Ausbau der Kinderbetreuung angewiesen.

Pendlerhaushalte schätzen die Erreichbarkeit der Städte Basel, Zürich und Bern. Wichtig ist ihnen vorab die Nähe zum Bahnhof. Gleichzeitig weisen sie auf die ruhigen und schönen Wohnquartiere hin, die sie in der Kleinstadt finden.

Die Babyboomer sind sehr mobil, sowohl im Beruf wie in der Freizeit. Die Jahrgänge 1943 bis 1963 schätzen vor allem die gute Anbindung Oltens. Babyboomer sind überdurchschnittlich zufrieden mit Olten als Lebensort. Sie fragen besonders attraktive Wohnungen nach.

Von den Studierenden der Fachhochschule Nordwestschweiz wohnt nur ein sehr kleiner Teil in Olten. Von den pendelnden Studierenden können sich lediglich 15 Prozent vorstellen, nach Olten zu ziehen. Für die jungen Menschen könnte der urbane Puls Oltens kräftiger sein. Deshalb müssen die studentischen Angebote für Freizeit, Unterhaltung und Ausgang wachsen.



In Olten gibt es heute viel Wohnraum, der sich für Familien eignet. Heute wird allerdings über ein Drittel der Einfamilienhäuser von älteren Haushalten bewohnt.



1 IN DEN EIGENEN VIER WÄNDEN ALT WERDEN

Das demografische Szenario sagt voraus, dass in Olten in Zukunft mehr Wohnraum von älteren Kleinhaushalten nachgefragt wird. Diese sind auf zentrale Wohnlagen, gute Versorgungsmöglichkeiten und alltagsnahe Unterstützung angewiesen.

2 KLEINERE WOHNUNGEN GEFRAGT

Wollen ältere Oltner Haushalte aus ihren Familienwohnungen umziehen, finden sie in der Stadt häufig keine Wohnung, die ihren Bedürfnissen entspricht. Denn zwischen 2000 und 2012 wurden viele grosse Wohnungen, aber eher wenige Kleinwohnungen gebaut. Künftig wird es an 2- und 3-Zimmerwohnungen fehlen.

3 ACHTUNG BEVÖLKE- RUNGSSCHWUND

Heute wohnen in der Eigenheimzone und in der Innenstadt Oltens weniger Personen als noch vor zehn Jahren. In dieser Zeit hat also eine Entdichtung der Wohnbevölkerung stattgefunden, weil die Haushalte kleiner wurden. Solange Kleinhaushalte keine passenden Wohnmöglichkeiten finden, wird die Entdichtung weiter fortschreiten.



Was Olten noch attraktiver machen könnte

Erwerbstätige ziehen mit dem Stellenwechsel gern in eine Kleinstadt. Dieser Trend trifft auch auf Olten zu: Die beiden wichtigsten Gründe von Zuzügern sind ein neuer Arbeitsplatz oder eine Veränderung der Haushaltsform.

Befragungen von Zugezogenen zeigen, dass ihnen der Umzug nach Olten deutliche Verbesserungen bringt. Neben den besseren öffentlichen Verkehrsverbindungen ermöglicht ihnen Olten kurze Wege im Alltag. Sie schätzen es, in der Stadt zu wohnen, zu arbeiten und einkaufen zu können. Zudem sind sie näher an sozialen Einrichtungen wie etwa Schulen oder Spitälern.

Moderne Wohnungen für urbane Menschen

Bei zwei wichtigen Aspekten sehen die Zugezogenen heute noch zu wenig Verbesserung gegenüber der vorherigen Wohnsituation. Dazu zählen ein ansprechendes Quartierumfeld und das Sicherheitsgefühl in innerstädtischen Quartieren. Mit der Aufwertung des Wohnumfelds und Investitionen in öffentliche Räume will die Stadt Olten deshalb wichtige «Pull»-Faktoren verbessern.



Die Zugezogenen sind zufrieden mit dem Angebot auf dem Wohnungsmarkt, was Grösse, Preis und Lage betrifft. Sie bemängeln allerdings zeitgemässe Grundrisse vieler Wohnungen und den Aussenraum. Besonders Balkone werden von Städtern als hohe Lebensqualität geschätzt.

Die Stadt Olten zieht neue Bewohner aus Städten, aus der Agglomeration und dem ländlichen Raum an. Olten ist übrigens weniger eine «Single»-Stadt, sondern eine Stadt, welche Paare und Wohngemeinschaften zusammenführt. Da Olten in den letzten Jahren auch als Arbeitsstandort gewachsen ist und diese Wachstumsstrategie weiter verfolgen wird, liegt ein grosses Potenzial bei den zukünftigen Erwerbstätigen. Attraktiv ist Olten auch für Paare, von denen beide an unterschiedlichen Orten ausserhalb Oltens arbeiten.



Dichte ja, aber differenziert

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist für ein städtisches Gebiet Herausforderung und Chance zugleich. Dichte heisst nicht nur, dass mehr bauliche Masse entsteht. Führt Verdichtung nur zu einem höheren Flächenverbrauch pro Person, nützt es der Entwicklung im Ort zu wenig. Deshalb muss die Qualität der Verdichtung im Vordergrund stehen.

Bauliche Dichte: Initiierung von Investitionen

Bauliche Verdichtungen lösen Investitionen aus, die sonst nicht getätigt werden. Zentral ist dabei auch, dass alte Gebäudehüllen energetisch saniert und dem heutigen Standard angepasst werden. Diese Chance nutzt der Stadtrat insbesondere in Olten Ost, wo er eine Aufwertung der Quartiere wünscht. Damit gute bauliche Veränderungen ausgelöst werden, muss die Stadt gleichzeitig öffentliche Räume aufwerten und Lösungen für die Verkehrssituation finden.

In diesem Gesamtpaket profitiert das ganze Quartier.

Nutzungsichte: Es läuft mehr im Quartier

Eine bauliche Verdichtung bringt auch Chancen für mehr gesellschaftliche Aktivitäten im Quartier. Wo mehr Menschen wohnen und arbeiten, ist die Nachfrage nach städtischen Angeboten höher. Davon profitieren die Gastronomie, Freizeiteinrichtungen und das Gewerbe. Das grössere Nutzungsangebot trägt zur Belebung von Quartieren bei und stärkt urbane Qualitäten.

Historische Verdichtung: Identität und Patina

Bauliche Verdichtung führt immer zu einer Veränderung des Gebäudebestands. Damit neue Quartieridentitäten entstehen können, ist ein umsichtiger Umgang mit bestehenden Strukturen notwendig. Der gezielte Erhalt von Gebäuden, Freiraum- oder Strassenstrukturen belässt einem Quartier Patina und Vertrautes.

Öffentlicher Haushalt: Amortisation von Infrastrukturen

Innerstädtisches Verdichten entlastet die Stadtkasse: Gut angebundene Mikrolagen mit vielfältigen Angeboten werden besser genutzt und in Wert gesetzt. So können Kosten für neue soziale und technische Infrastrukturen an weniger gut erschlossenen Stadt-lagen eingespart werden.

Widerstand gegen bauliche Verdichtung: Offener Dialog

Bauliche Verdichtung betrifft Nachbarschaften und Anwohner. Deshalb führen Veränderungen häufig auch zu Widerständen im Quartier. Bei Verdichtungsprozessen sucht der Stadtrat den Dialog mit den Anwohnern. Er nimmt ihre Vorbehalte ernst und sorgt für einen Mehrwert für das Quartier.

Wohnqualität	Ziel der Innenentwicklung
Innerstädtisches Wohnen	— Aufwertung und Aufstockung der Bausubstanz — Mehr Wohnraum mit flexibel nutzbarer Raumaufteilung im Neubau — Mehr Wohnungen für Kleinhaushalte — Grundstückübergreifende bauliche Entwicklung — Aufwertung öffentliche Räume
Wohnen am Garten Wohnen am Wald	— Aufwertung der Bausubstanz — Zeitgemässe Erweiterung des bestehenden Wohnraums — Aufwertung des Wohnungsaussenraums — Wohnungen für Kleinhaushalte an zentrumsnaher Lage
Wohnen am Gleis Wohnen in Olten SüdWest	— Neuer Wohnraum — Neue Orte mit Identität und Patina
Wohnen am Wasser	— Aufwertung der Flussräume und Flusssufer — Neuer Wohnraum