



olten ost
GEMEINSAM GESTALTEN



HERZLICH WILLKOMMEN

ECHOVERANSTALTUNG
VOM 25. SEPTEMBER 2012, 18 - 20 UHR

Was läuft im Quartierentwicklungsprojekt?

1. Grundsätzliches zu den Zielen und zum Vorgehen
2. Ergebnisse in den Teilprojekten
 - a. Sozialraum-Analyse
 - b. Entwicklungspotenzial Immobilien
 - c. Eigentümerbefragung
 - d. Bildungsstadt-Befragung
 - e. Impulsprojekte
 - f. Räumliche Entwicklung
3. Ihre Rückmeldungen (4 Echo-Stationen)
4. Film Projets Urbains

„Wer den Hafen nicht kennt, in den er segeln will, für den ist kein Wind der richtige.“

(Seneca)

Ziel – Wo wollen wir hin?

Die rechte Aareseite ist ein:

Wohn- , Arbeits- und Bildungsstandort

- mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität;
- in dem verschiedene Bevölkerungsgruppen leben und ihre Nachbarschaft mitgestalten;
- dessen Quartiere ihre je eigene Identität und Ausstrahlung schärfen und weiter entwickeln;
- dessen ökonomisch und städtebaulich vorhandenen Potenziale und Entwicklungen der ganzen Stadt Olten nützen.

Strategie - Wie kommen wir dort hin?

„Ganzheitliche“ Entwicklungsstrategie für den Stadtteil und die Quartiere.

Die Strategie-Themen

1. Wohnen und Nachbarschaft
2. Arbeit und Bildung
3. Stadt- und Freiraum
4. Mobilität
5. Identität und Image

Projekttablauf – wie gehen wir vor?

Wir sind hier

Phase 1

Grundlagen
(Wohnen und Arbeiten,
Liegenschaften,
Städtebau, Freiraum,
Mobilität, Image)
Partielle
Umsetzungen/Impulse

Phase 2

Integrierte Stadtteil-
Entwicklungsstrategie/
mit Teilstrategien
Partielle
Umsetzungen/Impulse

Phase 3

Umsetzungen
Schwerpunktprojekte
Massnahmen

Parlamentsbeschluss

2012

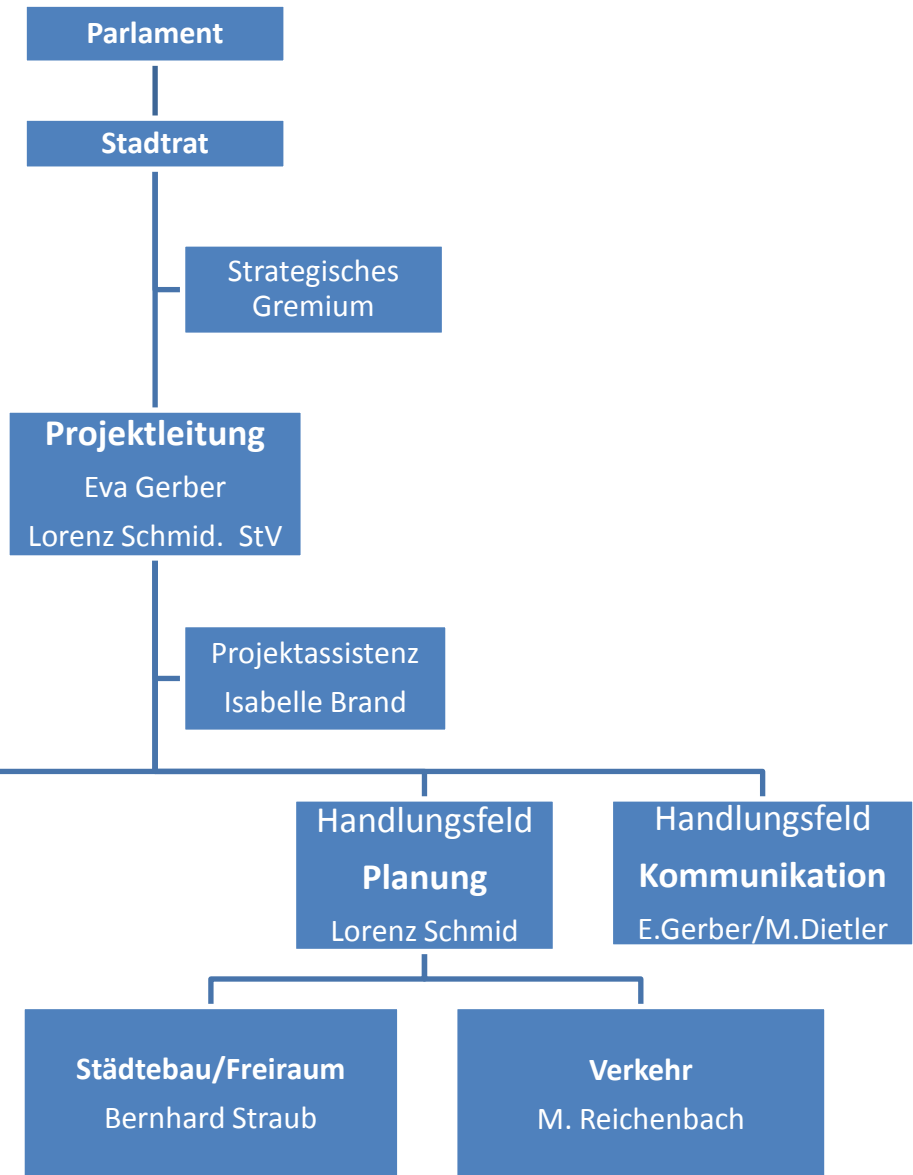
2013

2014-15ff

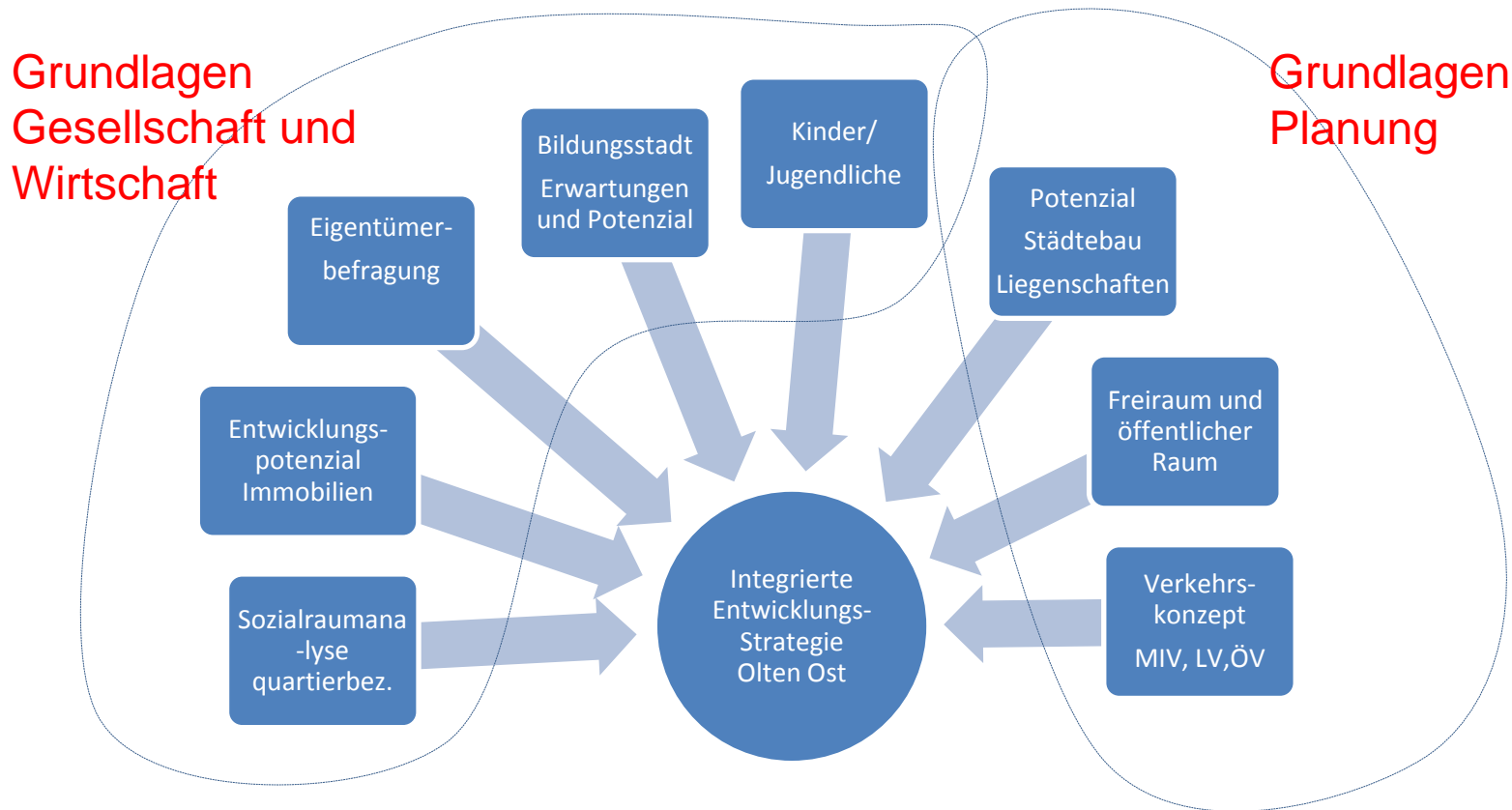
Organisation – Wer macht was?

Projektteam Verwaltung: Eva Gerber (GPL), Lorenz Schmid, Regina Flury, Donata Mikosch, Markus Dietler, Peter Hruza

Team Planung: Lorenz Schmid (Leitung), Eva Gerber, Bernhard Straub (Planteam S), Marisa Demenga, (Planteam S) Markus Reichenbach (Kontextplan).



2. Ergebnisse in den Teilprojekten



Sozialraumanalyse Olten Ost 2000-2012



Datenmonitoring

Sozial- und Wirtschaftsraum

Stadt Olten

Entwurf

Auftraggeber

Stadtentwicklung Olten
Dornacherstrasse 1
4603 Olten, Schweiz

Verfasser

raumdaten GmbH
Kanzleistrasse 126
8004 Zürich, Schweiz
T +41 43 317 92 15
info@raumdaten.ch

Eva Gerber

Corinna Heye
Sarah Fuchs

21. August 2012

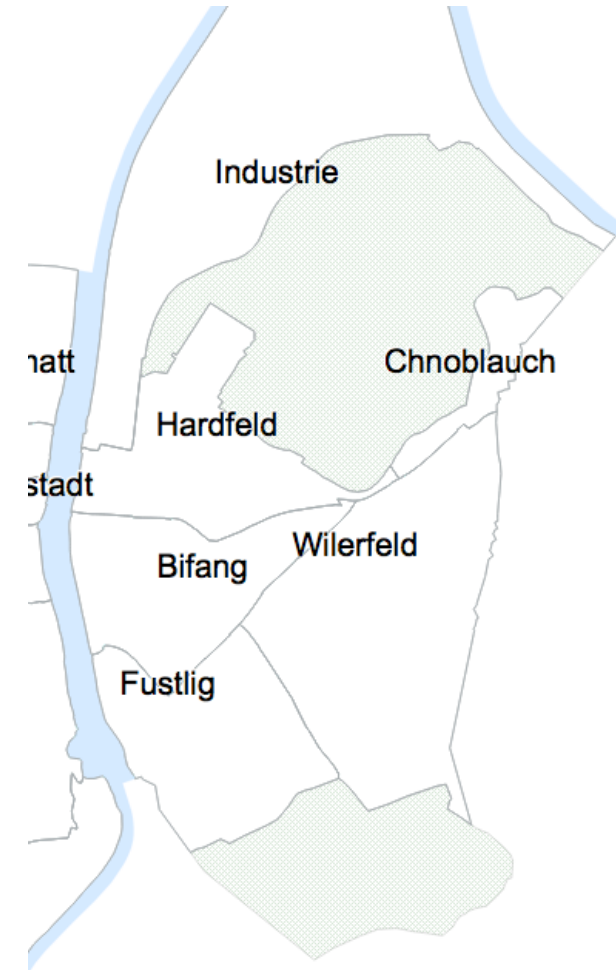
Fragestellung

- Welche Entwicklungen haben in den letzten 10 Jahren auf der rechten Aareseite/in den Quartieren stattgefunden?
- Wie beurteilen wir diese Entwicklungen?
- Was sagen diese Fakten über die Identität, den Charakter, das Potenzial eines Quartiers? (Im Unterschied zu Vorurteilen)
- Sollen künftige Entwicklungen beeinflusst, gefördert oder verhindert werden?

Sozialraum: Veränderungen zwischen 2000 und 2012

Ergebnisse aus dem Datenmonitoring für die rechte Aareseite

- **Rückläufiger Familienanteil** in allen Quartieren Olten Ost, wie auch in Gesamt-Olten. Die Anteile betragen zwischen 12 und 20%. (Bifang=Stagnation)
- **Zunahme der Haushalte mit 1-2 Personen (20-59jährig)**, mehr als in Gesamt-Olten. Im Bifang- und im Hardfeld beträgt der Anteil über 40%.
- **Sinkender Anteil der älteren Bevölkerung** (über 65J) in allen Quartieren und tiefer als im städtischen Durchschnitt. (ausser im Chnoblach, höchster Wert)
- **Bevölkerungsrückgang** in allen Quartieren, ausser Wilerfeld (+9.4%) und Chnoblach (+3.7).



Sozialraum: Veränderungen zwischen 2000 und 2012

- **Rückläufige Eigentumsquoten** in allen Quartieren (wie Gesamtstadt). Eigentumsquoten im Chnoblach, Hardfeld und Fustlig über dem städtischen Durchschnitt.
- Der Anteil **ausländischer Bevölkerung** hat in allen Quartieren zugenommen.
- Der Anteil Personen aus **neuen Herkunftsländern*** wächst in allen Quartieren (ausser Chnoblach) stärker als der Anteil Personen aus alten Herkunftsländern.
- Die Segregation* der ausländischen Bevölkerung hat in der ganzen Stadt abgenommen, das heisst, die **Durchmischung ist gestiegen**. Die höchste Segregation weist die Bevölkerung aus den neuen Herkunftsländern aus.

*Neue Herkunftsländer: dt.Sprachraum, EU Nord, restl. neue Herkunftsländer.

Alte Herkunftsländer: EU Süd, Balkan und Türkei, restl. alte Herkunftsländer

Segregationsindex: misst die Verteilung einer Bevölkerungsgruppe in Bezug auf die Gesamtbevölkerung.
0 = Gleichverteilung und 100 = vollständige räumliche Segregation.

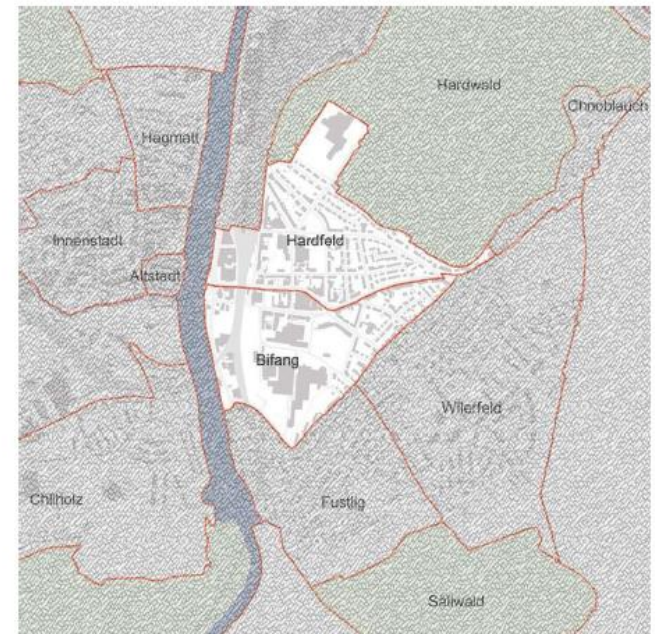
Entwicklungspotenzial Immobilien

Fragestellung

- **Entwicklungspotenzial** Bifang und Hardfeld im Bereich Immobilien?
- Welche Nutzungen sind **ökonomisch attraktiv**?
- Welche **Prozesse und Interventionen** unterstützen das langfristige Ziel Immobilienerneuerung?
- Vorschläge AG Liegenschaften **Chance Olten Ost konkretisieren**: Instrumente und Massnahmen zur Erneuerung und Umnutzung; Liegenschaftspolitik der Stadt.

Olten – Ost / Projet urbain

Überprüfung des Entwicklungspotentials im Bereich Immobilien



GSP

Gesellschaft für Standortanalysen
und Planungen AG

Forchstrasse 60, 8008 Zürich

Telefon 044 422 06 11

Fax 044 422 07 01

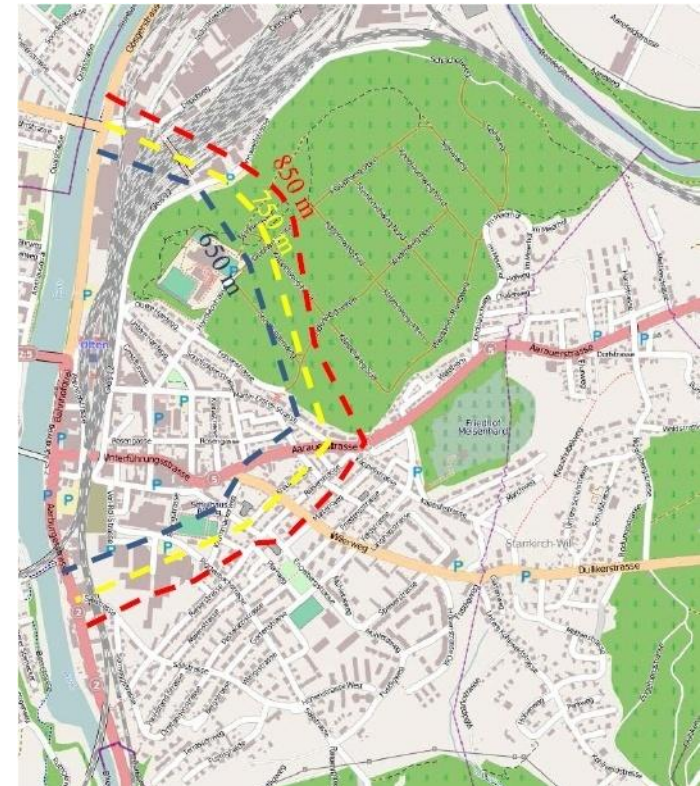
E-Mail gsp.naef@bluewin.ch

Entwicklungspotenzial Immobilien

Ergebnisse

1. Aktivitäten im Bereich Immobilien können (ausser in Bahnhofnähe) **kaum Treiber für die Quartierentwicklung** sein. (begleitende Funktion)
2. Schnellschüsse sind kaum möglich. Hingegen: **Prozesse einleiten** und **Anreize setzen**. (z.B. Entwicklungsstrategie, Aufwertung öffentliche Räume, Eigentümerdialog und -sensibilisierung, gezielte Aufzongung)
3. Entwicklungsszenario Bifang und Hardfeld als Standort für **„Zentrales Wohnen“**.
4. **Ersatz der Liegenschaft** ökonomisch meist sinnvoller als Aufwertung.
5. Das ökonomische Potenzial für Immobilienerneuerung liegt v.a. im Bereich **Stockwerkeigentum**.

„Zentrales Wohnen“



Entwicklungspotenzial Immobilien

6. Nicht-Wohnflächen spielen für die Immobilien-Entwicklung eine untergeordnete Rolle. **Büroarbeitsflächen in Bahnhofsnähe** stehen künftig in Konkurrenz mit dem Areal Industriewerke.
7. Zusätzliche Nachfrage nach Flächen für **Detailhandel und publikumsorientierte Nutzungen** ist wenig realistisch. (Ausnahme in Sälipark-/Bahnhofnähe) **Weitere Konzentration** des Angebots auf Schlüsselzonen.
8. Immobilienseitige Aufwertung führt zu Verteuerung der Wohnflächen und voraussichtlich zu einer **veränderten Bevölkerungszusammensetzung**.
9. Ökonomisch sind Voraussetzungen für eine **immobilienseitige Aufwertung** von Bifang und Hardfeld gegeben.
10. Bedarf: Grundlagen und Instrumente zur **Unterstützung und Beeinflussung der Liegenschaften-Entwicklung** durch die öffentliche Hand.

Eigentümergefragung Sommer 2012

Ziel

Anliegen und Absichten der Grundeigentümer Hardfeld und Bifang (ca. 900).

Aufbau Eigentümerdialog: Sensibilisierung.

Vertiefte Diskussion am **Eigentümerforum vom 22. Oktober 2012.**

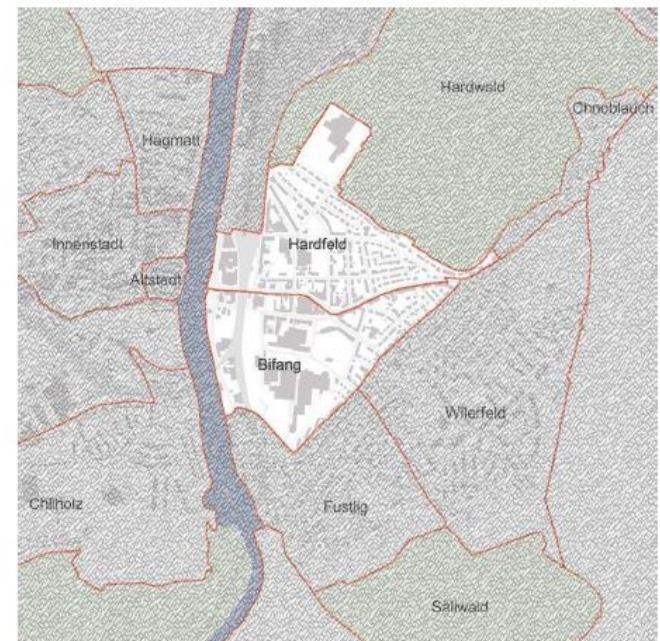
Einige Resultate

- Eher **geringe Veränderungsbereitschaft**. Kaum Interesse an Beratung in allen Bereichen des Immobiliengeschäfts.
- **Grundeigentum stark aufgesplittert**, grössere Entwicklungsareale schwierig zusammen zu bringen.
- Aufgrund der **Eigentümerstruktur** kommen mittel- bis längerfristig viele Liegenschaften auf den Markt.
- Entscheidend wird sein, wer bei diesen Handwechseln zum Zug kommt.

Stadt Olten

Befragung von Grundeigentümern in den Quartieren Bifang und Hardfeld, Sommer 2012

Auswertung



GSP

Gesellschaft für Standortanalysen
und Planungen AG

Forchstrasse 60, 8008 Zürich
Telefon 044 422 06 11
Fax 044 422 07 01
E-Mail gsp.naef@bluewin.ch

Potenzial Bildungsstadt

Fragestellung

- Anliegen aus der **Arbeitsgruppe Bildungsstadt Chance Olten Ost** weiterführen.
- Welche Bedürfnisse hat Bildungscampus als prägender **Arbeitgeber und Nutzer** des Quartiers Bifang?
- Wie beurteilen Studierende und Mitarbeitende der FHNW als **Konsumierende** und potenzielle **Wohnbevölkerung** die Stadt Olten und ihr Dienstleistungsangebot?
- Welchen Eindruck haben sie von der Stadt? (Imagemultiplikatoren)



Umfrage Campus Olten

Untersuchung im Auftrag
der Stadt Olten

Ergebnisbericht

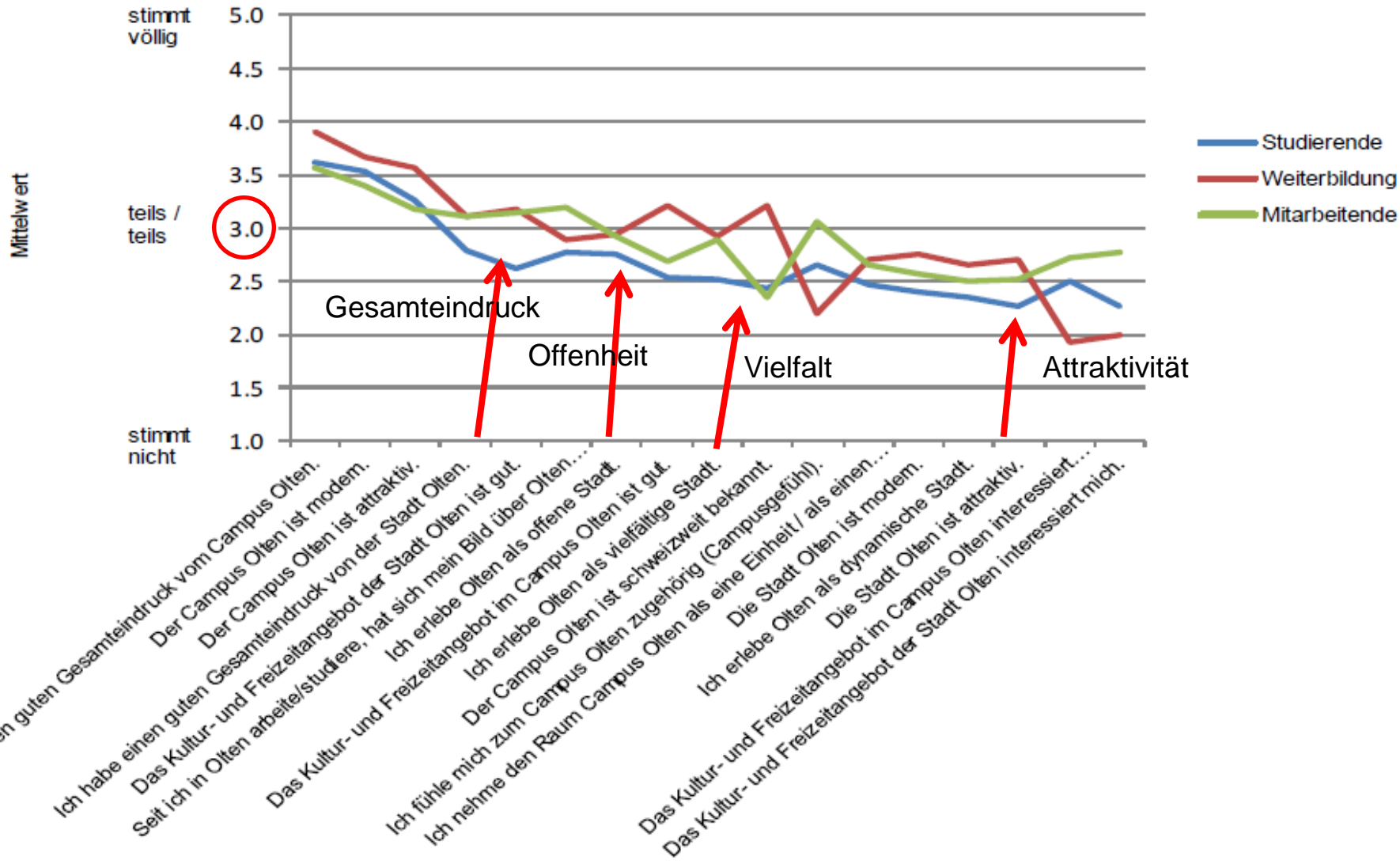
Prof. Dr. Ruedi Niederer
Helene Fritschi

Potenzial Bildungsstadt

Befragungsergebnisse

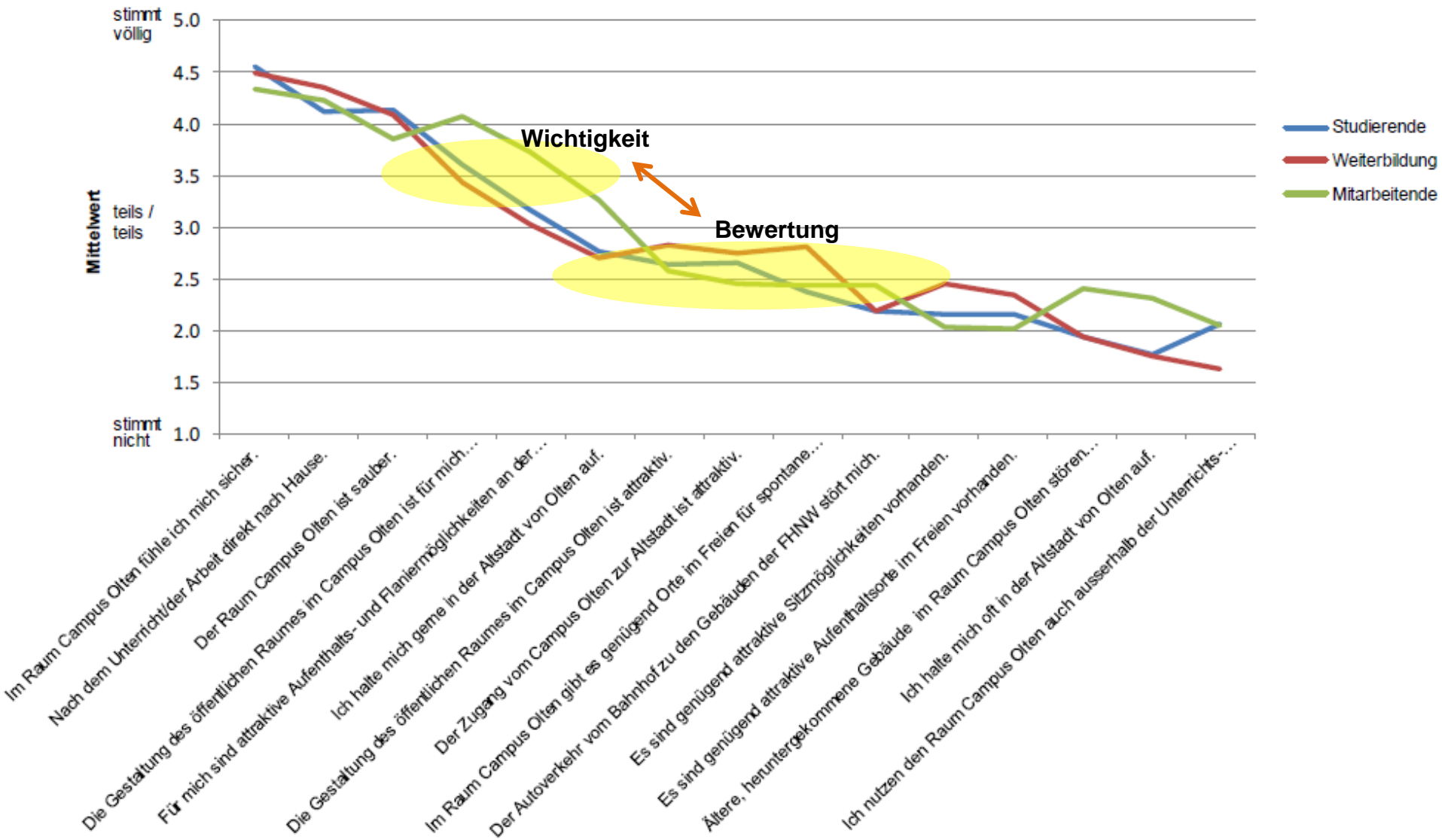
- **2%** der Studierenden und Mitarbeitenden der FHNW sind Oltnrer. 80% der Antwortenden stammen von ausserhalb des Kantons.
- **Geringe Nutzung des Oltnrer Dienstleistungsangebots** (Ausnahme Sälipark/-hof). Die Angebotsdichte wird als zu gering beurteilt. Dies betrifft gepflegte Restaurants gleichermassen wie Elektronikgeschäfte oder Picknick-Möglichkeiten.
- **Geringes Wissen und Interesse** zum Oltnrer Wohnungs-, Dienstleistungs- und Kulturangebot (z.T. über 50%)
- **Olten als Wohnort** ist für die Studierenden und Mitarbeitenden nicht attraktiv. „**Familienfreundlichkeit**“ kein herausragendes Merkmal Oltnrens.
- Kaum Bedarf vermehrt **Freizeit** in Olten zu verbringen.

Potenzial Bildungsstadt



Oltens **Image** bei Studierenden und Mitarbeitenden ist tendenziell negativ.

Beurteilung der Gestaltung des öffentlichen Raums



Sicherheit und Sauberkeit werden positiv beurteilt.

Diskrepanz zwischen der Wichtigkeit attraktiver Flanier- und Aufenthaltsräume und den als **unattraktiv empfundenen öffentlichen Räumen.**

Impulsprojekte

Belebung Bifangplatz



Temporäre Bepflanzung vom 20. Juni bis 24. September 2012

Kooperationsprojekt:

- Cultibo
- Werkhof
- Umweltfachstelle



Veranstaltungen

- Sommerlicher Cultibo ZMittag
- Beeren- und Blütenmuffins zum Zvieri
- Erntedank Cultibo Zmittag

- Rund ums Thema Pflanzen
- Aussäen eines Gerstenfeldes



Impulsprojekt Aufwertung Wohnumfeld (In Vorbereitung)

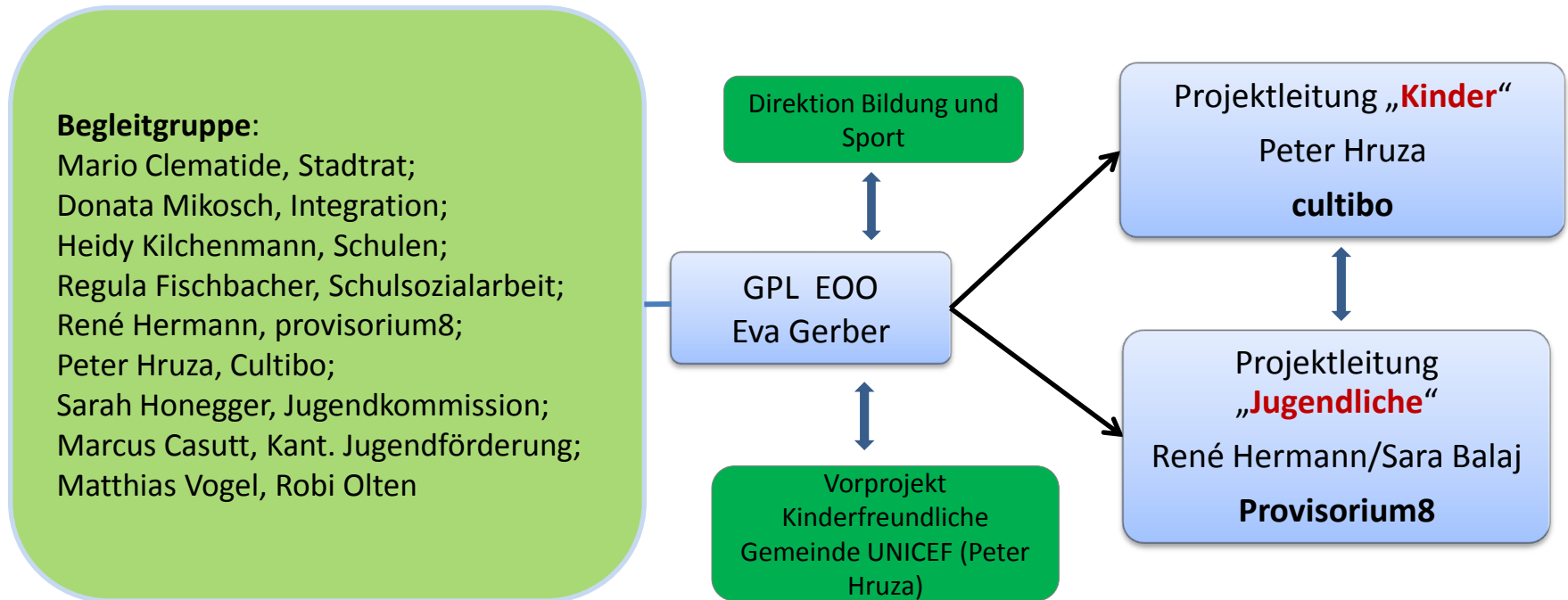
Aus: Wohnen Schweiz



- Begegnung
- Spiel, Erholung
- Stadtökologie
- Immobilienwert



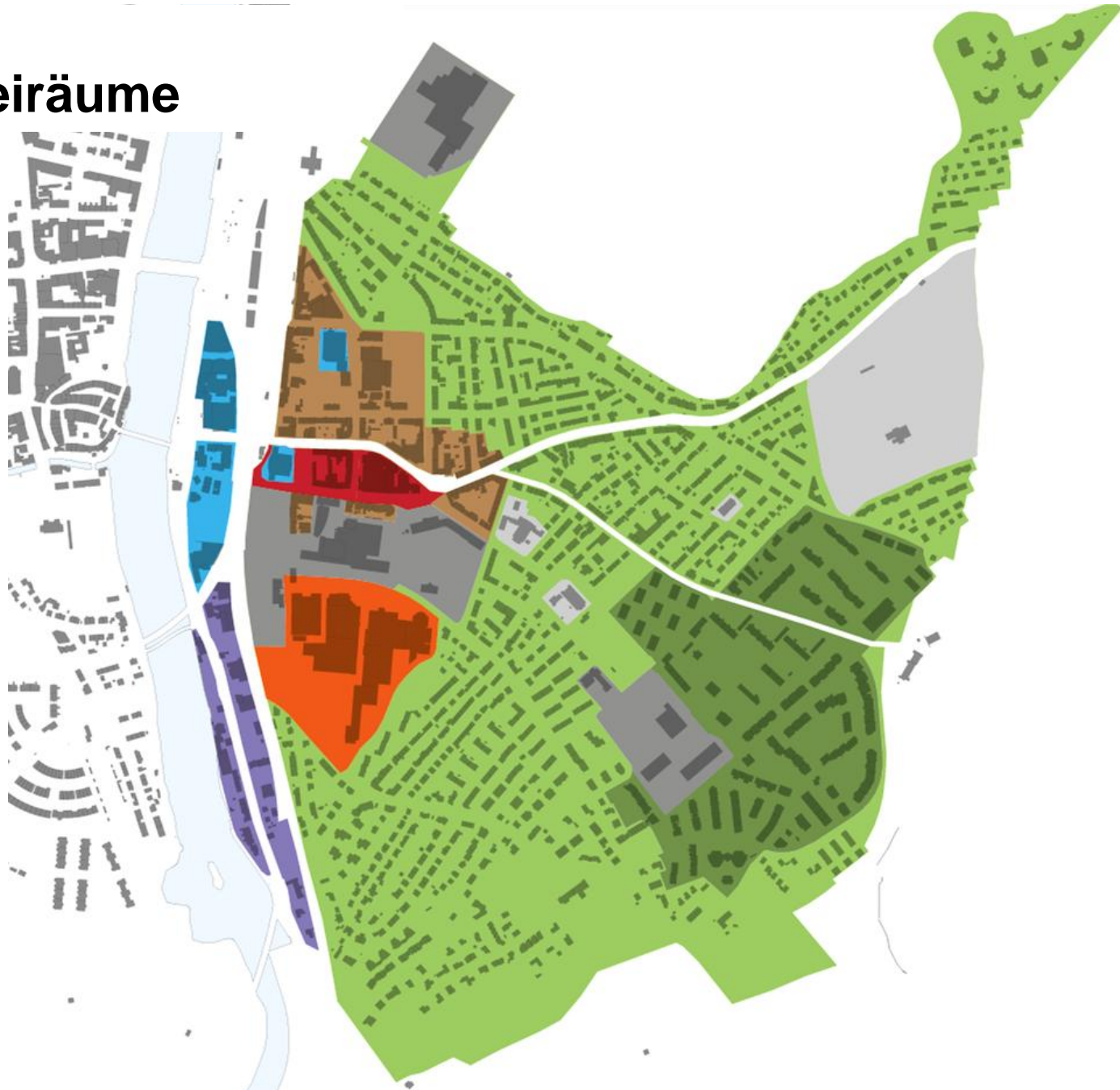
Mitwirkung Kinder und Jugendliche (In Vorbereitung)



- Vernetzung der Akteure im Jugendbereich
- Koordination, Synergien
- Input für Stadtteilentwicklung
- Präsentation der Ergebnisse vom 6. -10. November im Cultibo

Stadt- und Freiräume

Olten Ost
Vielfältiges Quartier



Stadt- und Freiräume

Örtliche Identifikation

historisch

bedeutend

stimmig

unwirtlich

willkürlich

markant

abweisend

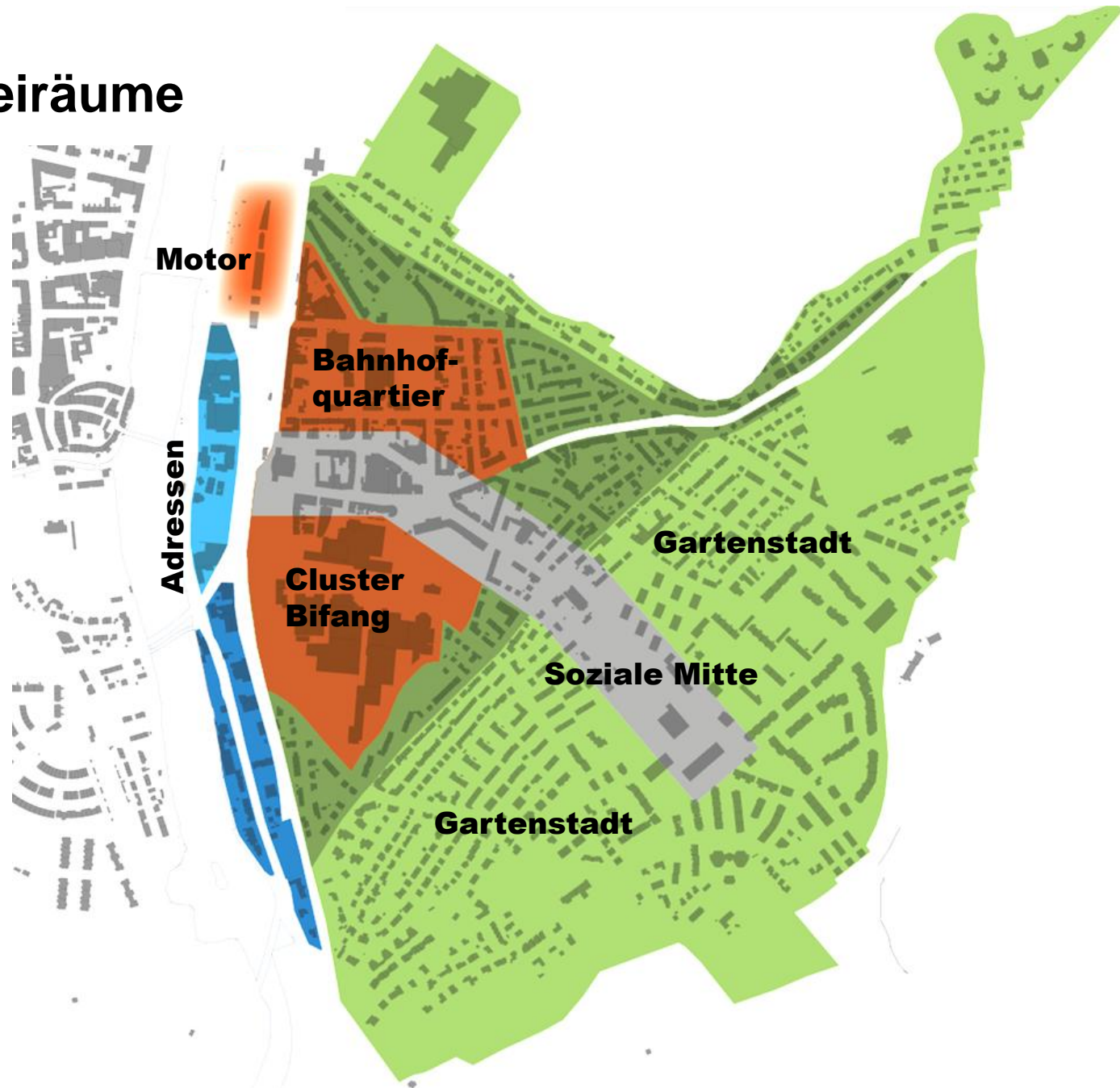
wichtig

verschlossen

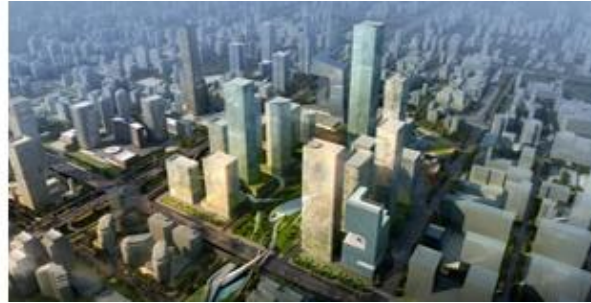
beliebig

Stadt- und Freiräume

Leitideen



Stadt- und Freiräume: Wohin soll die Reise gehen?



Bahnhofquartier, Cluster Bifang: Verdichten, höher werden, verändern?



Was wäre wichtig oder typisch für Olten?



Bedeutung und Chancen der Gartenstadt?

Stadt- und Freiräume




Entwicklungsansatz

- Interventionsgebiete definieren und entwickeln
- Gut erschlossene Gebiete verdichten
- Aufenthalts- und Lebensqualität in Wohngebieten fördern
- Identität und Aufenthaltsqualität des Frei- und Strassenraums schärfen
- „Soziale Mitte“ stärken



Stadt- und Freiräume

Laufende Projekte

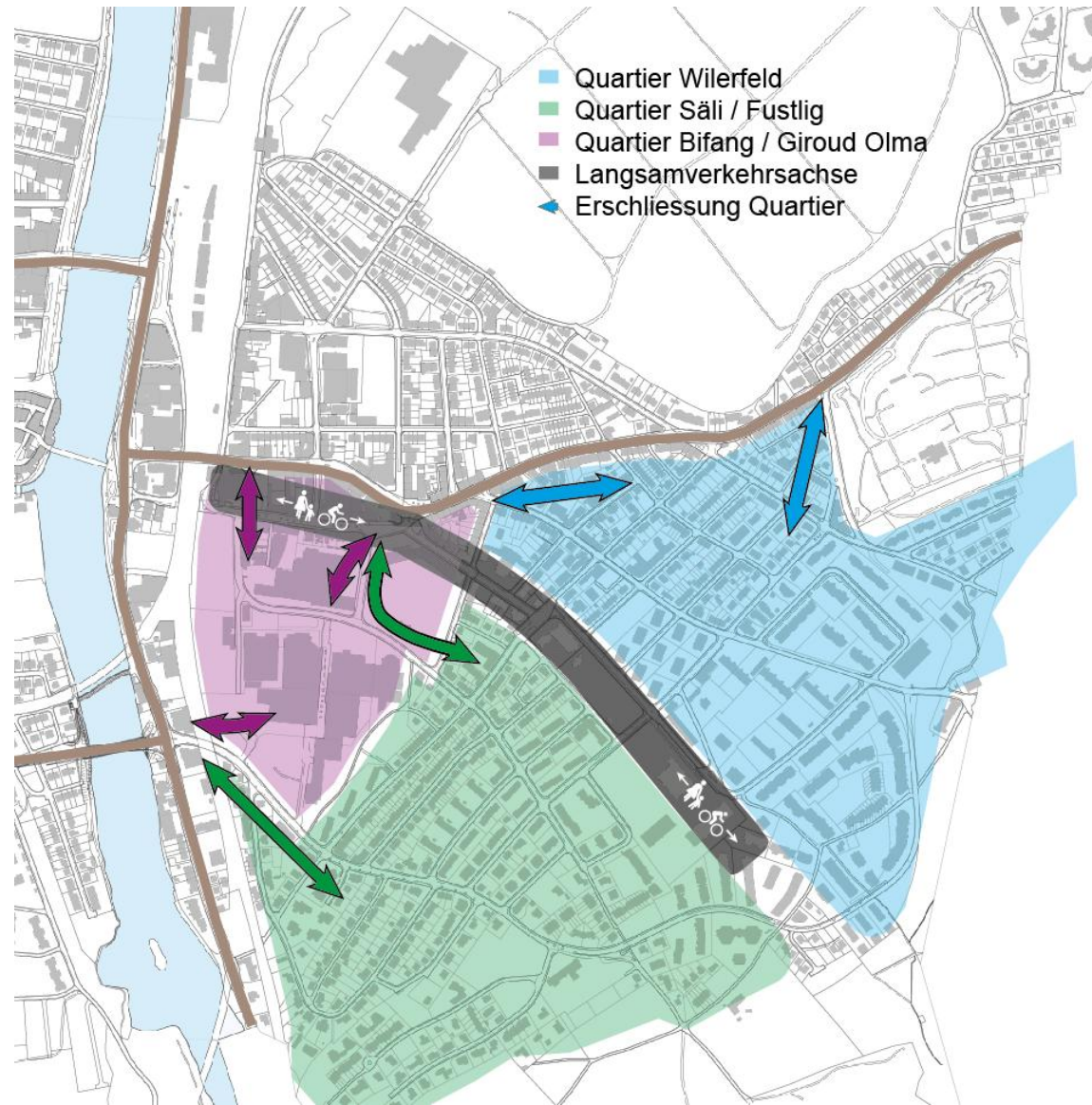
-  Hochbau Projekte/Vorhaben
-  Plätze
-  Strassen



Stadt- und Freiräume

Konzeptansatz Verkehr

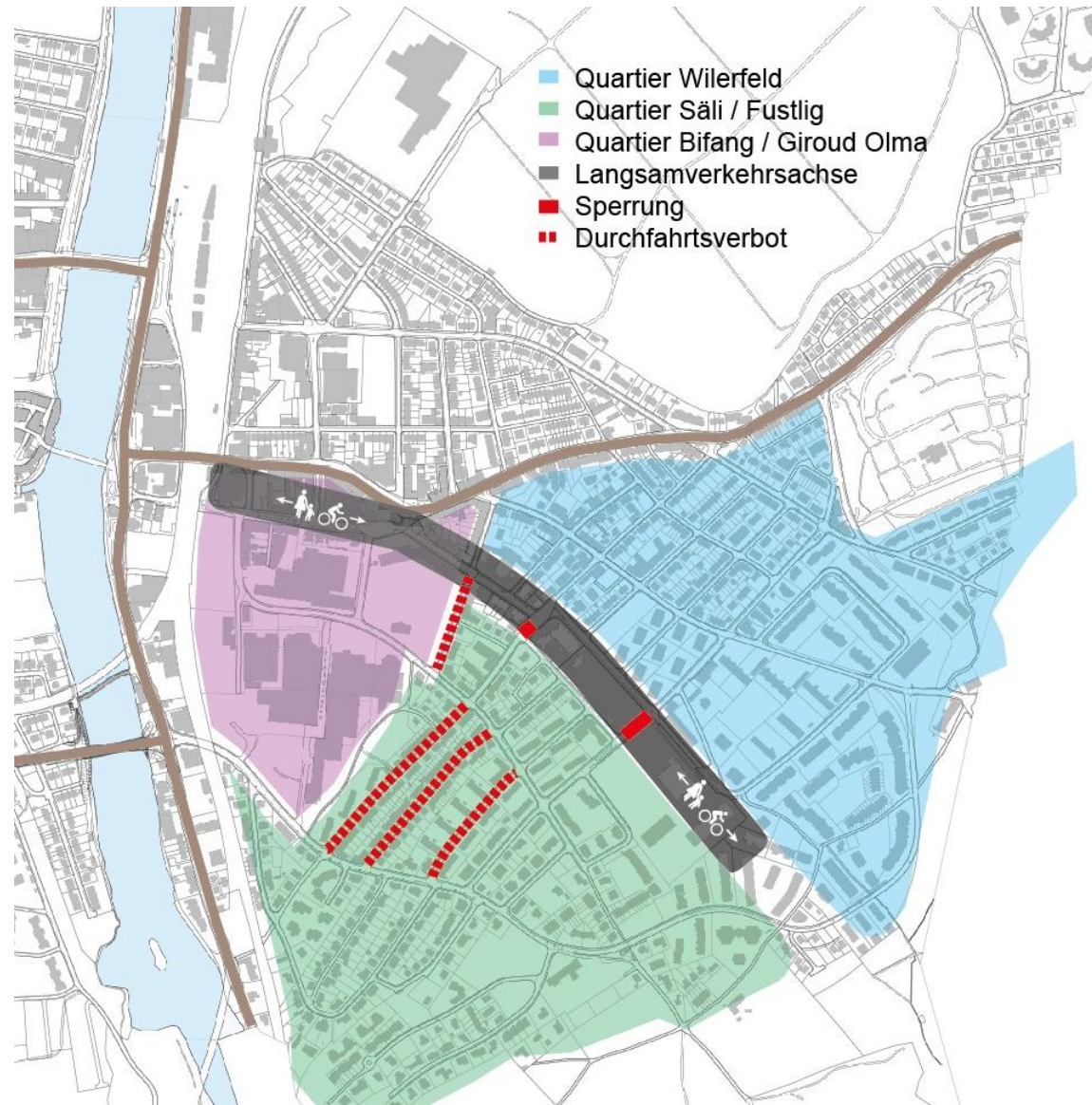
- Instrument der Quartierentwicklung
- Entwicklung der Zentrumsqualitäten
- Stärken der „sozialen Mitte“



Stadt- und Freiräume

Konzeptansatz Verkehr

- Einfache Massnahmen mit grosser Wirkung
- Versuchsbetrieb möglich
- Erster Schritt: Controlling

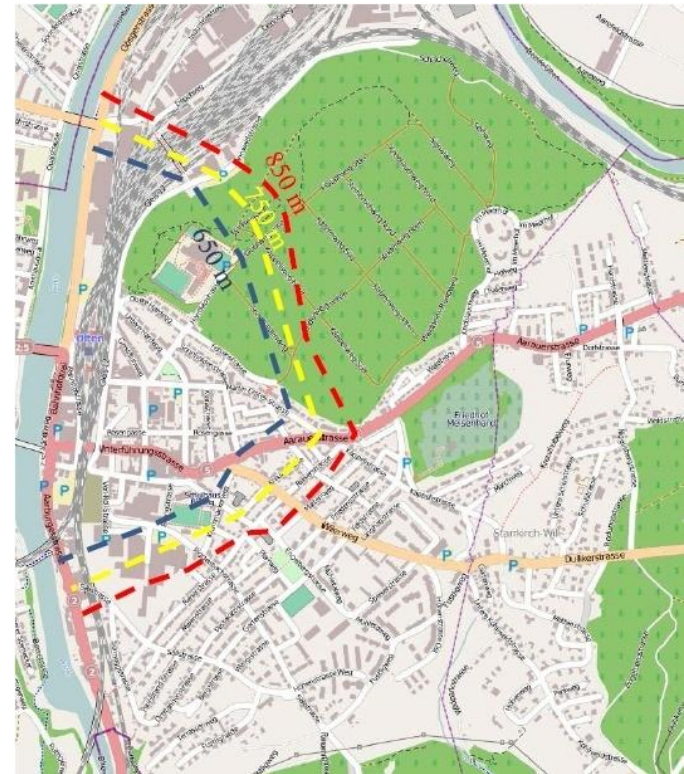


Echostationen: Ihre Rückmeldungen, total 50 Minuten

Station 1: Wohnen (Eva Gerber, Urs Blaser)

Wie beurteilen Sie die Studienergebnisse (Sozialraum/Immobilienpotenzial) zum Thema Wohnen und Nachbarschaft? Wie werten Sie diese Entwicklungen?

- Abnahme der Familienhaushalte Zunahme der Haushalte mit 1-2 Personen.
- Die Bevölkerung ist zwischen 2000 und 2012 durchmischer geworden. Olten Ost ist vermehrt attraktiv für Zuwanderer aus „neuen Herkunftsländern“.
- Die Eigentumsquote hat abgenommen.
- Bifang/Hardfeld hat Potenzial, sich in Richtung „Zentrales Wohnen“ für Haushaltungen mit überdurchschnittlicher Kaufkraft zu entwickeln.
- Immobilienerneuerung führt zu Neubauten und vermehrtem Angebot an Stockwerkeigentum und folglich zu veränderter Zusammensetzung der Bevölkerung.



„Zentrales Wohnen“

Echostationen: Ihre Rückmeldungen, total 50 Minuten

Station 2: Räumliche Entwicklung (Lorenz Schmid, Markus Reichenbach)

Planung bildet Entwicklungsziele räumlich ab. Sie ist immer auch Interessensabwägung. Wie beurteilen Sie die vorgenommene Gewichtung?

- Wie beurteilen Sie den Ansatz, die „soziale Mitte“ als Langsamverkehrsachse und Begegnungsraum zu stärken?
- Wie beurteilen Sie den Konzeptansatz für die Verkehrsführung?
- Was bedeutet dies für das Wohnumfeld, was für die Erreichbarkeit?
- Erneuerung bedeutet bauliche Verdichtung: Welche Stadt wollen Sie? Was ist zu beachten? Zu Lasten / Gunsten von wem oder was?



Echostationen: Ihre Rückmeldungen, total 50 Minuten

Station 3: Bildungsstadt (Markus Dietler, Peter Hruza)

Wie beurteilen Sie das Ergebnis der Campus-Befragung?

- Die Studierenden und Mitarbeitenden der FHNW wissen sehr wenig über die Angebote der Stadt Olten, sie nutzen diese auch kaum.
- Die Befragten können sich in der Regel nicht vorstellen, in Olten zu wohnen, sie haben ein tendenziell negatives Image von der Stadt in der sie studieren, arbeiten. Die Gestaltung des öffentlichen Raums wird negativ beurteilt.

Hat aus Ihrer Sicht die Oltner Wohnbevölkerung ein Interesse an einem vermehrten Austausch mit der Fachhochschule? (z.B. Kinderhochschule, Abendveranstaltungen?)

Echostationen: Ihre Rückmeldungen, total 50 Minuten

Station 4: Impulsprojekte (Regina Flury, Donata Mikosch,)

Wie beurteilen Sie das Begrünungsprojekt auf dem Bifangplatz? Sollte dies auch an anderen Orten möglich sein? Ist die Aufwertung von Wohnumfeldern wichtig? Wenn ja, wie und wo sollten Wohnumfelder aufgewertet werden?

Relevante Entwicklungen zum Thema:

- Rückläufiger Familienanteil in allen Quartieren Olten Ost, wie auch in Gesamt-Olten. Die Anteile betragen zwischen 12 und 20%. (Bifang=Stagnation) (Sozialräumliches Monitoring)
- Olten als Wohnort ist für die Studierenden und Mitarbeitenden nicht attraktiv. „Familienfreundlichkeit“ kein herausragendes Merkmal Oltens. (Befragung Bildungsstadt)
- Diskrepanz zwischen der Wichtigkeit attraktiver Flanier- und Aufenthaltsräume und den als unattraktiv empfundenen öffentlichen Räumen ist vorhanden. (Befragung Bildungsstadt)

Echostationen: Ihre Rückmeldungen, total 50 Minuten

Station 5: Weitere Rückmeldungen

Schreiben Sie hier alles auf, was aus Ihrer Sicht sonst noch wichtig ist oder worauf das Projektteam achten soll:



Wie geht's weiter?

- Auswerten der Rückmeldungen für Strategieentwicklung
- Präsentation und Flipcharts auf www.olten.ch
- 2. eProjektrevue im Oktober
- Nächste Echoveranstaltung im Frühjahr 2013: Strategieentwurf
- Kontakt für Fragen und Inputs zum Projekt:
 - Peter Hruza, Cultibo: kontakt@cultibo.ch
 - Eva Gerber, Stadtentwicklung: eva.gerber@olten.ch

Vielen Dank für Ihr Interesse und Ihre Rückmeldungen!