

# Die Wohnstrategie des Oltner Stadtrats

Fachbericht



Vorwort des Stadtrats	i
Die Wohnpolitik der Stadt in Kürze	ii
1 Instrument für den Stadtrat	1
1.1 Anlass	1
1.2 Ziele	1
1.3 Stossrichtungen	1
1.4 Stadtratsbeschluss	1
2 Empirische Grundlage der Wohnpolitik	2
2.1 Leitbild der Stadt Olten	2
2.2 Sozialraumanalyse und Wohnbedürfnisse	2
2.3 Chance der städtischen Dichte	10
2.4 Wohnqualitäten	11
2.5 Städtisches Immobilienportfolio	14
2.6 Wohnungsmarketing	14
3 Grundsätze der Wohnpolitik	15
3.1 Zielgruppen und Bevölkerungswachstum	15
3.2 Ziele Wohnraumentwicklung	16
3.3 Ziele der Innenentwicklung	17
3.4 Ziele gesamtstädtische Dynamik	17
3.5 Strategische Stossrichtungen	19
4 Handlungsprogramm	20
4.1 Differenzierte Beeinflussung der städtischen Dichte und Vielfalt	20
4.2 Stärkung der Wohnqualitäten	20
4.3 Austausch mit der Bevölkerung zu Wohnthemen	21
4.4 Kooperation mit der Immobilienwirtschaft	21
4.5 Verwaltungsinterne Vernetzung und Controlling	23
4.6 Vermarktung der Wohnqualitäten	23
5 Nächste Schritte in der Wohnpolitik	24
5.1 Neue Schwerpunkte	24
5.2 Kosten	24
5.3 Umsetzung	24
Impressum	24
Anhang	25

**Agieren statt Reagieren**

«Olten als Stadt im Grünen ist der Standort im zentralen Mittelland für städtisches Wohnen zu fairen Preisen.» Das Leitziel Nummer drei im Leitbild der Stadt Olten aus dem Jahr 2008 ist ein klares Bekenntnis der Exekutive zu einem prosperierenden Wohnstandort mit urbaner Infrastruktur, begünstigt durch die ausgezeichnete geografische Lage an den Schnittpunkten der wichtigsten Verkehrswege der Schweiz, insbesondere als nationale Drehscheibe des Eisenbahnverkehrs.

Das Bekenntnis wirft aber zugleich eine ganze Reihe von Fragen auf: Wie will man aus der Stagnation der letzten Jahre in Sachen Bevölkerungswachstum herauskommen? Wer steht im Fokus der städtischen «Ansiedlungspolitik»? Wie will man die Bedürfnisse der anvisierten Kundschaft abdecken? Und wie sollen ihr die lokalregional bekannten, national aber oft verkannten Vorteile des Standorts Olten ins Bewusstsein gebracht werden?

Um Antworten auf diese Fragen zu finden, hat die Direktion Präsidium / Abteilung Stadtentwicklung im Auftrag des Stadtrates und unter Einbezug einer verwaltungsinternen Kerngruppe, der Altstadt-, Bau- und Stadtentwicklungskommission sowie externer Fachpersonen die vorliegende Wohnpolitik erarbeitet. Die wohnpolitischen Grundsätze sollen aufzeigen, wie sich der Stadtrat zu bestimmten Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt, zu verschiedenen Wohnlagen und zur langfristigen Entwicklung positioniert und wo er städtischen Handlungsbedarf sieht. Und sie unterstützen den Stadtrat bei der Einordnung und Priorisierung von Investitionsprojekten und öffentlichen Angeboten sowie bei Verhandlungen mit Grundeigentümern.

Damit es nicht bei den Zielsetzungen bleibt, wird auch ein Handlungsprogramm aufgezeigt, welches die Grundsätze der Wohnpolitik mit konkreten Handlungsansätzen unterlegt, ergänzt mit einem Massnahmenpaket, das nach Massgabe der zur Verfügung stehenden personellen und finanziellen Ressourcen umgesetzt werden soll.

Zwei Ziele sind es im Wesentlichen, die der Stadtrat mit seiner Wohnpolitik unter dem Motto «Agieren statt Reagieren» verfolgt: erstens eine gesamtstädtische Dynamik in diesem Bereich zu fördern und auf das Gemeinwohl auszurichten und zweitens die Behörden als aktive und verlässliche Partner für alle Beteiligten zu etablieren.

Der Stadtrat von Olten

## Die Wohnpolitik der Stadt in Kürze

---

Der Stadtrat will Bevölkerungswachstum durch eine Zuzugs- und eine Bleibepolitik erreichen. Er fördert mit seiner Wohnpolitik eine gesamtstädtische Dynamik, die ein Wohncurriculum ermöglicht. Das heisst, Oltner Haushalte finden für jede Lebensphase und Lebenslage ein passendes Wohnumfeld in der Stadt.

### Stossrichtung 1: DER STADTRAT INVESTIERT IN DIE WOHNQUALITÄTEN.

Der Stadtrat investiert in Pull-Faktoren. Dazu zählen beispielsweise Kinderbetreuungs- und Freizeitangebote sowie Aufwertungsmassnahmen im Wohnumfeld. Er sichert die Wohnqualitäten im Zonenplan und entwickelt das Wohnen am Wasser weiter. Als neuen Schwerpunkt baut er das Thema Wohnen im Alter auf.

### Stossrichtung 2: DER STADTRAT BEEINFLUSST DIE STÄDTISCHE DICHTEN UND VIELFALT DIFFERENZIIERT.

— Der Stadtrat setzt sich für den Bau von 2.5- bis 3.5-Zimmerwohnungen mit gutem Ausbaustandard an gut versorgten, zentrums- und bahnhofsnahe Wohnlagen ein.

- Er unterstützt den Wohnungsbau in innerstädtischen Quartieren und an bahnhofsnahe Lagen.
- Er schafft Grundlagen mit denen er das Verdichtungspotenzial aktiv nutzen kann.
- 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 Mischung der Generationen und nach sozialem Status.

Der Stadtrat leistet einen aktiven Beitrag zur Entwicklung von Wohnraum und zur sozialen Vielfalt, indem er das Portfolio-Management der eigenen städtischen Liegenschaften ausbaut. Er führt das Quartier- und Umzugs-Monitoring weiter, um die Quartierentwicklung und Gründe für den Zu- und Wegzug zu beobachten.

### Stossrichtung 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 ab.

### Stossrichtung 4: DER STADTRAT KOOPERIERT MIT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

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

Für strategisch wichtige Arealentwicklungen legt er ein verwaltungsinternes Prozessmanagement fest. Als Ausgangslage für eine qualitätsvolle Arealentwicklung erarbeitet er Grundlagen zu wichtigen Themen. Er stellt die Entwicklung einer Leitidee für das Areal ins Zentrum. In der Zusammenarbeit mit der Immobilienwirtschaft folgt er den Grundsätzen, Spielräume im Prozess zur nutzen, Risiken für Behörden und Private zu minimieren und zu kommunizieren. Schliesslich orientiert er sich an ideal-typischen Prozessschritten.

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.

### Stossrichtung 5: DER STADTRAT WEIST DIE VERWALTUNG AN, SICH INTERN ZU VERNETZEN UND KONTROLLIERT DIE UMSETZUNG DER WOHNPOLITIK.

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 des Handlungsprogramms.

### Stossrichtung 6: DER STADTRAT VERMARKTET DEN WOHNSTANDORT OLTEN.

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



## 1 Instrument für den Stadtrat

---

### 1.1 Anlass

Das Entwicklungsleitbild der Stadt Olten aus dem Jahr 1998 sieht vor, mehr Menschen für die zentrale und zugleich naturnahe Stadt zu gewinnen. Ein Grundgedanke liegt in der Stärkung des Steuersubstrats. Denn die Wohnbevölkerung trägt durchschnittlich 44 Prozent der Steuererträge. Im Jahr 2011 waren es sogar über 52 Prozent. Damit liegt ein Grossteil der städtischen Entwicklungsmöglichkeiten in der Hand ihrer Bewohnerinnen und Bewohner.

Das Ziel aus dem planerischen Leitbild von 1998 wurde weit verfehlt. Eine Erklärung liegt in den geringen Neubautätigkeiten und dem mangelnden Angebot an zeitgemäsem Wohnraum. Seit 2008 sind in Olten jährlich etwa 33 neue Wohnungen erstellt worden, während die Werte bei ähnlich grossen Städten wie Biel (112), Solothurn (135), Aarau (86) und Baden (196) deutlich höher liegen.

Das Bevölkerungswachstum hängt allerdings nicht nur vom Wohnungsangebot und den guten Verkehrsanbindung ab. Wesentlich ist, dass die Wohnstadt auch urbane Qualitäten bietet. Diese liegen in den vielfältigen Nutzungen, Infrastrukturen, Dienstleistungs- und Freizeitangeboten.

Der Stadtrat hat sich nun mit rund 3000 zusätzlichen Einwohnern bis 2021 ein neues Ziel gesetzt und beschlossen, zur Förderung der Wachstumsdynamik eine aktive Wohnpolitik zu betreiben. Damit verfolgt er konsistente wohnpolitische Ziele und tritt als verlässlicher Partner auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt auf.

### 1.2 Ziele

Die Ziele des Stadtrats sind in der Sache:

- Der Wohnungsbau soll gefördert werden.
- Es sollen bestimmte Zielgruppen angesprochen werden.
- Der neue Wohnraum soll am richtigen Ort und in der gewünschten Qualität gebaut werden.

Die Ziele sind im Prozess:

- Nach aussen weiten der Stadtrat und die Verwaltung die Vertrauensbasis und die Kontakte zu den Akteuren auf dem Immobilienmarkt (Eigentümer, Investoren) aus.
- Nach innen entwickeln der Stadtrat und die Verwaltung eine gemeinsame Verwaltungskultur zu den Zielen des Wohnungsbaus, der Wohnumfeld- und Angebotsentwicklung.

Mit der Wohnpolitik werden einzelne neue Pflöcke eingeschlagen. Das Ziel ist aber auch, die vielen bereits heute laufenden Prozesse und Massnahmen in einer Strategie zu bündeln und sichtbar zu machen.

### 1.3 Stossrichtungen

Der Stadtrat verfolgt sechs strategische Stossrichtungen:

1. Stärkung der Wohnqualitäten
2. Differenzierte Beeinflussung der städtischen Dichte und sozialen Vielfalt
3. Austausch mit der Bevölkerung zu Wohnthemen
4. Kooperation mit Privateigentümern und der Immobilienwirtschaft
5. Verwaltungsinterne Vernetzung und Controlling
6. Vermarktung des Wohnstandorts

Da städtisches Wohnen verschiedene Lebensbereiche betrifft und die Umsetzung von einer Vielzahl öffentlicher und privater Akteure abhängt, bindet die Wohnpolitik die wichtigsten Stakeholdergruppen ein.

In Kapitel 2 wird die Grundlage der Wohnpolitik ausführlich beschrieben. Dieses Kapitel eignet sich zur Vertiefung in die Inhalte. Kapitel 3 umfasst die Zielgruppen, Ziele und Stossrichtungen der Wohnpolitik. In Kapitel 4 ist das detaillierte Handlungsprogramm zur Umsetzung der Wohnpolitik beschrieben. Das letzte Kapitel 5 beschreibt die nächsten Schritte des Stadtrats.

### 1.4 Stadtratsbeschluss

Der Stadtrat von Olten beschliesst das Kapitel 3, Grundsätze der Wohnpolitik, das Kapitel 4 mit dem Handlungsprogramm und das Kapitel 5 mit den nächsten Schritten.



## 2 Empirische Grundlage der Wohnpolitik

Die Wohnpolitik baut strategisch auf dem Leitbild der Stadt Olten auf. Inhaltlich stützt sich die Wohnpolitik auf empirische Grundlagen und auf den Handlungsbedarf, der in Expertenworkshop diskutiert wurde.

Die Wohnpolitik verfolgt einen gesellschaftlichen und räumlichen Ansatz. Deshalb werden sowohl die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Wohnqualitäten in den Quartieren analysiert.

### 2.1 Leitbild der Stadt Olten

Das Leitbild der Stadt Olten betont verschiedene wohnrelevante Stärken und Chancen für die Zukunft:

- Die geografische Lage an den Schnittpunkten der wichtigsten Verkehrswege der Schweiz, insbesondere als nationale Drehscheibe des Eisenbahnverkehrs.
- Eine hohe Wohnqualität in verkehrsberuhigten «Gartenstadt»-Quartieren zu tiefen Lebenshaltungskosten.
- Ein überdurchschnittliches urbanes Angebot in den Lebensbereichen Bildung, Kultur, Sport, Freizeit, Unterhaltung, Einkaufen, soziale und kirchliche Netzwerke und Gesundheitsversorgung.
- Das Entwicklungspotenzial als Regionalzentrum mit strategischen Landreserven.
- Die überschaubare Grösse mit kurzen Wegen.
- Ein charmanter Stadtkern mit der historischen Altstadt und der Holzbrücke.
- Die Nähe zur «grünen Lunge» der Naherholungsgebiete am Aarelauf, in den umliegenden Wäldern und auf den Jurahöhen.
- Eine offene Gesellschaft ohne Berührungängste, dank einer langen Tradition der Bevölkerungswanderung.

Olten soll sich im zentralen Mittelland als Standort für städtisches Wohnen zu fairen Preisen entwickeln.

### 2.2 Sozialraumanalyse und Wohnbedürfnisse

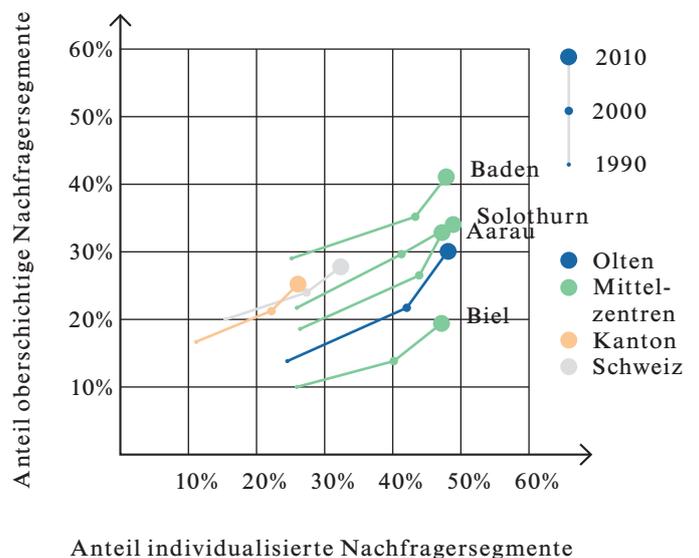
Die Wohnpolitik steht auf einer empirischen Grundlage, welche die Wohnmigration (Zu- und Abwanderung), Entwicklung des Wohnungsbestands, sozialräumliche Entwicklungen in den Quartieren sowie Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Wohngruppen berücksichtigt.

## POSITIONIERUNG IM REGIONALEN UMFELD (OLTEN, SOLOTHURN, BADEN)

### Langfristige demographische Entwicklung

Das demografische Szenario für die Stadt Olten sieht langfristig eine leichte Zunahme bei jungen Erwachsenen, eine deutliche Zunahme bei Personen über 70 Jahren und eine Abnahme bei Kindern, Jugendlichen und Personen mittleren Alters vor. Der Blick auf die letzten zehn Jahre zeigt, dass insbesondere eine starke Zuwanderung bei jungen Erwachsenen stattgefunden hat. Diese wohnen im Durchschnitt drei bis vier Jahre in Olten, bevor sie wieder wegziehen (Quelle: BFS). Vergleichbar mit anderen Städten ist die Oberschicht in den letzten zwanzig Jahren angewachsen, wie Abbildung 1 zeigt. Allerdings liegt Olten nach wie vor hinter Aarau, Solothurn und Baden.

Abbildung 1: Veränderung der Nachfragesegmente (Quelle: Raumdaten 2013)



Künftig wird also vermehrt Wohnraum von älteren Kleinhaushalten nachgefragt. Daneben ist ein städtisches Umfeld zentral, welches Olten als Wohnort für jüngere Erwerbstätige attraktiv macht und sie auch nach der Familiengründung hält.

### Scharnierfunktion zwischen den Kantonen

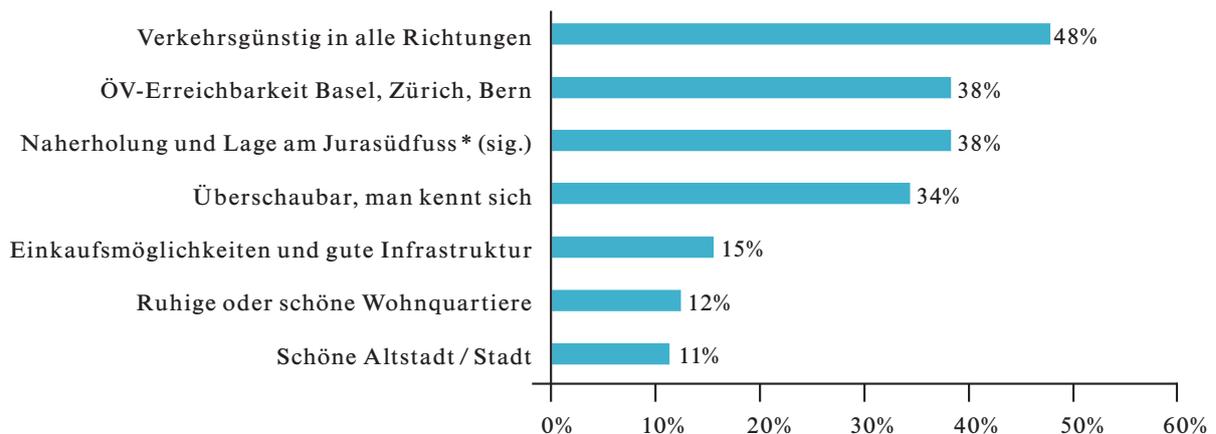
Olten übernimmt eine Scharnierfunktion zwischen den Kantonen, wie der hohe Anteil an interkantonalen Zuwanderung zeigt. Baden weist verglichen dazu mehr Zuwanderung direkt aus dem Ausland auf, was

mit der Sogfunktion des Metropolitanraums Zürich zusammenhängt. Solothurn ist als städtisches «Bijou» attraktiv für Zuwanderung aus dem Kanton (Datenquelle: BFS).

Die Scharnierfunktion zwischen den Kantonen spiegelt sich auch in den Wohnqualitäten, welche Olten Bevölkerung hervorhebt. An erster Stelle schät-

zen sie die verkehrsgünstige Lage in alle Richtungen und an zweiter Stelle die ÖV-Erreichbarkeit der Städte Basel, Zürich und Bern. Abbildung 2 zeigt, dass die Naherholung und die Lage am Jurasüdfuss vor allem in den typischen Wohnquartieren geschätzt werden.

Abbildung 2: Oltens Qualitäten als Wohnstandort (Quelle: Bevölkerungsbefragung 2008, n=475)



\* signifikant höhere Bewertung in Wohnquartieren am Garten und am Wasser

### Zunehmende Internationalisierung der Stadtbevölkerung

Die Internationalisierung der Bevölkerung nimmt in Olten zu, in ähnlichem Trend wie in Baden. Im Gegensatz dazu ist der Ausländeranteil in der Kantonshauptstadt Solothurn tiefer und in den letzten zehn Jahren konstant geblieben. Dies mag mit der Bedeutung Oltens als Arbeitsplatzstandort zusammenhängen.

In den letzten zehn Jahren haben sich allerdings die Muster der Wohnbevölkerung mit Migrationshintergrund verändert. Ein wachsendes Gewicht haben heute in Olten Zuzüger aus sogenannten «neuen Herkunftsländern», vorwiegend aus den nördlichen Ländern der Europäischen Union, insbesondere dem deutschen Sprachraum. Diese Zuwanderer sind häufig gut bis hoch qualifiziert und bieten eine Chance für die Ansiedlung einer Mittel- und Oberschicht. Die Anteile haben sich auch wegen Einbürgerungen verändert, unter denen die alten Herkunftsländern wie Italien oder Spanien deutlich übervertreten sind (Quelle: Raumdaten 2012).

### Entwicklung der Altersgruppen

Die Verteilung und Entwicklung der Altersgruppen in Olten zeigt verglichen mit Solothurn und Baden einige Eigenheiten. Olten (11.9%) und Solothurn (11.6%) weisen beide geringere Anteile an Kindern und Jugendlichen in der Wohnbevölkerung auf als Baden (13.0%). Der Anteil dieser Altersgruppe ist seit 2000 in allen drei Städten geschrumpft, am stärksten in Solothurn.

Die junge Bevölkerung im Ausbildungsalter ist in allen drei Städten ähnlich stark vertreten. Solothurn und Olten haben in dieser Altersgruppe in den letzten zehn Jahren zugelegt, während der Anteil in Baden etwas geringer geworden ist.

Baden weist dafür als zugkräftiger Arbeitsstandort und Einzugsgebiet des Metropolitanraums Zürich einen deutlich höheren Anteil aktiver Erwerbsbevölkerung zwischen 30 und 49 Jahren (34.1%) als Olten (29.8%) und Solothurn (29.5%) auf.

Olten verfügt mit 7 Prozent über einen überdurchschnittlich hohen Anteil an über 79-Jährigen, verglichen mit 6.2 Prozent in Solothurn und nur 3.9 Prozent in Baden. Da auch der Anteil der Babyboomer

zwischen 65 und 79 Jahren (13.4%) über den Werten von Solothurn (12.5%) und Baden (10.9 %) liegt, wird der Anteil der ältesten Altersgruppe in den nächsten zehn Jahren überdurchschnittlich hoch sein. (Quelle: Raumdaten 2013).

## ZUSAMMENHALT DER WOHNBEVÖLKERUNG

### Beurteilung der sozialen Durchmischung

In den Bevölkerungsbefragungen 2008 und 2013 konnte die Wohnbevölkerung das Zusammenleben unterschiedlicher Gruppen beurteilen. Der soziale Zusammenhalt zwischen den Generationen wird generell besser bewertet (schlecht: 28%) als der Zusammenhalt zwischen der Schweizer Bevölkerung und jener mit Migrationshintergrund (schlecht: 40%). Der Zeitvergleich zeigt aber auch, dass die Beurteilung des Generationenzusammenhalts schlechter geworden ist, während sie bei den Nationalitäten ähnlich blieb. Bemerkenswert ist, dass der Zusammenhalt zwischen den Nationalitäten in den Quartieren Bifang, Wilerfeld und Hardfeld mit den höchsten Ausländeranteilen nicht schlechter eingeschätzt wird als in den anderen Quartieren. Es handelt sich also um ein städtisches Unbehagen und nicht um ein lokales Problem in der Nachbarschaft. Die schlechtere Beurteilung des Generationenzusammenhalts hängt damit zusammen, dass die Bevölkerung ein Defizit an Freizeitangeboten und Treffpunkten für Jugendliche und junge Erwachsene ortet.

Werden Quartiere mit hohem Ausländeranteil zugunsten einer stärkeren Durchmischung mit höheren Einkommensschichten aufgewertet, steigt mit den Aufwertungen die subjektive Sicherheit auf den Strassen. Entstehen mehr niederschwellige Begegnungsorte, kann dies auch zu einem besseren Zusammenhalt zwischen den Nationalitäten führen. Die Stärkung des Freizeitangebots für die jüngere Bevölkerung ermöglicht eine Entspannung zwischen den Generationen.

### Sozialhilfe und gemeinnütziger Wohnungsbau

Die Sozialregion Olten weist, verglichen zum Beispiel mit der Sozialregion Solothurn, eine doppelt so hohe Sozialhilfequote aus. Diese hohe Quote lässt sich allerdings durch die Olten spezifischen Rahmenbedingungen erklären, etwa mit der guten Erreichbarkeit durch den ÖV (Sozialhilfe Beziehende

dürfen kein Auto einlösen), dem günstigen und weniger attraktiv gelegenen Wohnraum (zum Beispiel an den Einfallachsen), der Arbeitsmarktsituation oder der Struktur der Bevölkerung. Betrachtet auf den einzelnen Sozialhilfefall sind die Kosten in Olten auf einem vergleichbaren Niveau wie in den anderen Sozialregionen.

Um eine Segregation von Sozialhilfebeziehenden in einzelnen Quartieren zu verhindern, hat sich die subsidiäre Hilfe bewährt. Das heisst, die Sozialregion unterstützt Bedürftige auch an Wohnkosten gemäss Skos Richtlinien. Die Wohnungen können selbst gewählt werden, jedoch immer im Maximum nach den Skos Ansätzen. Dieses Prinzip soll beibehalten werden.

Ein Unterschied besteht zwischen Personen, welche beim Wohnen auf Unterstützung aus der Sozialhilfe und solchen, welche auf zahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Zu letzteren gehört eine steigende Anzahl von Rentnerinnen und Rentnern, welche heute günstig wohnen und auch bei einem Umzug nach bezahlbarem Wohnraum suchen. Oder junge Familien, welche sich keine Neubauwohnungen leisten können. Diese beiden Zielgruppen können mit einem spezifischen Angebot an gemeinnützigem Wohnungsbau unterstützt werden.

## VERÄNDERUNGEN IN DEN QUARTIEREN

### Quartierbevölkerungsentwicklung und Generationenwandel

Die Quartierbewohnerzahlen haben sich in den letzten zehn Jahren unterschiedlich entwickelt. Gewachsen sind die Altstadtbevölkerung und das Kleinholz. Stagniert sind die Quartierzahlen in den innerstädtischen Quartieren Hardfeld und Bifang sowie im Wohnquartier Fustlig. Moderat gewachsen sind die innerstädtischen und grünen Wohnquartiere links der Aare.

Der Familienanteil hat mit Ausnahme des Quartiers Bifang überall abgenommen und der Altersquotient ist in den Wohnquartieren Schöngrund und Chnoblach sowie in den innerstädtischen Quartieren Hagmatt, Innenstadt und Altstadt schneller angestiegen. Trotzdem findet in diesen Quartieren ein Generationenwandel statt, und zwar etwas schneller in den Wohnquartieren Chnoblach und Fustlig, moderat im Schöngrund und langsam im Wilerfeld und Chliholz.

Abbildung 3: Entwicklung der Quartierbevölkerung (Darstellung: Raumdaten 2012)

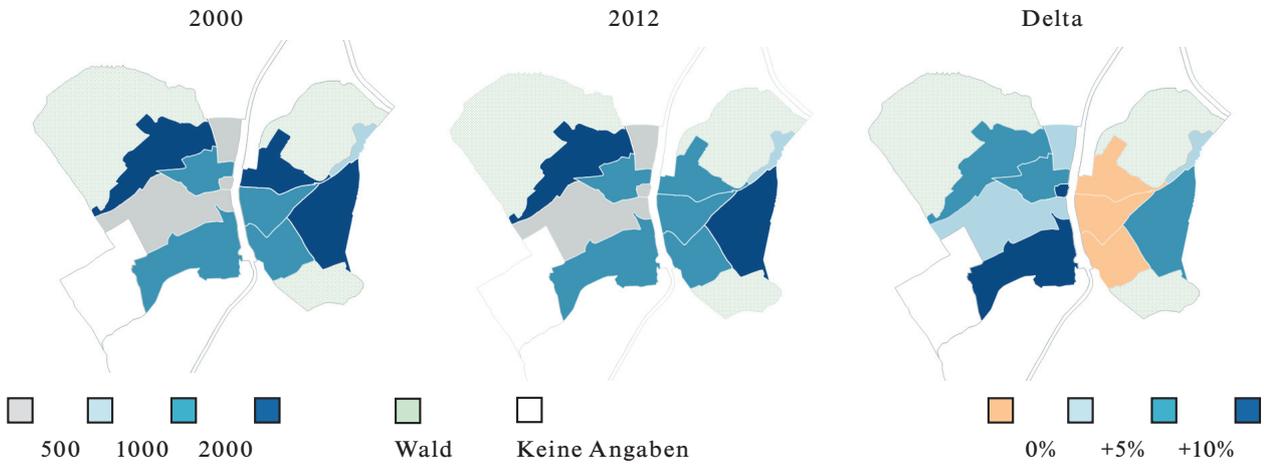


Abbildung 4: Entwicklung des Familienanteils in den Quartieren (Darstellung: Raumdaten 2012)

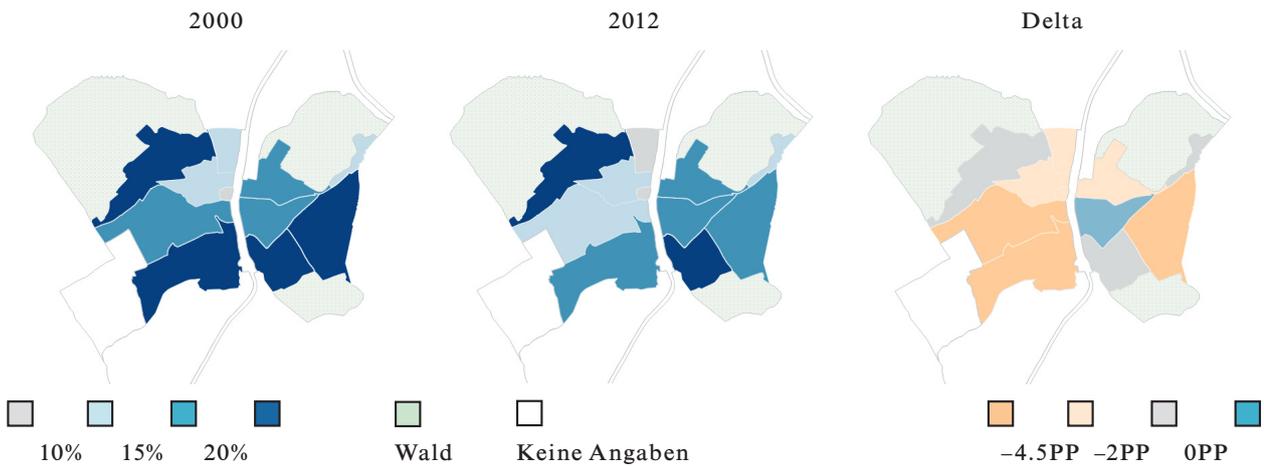
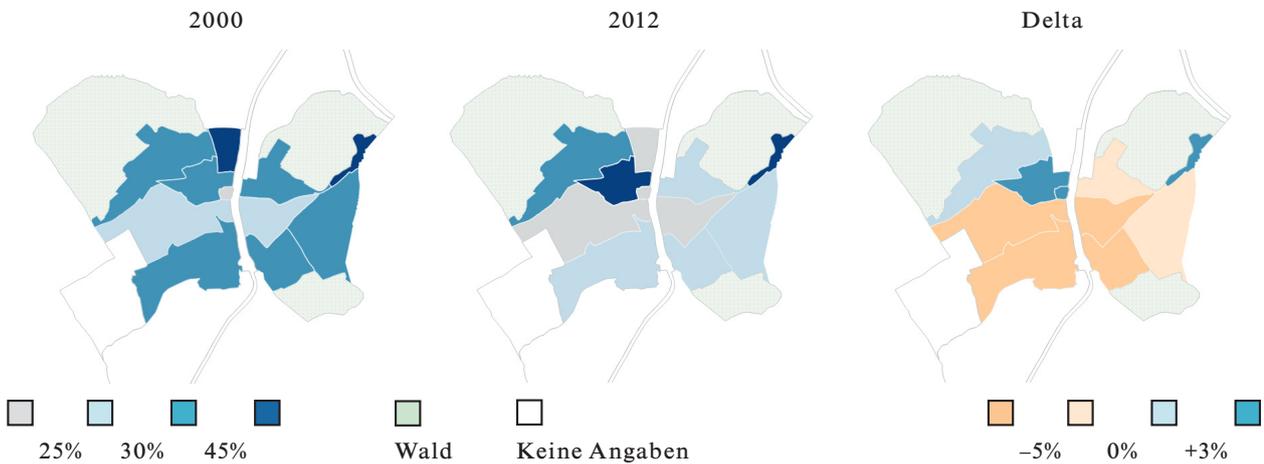


Abbildung 5: Entwicklung des Altersquotienten in den Quartieren (Darstellung: Raumdaten 2012)



Zwischen 2000 und 2012 sind in Olten überwiegend grosse Wohnungen gebaut worden. Tabelle 1 zeigt, dass 57 Prozent der Neubauwohnungen vier und mehr Zimmer haben und damit den Bedarf von Haushalten mit mindestens drei Personen decken. Tabelle 1 zeigt auch, dass im selben Zeitraum nur 211 solcher Haushalte dazugekommen sind, was 47 Prozent des Bedarfs ausmacht. Im selben Zeitraum haben sich auch über 208 zusätzliche Einzelhaushalte

gebildet, was 46 Prozent des Wachstums entspricht. Allerdings haben nur 20 Prozent der neu gebauten Wohnungen 2 Zimmer. Es wurden also zu viele grosse Wohnungen und zu wenige kleine Wohnungen gebaut. Lösen sich Paarhaushalte in Einzelhaushalte auf, so haben diese kaum Angebote für eine Anpassung des Raumbedarfs. Ziehen Einzelhaushalte nach Olten zu, so müssen diese auf Wohnungen ausweichen, die ihren Raumbedarf übersteigen.

Tabelle 1: Neu erstellte Wohnungen in der Stadt Olten und Zunahme der Haushalte 2000 bis 2012 (Quelle: Volkszählung 2000 und Registerdaten Stadt Olten 2012)

Wohnungen	2000–2012	%	Haushalte	2000–2012	%
1-Zimmer	+0	0%	1-Personen-Haushalt	+208	46%
2-Zimmer	+82	20%			
3-Zimmer	+98	24%	2-Personen-Haushalt	+34	7%
4-Zimmer	+184	44%	3+Personen-Haushalte: — Wohngemeinschaft — Mit Jugendlichen — Mit Kindern	+332	73%
5-Zimmer	+37	9%		+64	14%
6+Zimmer	+16	4%		–184	–41%

Viele junge Paarhaushalte, Studierende oder Wohngemeinschaften wie auch ältere Seniorenhaushalte können sich keine 4-Zimmer-Neubauwohnungen leisten. Solange keine Neubauwohnungen mit 3 Zimmern in moderatem Ausbaustandard gebaut werden, besteht für diese Zielgruppen für den Zuzug oder Umzug innerhalb Olten ein Mangel an Angebot. Dasselbe gilt für Einzelhaushalte, welche sich keine 3-Zimmerwohnung leisten können und

auf ein Angebot an Wohnungen mit 2.5-Zimmern angewiesen sind.

Die demographischen Entwicklungen verstärken diesen Trend. Entwickelt sich der neue Wohnungsbestand weiter wie bisher, wird es in absehbarer Zeit einen grossen Mangel an 2-Zimmer-Wohnungen geben, wie in der letzten Spalte auf Tabelle 2 sichtbar ist.

Tabelle 2: Lebensphasenverteilung mit strategischer Ausrichtung bis 2030 (Quelle: raumdaten GmbH)

	Wohnungsmix gemäss fortgeschrittener Neubautätigkeit			Idealer Whg-Mix für die angestrebten Zielgruppen		Differenz	
	2010	2020	2030	2020	2030	2020	2030
1-2 Zimmer	1 930	1 960	1 990	2 569	2 544	+610	+550
3-4 Zimmer	6 190	6 330	6 470	5 696	5 954	–630	–520
5+Zimmer	1 570	1 670	1 770	1 420	1 525	–250	–250
Gesamt	9 690	10 020	10 360	10 020	10 360		
1-2 Zimmer	20%	20%	19%	26%	25%	+6.1PP	+5.3PP
3-4 Zimmer	64%	63%	62%	57%	57%	–6.3PP	–5.0PP
5+Zimmer	16%	17%	17%	14%	15%	–2.5PP	–2.4PP
Gesamt	100%	100%	100%	100%	100%		

Tabelle 3 zeigt, dass heute der Bestand an kleinen Wohnungen mit zwei Zimmern vor allem in den Quartieren Fustlig, Wilerfeld, Kleinholz, Hagmatt und Schöngrund sehr gering ist. Wohnungen mit

3 Zimmern sollten vermehrt in der Innenstadt, Kleinholz, Rötzmatt und Schöngrund gebaut werden.

Tabelle 3: Wohnungsbestand in den Quartieren nach Zimmerzahl (fett: besonders tiefe Werte)  
Quelle: Volkszählung 2000 (BfS), Registerdaten der Stadt Olten 2012

	1-Zimmer		2-Zimmer		3-Zimmer		4-Zimmer		5-Zimmer		6-Zimmer		Gesamt	
<b>Altstadt</b>	14	12%	26	22%	39	33%	26	22%	11	9%	2	2%	120	100%
<b>Innenstadt</b>	70	7%	161	17%	<b>267</b>	<b>28%</b>	320	34%	76	8%	54	6%	955	100%
<b>Hardfeld</b>	85	8%	168	17%	359	36%	251	25%	70	7%	75	7%	1 008	100%
<b>Bifang</b>	78	12%	119	18%	250	37%	146	22%	40	6%	32	5%	673	100%
<b>Fustlig</b>	<b>30</b>	<b>4%</b>	<b>67</b>	<b>9%</b>	288	37%	209	27%	112	14%	81	10%	787	100%
<b>Wilerfeld</b>	<b>111</b>	<b>5%</b>	290	14%	813	39%	696	33%	140	7%	46	2%	2 096	100%
<b>Kleinholz</b>	<b>32</b>	<b>5%</b>	<b>59</b>	<b>9%</b>	<b>205</b>	<b>30%</b>	264	39%	92	14%	28	4%	680	100%
<b>Chnoblauch</b>	30	8%	43	12%	114	32%	103	29%	49	14%	10	3%	360	100%
<b>Hagmatt</b>	<b>12</b>	<b>4%</b>	<b>27</b>	<b>10%</b>	157	55%	41	14%	33	12%	12	4%	284	100%
<b>Rötzmatt</b>	18	13%	23	16%	<b>44</b>	<b>31%</b>	36	26%	10	7%	6	4%	140	100%
<b>Schöngrund</b>	<b>33</b>	<b>2%</b>	<b>67</b>	<b>5%</b>	<b>410</b>	<b>30%</b>	444	32%	234	17%	183	13%	1 372	100%
<b>Gesamt</b>	515	6%	1 056	12%	2 953	35%	2 557	30%	870	10%	533	6%	8 518	100%

### Wohnflächenverbrauch in den Quartieren

Olten steht vor der Herausforderung, die Siedlung nach innen zu verdichten. Dabei muss die Stadt nicht nur den Wohnungsbedarf von neuen Stadtbewohnern befriedigen, sondern auch damit umgehen, dass die bestehende Wohnbevölkerung mehr Wohnfläche pro Kopf konsumiert. Der steigende Bedarf der jetzigen Wohnbevölkerung liegt vor allem daran, dass sich Haushalte verkleinern und die verbleibenden Haushaltsmitglieder ihre Wohnsituation nicht an den veränderten Raumbedarf anpassen. Wo vorher eine Familie mit zwei Kindern oder ein Paar gelebt haben, wohnt nachher ein Paar bzw. eine Einzelperson in derselben Wohnung. Dagegen liegt der zunehmende Wohnflächenverbrauch bei der zuziehenden Stadtbevölkerung vor allem daran, dass ein Grossteil in Neubauwohnungen zieht, welche grössere Grundrisse haben als der alte Wohnungsbestand.

Die Wohnfläche pro Person hat in der ganzen Stadt zugenommen, allerdings in sehr unterschiedlichem Mass, wie Tabelle 4 zeigt. In der Altstadt, wo sich die Anzahl Wohnungen nicht verändert hat, ist der Wohnflächenverbrauch nur sehr marginal angestiegen. Dies ist eher aussergewöhnlich, da Altstädte sich wegen der Verkleinerung von Haushalten in der Regel entdichten. Auch in der zweigeschossigen Wohnzone, die sich in den typischen grünen Wohnquartieren befindet, hat die Wohnfläche pro

Person nur massvoll zugenommen, die Anzahl Personen pro Haushalt ist sogar etwas grösser geworden. Allerdings ist in dieser Zone der Wohnflächenverbrauch mit 40m<sup>2</sup> pro Person bereits sehr hoch. Am stärksten angestiegen ist der Flächenverbrauch in der dreigeschossigen Mischzone, welche sich überwiegend entlang der stark befahrenen Hauptstrasse befindet. Auch in der Kernrandzone, welche sich im äusseren Ring der Innenstadt und östlich des Bahnhofs befindet, ist der Wohnflächenverbrauch stark gestiegen. Dies liegt einerseits daran, dass hier viele Wohnbautätigkeiten stattgefunden haben und neue Wohnungen mit grösseren Grundrissen auf den Markt gekommen sind. Andererseits ist der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch mit 27 respektive 33 m<sup>2</sup> sehr gering, die Bewohner holen also auf das städtische Niveau auf.

Deutlich sichtbar wird, dass neuer Wohnraum grosszügiger gebaut wird als der alte Wohnungsbestand. Besonders grosse Wohnungen mit über 32 m<sup>2</sup> Fläche pro Zimmer sind im Schöngrund, in der Rötzmatt, in der Innenstadt und im Bifang gebaut worden. Kleinere Wohnungen mit durchschnittlich unter 28 m<sup>2</sup> Fläche wurden seit dem Jahr 2000 in den Quartieren Kleinholz und Hardfeld gebaut.

Eine Entdichtung der Wohnbevölkerung hat in der Kernzone und in der Eigenheimzone stattgefunden. Das heisst, in diesen beiden Zonen wohnen 2012 weniger Personen als im Jahr 2000. Die Einfä-

Tabelle 4: Wohnungsentwicklung nach Zonenart (Quelle: Raumdaten 2012)

	Anzahl Wohnungen			Wohnfläche pro Person in m <sup>2</sup>			Anzahl Personen pro Wohnungen		
	2000	2012	delta	2000	2012	delta	2000	2012	delta
Altstadtzone	113	113	+0.0%	47	49	+2.7%	1.7	1.7	-3.6%
Zweigeschossige Wohnzone	1 379	1 393	+1.0%	40	44	+10.9%	2.2	2.2	+1.2%
Eigenheimzone	1 136	1 021	-10.1%	38	46	+21.0%	2.3	2.4	+3.4%
Dreigeschossige Wohnzone	3 156	3 487	+10.5%	33	42	+24.6%	2.0	1.9	-3.4%
Gewerbezone mit Wohnanteil	65	46	-29.2%	29	36	+25.5%	2.5	2.2	-11.4%
Kernzone	431	385	-10.7%	35	45	+27.8%	1.7	1.8	+5.5%
Zweigeschossige Mischzone	128	131	+2.3%	30	39	+30.4%	2.4	2.1	-14.2%
Kernrandzone	684	834	+21.9%	33	44	+33.4%	1.9	1.9	-2.2%
Dreigeschossige Mischzone	759	815	+7.4%	27	36	+35.2%	2.1	2.1	-0.2%

milienhäuser in der Eigenheimzone werden zu 30 Prozent von jüngeren (13%) oder älteren (17%) Einzelhaushalten bewohnt. In 27 Prozent der Häuser wohnen ältere Paare oder Familien mit erwachsenen Kindern. In den nächsten zehn Jahren ist ohne flankierende Massnahmen eine weitere Verkleinerung der Haushalte und damit eine wohnliche Entdichtung in den Quartieren sehr wahrscheinlich.

Eine Wohnpolitik kann auf der einen Seite daran ansetzen, dass der Wohnungsbestand bedarfsge rechter bewohnt wird. Auf der anderen Seite können planerische Instrumente so entwickelt werden, dass neu gebaute Wohnungen dem Bedarf aus dem demographischen Wandel gerecht werden.

#### WOHNBEDÜRFNISSE DER ZIELGRUPPEN

##### Beurteilung der Wohnqualitäten durch die Stadtbewohner

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

Familien schätzen in besonderem Masse die zentrale Lage und die Überschaubarkeit Oltens. Die zentrale Lage vereinfacht das Alltagsleben, wenn beide Partner erwerbstätig sind und einer oder beide wegpandeln müssen. Das Kleinstädtische ermöglicht es den Familien, relativ schnell soziale Netzwerke aufzubauen und die Familien zu organisieren, was für das Alltagsleben tragend ist. Familien mit Schulkindern sind in Olten überdurchschnittlich zufrieden mit der Lebensqualität und den nachbarschaftlichen Beziehungen. Familien mit Kleinkindern äussern allerdings einen Bedarf nach besseren ausserfamiliären Betreuungsmöglichkeiten.

Pendlerhaushalte schätzen in hohem Masse die Erreichbarkeit der Städte Basel, Zürich und Bern

und generell die Anbindung der Stadt Olten. Dies ist wenig überraschend, da sie ihren Wohnstandort nach dem Kriterium der Erreichbarkeit ausgesucht haben oder davon profitieren, den Wohnort Olten bei einem Stellenwechsel behalten zu können. Gleichzeitig weisen sie besonders häufig auf die ruhigen und schönen Wohnquartiere hin, die sie in der überschaubaren Kleinstadt finden. Berufliche Wegpendler sind eine wichtige Zuzugsgruppe für Olten.

Babyboomer, also die geburtenstarken Jahrgänge 1943 bis 1963, welche in den nächsten 15 Jahren ins Pensionsalter treten, schätzen insbesondere die Erreichbarkeit der Städte Basel, Zürich und Bern sowie die Anbindung Oltens. Dies hängt mit ihrer hohen Alltags- und Freizeitmobilität zusammen. Gleichzeitig schätzen sie die Naherholung und die Nähe zum Jurasüdfuss, wo sie Zeit mit Ausflügen verbringen können. Als Letztes schätzen sie die guten Einkaufsmöglichkeiten und Infrastrukturen, die ihnen Olten vor der Türe bietet. Babyboomer sind überdurchschnittlich zufrieden mit Olten als Wohn- und Lebensort. Sie haben hohe Erwartungen an die Wohnung und das Wohnumfeld.

Die Generation der Babyboomer ist nicht nur als heutige Wohngruppe, sondern auch als künftige Zuzugsgruppe relevant. Eine repräsentative Bevölkerungsbefragung im Kanton Aargau hat gezeigt, dass sich rund 12 Prozent der umzugswilligen über 50-jährigen Personen im Kanton einen Umzug in die Städte Aarau und Baden vorstellen können. Umgerechnet auf die Situation im Kanton Solothurn bedeutet dies, dass sich etwa 5300 Personen einen solchen Umzug nach Olten oder Solothurn vorstellen könnten. Tabelle 5 zeigt, dass über die nächsten zwanzig Jahre für Olten jährlich ein Zuzugspotenzial von rund 130 über 50-jährigen Personen besteht, welches ausgeschöpft werden kann. >

Tabelle 5: Potenzial zuziehender Babyboomer aus dem Kanton Solothurn (eigene Modellierung)

Anzahl über 50-Jährige Personen im Kanton Solothurn:	98 107	
Generelle Umzugsbereitschaft:	44%	
<b>Gewünschter Wohnort bei einem Umzug:</b>		
Ruhige Stadtlage in Solothurn oder Olten	3 638	8%
Belebtes Innenstadtquartier in Solothurn oder Olten	1 727	4%
Potenzielle Umzüge nach Olten und Solothurn	5 365	
Davon eine Hälfte nach Olten	2 683	
<b>Geschätztes jährliches Potenzial für die nächsten zwanzig Jahre</b>	<b>134 Personen</b>	

### Zuzugspotenzial von Studierenden der Fachhochschule

Olten hat mit der Fachhochschule Nordwestschweiz eine grosse Institution für junge Erwachsene. Die Schule positioniert sich mit ihrer guten Pendlerlage und bietet viele Nachdiplomstudiengänge an, die von den Studierenden als Zupendler absolviert werden können. Welche Wohnbedürfnisse die Studierenden haben, wurde in einer Befragung im Herbst 2012 erhoben.

Nur ein sehr kleiner Teil der Studierenden lebt in Olten oder im Kanton Solothurn. Über 80 Prozent pendeln aus anderen Kantonen zu. Von den zupendelnden Studierenden können sich lediglich fünfzehn Prozent vorstellen, für das Studium oder längerfristig nach Olten zu ziehen. Das Interesse der jungen Männer ist dabei etwa doppelt so hoch als jenes der jungen Frauen. Gemessen an den Studierendenzahlen entspricht das Potenzial etwa 230 Studierenden. Wer sich einen Zuzug vorstellen kann, möchte entweder alleine (36%) oder in einer Wohngemeinschaft (37%) wohnen. Lediglich 25 Prozent würde sich für ein möbliertes Zimmer entscheiden. Knapp die Hälfte der zuzugswilligen Studierenden würde möglichst nahe zum Campus ziehen. Etwa

ein Viertel würde sich eine Wohnung im städtischen Geschehen suchen.

Studierende, die in Olten wohnen, vermissen Cafés, Bars und Freizeitangebote, welche auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten sind.

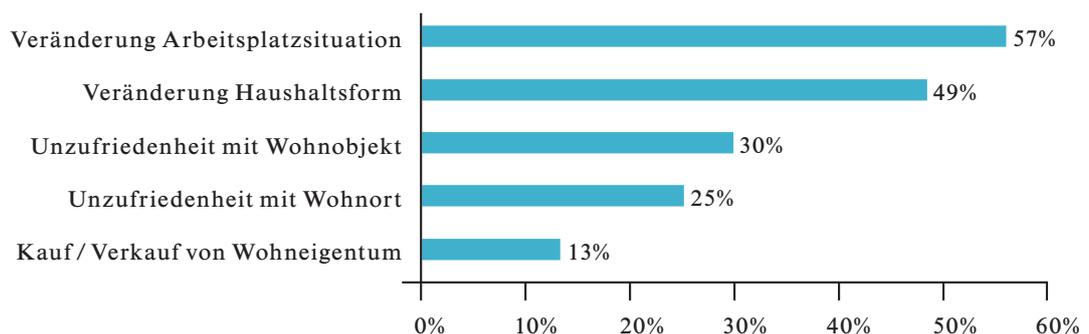
### Wohnbedürfnisse der Zuziehenden

Die Auswertung der Zuzugsbefragung aus dem Jahr 2012 zeigt, aus welchen Gründen neue Stadtbewohner nach Olten ziehen und welche Prioritäten sie bei der Wohnungssuche setzen. Die Gründe sind auf Abbildung 6 dargestellt.

Die beiden wichtigsten Zuzugsgründe sind Veränderungen in der Arbeitsplatzsituation und in der Haushaltsform. Der Trend, dass Erwerbstätige mit dem Stellenwechsel in eine Kleinstadt ziehen, ist aus vergleichbar grossen Städten wie Aarau bekannt.

Der Umzug nach Olten hat bei den Befragten deutliche Verbesserungen bei den vier wichtigsten Aspekten ihrer Wohnortssuche gebracht. Sie haben nun eine bessere Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Daneben ermöglicht ihnen die Kleinstadt kurze Wege. Sie können in der Stadt wohnen, arbeiten und haben einen besseren Zugang zu Versorgungsangeboten als vorher.

Abbildung 6: Gründe für den Zuzug nach Olten (Quelle: Umzugsmonitoring, n=60)



Letztlich, und entscheidend, haben die Zugezogenen in Olten das Wohnobjekt gefunden, das ihren Idealvorstellungen entsprochen hat.

Bei drei weiteren wichtigen Aspekten sehen die Zugezogenen allerdings nur wenig Verbesserung gegenüber der vorherigen Wohnsituation. Dazu zählen ein ansprechendes Umfeld, das Sicherheitsgefühl und die Nähe zu Familie und Freundeskreis. Mit der Aufwertung des Wohnumfelds und Investitionen in öffentliche Räume kann die Stadt Olten wichtige «Pull»-Faktoren verbessern. Das soziale Umfeld kann die Stadt dagegen nur beschränkt beeinflussen. Eine Möglichkeit besteht darin, den Aufbau von Netzwerken unter Studierenden der Fachhochschule oder Erwerbstätigen zu stärken. Dazu notwendig ist ein Kultur-, Gastronomie- und Ausgehangebot. Können Netzwerke gepflegt werden, haben bisherige Zupendler Grund für einen Zuzug.

Die Befragten konnten auch bewerten, wie wichtig ihnen bestimmte Aspekte bei der Suche nach dem geeigneten Wohnobjekt waren und wie sie diese an der gefundenen Wohnung einschätzen. Die Zufriedenheit mit der Wohnungsgrösse, der zentralen Lage und der Höhe der Miete ist sehr hoch. Weniger zufrieden sind die Zugezogenen mit dem zeitgemässen Grundriss, den nutzbaren Aussenräumen wie etwa Gartensitzplatz oder Balkon und der Besonnung der Wohnung. Olten bietet heute auf dem Wohnungsmarkt also genügend grosse, erschwingliche Wohnungen an zentraler Lage bzw. in einem ruhigen Wohnumfeld. Neuer Wohnraum sollte jedoch eine zeitgemässe Raumteilung sowie einen attraktiven Wohnaussenraum aufweisen. Dass Balkone von Städtern als hohe Lebensqualität geschätzt werden, ist auch aus Studien zu anderen Städten bekannt.

Die Stadt Olten zieht neue Bewohner aus Städten (35%), aus der Agglomeration (41%) und dem ländlichen Raum (24%) an. Es sind deutlich mehr als doppelt so viele, die in Olten einen neuen Haushalt zu zweit gegründet haben, als dass Einzelpersonen nach einer Trennung oder sonstigen Haushaltsauflösung das Alleinwohnen in der Stadt suchen. Oltens ist also weniger eine «Single»-Stadt, sondern eine Stadt, welche Paare und Wohngemeinschaften zusammenführt.

Da Olten in den letzten Jahren auch als Arbeitsstandort gewachsen ist und die Wachstumsstrategie für die nächsten zehn Jahre weiter verfolgt wird, liegt ein grosses Potenzial bei den zukünftigen Erwerbstätigen. Gross ist das Potenzial bei Paaren, von denen beide an unterschiedlichen Orten erwerbstätig sind.

## Handlungsbedarf: ZIELGRUPPENGERECHTE ANGEBOTE UND BEOBACHTUNG DER ENTWICKLUNG

Der Handlungsbedarf liegt in der zielgruppenspezifischen Stärkung von Pull-Faktoren und Reduktion von Push-Faktoren. Dazu zählt der Ausbau spezifischer Angebote wie Kinderbetreuungsangebote für Familien, Freizeitangebote für Jugendliche und Studierende sowie Unterstützungsmassnahmen im Haushalt für Ältere.

Auf strategischer Ebene sollten die gesellschaftlichen Entwicklungen und die Entwicklung des Wohnungsbaus mit einer fundierten Datenlage beobachtet werden.

### 2.3 Chance der städtischen Dichte

Die Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet auch eine bauliche Verdichtung. Verdichtung bedeutet für das städtische Gebiet eine Herausforderung und Chance zugleich. Zentral ist, dass die Qualität der Verdichtung im Vordergrund steht. Der Stadtrat versteht städtische Dichte als differenziertes Konzept.

#### Bauliche Dichte: INITIIERUNG VON INVESTITIONEN

Wirtschaftlich betrachtet lösen bauliche Verdichtungsmöglichkeiten Investitionen aus, die sonst nicht getätigt werden. Diese sind auch zentral, um energetische Sanierungen umzusetzen und die Gebäudehüllen dem heutigen Standard anzupassen. Diese Chance nutzt der Stadtrat insbesondere in Olten Ost, wo eine Aufwertung der Quartiere gewünscht wird. Damit bauliche Veränderungen ausgelöst werden und in hoher Qualität erfolgen, muss die öffentliche Hand allerdings als flankierende Massnahmen öffentliche Räume aufwerten und integrierte Verkehrskonzepte umsetzen. In diesem Gesamtpaket profitiert das ganze Quartier von einer baulichen Verdichtung.

#### Nutzungsdichte: HERSTELLEN STÄDTISCHER QUALITÄTEN

Aus einer gesellschaftlichen Perspektive kann eine bauliche Verdichtung auch Chancen für mehr Angebote im Quartier bringen. Wo mehr Menschen wohnen und arbeiten, ist die Nachfrage nach kommerziellen und unkommerziellen Angeboten höher. Davon profitieren die Gastronomie, das Gewerbe mit Produkten für den täglichen oder mittelfristigen

Bedarf oder Freizeiteinrichtungen. Das grössere Nutzungsangebot trägt zur Belebung von Quartieren bei und stärkt städtische Qualitäten. Der Stadtrat setzt sich deshalb in den innerstädtischen Quartieren für eine Zunahme der Wohnbevölkerung und ein breites Detailhandels- und Kulturangebot ein.

#### Historische Verdichtung: IDENTITÄT UND PATINA

Bauliche Verdichtung führt immer zu einer Veränderung des Gebäudebestands. Damit Quartieridentitäten nicht verloren gehen beziehungsweise neue Quartieridentitäten entstehen können, ist ein umsichtiger Umgang mit identitätsstiftenden Strukturen notwendig. Der gezielte Erhalt von Gebäuden, Freiraum- oder Strassenstrukturen verleiht einem Quartier Patina und Vertrautes. Der Stadtrat setzt sich für diese Form von «historischer Verdichtung» ein.

Wo Quartiere eine ältere Bausubstanz haben, kann bauliche Verdichtung zu einem grösseren und zeitgemässen Wohnungsangebot im Bestand beitragen. Dies wissen Zuziehende zu schätzen, welche das urbane Leben mittendrin suchen, aber auch Lokale, welche sich innerhalb der Stadt in der Wohnsituation nochmals neu orientieren möchten.

#### Öffentlicher Haushalt: AMORTISATION VON INFRASTRUKTUREN

Für den öffentlichen Haushalt bedeutet innerstädtische Verdichtung, dass gute Mikrolagen mit bestehenden sozialen und technischen Infrastrukturen, Angeboten und Anbindung besser genutzt und in Wert gesetzt werden. Deshalb unterstützt der Stadtrat neuen Wohnraum, wo städtische Lagen bereits gut erschlossen und versorgt sind. Er setzt begleitend dazu Massnahmen um, um mit dem dadurch entstehenden zusätzlichen Verkehr umzugehen.

#### Widerstand gegen bauliche Verdichtung: OFFENER DIALOG

Bauliche Verdichtung betrifft Nachbarschaften und Anwohner. Deshalb führen Veränderungen häufig auch zu Widerständen im Quartier. Die Widerstände hängen mit vielschichten Interessen zusammen, die auch ihre Berechtigung haben. Sie entstehen wegen dem Verlust von Freiräumen, einer Skepsis über den Mehrwert der Verdichtung für das Quartier, eine generelle Ablehnung von Veränderungen oder dem Wunsch, dass das Umfeld baulich und sozial erhalten bleibt.

Bei Verdichtungsprozessen sucht der Stadtrat den Dialog mit den Anwohnern und nimmt ihre Vorbehalte ernst. Gegenüber dem Entwickler macht er eine Interessensabwägung zwischen den Bedürfnissen der einzelnen Anspruchsgruppen. Er schafft mit der Gestaltung hochwertiger öffentlicher Räume und Freiräume einen Mehrwert für das Quartier.

#### Handlungsbedarf: FLANKIERUNG DER VERDICHTUNG

Damit bauliche Verdichtung die Chancen auch nutzt, sind flankierende Massnahmen erforderlich. Im Dialog mit der Bevölkerung können Verdichtungsängste entgegengenommen und der Mehrwert einer Verdichtung vermittelt werden. Ergänzend dazu kann überprüft werden, ob das Erheben einer geringen Gebühr auf Einsprachen einen Beitrag dazu leistet, willkürliche Einsprachen abzufedern.

Sondernutzungsplanungen gewährleisten, dass einerseits ein angemessener Verdichtungsspielraum für Investitionen entsteht. Andererseits sorgen sie dafür, dass mit der baulichen Verdichtung auch eine Aufwertung der öffentlichen Räume stattfindet, welche dem Gemeinwohl dient. Führt bauliche Verdichtung nur zu einem höheren Wohnflächenverbrauch pro Person, findet keine Nutzungsverdichtung und damit auch keine Siedlungsentwicklung nach innen statt. Qualitätsverfahren ermöglichen eine standortbezogene bauliche Verdichtung in Abhängigkeit einer Nutzungsverdichtung. Solche Verfahren sind auf den spezifischen lokalen Kontext angepasst.

Ein gesamtstädtisches Mobilitätskonzept gewährleistet den langfristigen Umgang mit dem Verkehr in der Stadt.

Letztlich können über die Mehrwertabschöpfung aufwertende Infrastrukturmassnahmen umgesetzt werden. Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes wird künftig die finanzielle Mehrwertabschöpfung eingeführt. Entsprechende Grundlagen stellt der Kanton Solothurn voraussichtlich bis 2015 bereit.

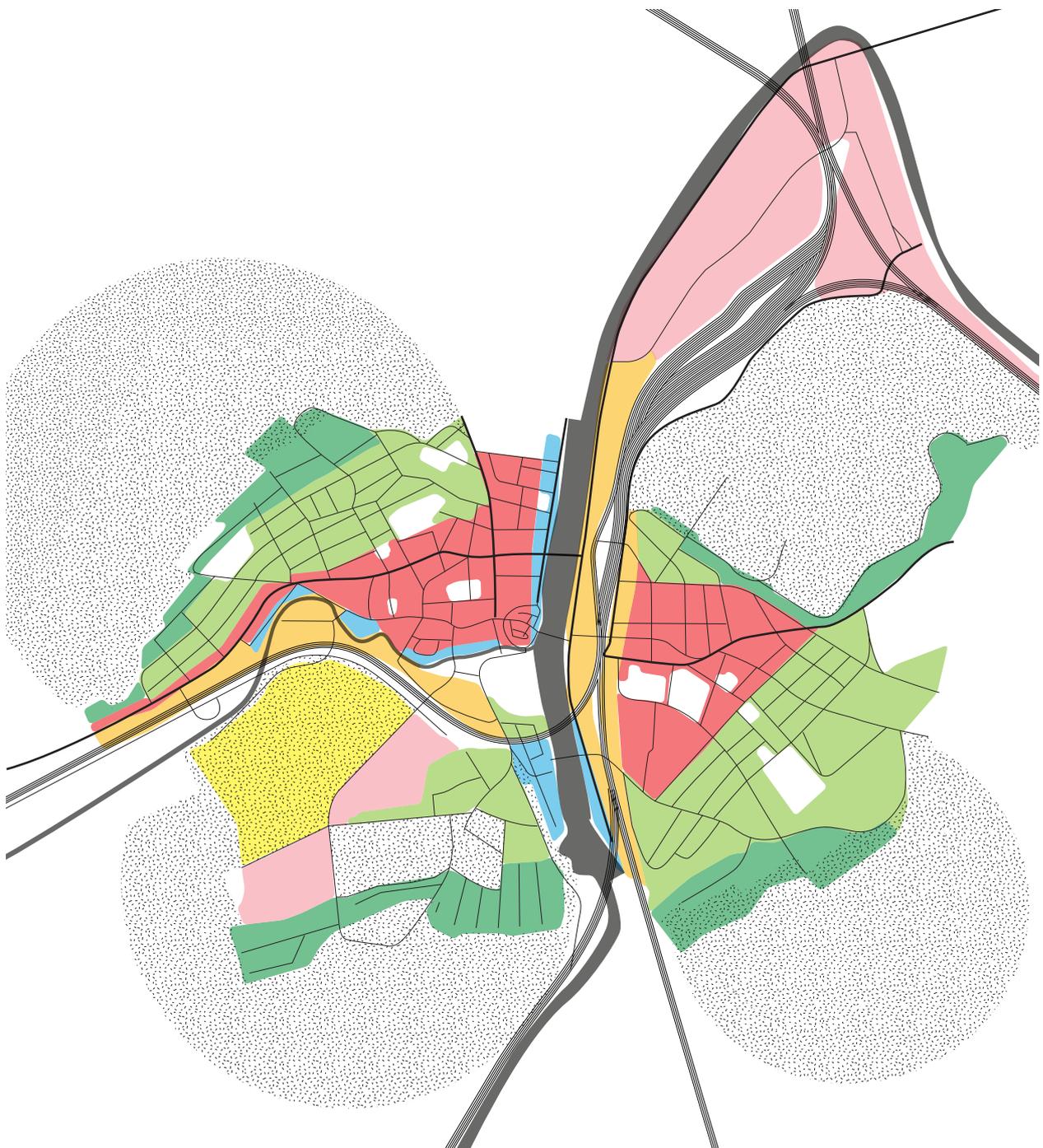
## 2.4 Wohnqualitäten

Die Stadt Olten hat Quartiere mit unterschiedlichen Wohnqualitäten. Diese werden durch städtebauliche, gesellschaftliche und identifikationsstiftende Strukturen definiert, welche spezifische Formen von städtischer Dichte beschreiben. In einigen Quartieren Olten sind die Wohnqualitäten etabliert und benötigen keine weitere Entwicklung. In anderen Quartieren müssen sie über Investitionen in das Wohnumfeld aktiviert oder weiterentwickelt werden.

Auf Abbildung 7 sind die Wohnqualitäten verortet. Es gibt das innerstädtische Wohnen im zentrums- und bahnhofsnahe Gebiet. Daneben gibt es die typischen Wohnquartiere am Garten und am Wald. Als drittes wird zukünftig das dichte Wohnen am Gleis entstehen. Und als vierte Wohnqualität, welche heute erst in Ansätzen vorhanden ist, gibt es in Olten das Wohnen am Wasser.

- innerstädtisches Wohnen
- Wohnen am Garten
- Wohnen am Wald
- Wohnen in Olten SüdWest
- Wohnen am Gleis
- Wohnen am Wasser
- Arbeitsplatzgebiete
- Zone für öffentliche Bauten

Abbildung 7: Wohnqualitäten in der Stadt Olten



### «INNERSTÄDTISCHES WOHNEN»

Das «Innerstädtische Wohnen» umfasst die innerstädtischen und bahnhofsnahe Quartiere links und rechts der Aare. Identitätsstiftend wirkt der Bahnhof, welcher das Tor zur Stadt bildet. Zu den städtischen Dichtemerkmalen gehören:

— **BAULICHE STRUKTUREN:** Eine angemessene hohe bauliche Dichte mit sehr starker und kleinteiliger Nutzungsmischung, viele Kleinparzellierungen, Gebäude mit kleineren Wohnungen und belebte öffentliche Räume prägen die innerstädtischen Quartiere.

— **WOHNEN:** Altbauten und die Dichte an Angeboten und Nutzungen sind für die Bewohner jene Merkmale, welche die Qualität des Wohnens und des Wohnumfelds ausmachen. Bewohner der innerstädtischen Quartiere suchen mit dem Zuzug «in den Bestand» bewusst das Wohnen mittendrin.

— **IDENTITÄT:** Der Bahnhof ist das Tor zur Stadt. In den innerstädtischen Quartieren besteht ein Quartierleben, das sich über Jahrzehnte entwickelt hat. Die Quartiere sind geprägt von einem alten Gebäudebestand, typischen Gründerzeitquartieren sowie schönen und charakteristischen Häusern. Der Wohnungsbestand ist aufgeteilt auf viele Einzel-eigentümer, von denen ein Grossteil die Liegenschaften selbst bewohnt.

### «WOHNEN IM GRÜNEN»

Das «Wohnen im Grünen» umfasst jene Quartiere, welche geprägt sind von Gärten, einer schönen Hanglage oder der Nähe zum Wald. Zu den Dichtemerkmalen gehören:

— **BAULICHE STRUKTUREN:** Quartiere mit reiner Wohnnutzung. Ein Gartenstadt-Charakter mit privaten Gärten und öffentlichen Grün- und Freiräumen in den Quartieren. Neben den Einfamilienhäusern gibt es auch höhere Mehrfamilienhäuser am Garten. Wohnen am Wald ist geprägt von der Eigenheimzone an attraktiver Hang- und Waldlage. Hier findet der Übergang ins Erholungsgebiet statt, weshalb die Siedlungsgrenze eine hohe Bedeutung erhält.

— **WOHNEN:** Wohnen am Garten und am Wald 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.

— **IDENTITÄT:** Identitätsstiftend wirken die grossen Grün- und Freiflächen in den Quartieren, die teilweise auch ungenutzt sind; Je nach Quartier wirken ehemalige Arbeiterhäuser, Ensemble oder Einfami-

lienhäuser identitätsstiftend; Exklusive Wohnlagen am Waldrand mit Blick auf die Stadt und die Bahnanlagen prägen die Quartieridentität.

### «WOHNEN AM GLEIS»

Das «Wohnen am Gleis» umfasst diverse Areale an den Gleisen. Zentral sind das SBB-IW Areal Nord und das Areal Giroud Olma. Auch auf dem Areal der ehemaligen Kiesgrube Olten SüdWest liegt der vordere Teil an den Gleisen beim Bahnhof Hammer. Zu den Merkmalen der Areale gehören:

— **BAULICHE STRUKTUREN:** Eine hohe bauliche Dichte mit betrieblicher Nutzung und einem geringeren Wohnanteil. Es besteht Spielraum für höhere bis hohe Bauten. Immissionen und mögliche Störfälle machen das Wohnen im Industriequartier aber nur bedingt geeignet. Fehlende Quartierinfrastrukturen und fehlender Anschluss an städtische Gebiete schränken die Wohnqualität für bestimmte Bedürfnisse ein.

— **WOHNEN:** Bereits seit anfangs des 20. Jahrhunderts integrieren sich einzelne Haushalte in das Industriequartier. Die Toleranz der heutigen und künftigen Wohnbevölkerung ist gross, sich in die industriellen Strukturen zu integrieren. Eine urbane Bevölkerungsgruppe sucht gezielt das bahnhofsnahe Wohnen in den Städten.

— **IDENTITÄT:** Starke identitätsstiftende Merkmale sind in den bestehenden baulichen Strukturen vorhanden. Die Nutzungen und Freiraumstrukturen müssen allerdings neu definiert werden.

### «WOHNEN IN OLTEN SÜDWEST»

— **BAULICHE STRUKTUREN:** Heute gibt es kaum vorhandene bauliche Strukturen oder Nutzungen. Olten SüdWest wird geprägt sein von einer hohen baulichen Dichte mit hohem Wohnanteil. Das Areal erfordert eine kompakte Bauweise.

— **WOHNEN:** Auf das Areal ziehen überwiegend Neuzuziehende. Sie wünschen sich zeitgemässen, bedürfnisorientierten, gut angebotenen Wohnraum in einem Umfeld, in dem sie soziale Kontakte aufbauen können. Das Wohnungsangebot muss Flexibilität bei der Nutzung bieten sowie Generationen- und Lebensstildurchmischung gewährleisten.

— **IDENTITÄT:** Olten SüdWest ist auf der einen Seite eingerahmt von den Gleisen, welche identitätsstiftend wirken. Auf der anderen Seite wird das Areal von einem einzigartigen Naturschutzgebiet der Stiftung Naturpark Olten SüdWest umrandet. Im hinteren Bereich befinden sich zudem ökologisch

wertvolle Flächen, welche Tieren und Pflanzen als temporäre Lebensräume während des Kiesabbaus und der Endgestaltung dienen. Diese Flächen können erheblich zur Wohnqualität beitragen und sind eine Chance zur Belebung des Areals mit Erholungssuchenden wie Spaziergänger und Naturbeobachtende.

#### «WOHNEN AM WASSER»

Das «Wohnen am Wasser» ist heute am wenigsten stark entwickelt. Es umfasst die Ufer entlang der Aare und der Dünnern. Entlang der Aare ist insbesondere der innerstädtische, bahnhofsnahe Raum bereits entwickelt. Entlang der Dünnern bestehen Umnutzungspotenziale auf Gewerbearealen. Allerdings müssen die Wasserqualitäten zu einem Grossteil erst erschlossen werden. Zu den Dichtmerkmalen gehören:

- BAULICHE STRUKTUREN: Attraktive Wasserlagen bestehen heute in der Altstadt. Ufernahe Grundstücke sind heute überwiegend gewerblich geprägt oder von Infrastrukturen eingerahmt.
- WOHNEN: Bewohner am Wasser schätzen den exklusiven Ausblick auf das Wasser (Balkon, Fenster) oder den schnellen Zugang zum Wasser (Uferweg) als Wohnqualität.
- IDENTITÄT: Der Ausblick auf das Wasser und die Nähe zum Wasser wirken identitätsstiftend. Sie sind in der Stadt ein Alleinstellungsmerkmal.

#### Handlungsbedarf: WOHNQUALITÄTEN

Mit der Weiterentwicklung der Wohnqualitäten werden «Pull-Faktoren» für neue Zuziehende gestärkt. Der Handlungsbedarf, welcher bei Expertenworkshops für jede Wohnqualität diskutiert wurde, orientiert sich an vier Themen:

Für einen qualitativ hochwertigen Wohnraum muss die Quartieridentität und eine angemessene soziale Vielfalt hergestellt bzw. langfristig gewährleistet werden. Für ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld muss ein grosses Gewicht auf der Entwicklung der städtischen Wohn- und Aufenthaltsqualitäten liegen. Bei der Arealentwicklung ist ausserdem die Anbindung an das städtische Umfeld zentral.

#### 2.5 Städtisches Immobilienportfolio

Olten verfügt im Finanzvermögen über zehn unbebaute Grundstücke, neun baurechtsbelastete Grundstücke und 29 übrige bebaute Grundstücke.

Damit besteht Spielraum für ein aktives Handeln zugunsten des Wohnstandorts. Der Stadtrat kann heute auf Basis der «Richtlinien für das strategische Vorgehen beim Verkauf und Kauf von Liegenschaften und Grundstücken» eine aktive Bodenpolitik betreiben. Mit der Wohnpolitik sind nun die Ziele der Stadtentwicklung definiert. Der heutige Aufgabenbereich der Liegenschaftenverwaltung beschränkt sich auf den Unterhalt der Liegenschaften.

#### Handlungsbedarf: PORTFOLIOMANAGEMENT

Im Sinne einer nachhaltigen Bewirtschaftung können weitere Aufgaben übernommen werden. Dazu zählt die Abgabe von Grundstücken im Baurecht oder die Optimierung des öffentlichen Budgets über Anlagen in Liegenschaften und Grundstücke. Ein weiterer Punkt ist die Übernahme einer Vermittlungsfunktion. Genossenschaften und Baugemeinschaften haben primär ein Interesse an Bauland. Bei der Umsetzung von gemeinnützigen Wohnbauprojekten kann die Verwaltung vermittelnd zwischen Interessierten und Eigentümern wirken.

#### 2.6 Wohnungsmarketing

Im Bereich Marketing verfügt die Stadt mit der Institution «Wohnregion Olten» über eine geeignete Plattform zur Vermarktung des Wohnstandorts.

#### Handlungsbedarf: MARKETING

Zur Vermarktung der Wohnqualitäten steht der Ausbau des Engagements bei der «Wohnregion Olten» im Vordergrund. Ab 2016 werden die Verträge neu verhandelt.



### 3 Grundsätze der Wohnpolitik

Dieses Kapitel beschreibt die Ziele und strategischen Stossrichtungen zur Entwicklung des Wohnstandorts Olten.

#### 3.1 Zielgruppen und Bevölkerungswachstum

Der Stadtrat verfolgt zu den Zielgruppen sowohl eine Zuzugs- als auch eine Bleibepolitik. Mit der Zuzugspolitik sollen neue Stadtbewohner angeworben werden. Mit der Bleibepolitik sollen Stadtbewohner vom Wegzug abgehalten werden, wenn sie ihre Wohnsituation aufgrund von neuen Bedürfnissen anpassen.

Tabelle 6: Zuzugs- und Bleibepolitik zu den Zielgruppen

Zielgruppe	Stärkung der relevanten Standortvorteile	Zuzug	Bleiben
Wegpendler	ÖV-Drehscheibe mit ruhigen und schönen Wohnlagen	X	
Neue Erwerbstätige / heutige Zupendler	Vielfältige Wohnqualitäten und moderate Steuerbelastung.	X	
Familien	Überschaubare Kleinstadt an zentraler Lage, preiswerter Wohnraum	(X)	X
Ältere Generation	Selbständiges und pflegeleichtes Wohnen im Quartier, preiswerter Wohnraum		X
Babyboomer	Städtischer Rückzugsort am Jurasüdfuss mit guter Verkehrsanbindung	X	
Studierende	Soziale Netzwerke als Grundlage für den künftigen Zuzug	X	

Das ambitionöse Wachstumsziel des Stadtrats bis ins Jahr 2021 liegt bei rund 3000 Personen oder jährlich 375 neuen Stadtbewohnern. Das jährlich wiederkehrende Zielgruppenpotenzial von Personen, welche sich einen Zuzug nach Olten vorstellen könnten, schätzt der Stadtrat folgendermassen:

Das jährliche Ziel schöpft der Stadtrat aus einem wiederkehrenden Potenzial von 1300 Personen. Dazu kommt das Potenzial der erwerbstätigen Wegpendler, welches schwierig zu quantifizieren ist. Das Wachstumsziel entspricht einem realistischen Szenario.

Tabelle 7: Abschätzung des jährlichen Zielgruppenpotenzials

Zielgruppe	Berechnungsgrundlage	Jährliches Potenzial
Wegpendler		<i>Hängt wesentlich von der Qualität und Quantität des Wohnungsangebots ab</i>
Neue Erwerbstätige / heutige Zupendler	Ziel zur Arbeitsplatzentwicklung 6% der heutigen Zupendler	375 neue Erwerbstätige 690 bisherige Erwerbstätige
Babyboomer	6% der über 50-Jährigen kantonalen Bevölkerung	130 Personen aus dem Kanton Solothurn
Studierende der FHNW	15% der heutigen Zupendler	100 Studierende
<b>Total</b>		<b>Minimum 1300 Personen</b>

### 3.2 Ziele Wohnraumentwicklung

Der Stadtrat verfolgt für den Wohnungsbau zwei Entwicklungsmöglichkeiten:

- Nachverdichtung und Erneuerung im heutigen städtischen Wohnungsbestand.
- Wohnungsbau auf Transformationsflächen (umgenutzte Gewerbe- und Industriezonen) sowie auf unbebautem Bauland.

Spezielle Wohnqualitäten schafft er auf folgenden Wegen:

- Umnutzungen von Gewerbe zu Wohnen, beispielsweise am Wasser.
- Initiierung von «Wohnleuchttürmen» zum «Wohnen am Gleis».
- Umsetzung von städtischen Wohnprojekten im Baurecht zum Generationenwohnen

Letztlich entsteht auch dann mehr Wohnraum für die Stadtbewohner, wenn der Wohnungsbestand bedarfsgerechter genutzt wird. Der Erfolg bei den Zielgruppen steht deshalb auch in Abhängigkeit einer gesamtstädtischen Dynamik:

- Die Erhöhung des Familienanteils hängt davon ab, inwiefern die beiden Zuzugsgruppen Pendler und Erwerbstätige nach einer Familiengründung in Olten wohnen bleiben.
- Das Freiwerden von bestehendem familienfreundlichem Wohnraum hängt davon ab, wie schnell die ältere Generation in eine bedürfnisgerechtere Wohnung umzieht.

Das Entwicklungspotenzial beim Wohnungsbau schätzt er folgendermassen:

Tabelle 8: Geschätztes Potenzial für den Wohnungsbau

	Zusätzliche Einwohner	
	2013–2021	2022–2030
<b>Innerstädtisches Wohnen</b> Nussbaum-Areal: Wohnungsbau Verdichtung und Erneuerung Giroud Olma: Umnutzung zu Wohnen	250	80 250
<b>Wohnen am Garten / am Wald</b> Kleinholz: Wohnungsbau auf unbebautem Land Bornfeld: Wohnungsbau auf unbebautem Land Bewohnte Eigenheimzone: Entdichtung stoppen	750 400 0	
<b>Wohnen am Gleis</b> SBB IW-Süd: Umnutzung zu Wohnen	100	350
<b>Wohnungsbau in Olten SüdWest</b> Olten SüdWest: Wohnungsbau auf unbebautem Land	1500	2500
<b>Wohnen am Wasser</b> Aarepark: Umnutzungen zu Wohnen		30
<b>Total:</b>	<b>3000</b>	<b>3210</b>

Die meisten neuen Stadtbewohner werden vom Wohnungsbau in den Neubaugebieten profitieren. Das Bevölkerungswachstum wird deshalb nicht kontinuierlich erfolgen, sondern in Abhängigkeit der grösseren Neubaugebiete. Neue Wohnungen am Gleis oder im innerstädtischen Wohnungsbestand entstehen dafür in kleineren Raten über die Zeit. Der Stadtrat erachtet dieses Wohnungsangebot jedoch als zentral, weil es ein Bedürfnis nach innerstädtischem und bahnhofsnahe Wohnen bedient und für das Entstehen einer gesamtstädtischen Dynamik unerlässlich ist.

### 3.3 Ziele der Innenentwicklung

Der Stadtrat stellt für die Innenentwicklung folgende Ziele in den Vordergrund:

Tabelle 9: Verdichtungsziele nach Wohnqualität

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 Flussufer Neuer Wohnraum

Das neue Zonenreglement der Stadt Olten ist nach einem langen Überarbeitungsprozess im Jahr 2010 in Kraft getreten. In der Zwischenzeit haben sich allerdings planerische Rahmenbedingungen auf Bundesebene verändert und die bauliche Verdichtung hat an Bedeutung gewonnen. Mit der Verabschiedung der Wohnpolitik sollen deshalb auch erste Grundlagen für die nächste Revision des Zonenplans erarbeitet werden.

### 3.4 Ziele gesamtstädtische Dynamik

Der Stadtrat fördert eine gesamtstädtische Dynamik, die ein Wohncurriculum ermöglicht. Das heisst, Oltner Haushalte finden für jede Lebensphase und Lebenslage ein passendes Wohnumfeld in der Stadt:

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

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

— Die Zuwanderung neuer städtischer Bewohnerinnen und Bewohner findet in Neubaugebiete mit Profil statt.

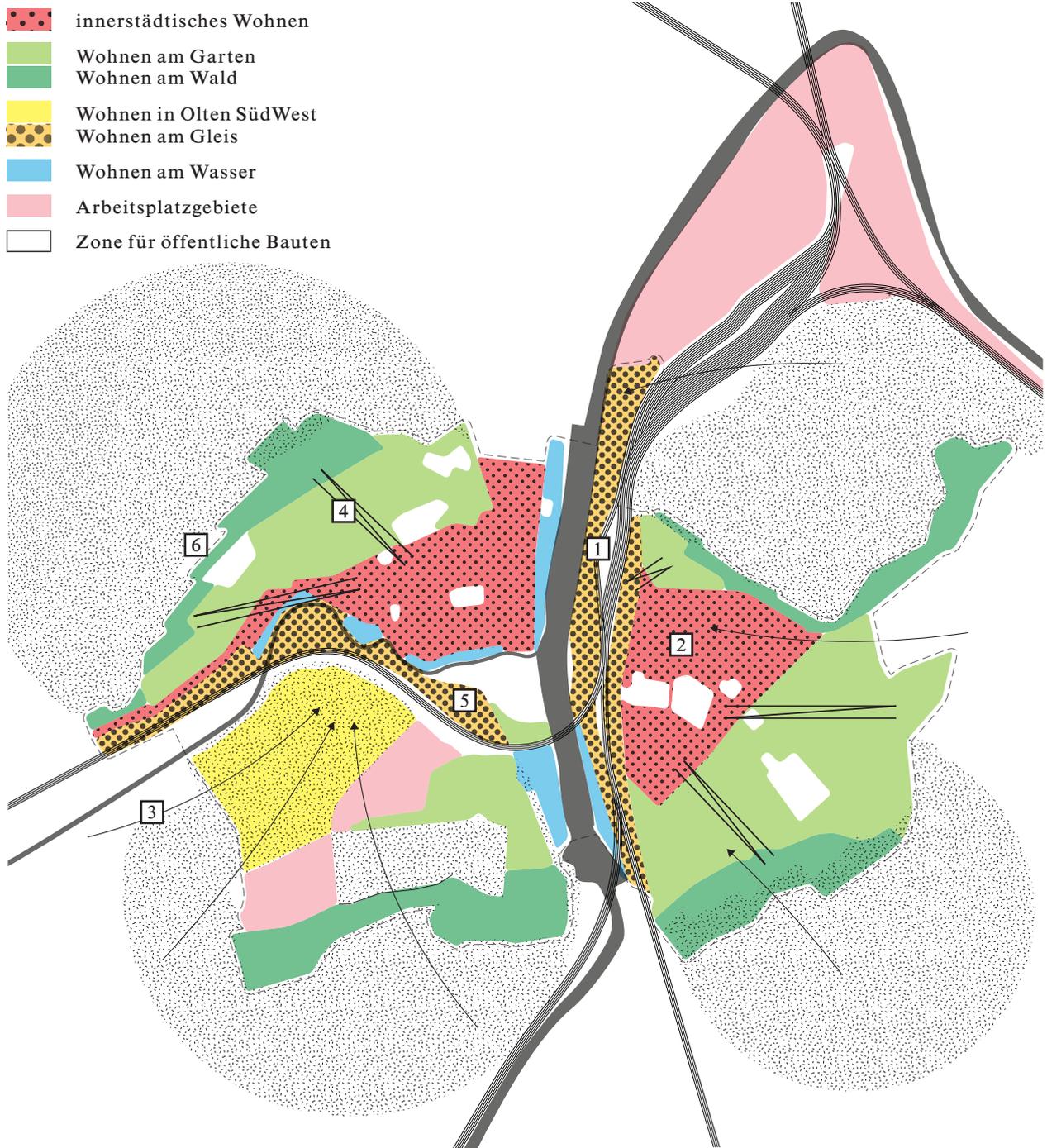
— Der Generationenwechsel in den Wohnquartieren wird über Wohnungen für Kleinhaushalte an

zentrumsnahen Lagen und durch Umzüge älterer Personen in ein bedürfnisgerechtes Umfeld unterstützt.

— 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.

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

Abbildung 8: Entwicklung einer gesamtstädtischen Dynamik



- innerstädtisches Wohnen
- Wohnen am Garten
- Wohnen am Wald
- Wohnen in Olten SüdWest
- Wohnen am Gleis
- Wohnen am Wasser
- Arbeitsplatzgebiete
- Zone für öffentliche Bauten

- 1 Bahnhof als Tor zur Stadt aufwerten
- 2 Gute erschlossene Lagen qualitativ und quartiergerecht verdichten. Es besteht Spielraum für höheres Bauen.
- 3 Zuwanderung neuer städtischer Bewohnerinnen und Bewohner in Neubaugebiete mit Profil.
- 4 Generationenwechsel durch Umzüge an zentrumsnahen Lagen unterstützen.
- 5 Stadtkante am Gleis und am Wasser entwickeln. Hier sind hohe Bauten möglich.
- 6 Übergang in den Naherholungsraum mit einer kompakten Bauweise pflegen. Sichtfenster vom Waldrand in die Stadt hinein erhalten.



### 3.5 Strategische Stossrichtungen

Der Stadtrat verfolgt folgende Stossrichtungen:

#### Stossrichtung 1: DER STADTRAT INVESTIERT IN DIE WOHNQUALITÄTEN.

Der Stadtrat investiert in Pull-Faktoren. Dazu zählen beispielsweise Kinderbetreuungs- und Freizeitangebote sowie Aufwertungsmassnahmen im Wohnumfeld. Er sichert die Wohnqualitäten im Zonenplan und entwickelt das Wohnen am Wasser weiter. Als neuen Schwerpunkt baut er das Thema Wohnen im Alter auf.

#### Stossrichtung 2: DER STADTRAT BEEINFLUSST DIE STÄDTISCHE DICHTEN UND VIELFALT DIFFERENZIERT.

- Der Stadtrat setzt sich für den Bau von 2.5- bis 3.5-Zimmerwohnungen mit gutem Ausbaustandard an gut versorgten, zentrums- und bahnhofsnahe Wohnlagen ein.
- Er unterstützt den Wohnungsbau in innerstädtischen Quartieren und an bahnhofsnahe Lagen.
- Er schafft Grundlagen mit denen er das Verdichtungspotenzial aktiv nutzen kann.
- 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 Mischung der Generationen und nach sozialem Status.

Der Stadtrat leistet einen aktiven Beitrag zur Entwicklung von Wohnraum und zur sozialen Vielfalt, indem er das Portfolio-Management der eigenen städtischen Liegenschaften ausbaut. Er führt das Quartier- und Umzugs-Monitoring weiter, um die Quartierentwicklung und Gründe für den Zu- und Wegzug zu beobachten.

#### Stossrichtung 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 ab.

#### Stossrichtung 4: DER STADTRAT KOOPERIERT MIT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

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

Als Ausgangspunkt für eine qualitätsvolle Arealentwicklung erarbeitet der Stadtrat GRUNDLAGEN zu wichtigen Themen. Bei strategisch wichtigen Arealentwicklungen legt er ein verwaltungsinternes, idealtypisches PROZESSMANAGEMENT fest. Er folgt in der Zusammenarbeit mit der Immobilienwirtschaft GRUNDSÄTZEN. Schliesslich orientiert er sich an bestimmten PROZESSSCHITTEN.

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.

#### Stossrichtung 5: DER STADTRAT WEIST DIE VERWALTUNG AN, SICH INTERN ZU VERNETZEN UND KONTROLLIERT DIE UMSETZUNG DER WOHNPOLITIK.

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 des Handlungsprogramms.

#### Stossrichtung 6: DER STADTRAT VERMARKTET DEN WOHNSTANDORT OLTEN.

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



## 4 Handlungsprogramm

---

Das Handlungsprogramm geht vertieft auf die Umsetzung der strategischen Stossrichtungen ein. Massnahmenblätter mit Informationen zur Umsetzung sind in einer externen Beilage zusammengestellt. Das Handlungsprogramm und die Massnahmenblätter dienen dem Stadtrat und der Verwaltung als Instrumentarium für die Umsetzung der Wohnpolitik.

### 4.1 Stossrichtung: Stärkung der Wohnqualitäten

Mit diversen Massnahmen entwickelt der Stadtrat die Wohnqualitäten weiter. Der Stadtrat setzt folgende zielgruppenspezifischen Massnahmen um:

- Ältere Generation: Unterstützungsangebote für das selbständige Wohnen oder den Umzug in eine bedürfnisgerechte Wohnung
- Familien: Ausbau des Kinderbetreuungsangebots
- Studierende: Freizeitangebote in Zusammenarbeit mit der FHNW

Weitere Massnahmen orientieren sich am Handlungsbedarf in den Wohnqualitäten:

- Wohnen am Wald: Städtebauliche Studie zum Siedlungsrand
- Wohn am Gleis/Wohnen am Wasser: Sicherung eines Wohnanteils im Zonenplan
- Wohnen am Wasser: Weiterentwicklung der Wohnqualitäten

### 4.2 Stossrichtung: Differenzierte Beeinflussung der städtischen Dichte und Vielfalt

Der Stadtrat folgt folgenden Handlungsansätzen:

- Handlungsansatz 1: MEHR KLEINE WOHNUNGEN: Aufgrund der demographischen Entwicklungen und der Individualisierung ist künftig ein grosses Angebot an Wohnungen für Kleinhaushalte (1 bis 2 Personen) notwendig. Zeitgemässe Grundrisse und attraktive private Wohnaussenräume sind in innerstädtischen Quartieren wichtiger als grosse Wohnflächen. Die Ausbaustandards sollen zwischen preiswert und hoch variieren.
- Handlungsansatz 2: WOHNUNGSBAU AN INNERSTÄDTISCHEN UND BAHNHOFNAHEN LAGEN: Wegen der Nähe zu bestehenden Infrastrukturen, Versorgungsangeboten und öffentlichen Verkehrsmitteln eignen sich innerstädtische und bahnhofnahe Lagen für städtische Bewohnerinnen und Bewohner unterschiedlichen Alters, welche im Alltag primär mit dem Langsamverkehr oder öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs sind.

- Handlungsansatz 3: AKTIVE BAULICHE VERDICHTUNG: Eine bauliche Verdichtung an geeigneter Lage erfordert einen Perspektivenwechsel auf das individuelle Areal. Dazu identifiziert die Stadtplanung geeignete Grundstücke und ermöglicht über Qualitätsverfahren eine hochwertige bauliche Verdichtung.

- Handlungsansatz 4: UNTERSCHIEDLICHE AUSBAUSTANDARDS: Damit bauliche Verdichtung lokales Gewerbe und Jungunternehmen nicht verdrängt, ist ein diversifiziertes Angebot an grösseren und kleineren Gewerbe- und Büroflächen notwendig. Wertschöpfungsstarke und grössere Unternehmen fragen Räume mit höherwertigem Ausbaustandard nach. Lokales Gewerbe und Jungunternehmen sind auf preiswerten Raum angewiesen. Städtische Qualitäten entwickeln sich nur dann, wenn eine Mischung möglich ist.

- Handlungsansatz 5: NEUE IDENTITÄTSSTIFTENDE RÄUME: Mit der Verdichtung verändern sich bauliche Strukturen. Damit Räume, welche neu entstehen, eine eigene Identität entwickeln können, arbeiten Stadtentwicklung und Stadtplanung auf neue identitätsstiftende Räume hin, welche bestehende Strukturen für neue Nutzungen transformieren.

- Handlungsansatz 6: ZWISCHENNUTZUNGEN: Für grössere Arealentwicklungen ist eine Zwischennutzungsstrategie notwendig. Mit Zwischennutzungen können vorher ungenutzte Areale mit neuen Assoziationen aufgeladen werden und das Areal erhält eine Adresse.

- Handlungsansatz 7: SOZIALE VIELFALT: Als Grundlage für eine quartiergerechte soziale Vielfalt beobachtet die Stadtentwicklung die Mischung nach Generationen und sozialem Status. Auf Basis dieser Grundlage entscheidet der Stadtrat, inwiefern in den Quartieren Wohnraum für spezifische Zielgruppen gefördert werden soll.

Für die Beobachtung, Begleitung und Beeinflussung der städtischen Dichte und soziale Durchmischung setzt der Stadtrat folgende Massnahmen um:

- Quartier-/Umzugsmonitoring: Beobachtung der gesamtstädtischen Entwicklungen und der Bedürfnisse von Zu-/Wegziehenden
- Einführen und Umsetzen eines erweiterten Aufgabenprofils für das städtische Portfoliomanagement
- Erhebung des heutigen Verdichtungspotenzials an guten Quartierlagen
- Diskussion und Etablierung eines einfachen Qualitätsverfahrens, mit welchem bauliche Veränderungen an Nutzungsänderungen gekoppelt werden können
- Umsetzung der gesetzlich verlangten finanziellen Mehrwertabschöpfung

#### 4.3 Stossrichtung: Austausch mit der Bevölkerung zu Wohnthemen

Die Stadtentwicklung etabliert das Gefäss «Wohnforum». Es steht für den Dialog der städtischen Behörden mit der Bevölkerung zu wohnrelevanten Themen. Dabei kann es sich um den Ausbau des Kinderbetreuungsangebots, den Umzug im Alter, Freizeitangebote für Jugendliche, die Quartieridentität «Wohnen am Gleis» und «Wohnen in Olten SüdWest», Mieterbedürfnissen in Bahnhofsnähe oder die Stadt am Wasser handeln. Das Wohnforum kann auch zu aktuellen Themen der Quartierentwicklung durchgeführt werden.

Das Format und die Zielgruppen werden individuell gewählt. Das Gefäss soll sich als Beteiligungsmöglichkeit der Stadtbevölkerung etablieren und flexibel auf die Bedürfnisse reagieren können. Es soll auch in Kooperation mit Privaten zum Einsatz kommen.

#### 4.4 Stossrichtung: Kooperation mit der Immobilienwirtschaft

In der Kooperation mit der Immobilienwirtschaft haben die Verwaltung und Politik die Aufgabe, die öffentlichen Interessen wahrzunehmen. Damit dies gelingt, sind politisch abgestützte Grundlagen sowie transparente Verfahren notwendig. Für die Verfahren werden Rollen und Prozessinhalte geklärt.

Der Stadtrat unterscheidet in der Kooperation mit der Immobilienwirtschaft zwischen zwei Typen. Auf der einen Seite stehen Arealentwickler, meist Institutionen, welche strategisch wichtige Areale bebauen oder transformieren. Auf der anderen Seite stehen Privateigentümer, welche meist nur eine oder einzelne Parzellen besitzen, diese vielfach auch selbst bewohnen und im kleineren Ausmass baulich entwickeln möchten.

### KOOPERATION IN DER AREALENTWICKLUNG

Für strategisch wichtige Arealentwicklungen erarbeitet der Stadtrat Grundlagen zu wichtigen Themen (1). Er legt ein strukturiertes Prozessmanagement bei grösseren Arealentwicklungen fest (2). Er folgt in der Zusammenarbeit Grundsätzen (3). Schliesslich orientiert er sich an idealtypischen Prozessschritten (4). Dieses Verfahren ist auf Abbildung 9 dargestellt (S. Seite 22). Die Inhalte und Prozessschritte werden an den konkreten Fall angepasst.

#### Vorleistungen zu inhaltlicher Grundlagenarbeit

Die Verwaltungsstellen erbringen wichtige inhaltliche Grundlagen zur Arealentwicklung als Vorleistung der Stadt. Diese können auch in Zusammenarbeit mit dem Entwickler und/ oder der interessierten Öffentlichkeit erstellt werden. Dazu zählen:

- Richtlinien zu Charakter und Nutzungsmöglichkeiten in Aussenräumen.
- Identitätsmerkmale für das «Wohnen am Gleis» und «Wohnen am Wasser».
- Leitfaden Quartieridentität: Wertvolle Gebäuden sowie bauliche Strukturen und Nischen, die erhalten bleiben bzw. weiterentwickelt werden sollen.

#### Prozessmanagement: Einführung eines «Trichterverfahrens»

Kommt es zu einer Zusammenarbeit bei einer strategisch wichtigen Arealentwicklung, legt der Stadtrat folgendes idealtypisches Prozessmanagement fest.

Er bestimmt einen Gebietsmanager aus den städtischen Behörden. Je nach Planungsphase kann der Gebietsmanager unterschiedlich definiert werden. Im Normalfall handelt es sich um einen Vertreter der Stadtplanung. Diese Person gilt als erste Ansprechperson und bündelt die Kommunikation und Anliegen nach innen und nach aussen.

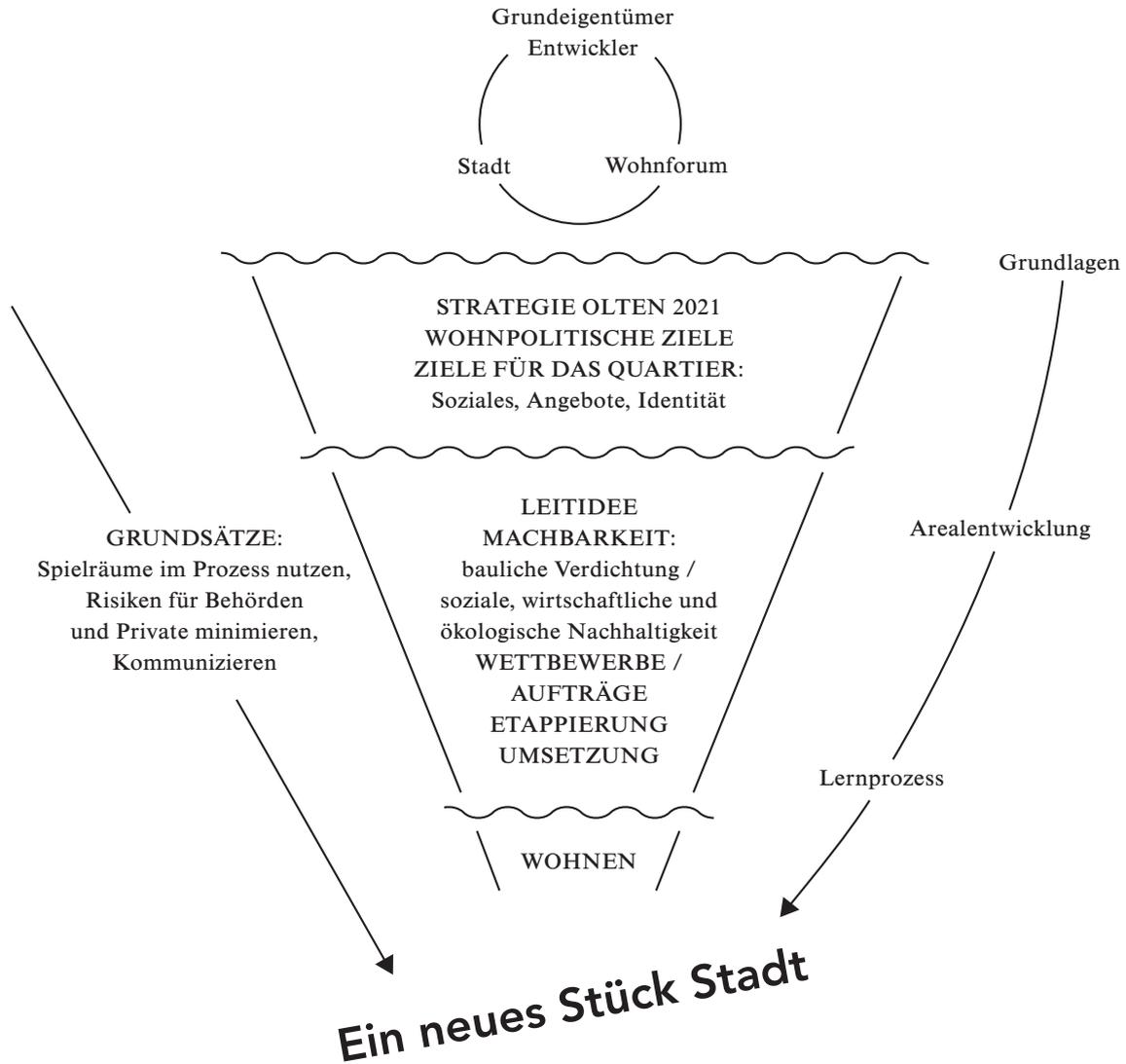
Für eine nutzungsorientierte Arealentwicklung führt der Stadtrat ein «Trichterverfahren» ein. Dieses stellt die Abklärung der Nutzungen zu Beginn des Prozesses in den Vordergrund. Die Arealentwicklung wird anschliessend für die Umsetzung konkretisiert. Das heisst, die Entwicklung folgt vom Breiten und Generellen zum Spezifischen.

Relevante Fachpersonen und Stakeholder, die in das Verfahren einbezogen werden, sind beispielsweise Standortmarketing, Immobilienwirtschaft, Soziologie, Umwelt, Energie, Mobilität, Architektur. Zu den Stakeholdern gehören Gewerbe, Gastronomie, Investoren, Anwohner, Vereine (Freizeit, Kultur).

Der Gebietsmanager integriert die Nutzungsbedürfnisse schrittweise in den Planungsprozess. Er stellt die Experten für Nutzungen und die Stakeholder in Abstimmung mit den Arealentwicklern je nach Prozessstufe neu zusammen, so dass diese entsprechend der Fragestellung, den notwendigen Kompetenzen und lokalen Gegebenheiten ausgewählt werden können.

Der Gebietsmanager instruiert die betroffenen Verwaltungsstellen mit den Erkenntnissen aus

Abbildung 9: Trichterverfahren für eine nachhaltige Arealentwicklung



der Vorstufe. Er leitet den Prozess mit dem Arealentwickler in folgender Reihenfolge:

1. Entwicklung einer Leitidee: In Kooperation mit dem Arealentwickler führt er Abklärungen zum Potenzial des Areals durch. Daraus wird eine Leitidee entwickelt.
2. Machbarkeit bauliche Verdichtung: Als Ergebnis der Sondernutzungsplanung legt die Stadtplanung die geeignete Dichte fest und überprüft, ob mit der baulichen Verdichtung auch eine Nutzungsverdichtung stattfindet. Darauf aufbauend konkretisiert der

Stadtrat die Infrastrukturmassnahmen.

3. Etappierung: Die Arealentwicklung wird in einzelnen Etappen durchgeführt. Gleichzeitig unterstützt der Gebietsmanager ein Vermarktungskonzept in Zusammenarbeit mit dem Arealentwickler.

4. Architekturwettbewerbe/direkte Auftragserteilungen: Der Arealentwickler konkretisiert die Vorarbeiten mit Architekturprojekten im Qualitätsverfahren.

5. Planung und Umsetzung des Baus: Das Areal wird bebaut.

## Grundsätze für die Arealentwicklung

Der Stadtrat folgt zwei Grundsätzen in der Arealentwicklung.

— Grundsatz 1: SPIELRÄUME IM PROZESS: Der Stadtrat verfolgt innerhalb der rechtlichen Rahmenbedingungen einen lösungsorientierten Umgang mit Vorschriften. No-Gos der Entwickler nimmt der Stadtrat zu Beginn des Prozesses entgegen (z.B. SBB-Sicherheitsvorschriften). Die Verwaltungsstellen selbst kommuniziert ihre No-Gos zu Beginn des Prozesses gegenüber dem Entwickler.

— Grundsatz 2: MINIMIERUNG DER RISIKEN FÜR PRIVATE UND BEHÖRDEN: Der Stadtrat folgt dem Grundsatz, Verlässlichkeit bei den Zeitpunkten für Bewilligungen herzustellen, sofern seitens der Entwickler die erwarteten Leistungen erbracht werden.

## Zu klärende Punkte in der Arealentwicklung

Nach der Kontaktaufnahme mit einem Arealentwickler klärt der Gebietsmanager folgende Punkte:

- Grundlagen zur Arealentwicklung
- Vereinbarungen zu Austausch und Kommunikation
- Vertragliche Regelung zu Nutzungen und Infrastrukturen
- Auswahl der Planungsinstrumente
- Vermittlung zwischen Akteuren
- Erkenntnisse aus der Entwicklung

Detaillierte Angaben zu den einzelnen Punkten im Sinne einer Checkliste befinden sich im Anhang.

## KOOPERATION MIT PRIVATEIGENTÜMERN

In der Zusammenarbeit mit Privateigentümern führt der Stadtrat den Eigentümerdialog fort. Diesen nutzt er dazu, Eigentümer auf Entwicklungsmöglichkeiten zu sensibilisieren, deren Bedürfnisse abzuholen und sie mit Impulsprogrammen zu unterstützen.

Zwei wichtige Themen sind die Information über das aktuelle Verdichtungspotenzial an guten Lagen sowie die Aufwertung des Wohnumfelds. Für die Impulsprogramme stehen ein Pilotprojekt zur Weiterentwicklung der Ensembles, die Aufwertung von Innenhöfen und die Erschliessung der Gartenqualitäten für Mehrfamilienhäuser im Vordergrund.

## 4.5 Stossrichtung: Verwaltungsinterne Vernetzung und Controlling

### VERWALTUNGSINTERNE VERNETZUNG

Für die verwaltungsinterne Vernetzung zur Umsetzung der Wohnpolitik gründet der Stadtrat eine «Plattform Wohnen». Diese koordiniert das Thema Wohnen gesamtstädtisch und sorgt für eine Kontinuität im Austausch zwischen den Verwaltungsstellen. Die Plattform steht unter der Federführung der Stadtentwicklung.

Die Plattform wird in enger Zusammenarbeit insbesondere mit der Finanz- und Baudirektion geführt. Dazu werden ca. zwölf Sitzungen pro Jahr durchgeführt. Die Stadtentwicklung stellt die Traktanden zusammen. Inhalt der Sitzungen ist die Information und der Austausch über wohnrelevante Themen und Projekte sowie die Umsetzung des Handlungsprogramms der Wohnpolitik. Von den Sitzungen wird eine Aktennotiz erstellt, für welche die Sitzungsteilnehmer alternierend zuständig sind.

### CONTROLLING DER UMSETZUNG UND AKTUALISIERUNG

Die Stadtentwicklung erstellt jährlich eine Berichterstattung über die Umsetzung der wohnpolitischen Leitlinien:

- Rechenschaftsbericht zur Umsetzung des Handlungsprogramms (Auslösen von Folgeprojekten; Zielerreichung bei umgesetzten Projekten; Prozess der Umsetzung)

— Präsentation und Diskussion im Stadtrat  
Auf Basis der jährlichen Berichterstattung überprüft der Stadtrat die Massnahmen für das kommende Jahr.

Die Wohnpolitik wird nach drei Jahren zum ersten Mal aktualisiert und auf Basis der jährlichen Rechenschaftsberichte sowie neuer Entwicklungen überarbeitet. Sie entspricht aber auch einem dynamischen Planungsinstrument. Bei Bedarf kann der Stadtrat laufende Aktualisierungen vornehmen.

## 4.6 Stossrichtung: Vermarktung der Wohnqualitäten

Für die Vermarktung der Wohnqualitäten führt der Stadtrat die Zusammenarbeit mit der Wohnregion Olten fort. Er bestimmt ab 2016 über einen Ausbau seines Engagements.



## 5 Nächste Schritte in der Wohnpolitik

### 5.1 Neue Schwerpunkte

Mit der Verabschiedung der Wohnpolitik startet der Stadtrat neue Themenschwerpunkte. Dazu zählt ein Ausbau des Portfoliomanagements und ein Schwerpunkt Wohnen im Alter. Als Dialoggefäss mit der Bevölkerung gründet er das «Wohnforum».

### 5.2 Kosten

Die Umsetzung einer integrierten Wohnpolitik ist auf finanzielle und personelle Ressourcen angewiesen. Die Umsetzung des Handlungs- und Massnahmenprogramms wird im Rahmen eines dreijährigen Investitionskredites finanziert.

Unter Berücksichtigung der personellen Ressourcen und der Finanzlage der Stadt wird für die Dreijahresperiode 2014 bis 2016 ein Betrag von 280 000 Franken zur Überprüfung vorgeschlagen. Ein Teil der Kosten ist bereits über bewilligte Vorhaben gedeckt. Dieser ist im Rahmen der ordentlichen Budgetierung der Investitionskredite einzureichen.

### 5.3 Umsetzung

Der Stadtrat setzt die Wohnpolitik auf unterschiedlichen Ebenen um.

— Er löst über den Investitionskredit Massnahmen aus dem Handlungsprogramm aus.

— Zusammen mit Externen nutzt er die Wohnpolitik als Orientierungsrahmen für Vorhaben mit Bezug zum Wohnen.

— Er verknüpft die Wohnpolitik mit den Legislaturschwerpunkten.

— Er nimmt im Rahmen der städtischen Kommunikation Bezug auf die Wohnpolitik, wenn es inhaltliche Anknüpfungspunkte gibt.

Als ergänzende Produkte zum Fachbericht sind Informationen auf der Website präsentiert und es liegt eine Broschüre für die Öffentlichkeit vor.

## Impressum

### Projektleitung

- Eva Gerber, Leiterin Stadtentwicklung

### Projektgruppe

- Franco Giori, Leiter Öffentliche Sicherheit
- Markus Lack, Bausekretär
- Donata Mikosch, Integrationsbeauftragte
- Hans Peter Müller, Direktion Soziales
- Lorenz Schmid, Leiter Stadtplanung
- Miriam Siegrist, Schulsekretariat
- Urs Tanner, Finanzverwalter

### Weitere Beteiligte

- Adrian Balz, Leiter Baudirektion
- Markus Dietler, Stadtschreiber
- Regina Flury von Arx, Leiterin Umweltfachstelle
- Markus Pfefferli, Stadtplanung
- Altstadtkommission
- Baukommission
- Kommission für Stadtentwicklung

### Externe Begleitung

- Joëlle Zimmerli, Zimraum Raum + Gesellschaft, [www.zimraum.ch](http://www.zimraum.ch)

Vom Stadtrat verabschiedet am 13. Mai 2013

Druck: Dietschi AG Olten



## Massnahmenpaket

Das voraussichtliche Budget für die nächsten drei Jahre beträgt CHF 278 000. Ein Teil der Ausgaben kann in laufende, bewilligte Projekte integriert werden (z.B. Olten Ost).

Die Massnahmen sind auf der Tabelle auf der folgenden Seite abgebildet.

Checkliste zu den Prozesspunkten in grösseren Arealentwicklungen

### Punkt 1: GRUNDLAGEN ZUR AREALENTWICKLUNG

Der Gebietsmanager übergibt die Grundlagen zur Arealentwicklung. Dazu zählen die städtische Strategie 2021, der Fachbericht und die Broschüre zur Wohnpolitik sowie weitere konzeptionelle Grundlagen zum Stadtteil (z.B. Freiraumkonzept, Mobilitätskonzept, Energieplanung). Die wichtigsten Informationen sind auch auf der städtischen Website erhältlich.

### Punkt 2: VEREINBARUNGEN ZU AUSTAUSCH UND KOMMUNIKATION

Der Stadtrat vereinbart mit dem Arealentwickler den Austausch und die Kommunikation. Dazu zählen:

— Regelmässige Treffen: Mit einer Vereinbarung zu Treffen nach der Kontaktaufnahme ermöglicht der Stadtrat einen Eintritt in einen regelmässigen Dialog. Je nach Entwicklungsphase passt er die Kadenz und die Beteiligten an.

— Rollenklärung Kommunikation: Der Gebietsmanager übernimmt eine Rolle bei der Information zur Arealentwicklung: Auskunft und Vermittlung zuständiger Akteure; Initiierung von Veranstaltungen oder Kommunikationsmassnahmen; Bereitstellen von Gebietsunterlagen

— Meilensteine der städtischen Kommunikation: Bei der Aufnahme der Gespräche hält der Stadtrat die Anzahl, Zuständigkeit und Finanzierung für die Durchführung von Informations- und Partizipationsveranstaltungen im Rahmen des Wohnforums fest. Er erwartet seitens der Privaten eine regelmässige Information der Lokalbevölkerung. Die Gefässe und Inhalte werden je nach Entwicklungsstand definiert. Bei mehreren Eigentümern sucht der Stadtrat nach geeigneten Strukturen für die Kommunikation und Einbindung der Entscheidungsträger seitens der Eigentümer.

### Punkt 3: VERTRAGLICHE REGELUNG ZU NUTZUNGEN UND INFRASTRUKTUREN

Der Stadtrat regelt in einem Vertrag mit dem Arealentwickler, wer welche Investitionen tätigen wird. Dies betrifft soziale Infrastrukturen, die Arealerschliessung sowie Gestaltung von öffentlichen Aussen- und Freiräumen. Der Stadtrat konkretisiert die Massnahmen zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Nutzungen bekannt sind. Der Vertrag beinhaltet folgende Punkte:

— Öffentlich Nutzungen: z.B. Schulen, Kinderbetreuung, Gesundheitsdienstleistungen, Sport- und Freizeitinfrastruktur, grössere Institutionen

— Aufwertung öffentliche Aussenräume: z.B. Aufeinander abgestimmte Anbindungen nach aussen sowie Wegnetze, Übergänge, Verkehrsnetze im Areal

— Erdgeschossnutzungen: z.B. Festlegen der Raumhöhe auf mindestens 4.5m; nach aussen orientierte offene Architektur; Einsatz einer tiefen Wertschöpfung in den bodennahen Geschossen in der Investitionsrechnung

— Identitätsstiftung: z.B. Konzept zu Zwischennutzungen; Suche nach Ankermietern; Beispielung des Areals bis zum Abschluss der Bebauung

— Nachhaltigkeit: Nutzungsvariabilität, Veränderbarkeit durch flexible Baustrukturen und Installationen, zukunftsfähige Miet- und Eigentumsformen, Nutzungsmix Wohnanteil

### Punkt 4: AUSWAHL DER PLANUNGSINSTRUMENTE

Der Gebietsmanager diskutiert mit den Arealentwicklern die Anwendung geeigneter Instrumente. Neben den Planungsinstrumenten bietet der Gebietsmanager Unterstützung bei der Suche nach Ankermietern sowie zur Information über die Arealentwicklung.

### Punkt 5: VERMITTLUNG ZWISCHEN AKTEUREN

Die Liegenschaftenverwaltung bietet dem Kooperationspartner die Vermittlung interessierter Baugenossenschaften, Stiftungen oder Baugemeinschaften zur Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau und von Wohneigentum.



## Massnahmenpaket

Stossrichtung	Nr.	Massnahme	Lead	Partner	Prio.	Startjahr	Kosten	Neues Budget
<b>Stossrichtung 1</b>	1	Quartier- und Umzugsmonitoring	Stadtentwicklung		hoch	regelmässig	18000	x
	2	Aufbau erweitertes Aufgabenprofil Portfoliomanagement städtische Liegenschaften/ Umsetzung	Stadtentwicklung/ Liegenschaftsverwaltung		hoch	2013	10000	
	3	Erhebung heutiges Verdichtungspotenzial an guten Quartierlagen	Stadtentwicklung/ Stadtplanung		hoch	2013	20000	x
	4	Planungsinstrument zur Kombination von baulicher Verdichtung und Nutzungsverdichtung	Stadtentwicklung/ Stadtplanung	Kanton	hoch	2013	10000	x
<b>Stossrichtung 2</b>	5	Aufgabenprofil «Wohnen im Alter», Umsetzung Schwerpunkt Wohnen im Alter	Stadtentwicklung/ Sozialdirektion	Pro Senectute, Spitex	hoch	2013	40000	x
	6	Ausbau Kinderbetreuung	Integrationsförderung		hoch	läuft	-	
	7	Ausbau Freizeitangebote für Studierende in Kooperation mit der FHNW	Stadtentwicklung	FHNW	mittel	läuft	-	
	8	Städtebauliche Studie Siedlungsrand	Stadtplanung	Privateigentümer	mittel	2015	20000	
	9	Sicherung Wohnqualitäten im Zonenplan	Stadtplanung		hoch	zu gegeb. Zeit	-	
	10	Weiterentwicklung des «Wohnens am Wasser»	Stadtentwicklung/ Fachstelle UEM	ETH	gering	2014	5000	x
<b>Stossrichtung 3</b>	11	Diskussionsgefäss «Wohnforum»	Stadtentwicklung	Private/ Organisationen	hoch	jährlich	15000	(x)
<b>Stossrichtung 4</b>	12	Fortsetzung des Eigentümerdialogs zu den Bedürfnissen der Privateigentümer	Stadtentwicklung/ Fachstelle UEM	Privateigentümer	hoch	2015	40000	(x)
	13	Impulsprogramme für Privateigentümer	Stadtentwicklung/ Stadtplanung/ Fachstelle UEM	Kanton	mittel	2014	40000	(x)
	14	Leistungen für das Gebietsmanagement bei strategisch wichtigen Arealentwicklungen	Stadtentwicklung/ Stadtplanung	Arealentwickler	hoch		30000	x
	15	Inhaltliche Grundlagen für strategisch wichtige Arealentwicklungen	Stadtentwicklung/ Stadtplanung	Fachhochschule, Universität, ETH	gering	2015	20000	x
	16	Überprüfung öffentliche Nutzungen für neue Areale	Stadtentwicklung/ Stadtrat		mittel	jährlich	-	
<b>Stossrichtung 5</b>	17	Budget für das Controlling der Wohnpolitik	Stadtentwicklung		hoch	2016	10000	x
<b>Stossrichtung 6</b>	18	Ausweitung Marketing Wohnstandort	Stadtentwicklung	Wohnregion Olten	hoch	2016	offen	x

## **Punkt 6: ERKENNTNISSE AUS DER ENTWICKLUNG**

Nach Abschluss einer Bauetappe initiiert die Stadtentwicklung einen Lernprozess. Sie nutzt dabei folgende Instrumente:

- Erfolg der Entwicklung: Für die Aufbereitung von Lessons Learnt zu umgesetzten Wohnbauten oder Bauetappen stellt der Eigentümer die Eckdaten zur Bewohnerschaft, Gewerbe und Dienstleistern zur Verfügung. Damit erstellt die Stadt Auswertungen.
- Akzeptanz der Entwicklung: Die Stadt führt bei Bedarf Befragungen bei Bewohnern, Anwohnern und Gewerbe durch.
- Quartiermanagement: Die Stadt unterstützt die Überführung von bestehenden Quartieraktivitäten in einen Quartierverein.

## **GRUNDLAGEN**

### **Studien**

Ecoplan (2011): Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgaben zwischen Kanton und Gemeinden (NFA SO).

Fachhochschule Nordwestschweiz (2012): Aging in Place: Wohnen im Alter in der Sozialregion Olten. Gutachten zuhanden der Stadt Olten.

Fachhochschule Nordwestschweiz (2012): Umfrage Campus Olten. Im Auftrag der Stadt Olten.

FPRE (2012): Gemeindecheck Wohnen: Stadt Olten

GSP (2012a): Olten-Ost: Überprüfung des Entwicklungspotenzials im Bereich Immobilien. Im Auftrag der Stadt Olten.

GSP (2012b): Befragung von Grundeigentümern in den Quartieren Bifang und Hardfeld, Sommer 2012. Im Auftrag der Stadt Olten.

Raumdaten (2012): Datenmonitoring Sozial- und Wirtschaftstraum Stadt Olten. Im Auftrag der Stadt Olten.

Raumdaten (2012): Gemeindemonitoring Stadt Olten. Im Auftrag der Stadt Olten.

Stadt Olten (2004): Richtlinie für das strategische Vorgehen beim Verkauf und Kauf von Liegenschaften und Grundstücken

Stadt Olten (2008): Leitbild der Stadt Olten

Stadt Olten (2013): Zwischenbericht

Projektphase 1: Grundlagen und Ziele der Stadtteilentwicklung.

Stadt Winterthur (2012): Das Projekt «Spitex-Plus». So leben Menschen über 80 in Winterthur. Durchgeführt von der ZHAW.

ValueQuest (2013): Bevölkerungsbefragung Olten 2013. Im Auftrag der Stadt Olten.

Zimraum (2011): Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter. Im Auftrag der Abteilung Raumentwicklung Kanton Aargau.

### **Datenquellen**

— Befragung von Studierenden und Mitarbeitenden der FHNW 2012

— Bevölkerungsbefragungen Stadt Olten 2008 und 2013

— Bundesamt für Statistik (BFS)

— Liegenschaften im Besitz der Stadt Olten, Stand März 2012

— Statistik Kanton Solothurn

— Steuererträge Stadt Olten 2006–2011

— Umzugsmonitoring Stadt Olten 2012

### Workshop-Inputs

- Jörg Koch, Pensimo
- Regula Küng, Stadtentwicklung Basel
- Bernhard Ruhstaller, Acasa
- Marcel Angele, Stadtplanung Opfikon
- Dagmar Ross, SBB Immobilien
- Roger Stöcklin, SBB Immobilien
- Wladimir Gorko, Stadtplanung Baden
- Ralf Christen, Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG
- Felix Wettstein, FHNW Soziale Arbeit

### Externe Fachexperten

- Marcel Angele, Stadt Opfikon, Stadtplanung
- Daniel Baumann, Losinger Marazzi
- Ruedi Bieri, Amt für Raumplanung
- Urs Blaser, Wohnregion-Olten
- Ivo Bracher, Bracher und Partner
- Ralph Christen, Stierli + Ruggli
- Daniel Frey, Frey Architekten
- Wladimir Gorko, Stadtplanung Baden
- Marco Grolimund, Losinger Marazzi
- Markus Gutknecht, Spitex Region Olten
- Deborah Höltschi, Stadtentwicklung Luzern
- Margrit Hugentobler, ETH Wohnforum
- Peter C. Jakob, Bauart Architekten und Planer
- Jörg Koch, Pensimo Management
- Regula Küng, Stadtentwicklung Basel
- Walter Lüscher, Lucerne Capital
- Amelie-Theres Mayer, Hochschule Luzern
- Guido Müggler, Barrier Immobilien
- Stefan Reichenbach, Pro Senectute Olten
- Dagmar Ross, SBB Immobilien Development
- Bernhard Ruhstaller, Acasa
- Désirée Scherer, Green Building
- Markus Schmid, Amt für Raumplanung
- Klaus Schmuziger, Schmuziger Architekten
- Thomas Schwab, werk1
- Doris Sfar, Bundesamt für Wohnungswesen
- Tom Steiner, Hochschule Luzern
- Bernard Staub, Kantonsplaner
- Roger Stöcklin, SBB Immobilien Development
- Gisela Vollmer, Fussverkehr Bern
- Felix Wettstein, FHNW Olten, Soziale Arbeit
- Leo Wolfisberg, Atlantis Wohnbau-genossenschaft





LONGINES

TISSOT