

WOHN- UND IMMOBILIENENTWICKLUNG DURCH DIALOG

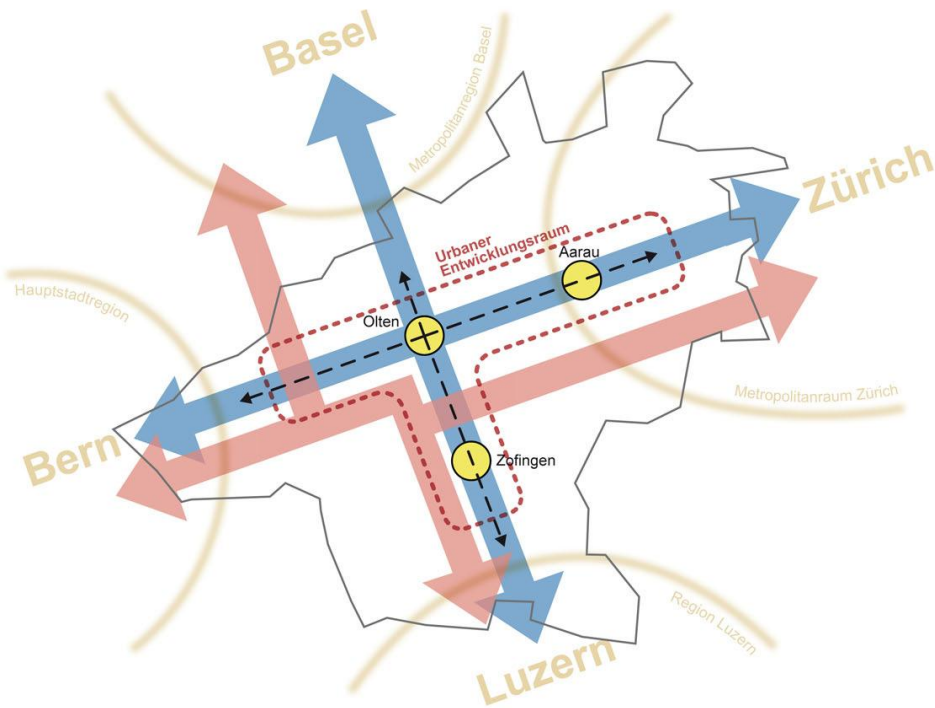
GRENNER WOHTAGE
8. NOVEMBER 2012

EVA GERBER, LEITERIN STADTENTWICKLUNG OLTEN

Inhalt

1. Ausgangslage Olten
2. Wohnpolitik Olten
3. Immobilienentwicklung durch Dialog

AareLand – im Herzen der Schweiz



Wohn-, Arbeits- und Erholungsregion
ÖV-Drehscheibe als Motor für Oltens Entwicklung

Dynamische Arbeitsplatzentwicklung

Zentralität, Erreichbarkeit machen Olten zum begehrten Standort für zentrale Dienstleistungen und Bildung

Olten wird zum Hauptsitz für die Güterbahn

Umzug SBB Cargo zieht im Herbst 2014 nach Olten.

Der Mietvertrag von SBB Cargo in Basel läuft in zwei Jahren aus. Nach intensiver Suche in der näheren Umgebung hat das Unternehmen in Olten an zentraler Lage einen geeigneten Standort für seinen künftigen Hauptsitz gefunden. SBB Cargo kann sich ab November 2014 zu günstigeren Konditionen in einen Neubau in Bahnhofnähe einmieten.

SBB Cargo wird umziehen und im November 2014 seinen Hauptsitz nach Olten verlegen. Das Unternehmen kann sich dort zu deutlich tieferen Mietkosten in den Neubau «Energy» in unmittelbarer Nähe des Distelli-Hauses einmieten, wie ein SBB-Sprecher auf Anfrage erklärt. Dadurch ergeben sich für SBB Cargo jährliche Einsparungen in Höhe von einer Million Franken.

Auslaufender Mietvertrag

Auslöser für den Umzug ist der auslaufende Mietvertrag am heutigen Standort im Elsässertor an der Centralbahnstrasse. SBB Cargo ist



«Energy» (im Hintergrund) kommt zum Handkuss: Rund drei Viertel des Gebäudes werden ab November 2014 von der SBB-Cargo-Administration belegt.

ZVG

Cargo dank der zentralen Lage von Olten sowohl nahe beim wichtigen Logistikstandort Basel als auch bei den Logistikzentren im Schweizer Mittelland.

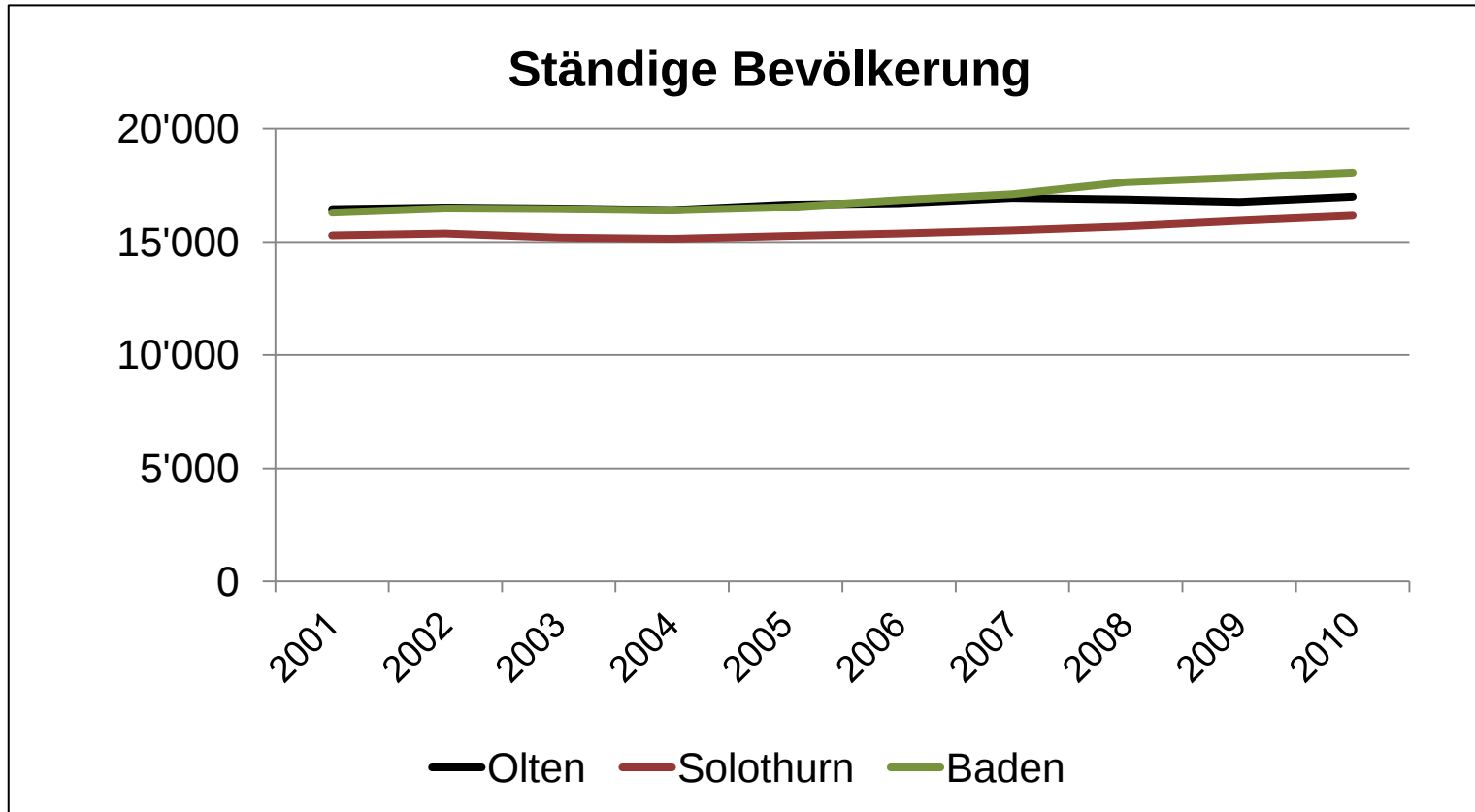
Für die Mitarbeitenden von SBB Cargo bedeutet der Umzug teilweise Veränderungen im Arbeitsweg. Rund die Hälfte der Mitarbeitenden muss eine längere Pendlerdistanz in Kauf nehmen, während die andere Hälfte bereits heute näher beim neuen Arbeitsort in Olten wohnt.

1000 Arbeitsplätze

Mit den rund 400 Arbeitsplätzen, der im Entstehen begriffenen Betriebszentrale und der neu hinzukommenden Cargo-Zentrale werden in Olten rund 1000 Arbeitsplätze implementiert; dies innert zweier Jahre. Gute Kontakte und eine erklärte Bereitschaft zu weitgehender Zusammenarbeit im Rahmen von SBB-Projekten in der Stadt hätten mit zum Entschluss von SBB Cargo geführt, das Hauptquartier in Olten aufzuschlagen, erklärte Stadtpräsident Ernst Zingg auf Anfrage. Und: «Dieser Entschluss zeigt auch die Bedeutung des Bahnhofs Olten auf», so Zingg.

Oltner Tagblatt, 1.11.12

Stagnierende Bevölkerungsentwicklung

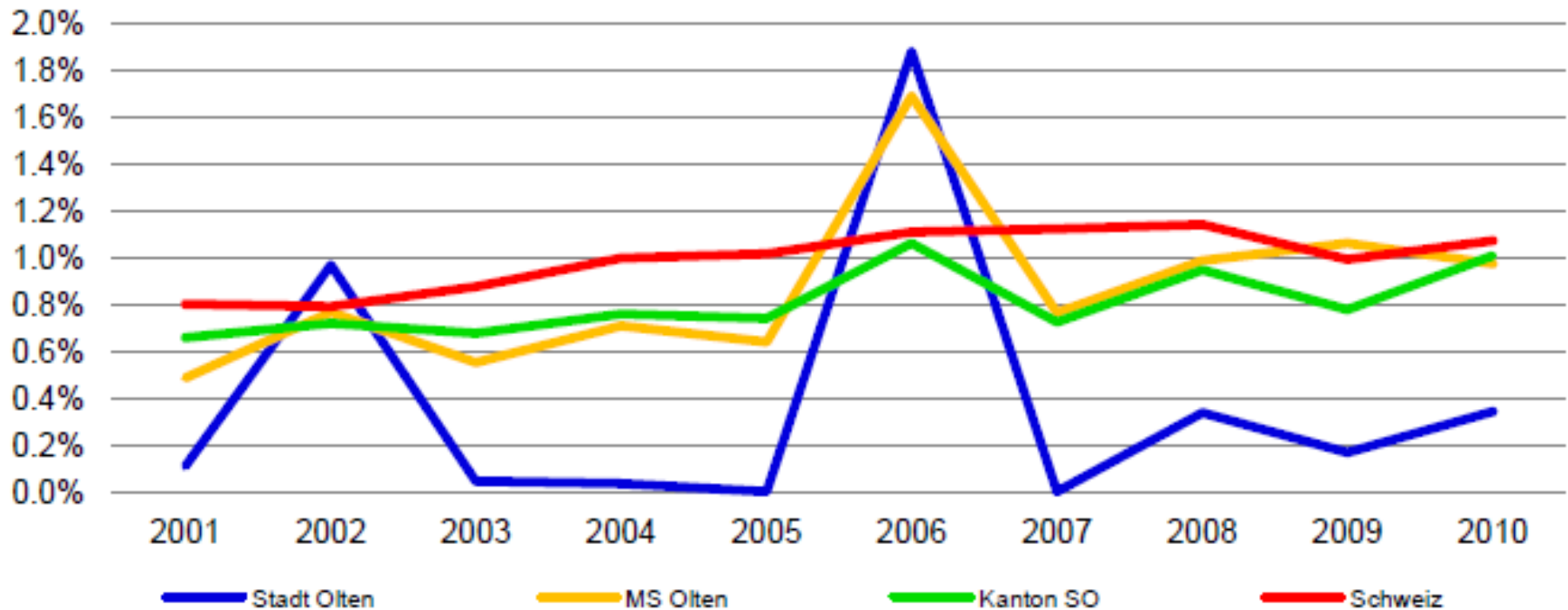


Gegentrend zu anderen Kleinstädten

Wohnungsmarkt: eher inaktiv und unkonstant

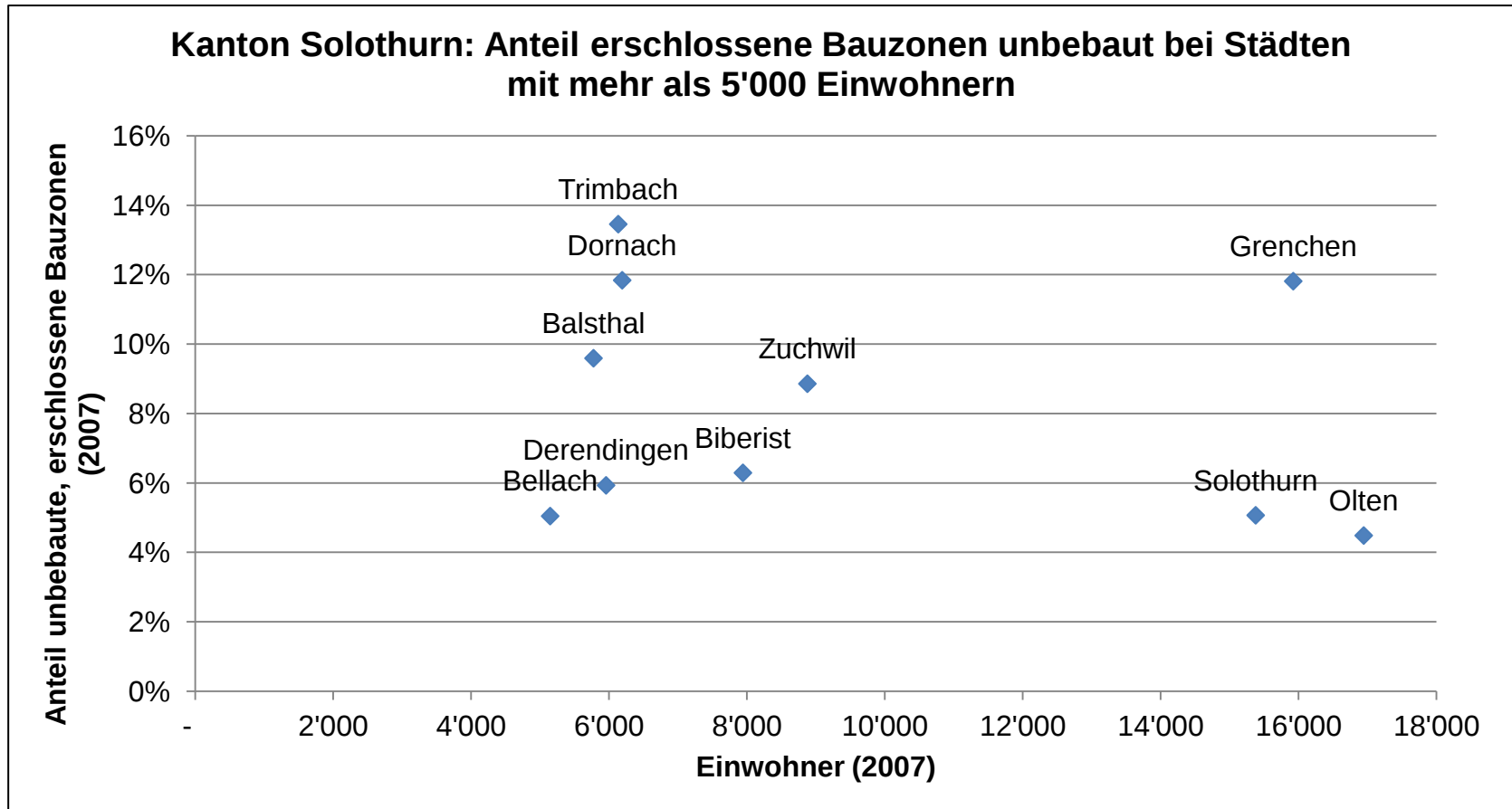
Wenig zeitgemässer Wohnraum

Anteil der neu erstellten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

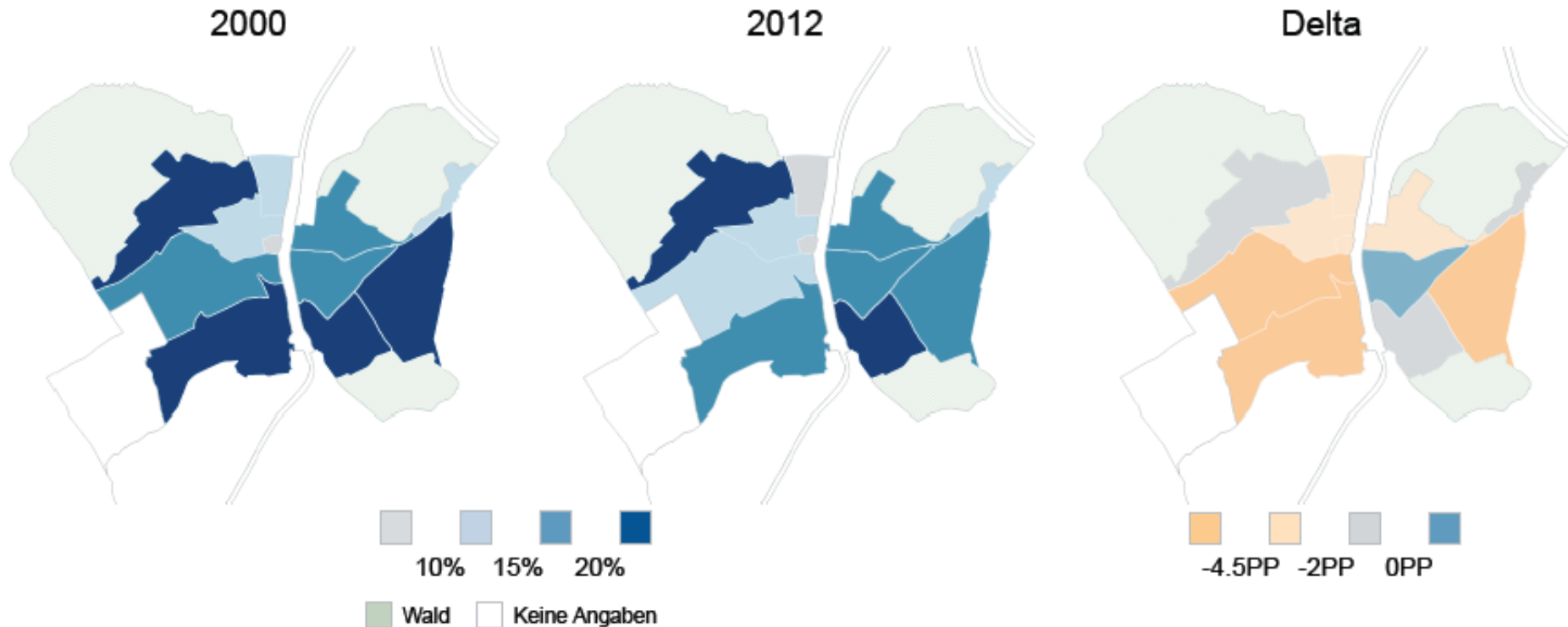
Potenzielle Wohnflächen



Bauzonen und Transformationsflächen
Langfristig innere Verdichtung notwendig

Rückgang Familienhaushalte um durchschnittlich 3% auf 18%.
Zunahme individualisierte Haushalte um 2% auf 36%.

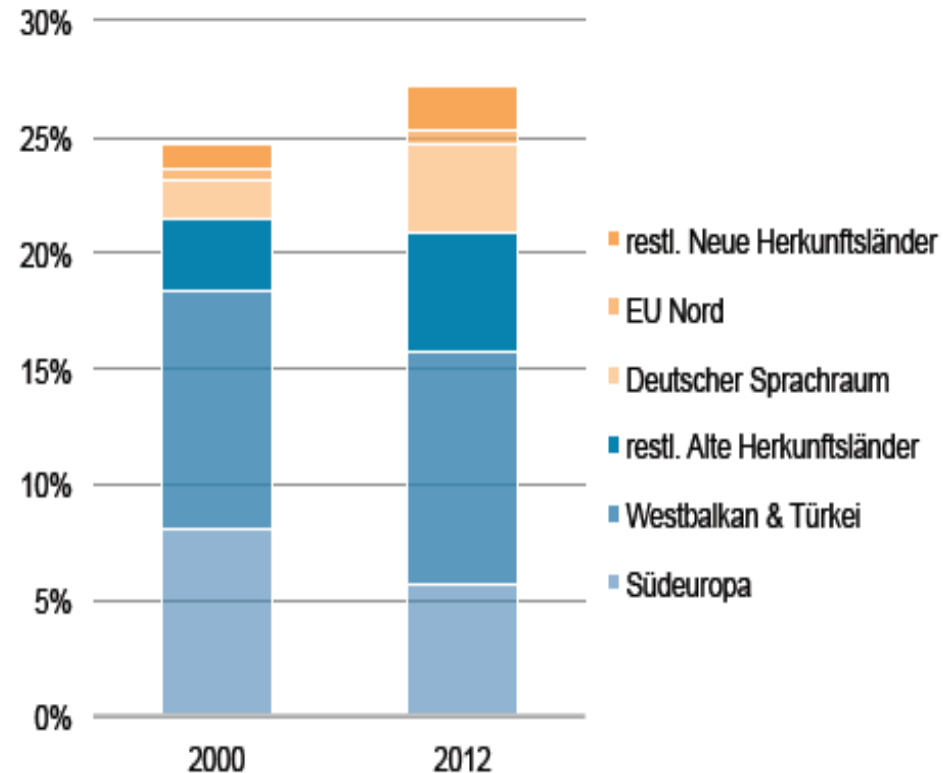
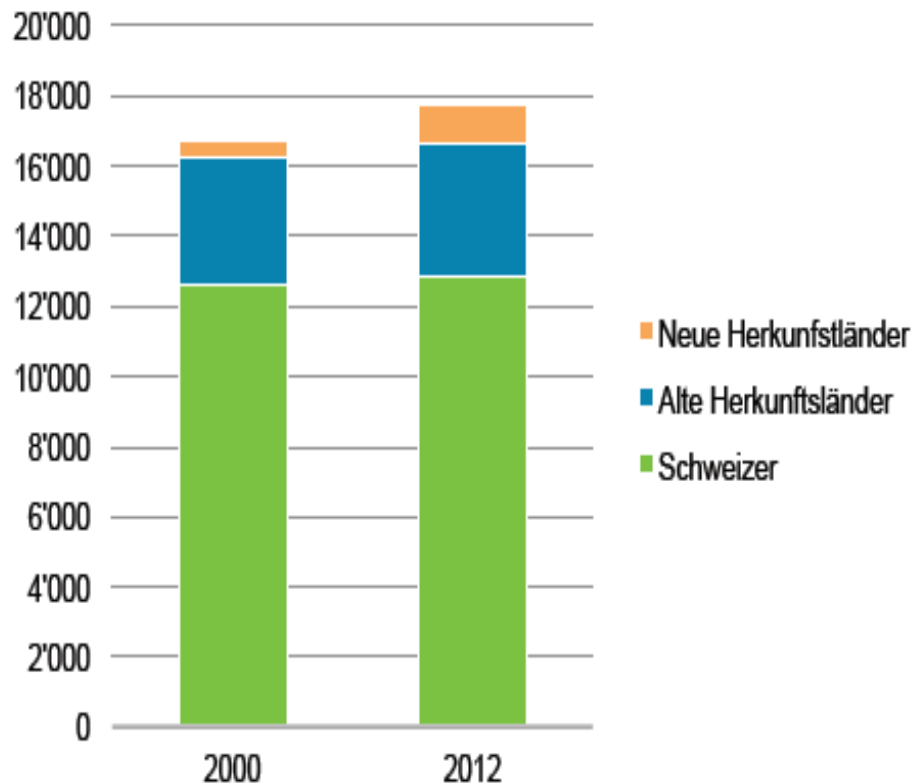
Entwicklung Familienanteil in den Quartieren



Quelle: Volkszählung 2000 (BfS), Registerdaten der Stadt Olten 2012, Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

Zunehmende Internationalisierung mit neuem Muster

Rückläufiger Anteil bei alten Herkunftsländern
Steigender Anteil bei neuen Herkunftsländern



Wohnpolitik Olten: Standort qualitativ und quantitativ entwickeln



Wohnpolitische Leitlinien – strategisches Instrument des Stadtrats

- Räumlich differenzierte Entwicklungs-Strategie
- Impulse und Förderungsmaßnahmen (Stärkung städtische Wohnqualitäten; Gewährleistung soziale Durchmischung)
- Entscheidungsgrundlage und Orientierungshilfe für Verwaltungsabteilungen und private Akteure
- Dialog mit verwaltungsinterner Kerngruppe, Stadtentwicklungskommission, externen Akteuren
- Beschluss durch Stadtrat

Wohnpolitik auf drei Flugebenen

GENERELLE STRATEGIE

Wie positioniert sich die Stadt Olten?
Welchen Spielraum hat die Stadt für neuen Wohnraum?
Wer sind die Zielgruppen der Wohnpolitik?

PLAN UND GRUNDSÄTZE ZU WOHNQUALITÄTEN UND DURCHMISCHUNG

Welche Wohnqualitäten bietet die Stadt Olten?
Welche Durchmischung ist sinnvoll?
Welche Entwicklungsgrundsätze folgen daraus?



MASSNAHMEN UND HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN (STADT, QUARTIERE)

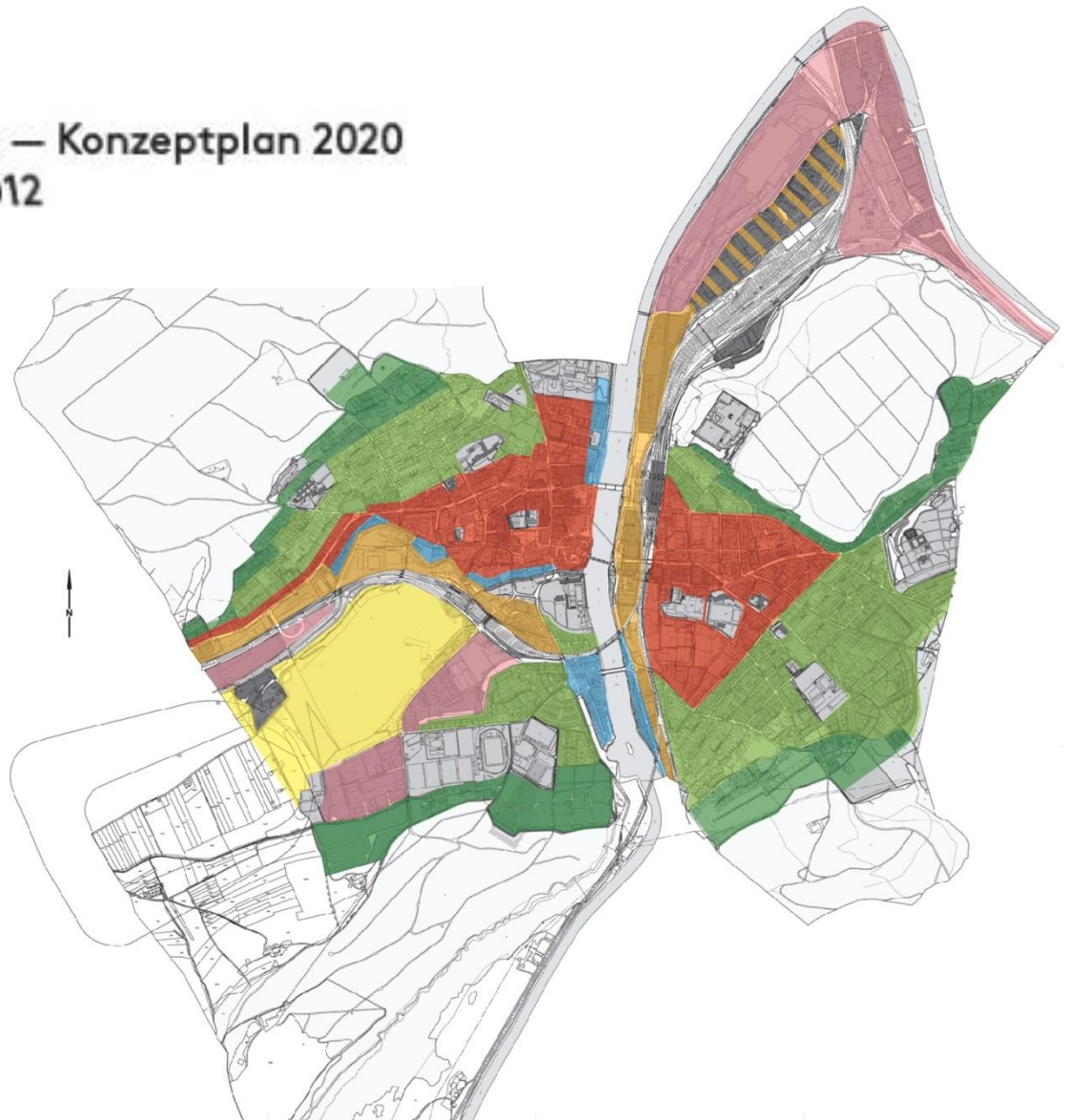
Welcher Handlungsbedarf besteht in den Quartieren?
Welche Möglichkeiten hat die Stadtverwaltung?
Welchen Beitrag leisten private Akteure?

Räumlich differenzierte Strategie

Wohnqualitäten in der Stadt Olten — Konzeptplan 2020

Bearbeitungsstand: 25. Oktober 2012

- Städtisches Wohnen im Bestand
- Wohnen im Grünen**
 - Wohnen am Garten
 - Wohnen am Wald
- Dichtes Wohnen auf Transformationsgebiet**
 - Wohnen im Neuland
 - Wohnen an der Eisenbahn
 - ▨ Zeithorizont 2030
- Wohnen am Wasser
- Arbeitsplatzgebiete
- Zone für öffentliche Bauten



Instrumentarium Wohnqualitäten macht Aussagen zu:

- Dominanten Merkmalen
- Stossrichtung Durchmischung
- Entwicklungsgrundsätzen (Wohnobjekte und -Umfeld)

Wohnqualität	Dominante Merkmale			Stossrichtung zur Durchmischung	Entwicklungsgrundsätze
	Strukturell	Gesellschaftlich	Identitätsstiftend		Wohnobjekte (Architektur, Immobilien)
(1) Städtisches Wohnen im Bestand					
<i>Kernaussage: Zentrumsnahes Wohnen wird für alte und neue Bewohner massvoll verdichtet und aufgewertet.</i>	• Angemessene hohe bauliche Dichte mit sehr starker und kleinteiliger Nutzungsmischung. • Viele Kleinparzellierungen, Gebäude mit kleineren Wohnungen. • Belebte öffentliche Räume.	• Bewohner der innerstädtischen Quartiere sind entweder lang ansässig oder suchen mit dem Zuzug «in den Bestand» bewusst das Wohnen mittendrin. • Altbauten, die Dichte an Angeboten und Nutzungen sind für die Bewohner jene Merkmale, welche die Qualität des Wohnens und des Wohnumfelds ausmachen.	• Soziale Netzwerke und Quartierleben, die sich über Jahrzehnte entwickelt haben. • Alter Gebäudebestand, typische Blockrandbebauungen, schöne und charakteristische Häuser. • Viele Einzeleigentümer, die ihre Liegenschaften auch selbst bewohnen.	• Stossrichtung ist eine gute Durchmischung nach sozialem Status. So stärken sich der Zusammenhalt und das Zusammenleben im Quartier.	• Neue Wohnmöglichkeiten entstehen über Verdichtung: Ersatzneubauten, Aufstockungen oder Parzellenübergreifende Bebauungen. • Die Aufwertung schlecht unterhaltener Liegenschaften erfolgt im Dialog mit Eigentümern bzw. den beauftragten Verwaltungen. • Nachverdichtung im Bestand erfolgt mit qualifizierten Planungsverfahren und spezifischen Lösungen am Objekt.
(2) Wohnen im Grünen					
<i>Wohnen am Garten</i> <i>Kernaussage: Wohnen am Garten wird über öffentliche Begegnungs- und Aufenthaltsräume an das Zentrum angebunden. Frei- und Strassenräume erhalten mehr</i>	• Quartiere mit reiner Wohnnutzung. • Gartenstadt-Charakter mit privaten Gärten und öffentlichen Grünräumen in den Quartieren. • Hoher Anteil Einfamilienhäuser.	• Wohnen am Garten wird von Bewohnern, insbesondere Familien, bevorzugt, welche das ruhige Wohnumfeld schätzen und dennoch in der Stadt leben möchten. • Dieses Bedürfnis zieht sich durch alle sozialen Schichten.	• Identitätsstiftend wirken die grossen Grün- und Freiflächen in den Quartieren, die teilweise auch ungenutzt sind. • Je nach Quartier wirken ehemalige Arbeiterhäuser, Ensemble oder Einfamilienhäuser identitätsstiftend.	• Stossrichtung ist eine gute Durchmischung nach Lebensphasen (Kinder, junge Paare, Ältere). So profitieren verschiedene Generationen von den grünen Quartieren.	• Bei Sanierungen, Erneuerungen oder Neubauten erfolgt eine städtebauliche Qualitätssicherung. • Bedürfnisgerechtere Wohnungen (kleinere, pflegeleichte Wohnung, Gehdistanz zur Versorgung, Nähe zu öffentlichem Leben) bieten im Quartier älteren Bewohnern eine Alternative zum Einfamilienhaus. So werden

Zielgruppen der Wohnpolitik: Bedürfnisse, Standortpotenzial Olten und Handlungsbedarf

- > Familien
- > Pendlerhaushalte
- > Babyboomer (geburtenstarke Jahrgänge 1943 – 1963)
- > Ältere Generation (Jahrgang bis 1942)
- > Studierende FHNW
- > In Olten neu Erwerbstätige (z.B. FHNW)

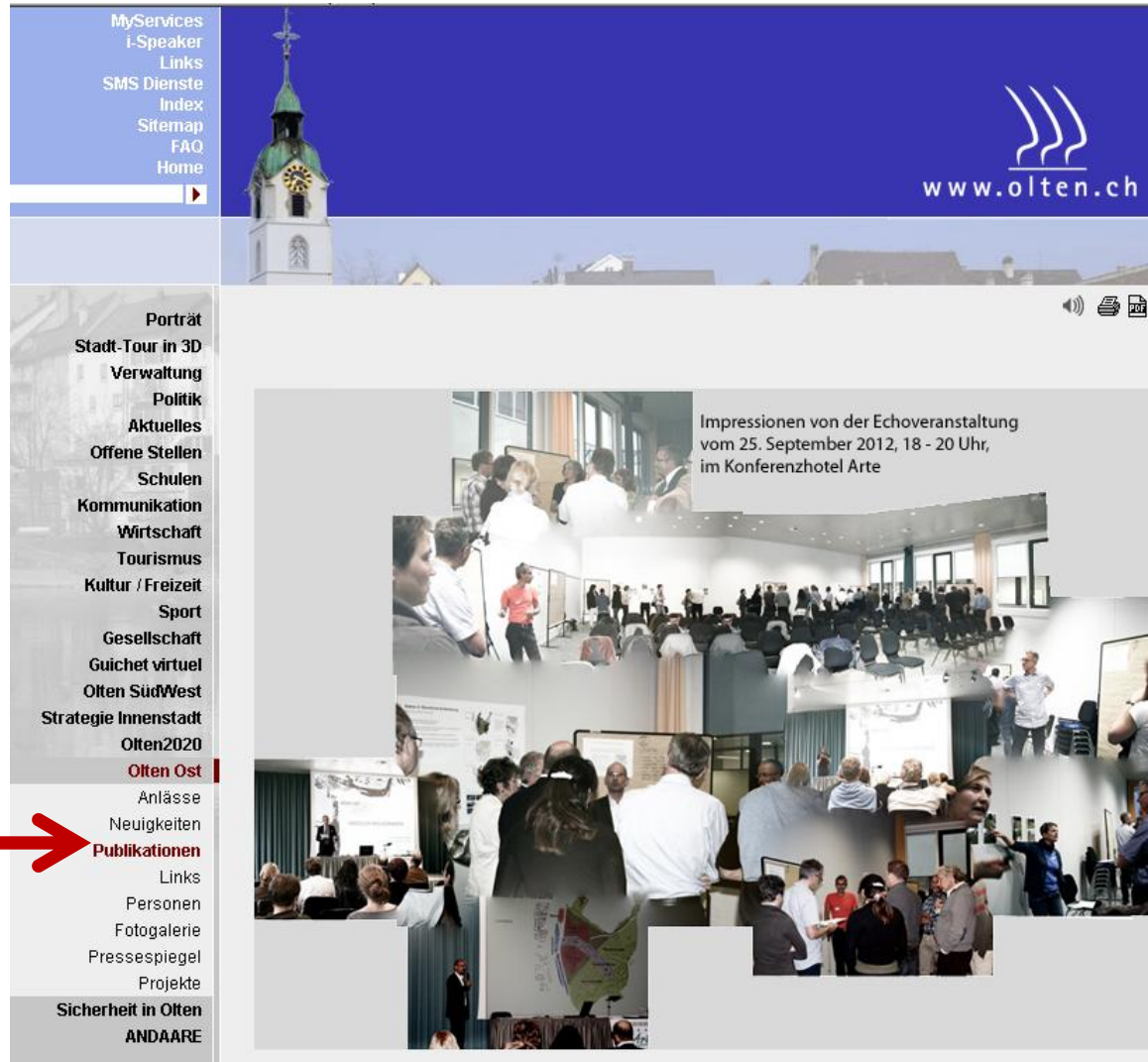
Wichtige Faktoren für eine gelingende Wohnpolitik

- Politische Einbettung, Auftrag Stadtrat
- Einbezug der Wissensträger in der Verwaltung (Bau/Planung, Öff. Sicherheit, Soziales, Bildung, Finanzen) in die inhaltliche Arbeit
- Orientierung an den Bedürfnissen verschiedener Wohnzielgruppen
- Räumliche Verortung der Wohnpolitik und der Entwicklungsgrundsätze

Immobilienentwicklung durch Dialog



- Bundesprogramm Projets urbains
- Projekt zur Aufwertung und Entwicklung rechte Aareseite
- Entwicklungsstrategie mit Teilprojekt Immobilienentwicklung
- **Alle Publikationen unter:**
www.olten.ch / Olten Ost / **Publikationen**



MyServices
i-Speaker
Links
SMS Dienste
Index
Sitemap
FAQ
Home

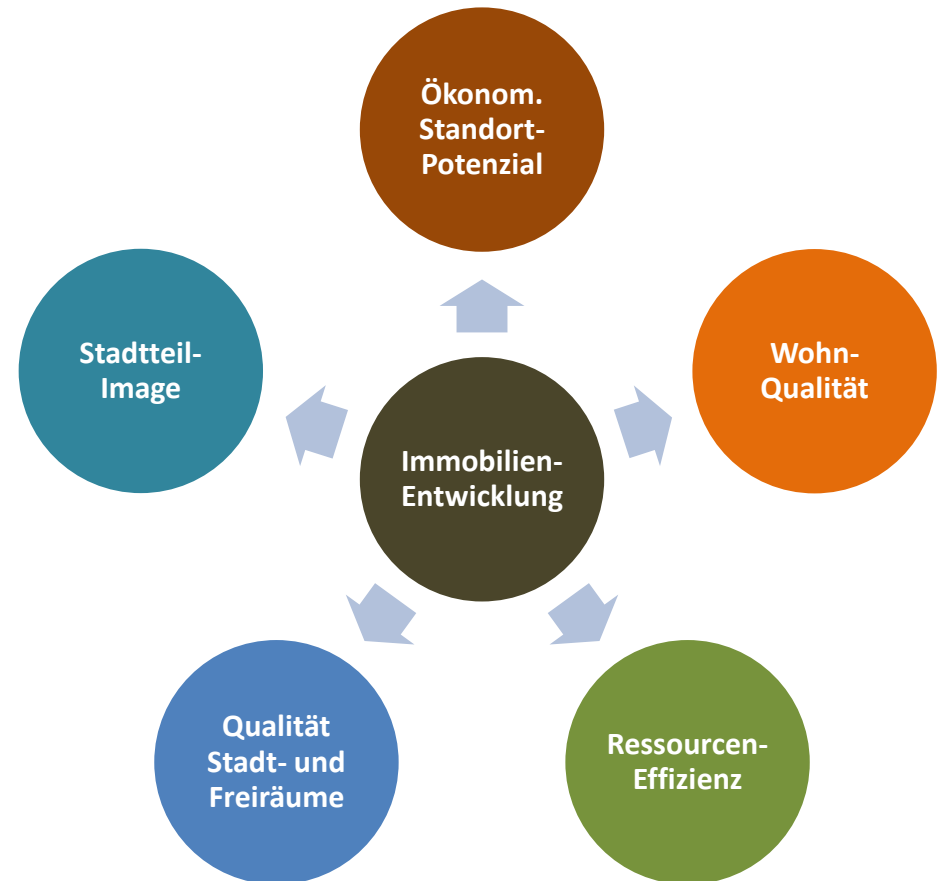
www.olten.ch

Porträt
Stadt-Tour in 3D
Verwaltung
Politik
Aktuelles
Offene Stellen
Schulen
Kommunikation
Wirtschaft
Tourismus
Kultur / Freizeit
Sport
Gesellschaft
Guichet virtuel
Olten SüdWest
Strategie Innenstadt
Olten2020
Olten Ost
Anlässe
Neuigkeiten
Publikationen
Links
Personen
Fotogalerie
Pressespiegel
Projekte
Sicherheit in Olten
ANDAARE

Impressionen von der Echoveranstaltung
vom 25. September 2012, 18 - 20 Uhr,
im Konferenzhotel Arte

Immobilienentwicklung als Teil der Stadtteil-Entwicklung

- Absichten Eigentümer?
- Wirtschaftliches Potenzial Immobilienentwicklung?
- Rolle öffentliche Hand?



Rolle der öffentlichen Hand

- Die Entwicklung von Immobilien in Privatbesitz ist durch die Stadt nicht direkt steuerbar. Immobilienentwicklung setzt voraus, dass sich diese für die Eigentümer lohnt.
 - Der Eingriff der öffentlichen Hand in den Immobilienmarkt wird in Olten politisch kontrovers beurteilt.
 - Schnellschüsse sind kaum möglich. Die öffentliche Hand kann investieren, Anreize geben und an definierten Lagen Impulse setzen.
 - Dialog mit EigentümerInnen als ein Instrument zur Beeinflussung der Immobilienentwicklung.
- ➔ **Entwicklungsstrategie Olten Ost** schafft Planungssicherheit für Private und bildet Entscheidungsgrundlage für Eingriffe der öffentlichen Hand.

Ziel Eigentümerdialog

- Schaffen eines Vertrauensverhältnisses sowie gemeinsamer Perspektiven
- Bilateral und Eigentümerforum



aus: Oltner Tagblatt, 5.10.12

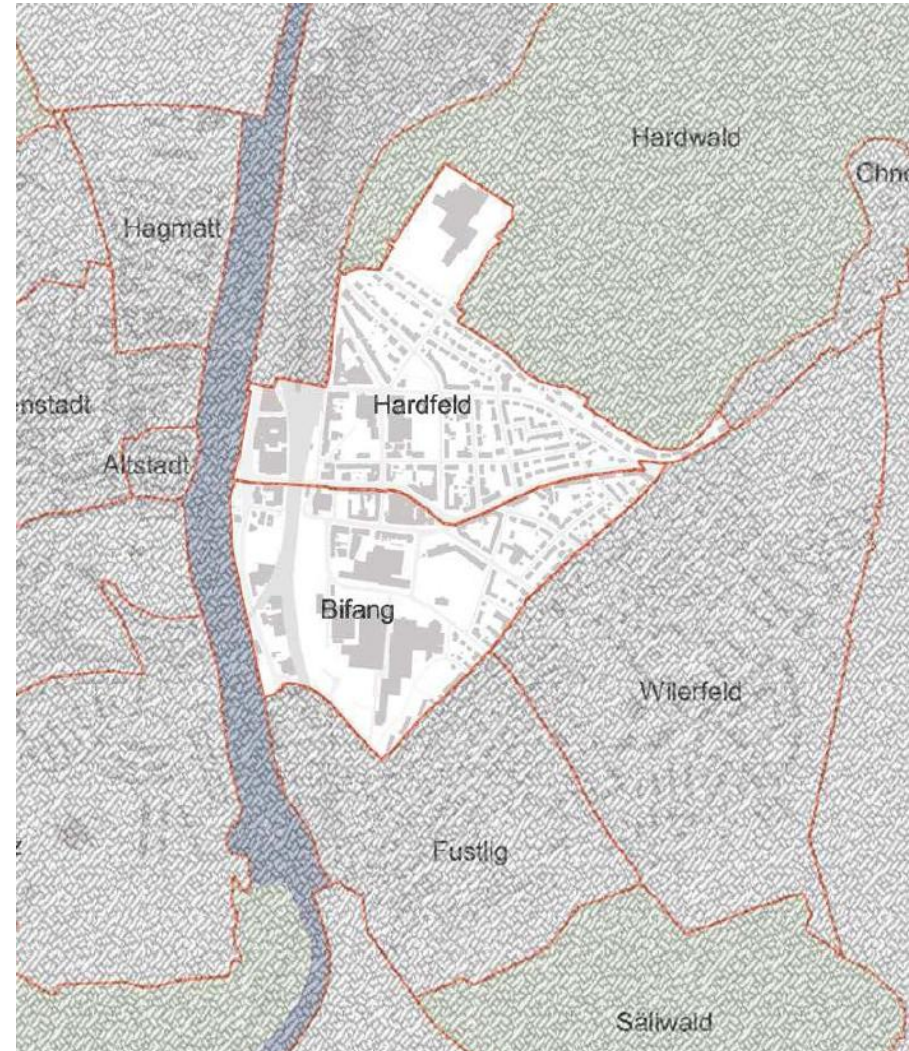
Olten: Giroud-Olma-Areal – neues Kapitel aufgeschlagen

Bezüglich Hochhauspläne auf dem Areal Giroud-Olma haben die Grundeigentümerin und die Stadt Olten ein neues Kapitel aufgeschlagen: Sie haben sich auf einen partnerschaftlichen Weg für eine koopera-

ergien genutzt und Mehrwerte aus dem Potenzial c Bildungsinstitute gewonnen werden können. Die ir involvierten Parteien verfolgen dabei gemeinsame Ir teressen im Hinblick auf die Arealentwicklung: Die

Grundlagen Eigentümerdialog

1. Aufbereitung Eigentümer-Kontaktdaten Hardfeld und Bifang (ca. 900).
2. Eigentümerbefragung: Anliegen und Absichten. Rücklauf 30%. (Sommer 2012)
3. Potenzialstudie Immobilien Bifang und Hardfeld: (Sommer 2012)



Erstes Eigentümerforum 22. Oktober 2012

- Einladung durch Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
- 170 Teilnehmende
- Themen: Eigentümerbefragung, Potenzialstudie, Geschäftsflächenentwicklung
- Diskussionsrunden
- Im Anschluss: Dankesbrief und Hinweis auf Zusammenfassung Diskussionsrunden.



Erkenntnisse Eigentümerdialog

- Eigentümerforum entspricht einem Bedürfnis
- Funktion einer Chropfleerete“, Schuldzuweisungen an die Adresse „der Stadt“, (zu) hohe Erwartungen an die Möglichkeiten der öffentlichen Hand
- Forum hat kanalisierende und z.T. relativierende Wirkung, z. B. bezüglich Vorurteilen und Pauschalisierungen
- Sensibilisierung für Verantwortung der Eigentümer hinsichtlich Stadtteilentwicklung ist Daueraufgabe
- Spagat zwischen Einzelinteressen und übergeordneten Interessen bleibt Herausforderung
- Bedarf an Bauherrenberatung: Intermediäre Vermittlung zwischen Stadtbehörden/Altstadtkommission und privaten Bauherren
- Die Befragung hatte eine aktivierende Funktion und lieferte Themen für das eigentümerforum.
- Der organisatorische und administrative Aufwand muss eingeplant werden.

An aerial night photograph of a city, likely Zurich, Switzerland. The foreground is filled with modern, multi-story apartment buildings with lit windows. In the background, the city lights spread out towards the base of dark, forested mountains under a dramatic, cloudy sky with a hint of sunset or sunrise. The text "Vielen Dank für Ihr Interesse!" is overlaid in the upper left quadrant.

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Eva Gerber

Stadt Olten, Leiterin Stadtentwicklung

Telefon 062 206 12 82, eva.gerber@olten.ch

Kurt Schibler:

Fotografische Ansichten von Olten, www.kurtschibler.ch