



olten ost

GEMEINSAM GESTALTEN



PROJEKT- REVUE

Nr. 2 / Oktober 2012

“Nach den Sternen greifen...

“...und mit den Füßen fest auf dem Boden stehen“ - das ist die Herausforderung der Stadtteilentwicklung auf der rechten Aareseite. Gemeinsam wollen wir lohnende und inspirierende Ziele anstreben. Damit diese nicht zu Luftschlossern werden, müssen jedoch die Voraussetzungen vor Ort berücksichtigt und genutzt werden.

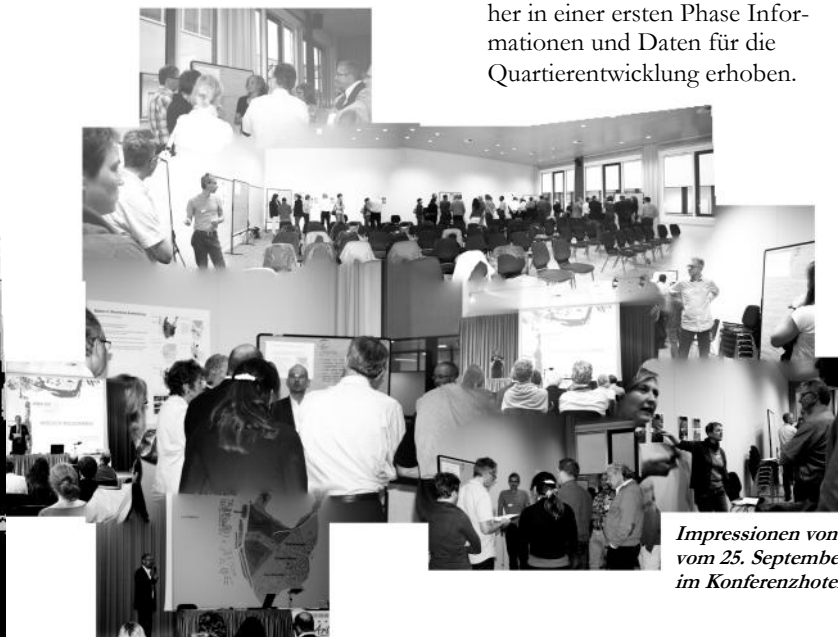
Im vergangenen Halbjahr hat das Projektteam Olten Ost daher in einer ersten Phase Informationen und Daten für die Quartierentwicklung erhoben.

Bevor es in die zweite Projektphase, die Strategieentwicklung geht, haben wir Sie Anfang September zur Echoveranstaltung eingeladen, um Sie nach Ihren Ansichten zu dieser Auslegung zu befragen.

Stadtpräsident Ernst Zingg konnte am Abend des 25. September rund 40 Interessierte zur Echoveranstaltung Olten Ost begrüßen, worauf die Ergebnisse der ersten Projektphase vorgestellt wurden. Im Anschluss konnten die Teilnehmenden an Workshops zu verschiedenen Themen Stellung nehmen.

In der vorliegenden Projektrevue sind die wichtigsten Themen und Diskussionspunkte zusammengefasst. Wir freuen uns über den Austausch mit Ihnen. Sie machen “gemeinsames gestalten“ möglich.

Eva Gerber, Leiterin Stadtentwicklung und Projektleiterin



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



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

KANTON **solothurn**

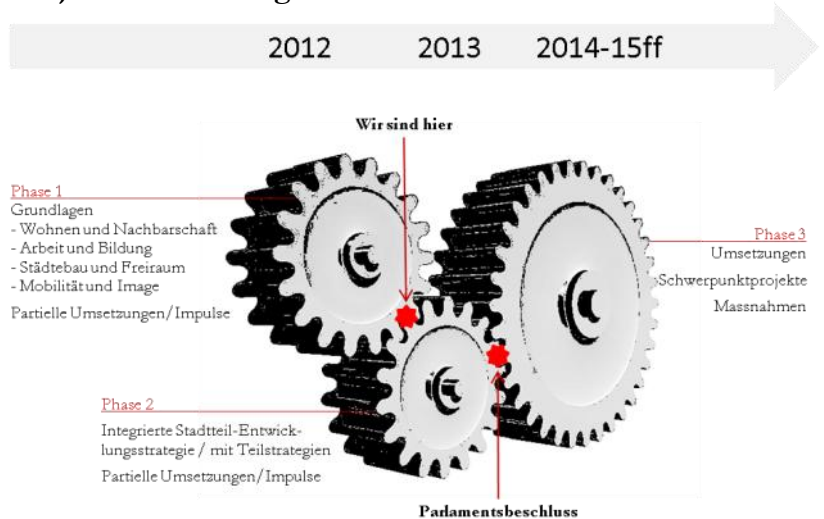


Ziel - Wo wollen wir hin?

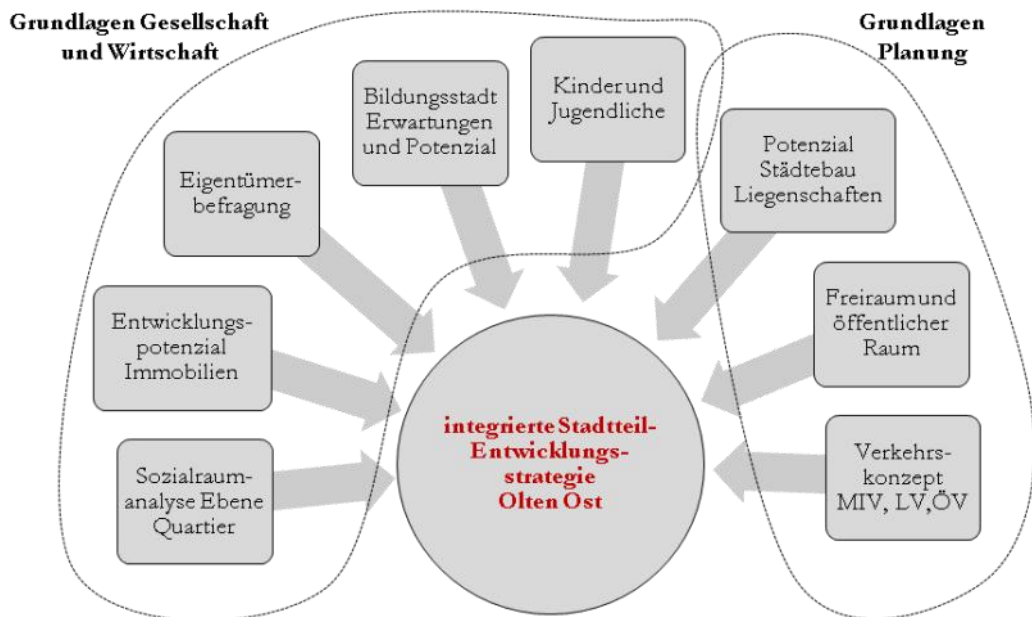
Die rechte Aareseite ist ein Wohn-, Arbeits- und Bildungsstandort

- 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.

Projekttablauf - wie gehen wir vor?



Schwerpunkte - was haben wir untersucht?



Ergebnisse – was haben wir herausgefunden?

In der ersten Projekt-Phase haben wir für das Projekt relevante Themenfelder definiert und Grundlagen erarbeitet. Im folgenden sind die Studien und Ergebnisse dargestellt.

Sozialraumanalyse 2000-2012

Fragestellungen

- Wo steht die rechte Aareseite heute bezüglich Bevölkerungszusammensetzung, Wohnformen, Altersstruktur?
- Welche Unterschiede gibt es

zwischen den Quartieren und welcher Trend lässt sich aus der Entwicklung der letzten 10 Jahre feststellen?

- Wie beurteilen wir diese Entwicklungen und was sagen diese Fakten über die Identität, den Charakter, das Potenzial eines Quartiers aus?

Ausgewählte Ergebnisse

- 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 (20-59 jährig),

mehr als in Gesamt-Olten. Im Bifang und im Hardfeld beträgt der Anteil über 40%.

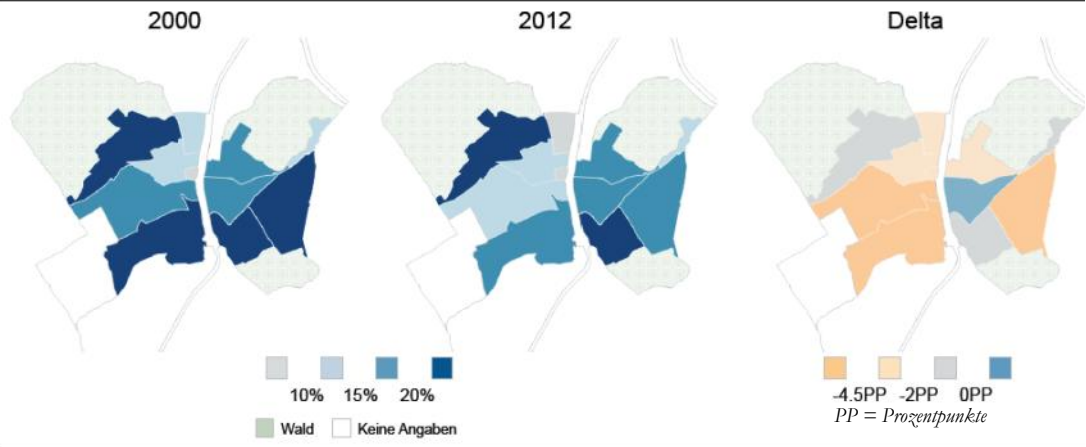
- Sinkender Anteil der älteren Bevölkerung (über 65 jährig) in allen Quartieren und tiefer als im städtischen Durchschnitt (ausser im Chnoblach, höchster Wert).
- Bevölkerungsrückgang in allen Quartieren, ausser Wilerfeld (+9.4%) und Chnoblach (+3.7).
- Rückläufige Eigentumsquoten in allen Quartieren (wie Gesamt-Olten). 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. *

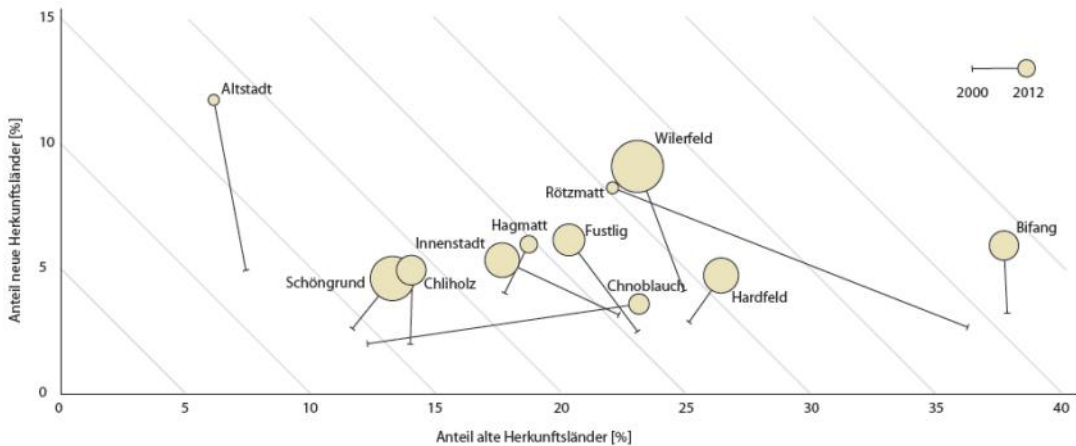
* *Neue Herkunftsländer:* Deutscher Sprachraum, EU Nord, restl. neue Herkunftsländer
Alte Herkunftsländer: EU Süd, Westbalkan & Türkei, restl. alte Herkunftsländer

Entwicklung Anteil Familienhaushalte in den Oltnen Quartieren



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

Entwicklung Bevölkerungsanteile alte und neue Herkunftsländer in den Quartieren der Stadt Olten (Kreisgrösse = Quartier-Bevölkerung absolut)



Quelle: Volkszählung 2000 (BFS), Registerdaten der Stadt Olten 2012, Geostat / swisstopo, Darstellung: sotomo

Entwicklungspotenzial Immobilien

Das Ziel Wohnbauerneuerung und Immobilienaufwertung kann im grossen Stil nur gelingen, wenn eine solche für private Eigentümer attraktiv und lohnend ist. Mittels einer Studie* wurde abgeklärt, welches Potenzial aus ökonomischer Sicht in den Quartieren Bifang und Hardfeld besteht. Gefragt wurde auch, wie die öffentliche Hand die Immobilienerneuerung unterstützen kann.

Einige Ergebnisse

- Aktivitäten im Bereich Immobilien können in Bahnhofnähe Treiber für die Quartierentwicklung sein.
- Schnellschüsse sind kaum möglich. Hingegen: Prozesse einleiten und Anreize setzen.
- Entwicklungsszenario Bifang und Hardfeld als Standort für "Zentrales Wohnen" (ca. 750m zum Bahnhof).
- Aufgrund der Bausubstanz ist der Ersatz der Liegenschaft ökonomisch meist sinnvoller als eine Aufwertung.
- Das ökonomische Potenzial für Immobilienerneuerung liegt v.a. im Bereich Stockwerkeigentum.
- Nicht-Wohnflächen spielen für die Immobilienentwicklung eine untergeordnete Rolle.
- Zusätzliche Nachfrage nach Flächen für Detailhandel und publikumsorientierte Nutzungen kaum realistisch. (Ausnahme in Sälipark-/Bahnhofnähe). Weitere Konzentration des Angebots auf Schlüsselzonen.
- Immobilienseitige Aufwertung führt zu Verteuerung der Wohnflächen und voraussichtlich zu einer veränderten Bevölkerungszusammensetzung.

- Ökonomisch sind die Voraussetzungen für eine immobilienseitige Aufwertung von Bifang und Hardfeld gegeben.
- Handlungsmöglichkeiten öffentliche Hand: Planungssicherheit für Private durch Entwicklungsstrategie; Aufwertung öffentliche Räume; Eigentümerdialog und -sensibilisierung; gezielte Aufzoning; aktive Liegenschaftspolitik an strategisch definierten Lagen.

* Naef Hans, GSP-Gesellschaft für Standortanalysen: Überprüfung des Entwicklungspotenzials im Bereich Immobilien, Juli 2012

Eigentümergefragung Sommer 2012



Ziel

Befragung der Grundeigentümer Hardfeld und Bifang (ca. 900) bezüglich deren Anliegen und Absichten. Aufbau Eigentümerdialog / Information und Stadtteilentwicklung. Vertiefte Diskussion am Eigentümerforum vom 22. Oktober 2012.

Einige Resultate

- Umfragerücklauf rund 30%, sehr guter Wert.
- Die Standortqualität /die Wohnlage wird v.a. aufgrund der Zentralität als sehr hoch eingeschätzt.
- Als Problem werden die unattraktiven öffentlichen Räume und der Ausländeranteil genannt.
- Die meisten Eigentümer haben eher geringen Veränderungsdruck.
- Beratungsbedarf besteht, wenn überhaupt in den Bereichen energetische Sanierung sowie Standortpotenzial.
- Grundeigentum stark aufgesplittert, grössere Entwicklungsareale schwierig zusammen zu bringen.
- Die Eigentümer kritisieren das Detailhandelsangebot und die ungelösten Verkehrsprobleme für alle Verkehrsteilnehmer.

Inputs Teilnehmende der Echoveranstaltung zum Thema Wohnen

Bei den Rückmeldungen wurde beim Szenario "Zentrales Wohnen" die Gefahr eines elitären Quartiers gesehen. Es brauche Durchmischung. Genossenschaften sollten beim Wohnungsbau vermehrt zum Zug kommen, die jetzigen Genossenschaften auf dem Platz seien aber zu klein.

Die soziale Sicht sei genauso wichtig wie die ökonomische. Die Stärkung der sozialen Mitte solle im Fokus stehen.

Wenn man Familien vermehrt anziehen und halten wolle, brauche es entsprechende Infrastruktur (Wohnungsangebot, Tagesstrukturen).

Immobilienerneuerung passiere durch die Eigentümer, es sei wichtig, Ihnen Anreize zu geben.

Der Raum Campus Olten müsse attraktiver werden und eine bessere Visitenkarte abgeben.

Potenzial Bildungsstadt

Bereits im Projekt Chance Olten Ost war die Bildungsstadt ein Thema. Als prägende Arbeitgeber und Nutzer / Konsumenten im Quartier Bifang sind die Bildungsinstitutionen wichtige Player für die Quartierentwicklung. Die Studierenden und Mitarbeitenden wirken auch als Imageträger. Um mehr über die Anliegen und Ansichten des Campus-Clusters zu erfahren, wurde bei der FHNW eine Studie in Auftrag gegeben.*

Ausgewählte Studienergebnisse

- 2% der Studierenden und Mitarbeitenden der FHNW sind Oltner. 80% der Antwortenden stammen von ausserhalb des Kantons.
- Geringe Nutzung des Oltner Dienstleistungsangebots auf der linken und rechten Stadtseite (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 Oltner Wohnungs-, Dienstleistungs- und Kulturangebot (z.T. über 50%).
- Olten als Wohnort ist für die Studierenden und Mitarbeitenden nicht attraktiv. "Familienfreundlichkeit" ist für sie kein herausragendes Merkmal Oltens.
- Es gibt kaum Bedarf vermehrt Freizeit (z. B. abends) in Olten zu verbringen.
- Oltens Image bei Studierenden und Mitarbeitenden ist ambivalent bis negativ.
- Die Gestaltung des öffentlichen Raumes und attraktive Flaniermöglichkeiten sind den Befragten wichtig, aber deren Attraktivität wird negativ beurteilt.

* Prof. Dr. Niederer Ruedi, Fritschi Helene: Umfrage Campus Olten - Untersuchung im Auftrag der Stadt Olten, Ergebnisbericht, Juli 2012

Kinder- und Jugendmitwirkung

Gemeinsam mit den Institutionen im Kinder- und Jugendbereich wurde das Vorgehen zum Einbezug von Kindern und Jugendlichen vorbereitet.

In einem ersten Schritt werden nun die Wahrnehmungen und Anliegen von Kindern und Jugendlichen im Rahmen von drei sogenannten Kinderspionagen mit Schulkindern der Schulen Bifang und Säli (Projektleitung Peter Hruza, Cultibo) sowie mittels aufsuchender Befragungen im Quartier (Projektleitung Sara Balaj, provisorium8) erfasst.

Die Ergebnisse werden dem Projektteam und weiteren relevanten Verwaltungsstellen präsentiert und sind vom

6. bis 10. November im Cultibo zu besichtigen.



Kinder beurteilen ihr Quartier: Die Kinder würden sich gerne beim Haupteingang des Schulbaus Bifang aufhalten, jedoch wird der Vorplatz als Parkplatz genutzt und weil die Autos eine Gefahr darstellen werden die Kinder weggeschickt.

Inputs Teilnehmende der Echoveranstaltung zum Thema Bildungsstadt

Die Teilnehmenden bedauerten, dass das (auch ökonomische) Potenzial der Studierenden und Mitarbeitenden (noch) nicht besser genutzt wird. Olten mache imagemässig noch zu wenig aus dem Fachhochschul-Standort.

Das schlechte Image bei den Befragten erstaune nicht, da die meisten von Olten nur den - derzeit noch unattraktiven - Weg vom Bahnhof zur FH kennen.

Es sollte vermehrt Wissen über das Oltner Shopping-, Gastro-, Kultur- und Wohnangebot vermittelt werden (z. B. Erstsemetrigentag nutzen, KOLT verteilen, Übersichtsbrochure mit Einkaufsmöglichkeiten und Kulturangeboten, Anlässe wie Tanztage mit Campus-Aktivitäten verbinden).

Es gebe zu wenig hochwertigen Wohnraum für Dozierende.

Es brauche mehr attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten, auch ohne Konsumationszwang.

Es wurde gefragt, ob die Studierenden bei den OltnerInnen überhaupt erwünscht sind, da diese auch Probleme mit sich bringen können (Lärm, Littering).

Stadt- und Freiräume

Durch Stadtplanung werden die gesellschaftlichen, ökonomischen und ökologischen Ziele der Quartierentwicklung räumlich abgebildet:

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.



Leitidee

Wichtiges Element der Planung ist die Schärfung der Quartierprofile und eine darauf angepasste Behandlung von Städtebau, Freiräumen und Mobilität. Wesentliches Element der Quartierentwicklung bildet die Stärkung der „sozialen Mitte“. Dieses Ziel ist kongruent mit dem Konzeptansatz Verkehr, welcher für den Fall einer zunehmenden Verkehrsbelastung nach der ERO-Eröffnung umgesetzt werden kann.

Inputs Teilnehmende der Echoveranstaltung zur räumlichen Entwicklung

Der Ansatz der Verdichtung und Entwicklung wird von den Teilnehmenden positiv gewertet. Es sei denkbar, an gezielten Lagen auch neue Massstäbe zu setzen, indem Bauhöhen von rund 50m angepeilt würden.

Das Modell Blockrandbebauung passe für die Oltner Verhältnisse.

Das Thema der sozialen Achse und der Förderung des Langsamverkehrs wurde begeistert aufgenommen.

Bezüglich Verkehr wurde infrage gestellt, dass nur rund 10% des Verkehrs Fremdverkehr und der Rest hausgemacht sei, man müsse die Zählungen fortsetzen.

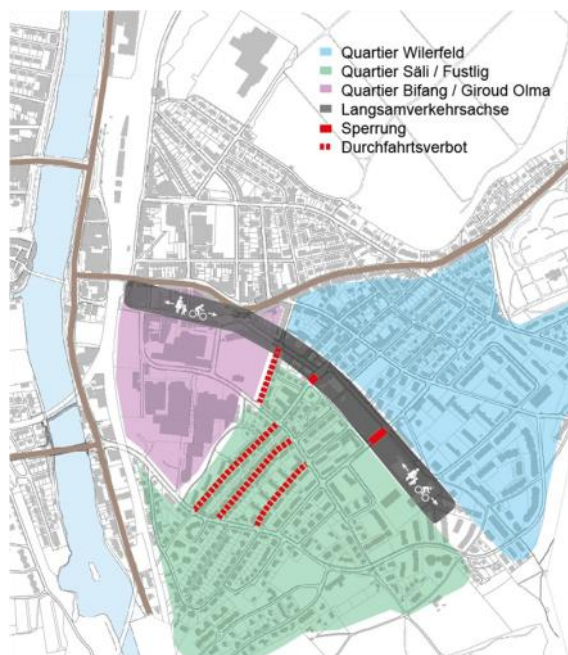
Zudem müsse der Kanton seine Hausaufgaben machen und mehr Polizeikontrollen durchführen. Andererseits wurde betont, dass es neben Massnahmen auf Kantonebene auch solche auf Quartierebene brauche, bis hin zur Vision eines autofreien Quartiers.

Betreffend Langsamverkehr stand die Frage im Raum, wie es mit der Winkelunterführung nun weiter gehe.



Konzeptansatz Verkehr

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



Impulsprojekte

Belebung Bifangplatz - Beerentraum

Mit der temporären Bepflanzung des Cultibo-Vorplatzes vom 20. Juni bis zum 24. September setzte das Projekt gemeinsam mit dem Cultibo und dem Werkhof einen Impuls zur Belebung und Aufwertung des Bifangplatzes. Die Bepflanzung wurde gemeinsam mit der Quartierbevölkerung realisiert und auch bei der Vorbereitung der feinen Quartier-Zmittage und -Zvieri aus den angepflanzten Kräutern und Blüten half die Bevölkerung beherzt mit.



Gemeinsames Bepflanzen des Beerentraums vom 20. Juni 2012



Aus: Wohnen Schweiz

Gartenstadt weiter denken - Aufwertung Wohnumfeld

Ein Schwerpunkt des Projekts liegt bei der Aufwertung des Wohnumfelds. Die Grünanlagen rund um Mehrfamilienhäuser spielen dabei als "erweiterte Wohnzimmer" und alltäglicher Lebensraum eine bedeutende Rolle. Ein attraktives Wohnumfeld erleichtert die Begegnung unter Anwohnern und begünstigt das Zusammenleben, er-

möglicht Kindern Spiel und Bewegung und fördert die Naturvielfalt. Dieses Impulsprojekt führt die Oltner Gartenstadt-Tradition weiter. Es ist in Vorbereitung und soll gemeinsam mit interessierten Eigentümern / Verwaltungen sowie BewohnerInnen realisiert werden.

Inputs Teilnehmende der Echoveranstaltung zur den Impulsprojekten

In der Diskussion wurde die Aufwertung des Wohnumfelds als sehr wichtig bezeichnet um der Abschottung entgegenzuwirken.

Eine weitere Verdichtung müsse einhergehen mit einer Aufwertung des Umfelds. Überhaupt solle konsequent mehr begrünt werden.

Als Problem wurde die Kommerzialisierung des öffentlichen Raums genannt.

Ein Brennpunkt sei die Bifangmatte, wo der Nutzungsdruck steige. Die Hauswarte müssten unterstützt werden.

Solche Impulsprojekte seien wichtig für das Image des Quartiers. Als weitere Ideen wurden Schulgärten, Integrationsgärten und "essbare Mauer" eingebracht.

**Carte blanche:
Weitere Inputs Teilneh-
mende der Echoveran-
staltung**

Neben den grossen Linien sind die kleinen Schritte nicht zu unterschätzen, z. B.: Eisenbahnzüge über der Unterführungsstrasse nicht verstecken / transparenter Lärmschutz; Spielplätze, die auch funktionieren; begrünte Fussgängerzonen schaffen; Fussgänger-Verbindung Ost-West; Winkelunterführung für Velos öffnen; Abschaffung weisse Parkfelder; kein Hochhaus.

Veranstaltungskalender



Eigentümerforum der Quartiere Bifang und Hardfeld,
22. Oktober, geschlossene Veranstaltung.

Open Sunday Olten - Spass, Bewegung, Spiel, ab 28. Oktober 2012 bis 24. März 2013, jeweils Sonntag nachmittags von 14-17 Uhr, öffnet die Turnhalle Bifang wieder ihre Türen für Primarschüler. *Mehr Infos unter:* www.ideesport.ch

Besichtigung der Ergebnisse aus der Kinderspiionage: **Mit welchen Augen blicken Kinder und Jugendliche auf das Quartier?** Führung am Dienstag, 6. November, 16.30-18.30 Uhr im Cultibo. Freie Besichtigung vom 6. bis 10. November. *Mehr Infos unter:* www.cultibo.ch/treff/veranstaltungen

Anlässe der Fachstelle Umwelt Energie Mobilität
Vorgärten – Zwischenräume mit Aufenthaltsqualität, 16. Oktober, 17-18:30 Uhr, Treffpunkt: Trottermatte.

Nüsse und Beeren für den Siebenschläfer, 27. Oktober, 14-15:30 Uhr, Treffpunkt: Trottermatte.

Laubraschelweg im Kerzenlicht, 24. November, 17-18:30 Uhr, Treffpunkt: Waldeingang Meierhof.

Grenzgänge und Übergänge, 11. Dezember, 14-15:30 Uhr, Treffpunkt: Parkplatz Friedhof Meisenhard.

Mehr Infos unter
Telefon 062 206 12 61/69
umwelt@olten.ch
www.umwelt-olten.ch

Herausgeber :
Stadt Olten,
Projektteam Olten Ost:

Eva Gerber, Projektleiterin,
Lorenz Schmid, stv. Projektleiter,
Markus Dietler, Stadtschreiber,
Regina Flury, Umwelt Energie Mobilität,
Donata Mikosch, Integration,
Isabelle Brand, Projektassistentin,
Peter Hruza, Leiter Cultibo und Quartierkoordination.

Kontakt:
Stadtentwicklung
Stadthaus, Stadtpräsidium
Dornacherstrasse 1
Postfach
4603 Olten

Telefon 062 206 12 83
stadtentwicklung@olten.ch
www.olten.ch