



## Immobilienentwicklung durch Dialog

### Eva Gerber, Leiterin Stadtentwicklung Olten

Olten ist, gemäss Raumkonzept des Bundes, Teil des funktionalen Raumes „Aare-Land“. Die geographische Lage zwischen den grossen Zentren (Basel-Zürich-Bern) und die hervorragende Erreichbarkeit sind hervorragende Voraussetzungen für den Wohnstandort. Das planerische Leitbild aus dem Jahr 2000 geht denn auch von einem Wachstum von 3'000 - 5'000 Einwohnern bis ins Jahr 2014 aus. Oltens Wohnbevölkerung ist jedoch zwischen 2001 und 2011 um lediglich ca. 500 Personen gewachsen. Nach einer längeren baulichen Stagnation wird nun in verschiedenen Quartieren neuer Wohnraum gebaut und oder geplant, u.a. auf der ehemaligen Industriegebiet Olten Südwest, wo Wohnraum für 4'000 Einwohner entstehen kann.

Die Stadt Olten ist auf verschiedenen Ebenen tätig, um das Potenzial als Wohnstandort zu nutzen sowie das angepeilte Wachstum zu unterstützen und auch zu lenken. Seit einigen Jahren ist die „Wohnregion Olten“ als Marketingorganisation daran den Wohnstandort Region Olten (17 Gemeinden) zu vermarkten. Auf strategischer Ebene erarbeitet die Stadtentwicklung Olten im Auftrag des Stadtrates und im Austausch mit internen und externen Akteuren derzeit ein wohnpolitisches Leitbild, welches Aussagen zur generellen Positionierung der Stadt im Wohnungsmarkt, zu Wohn-Zielgruppen, Wohnqualitäten und zum Handlungsbedarf im planerischen, infrastrukturellen und soziokulturellen Bereich machen wird. Die Wohnpolitik dient der Positionierung gegenüber anderen Städten, als Orientierungsrahmen für politische Entscheide und Verwaltungshandeln sowie als Argument und Verhandlungsposition gegenüber Investoren.

Auf Stadtteil- und Quartierebene ist die Stadt zum zweiten Mal am Bundesprogramm Projets urbains („olten ost - gemeinsam gestalten“) beteiligt, welches auf die gesellschaftliche Integration und Lebensqualität in Wohngebieten zielt. In der ersten Programmphase (2008 - 2011) wurde im Mitwirkungsprozess ein Handlungsbedarf bei der Immobilienaufwertung sowie einer aktiven städtischen Liegenschaftspolitik geortet.

Ob Immobilienaufwertung passiert hängt massgeblich von den Interessenlagen der privaten Grundeigentümer ab. Diese wiederum brauchen für Ihre Investitionsentscheide Planungssicherheit. Die öffentliche Hand kann diese nur bieten, wenn sie selbst über klare und räumlich verortete Entwicklungsziele verfügt und ihre Investitionen und Entscheide danach ausrichtet. Ähnlich verhält es sich mit der städtischen Liegenschaftspolitik. Ob und für welche Ziele der Eingriff der öffentlichen Hand in den Immobilienmarkt notwendig ist, wird in Olten kontrovers beurteilt. Es existiert eine - auch finanzpolitisch begründet - zurückhaltende Einstellung zu Eingriffen in den Immobilienmarkt. Eine systematische, aktive Liegenschaftspolitik setzt voraus, dass vorerst die damit anvisierten politischen Ziele und Entwicklungsstrategien konkretisiert werden. Anschliessend können bei Bedarf die dafür notwendigen Instrumente geschaffen werden. Als erster Meilenstein im Oltner Projekt „Projet urbain“ wird daher im Austausch mit verschiedenen Anspruchsgruppen - unter anderem den Eigentümern - eine Stadtteilentwicklungsstrategie formuliert.

Zur Initiierung des Eigentümerdialogs wurden – neben bilateralen Gesprächen mit ausgewählten Eigentümern - rund 900 Eigentümer der bahnhofnahen Quartiere Bifang und Hardfeld schriftlich zum Standort, zu ihren Investitions- und Veränderungsabsichten und zum Informationsbedarf befragt. Der Rücklauf war mit 30% vergleichsweise hoch. Die Befragungsergebnisse sowie das durch eine ökonomische Studie festgestellte Entwicklungspotenzial im Bereich Immobilien und Geschäftsflächen wurden den rund 170 Eigentümern am 22. Oktober 2012 vorgestellt und intensiv diskutiert. Sowohl das grosse Echo auf die Befragung wie auf die Veranstaltung zeigen, dass die Liegenschaftsbesitzer interessiert sind am Dialog mit den Behörden über die künftige Standortentwicklung.