

Luzern, 25. Juni 2012
Seite 1/56

Interdisziplinärer Schwerpunkt "Gebäude als System" der Hochschule Luzern

ImmoSol - Vorgehensmodell zur strategischen baulichen Entwicklung von Quartieren.



Analyse und Empfehlungen für das Quartier Solothurn West.

Projektteam:

Myriam Barsuglia	Hochschule Luzern – Wirtschaft
Reto Gassmann	Hochschule Luzern – Soziale Arbeit
Amelie Mayer	Hochschule Luzern – Technik & Architektur
Tom Steiner	Hochschule Luzern – Soziale Arbeit
Dr. Ulrike Sturm	Hochschule Luzern – Technik & Architektur
Prof. Alex Willener	Hochschule Luzern – Soziale Arbeit

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 2/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 3/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

Inhaltsverzeichnis

0. Zusammenfassung.....	6
1. Einleitung.....	7
2. Ausgangslage	8
3. Projekt ImmoSol	10
3.1. Fragestellungen	10
3.2. Zielsetzungen	11
4.3. Vorgehen und Methodik.....	11
4.4. Perimeter.....	12
4. Analyse: Standortpotenziale von Solothurn West.....	14
4.1. Städtebauliche Potenziale.....	14
5.1.1. Auswertung Quartiersentwicklungsbericht	14
5.1.2. Beurteilung vor Ort.....	15
5.1.3. Potenzialanalyse	15
4.2. Marktpotenziale	17
4.2.1. Bevölkerungsstruktur: Stadt Solothurn und Solothurn West	18
4.2.2. Nachfragesegmente: Stadt Solothurn und Solothurn West	18
4.2.3. Wohnungsmarkt: Stadt Solothurn	22
4.2.4. Entwicklungsperspektiven: Stadt Solothurn.....	24
5. Strategie: Räumliche Entwicklung, Image und Identität.....	24
5.1. Quartierbranding	24
6.1.2. Ziele und Grundsätze.....	25
6.1.3. Vorgehen	26
5.2. Entwicklungsszenarien.....	27
6. Umsetzung: Masterplan und beispielhafte Bauprojekte.....	27
6.1. Masterplan als integrale Handlungsanleitung	27
6.2. Beispielhafte Bauprojekte zur Erneuerung und Verdichtung	28
6.2.1. Kooperative Bauprojekte – Prinzip und Umsetzung.....	28
6.2.2. Möglichkeiten zur Förderung kooperativer Bauprojekte	30
7. Quartier-Monitoring und Evaluation	32
8. Folgerungen und Empfehlungen für Solothurn West.....	33
8.1. Quartierbranding	33
8.2. Masterplan – Handlungsfelder und Massnahmen	34
8.3. Spezifische Erneuerungsstrategien bzw. kooperative Bauprojekte	39
9. Nächste Schritte	46

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 4/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

9.1. Solothurn West.....	46
9.2. Vorgehensmodell / Leitfaden	46
10. Quellen.....	47
11. Anhang.....	50
11.1. Beispielprojekte	50
11.1.1. Quartierbranding.....	50
11.1.2. Baugruppen	52
11.1.3. Umbaugruppen	54
11.1.4. „Wachsende Häuser“	55
11.1.5. Nachhaltige Leuchtturmprojekte.....	55
11.2. Möglichkeiten zur Förderung kooperativer Bauprojekte (Matrix)	56

Abbildungen

Abbildung 1: Hauptakteure Quartiersentwicklung.	8
Abbildung 2: Projektstruktur - Vom Vorgehensmodell zum Leitfaden. Fehler! Textmarke nicht definiert.	
Abbildung 3: Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter im Projekt „ImmoSol“	13
Abbildung 4: Grün- und Freiraumpotenziale und deren mögliche Entwicklung	16
Abbildung 5: Potenzial und mögliche Entwicklung zentraler Orte.....	17
Abbildung 6: Nachfragesegmente nach Fahrländer und Partner.	19
Abbildung 7: Räumliche Verteilung der dominanten Nachfragesegmente in der Stadt Solothurn und im Quartier Solothurn West	21
Abbildung 8: Räumliche Verteilung der dominanten Lebensphasen in der Stadt Solothurn und im Quartier Solothurn West	21
Abbildung 9: Entwicklung des Leerwohnungsanteils in der Stadt Solothurn 2000-2010.	23
Abbildung 10: Modell eines integralen und kooperativen Entwicklungsprozesses.	25
Abbildung 11: Vom Teufelskreis zum Tugendkreis	26
Abbildung 12: Vom bestehenden Image zur neuen Identität und die damit verbundene Veränderung von Nachfrage und Angebot.	27
Abbildung 13: Vernetzungskonzept Grünraum und Langsamverkehr.....	36
Abbildung 14: Konzept zur Vernetzung der Zentralitäten.	38
Abbildung 15: Spezifische Erneuerungsstrategien im Bearbeitungsperimeter.	40
Abbildung 16: Bauprojekt „Ruppiner/Schönauer Strasse“ in Berlin	42
Abbildung 17: Rosengasse in Olten.....	43
Abbildung 18: Bauprojekt „Volo“ in Bern	43
Abbildung 19: Beispielprojekt „wachsendes Haus“	44
Abbildung 20: Projekt 1 der Genossenschaft mehr als wohnen.	45
Abbildung 21: Luftbild vom Quartier Poptahof in Delft.....	50
Abbildung 22: Wohn- und Geschäftshaus an der Marienburger Strasse in Berlin.....	52

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 5/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

Abbildung 23: Gemeinschaftssiedlung „Wir auf Tremonia“ in Dortmund.....	53
Abbildung 24: Kooperative Umbauprojekte „do-it-yourself-houses“ in Rotterdam.....	54
Abbildung 25: Wettbewerbsprojekt „Zukunft planen“.....	55

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 6/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

0. Zusammenfassung

Wie kann die Immobilienentwicklung durch Anreize so gesteuert werden, dass sie die Ziele eines nachhaltigen Quartierentwicklungsprozesses unterstützt und umgekehrt von diesem profitieren kann? Dieser Frage ist das Projekt ImmoSol am Beispiel der Quartierentwicklung Solothurn West nachgegangen und schlägt als Antwort darauf ein mögliches Vorgehensmodell vor.

Ausgangslage ist dabei eine differenzierte, kleinräumige **Potenzialanalyse**. Sie setzt sich aus dem Potenzial des Immobilienmarkts und den städtebaulichen Potenzialen zusammen. Ausserdem muss über die Quartiergrenzen hinausgeblickt werden: Neben Initiativen aus dem Quartier, wie dem Projekt "Alterswohnen", beeinflussen die bestehenden Planungen "Weitblick" und "Wasserstadt" in den angrenzenden Gebieten die Quartierentwicklung.

Mit der Methode des "**Quartierbrandings**" werden gemeinsam strategische Grundsätze zur künftigen räumlichen Entwicklung aber auch zum Image und zur Identität des Quartiers erarbeitet, die auf vorhandenen städtebaulichen, sozialen, ökologischen und ökonomischen Werten und Potenzialen aufbauen. Sie bilden die Grundlage für einen umfassenden **Masterplan**, der von den betroffenen Akteuren mitgestaltet und mitgetragen wird (Fasselt & Schenkel, 2011). Er umfasst nicht nur planerische Elemente, sondern auch emotionale Aspekte wie Lebensqualität, Integration, Kultur, Atmosphäre, etc.

In einem nächsten Schritt werden Schlüsselemente des Masterplans in punktuellen Interventionen ausformuliert. Es handelt sich dabei um **beispielhafte Bauprojekte**, welche die gewünschte städtebauliche Entwicklung am vorgeschlagenen Ort unterstützen. Sie dienen als Basis für den **Einbezug der Liegenschaftseigentümer/innen**.

In Solothurn West wird keine grundlegende Veränderung in der Bevölkerungsstruktur angestrebt. Es sollen jedoch mehr Schweizer Familien mit Kindern dazu bewogen werden, ins Quartier zu ziehen. Die beispielhaften Bauprojekte zeigen Wege dazu auf. Schlüsselement sind dabei moderne Wohnformen mit einem hohen Grad an Mitgestaltungsmöglichkeiten und Nutzungsverdichtungen im Bereich heutiger und zukünftiger Zentren. Im Anhang werden konkrete beispielhafte Bauprojekte aufgezeigt.

Dieses **Vorgehensmodell** ist am Beispiel Solothurn West entwickelt worden. Im vorliegenden Bericht wird vertieft auf die städtebaulichen Potenziale und den Immobilienmarkt in Solothurn eingegangen. Die weiteren Schritte des Quartierbrandings und des Einbezugs der Liegenschaftseigentümer/innen liegen zum Zeitpunkt der Berichterstellung erst als Konzept vor und werden in der zweiten Phase des Quartierentwicklungsprozesses ab Mitte 2012 weiter konkretisiert und sukzessive umgesetzt. Aufgrund der Erfahrungen, die dabei gemacht werden, soll das Vorgehensmodell "justiert" werden. Das konkrete Vorgehen ist zwar sehr kontextspezifisch, das Grundmodell kann und soll aber durchaus auch in anderen Quartieren angewendet werden können.

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 7/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

1. Einleitung

Städte und ihre Quartiere waren noch nie statische Gebilde. Schon immer waren sie einem ständigen Wandel unterworfen. Baulich manifestiert sich dies besonders dort, wo der wirtschaftliche Aufschwung Investitionen attraktiv macht. Dazu kommen die wechselnden „Modeströmungen“: War noch in den 90er-Jahren des letzten Jahrhunderts der Trend aufs Land ungebrochen, ist heute eine Gegenbewegung feststellbar: Die Städte werden wieder als attraktive Wohnlagen entdeckt. Dies äussert sich in einer Wertsteigerung des Bodens und der Immobilien.

Schon immer haben diese Bewegungen auch zu einer Verdrängung finanziell und sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen geführt: Diese mussten sich günstigere Wohngelegenheiten an weniger attraktiven Lagen suchen.

Solothurn West macht einen gepflegten und grünen Eindruck und lässt – von aussen gesehen – nicht auf eine Benachteiligung schliessen. Die Wohnungsleerstände sind gering und die Rendite der Mietwohnungen ist gut. Trotzdem ist Solothurn West in den Augen der Solothurner/innen und Solothurner das Quartier der sozial Schwachen, weshalb der Wohnsitz hier automatisch mit einem sozialen Abstieg gleichgesetzt wird. Natürlich ist dies nicht der einzige Grund, weshalb Solothurn West stigmatisiert wird. Bestimmt hat auch die Konkurrenz der ausgesprochen attraktiven übrigen Quartiere der Barockstadt Solothurn einen Einfluss darauf.

Nun könnte man sich um das schlechte Image der Weststadt foutieren: Es ist ja für eine Stadt erfreulich, wenn auch die nicht so betuchten Einwohnenden ein attraktives Wohnangebot vorfinden. Dies wäre vermutlich auch heute noch der Fall, hätte nicht die aus dieser Situation folgende Bevölkerungssegregation zu Problemen geführt: Obwohl der Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung nicht ausgesprochen hoch ist, hat sich der Anteil der Schulkinder mit Migrationshintergrund in der Quartierschule laufend erhöht. Dadurch ziehen offenbar immer mehr Schweizer Familien aus dem Quartier weg, sobald ihre Kinder ins schulpflichtige Alter kommen. Dies wiederum lässt den Anteil der Schweizer Kinder in der Quartierschule weiter sinken. Ein Teufelskreis.

Mit dem laufenden Quartierentwicklungsprozess versucht die Stadt Solothurn, die Lebensqualität und das Image im Quartier zu verbessern. In der ersten Phase 2007 – 2011 wurden bereits zahlreiche Massnahmen - vorwiegend im soziokulturellen Bereich (Projekte u.a. für Kinder, Jugendliche, Migrantinnen, Einrichtung eines Quartiertreffs, professionelle Quartierarbeit etc.) - aber auch im Bereich der Freiräume oder des Verkehrs umgesetzt.

In einer zweiten Phase soll nun bei der baulichen Entwicklung des Quartiers ein Schwerpunkt gesetzt werden. Wohin soll sich das Quartier (städte-)baulich entwickeln? Wie gelingt eine bessere Durchmischung ohne die heutige Bewohnerschaft zu verdrängen? Welche mittelfristigen Entwicklungen in den angrenzenden Quartieren und in der Region müssen berücksichtigt werden? Welche Möglichkeiten lässt der Immobilienmarkt überhaupt zu? Und mit welchen baulichen und planerischen Interventionen können Veränderungen in die gewünschte Richtung angeregt werden?

Mit all diesen Fragen muss sich die übergeordnete Entwicklung des Liegenschaftsbestandes beschäftigen, unter aktivem Einbezug der Liegenschaftseigentümer/-innen. Das Projekt ImmoSol zeigt dazu ein modellhaftes Vorgehen für eine integrale und kooperative Quartierentwicklung am Beispiel Solothurn West auf, stellvertretend für viele andere Schweizer Agglomerationsquartiere.

2. Ausgangslage

Die Hochschule Luzern - Soziale Arbeit (Kompetenzzentrum Stadt- und Regionalentwicklung) ist Auftragnehmerin im Quartierentwicklungsprojekt „Solothurn West“. Auftraggeberin ist die Stadt Solothurn. Das vorliegende interdisziplinäre Projekt ImmoSol ist damit eingebettet in einen umfangreichen Quartierentwicklungsprozess, wobei Synergien mit anderen Projektteilen geschaffen werden. In der zweiten Phase des Prozesses (2012 – 2015) werden neben ImmoSol weitere grössere Teilprojekte wie die Einführung eines Quartiermanagements, der Aufbau eines Quartierzentrums und das Projekt „Altersgerechtes Quartier“ durchgeführt.

In diesem wie auch anderen Quartierentwicklungsprojekten (BaBeL Luzern, Baden Meierhof und Kappelerhof, Winterthur Töss, Grenchen Lingeriz, Olten Ost) und derzeit laufenden „Projets Urbains“ in elf Schweizer Städten zeigte sich, dass eine nachhaltige Quartierentwicklung ohne den Einbezug der Liegenschaftseigentümer/-innen und eine übergeordnete Strategie zur Immobilienentwicklung kaum möglich ist. Herkömmliche Planungsinstrumente wie städtebauliche Wettbewerbe lassen oft wesentliche Aspekte einer nachhaltigen Quartierentwicklung ausser Acht. Dies kann durch den engen Einbezug sowohl der Bewohner/-innen als auch der Liegenschaftseigentümer/-innen vermieden werden.

Experten sind sich einig, dass die Eigentümer/-innen und Anbieter/-innen von Immobilien, die kommunalen Verwaltungen sowie die Nachfrager/-innen und Bewohner/-innen im Bestand die drei Hauptakteursgruppen in einem Quartier darstellen (siehe Abbildung 1). Durch den Bau und die Vermietung von Wohnraum, sowie die Entwicklung der Bestände gestalten Liegenschaftseigentümer/-innen und Investorengruppen Lebensräume bedeutend mit. Die Art und Weise der Bestandesentwicklung hängt dabei massgeblich

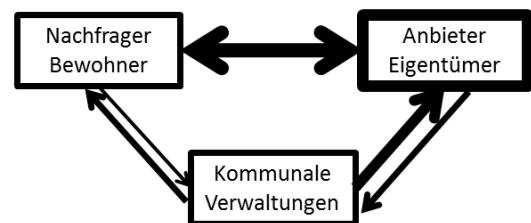


Abbildung 1: Hauptakteure Quartiersentwicklung.

Quelle: Schnur & Markus 2010

von dem jeweiligen Geschäftsmodell des Unternehmens ab. Insbesondere Wohnungsunternehmen mit einer langfristigen Perspektive und einem auf Bestandesentwicklung ausgerichteten Geschäftsmodell haben ein großes Interesse an einer nachhaltigen Entwicklung der Quartiere, im Unterschied zu Eigentübertypen, bei denen kurzfristige wirtschaftliche Interessen überwiegen. (Schnur & Markus, 2010). Deckt sich das Immobilienangebot mit den Bedürfnissen der aktuellen und künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern, wird die Entwicklung des Quartiers positiv unterstützt. Besteht hingegen zwischen Angebot und Nachfrage eine Diskrepanz, ist mit Leerständen und einer Abwertung des Quartiers zu rechnen. Diese Überlegungen sollten auch in die Planung der Liegenschaftseigentümer/-innen einfließen, um eine nachhaltige Quartierentwicklung zu gewährleisten. Die Nachfrager/-innen auf dem Wohnungsmarkt werden als Akteure künftig weiter an Bedeutung gewinnen. Gerade in Märkten mit einem Angebotsüberhang haben sie die Möglichkeit, sich für oder gegen eine Wohnung bzw. ein Quartier zu entscheiden. (Schnur & Markus, 2010) Die stärksten Wechselwirkungen bestehen somit zwischen den Eigentümer/-innen und Bewohner/-innen bzw. den Anbieter/-innen und den Nachfrager/-innen von Wohnraum, die über den Wohnungsmarkt stark voneinander abhängig sind.

Aufgrund der Eigentumsgarantie in der Schweiz ist die direkte Einflussnahme der öffentlichen Hand auf das Verhalten der Liegenschaftseigentümer/-innen nur bei Baubewilligungen oder bei Vorliegen einer öffentlichen Gefährdung (Einsturzgefahr) möglich. Die Einflussnahme muss sich daher auf Anreize konzentrieren, mit denen die Risiken der Liegenschaftseigentümer/-innen vermindert werden können (Hauri, 2009). Kommunale Verwaltungen können über planungs- und bau-

rechtliche Rahmenbedingungen und Fördermittel einen relativ grossen Einfluss auf die Anbieter/-innen und Eigentümer/-innen im Wohnungsmarkt ausüben. Zudem zählen öffentliche Einrichtungen und Infrastrukturen, die von den kommunalen Verwaltungen bereitgestellt werden, zu den zentralen Aspekten des Wohnumfelds bei der Wohnstandortwahl von Haushalten. (Schnur & Markus, 2010) Kenntnisse zu den relevanten Akteuren, deren Interessen, Einflussmöglichkeiten, Ressourcen und Netzwerken sind daher wichtig, um kooperative Planungen und Bauprojekte auf eine solide Grundlage stellen zu können. Die Bedeutung der Akteure hängt von der Wohnangebotsstruktur im Quartier und damit von der jeweiligen lokalen und regionalen Wohnungsmarktsituation ab. (Schnur & Markus, 2010)

Zur Frage, wie Liegenschaftseigentümer/-innen stärker in die Quartierentwicklung einbezogen werden können bzw. wie ihre zentrale Rolle und ihre Handlungsoptionen genutzt werden können, sind in der Schweiz bisher kaum Untersuchungen durchgeführt worden. Eine wichtige Basis wurde durch Van Wezemaal gelegt, der 2005 eine handlungstheoretische Analyse der Erhalt- und Entwicklungsstrategien von Wohnbau-Investoren vorlegte. In der Arbeit von Sabine Friedrich (2003) wurden unterschiedliche Eigentübertypen auf ihre Sensitivität für Erneuerungen untersucht. Im Kontext des Quartierentwicklungsprojekts Grenchen hat Colette Peter (2007) eine Forschungsarbeit zur Motivation und Handlungsbereitschaft der Liegenschaftseigentümer/-innen im Rahmen einer Quartierentwicklung erarbeitet, die hierzu erste interessanten Schlüsse liefert.

Folgende Erfahrungen aus verschiedenen Quartierentwicklungsprojekten und aus ersten Befragungen in der Solothurner Weststadt waren für die Entwicklung der Fragestellungen und Zielsetzungen ImmoSol zentral:

- Die Innensicht der Bewohner/-innen auf das Quartier ist meist positiver als die Aussensicht d.h. viele Bewohner/-innen schätzen die Qualitäten ihres Quartiers und fühlen sich wohl.
- Die Zusammensetzung und das Investitionsverhalten von Liegenschaftseigentümer/-innen prägen das Erscheinungsbild und Image eines Quartiers. Gerade wenn als implizites Ziel die Verbesserung der sozialen Mischung im Quartier angestrebt wird, stellt die Steuerung des Wohnungsmarktes die einzige Möglichkeit dar, dies herbeizuführen.
- Der Leidensdruck für eine aktive Quartiers- und Bestandesentwicklung ist auf der Eigentümerseite oft zu gering. Eigentümer/-innen ignorieren oftmals eine längerfristige Abwertung ihrer Liegenschaft bei einer ausbleibenden gründlichen Erneuerung und Modernisierung.
- Ältere Einfamilienhausquartiere entsprechen oftmals weder den Anforderungen des Immobilienmarktes noch einer nachhaltigen Entwicklung. Es gilt also, Wege zu finden, speziell diese Typologie in die Quartierentwicklung einzubinden.
- Private Eigentümer/-innen - besonders von selbstbewohnten Einfamilien- oder Reiheneinfamilienhäusern - zeigen oft ein wenig ökonomisch ausgerichtetes Investitionsverhalten und sind deshalb mit herkömmlichen Anreizsystemen nur schwer zu erreichen. Zudem stellen die privaten Eigentümer eine sehr heterogene Gruppe dar. Ihnen fehlt es oft auch an Vorstellungsvermögen bezüglich Potenzialen und möglichen Entwicklungsszenarien ihrer Liegenschaft sowie an Kenntnissen über Sanierungsoptionen und das geeignete Vorgehen. Deshalb müssen geeignete, auf die Zielgruppen abgestimmte Planungsgrundlagen zur Verfügung gestellt werden können.
- Es ist oftmals schwierig, den Kontakt zu den Eigentümerinnen und Eigentümern herzustellen, gerade bei auswärtigen Personen. Die Kontaktadressen führen nicht selten zu den Liegenschaftsverwaltungen, die wenig Interesse am Quartierskontext der von ihnen verwalteten Liegenschaften haben. Für eine Verbindlichkeit ist es unabdingbar, direkt und persönlich an die Eigentümerinnen und Eigentümer zu gelangen.

- Erfahrungen in einem Projekt Urban in der Stadt Schaffhausen haben gezeigt, dass Wohnbaugenossenschaften einer Zusammenarbeit mit externen Partnern gegenüber relativ aufgeschlossen sind. Ihnen fehlt es oft an erforderlichen Fachkompetenzen, Strukturen und finanziellen Mitteln, um für sie geeignete Strategien im Spagat zwischen laufendem Unterhalt (Bewahren) und durchgreifender Sanierung zu definieren.
- Die im Sommer 2008 gestartete Umsetzungsphase des Quartierentwicklungsprojekts Solothurn West bietet die Chance, Anreize zu setzen und partnerschaftlich modellhafte Formen der Zusammenarbeit zwischen der Stadt und kooperationswilligen Eigentümern zu erproben.
- Bereits in den Vorabklärungen zum Projekt ImmoSol wurde festgestellt, dass zwar im Rahmen des Quartierentwicklungsprojekts Leitvorstellungen und konkrete Massnahmen entwickelt worden sind, dass jedoch eine räumliche Entwicklungsstrategie nur in Ansätzen vorhanden ist.

3. Projekt ImmoSol

Der Handlungsspielraum zur baulichen Entwicklung eines Quartiers ist somit weitgehend durch die Standortpotenziale und die Möglichkeiten, Interessen und Absichten der Liegenschaftseigentümer/innen vorgegeben. Dieser begrenzte Handlungsspielraum stellt für die Entwicklung eines Quartiers in die gewünschte Richtung an sich kein Handicap dar. Vielmehr liegt die Herausforderung in der Auslotung und Ausschöpfung dieses Spielraums resp. der noch ungenutzten Potenziale und Ressourcen. Mit gezielten Impulsen lassen sich diese für eine Entwicklung im übergeordneten Interesse mobilisieren. Voraussetzung dazu sind eine gründliche Analyse dieser Potenziale und Ressourcen und eine daraus abgeleitete und breit abgestützte Entwicklungsstrategie, an der sich die räumliche und soziale Entwicklung des Quartiers gleichermassen orientiert. Dafür stehen verschiedene Elemente und Methoden zur Verfügung. Erst in einem bewussten Zusammenspiel kann das Aktivierungspotenzial dieser Methoden jedoch ausreichend genutzt werden. Dies ist in der Praxis noch zu wenig der Fall.

Basierend auf entsprechenden Erkenntnissen aus eigenen angewandten Forschungs- und Dienstleistungsprojekten des Projektteams sowie den Erfahrungen aus verschiedenen Modellprojekten in der Schweiz und in Europa wurde im Rahmen des Projekts ImmoSol ein Vorgehensmodell entwickelt, das bewährte Elemente und Methoden gezielt zueinander in Beziehung setzt, um die Entwicklung eines Quartiers im Sinne aller Beteiligten zu fördern. Ihm liegen folgende Fragestellungen und Zielsetzungen zugrunde.

3.1. Fragestellungen

Das Projekt ImmoSol geht von folgender Arbeitshypothese aus:

Für die räumliche Entwicklung eines Quartiers in die gewünschte Richtung braucht es einerseits eine übergeordnete Gesamtstrategie, die allen betroffenen Akteuren einen Orientierungsrahmen und damit auch eine gewisse Sicherheit liefert, andererseits auf einzelne Standorte und Gebäude zugeschnittene Erneuerungsstrategien, die den jeweiligen Eigentümer/innen Anreize im Sinne von konkreten Entwicklungsperspektiven und Handlungsoptionen aufzeigen.

Daraus leiten sich folgende Fragestellungen ab:

- Mit welchen Anreizen lassen sich Liegenschaftseigentümer/-innen zu Investitionen im Sinne der angestrebten Quartierentwicklung bewegen?
- Wie können Entwicklungsszenarien (für das gesamte Quartier wie auch für einzelne Grundstücke und Liegenschaften im Sinne von (städte-)baulichen Typologien) als Katalysatoren für einen kooperativen Prozess mit den Liegenschaftseigentümer/-innen nutzbar gemacht werden?

Das Modell ImmoSol versucht dazu ein mögliches Vorgehen aufzuzeigen. Die Fragestellungen sollen über die Anwendung des Modells auf den konkreten Fall beantwortet und das Modell anhand der neu gewonnenen Erkenntnisse überarbeitet werden.

3.2. Zielsetzungen

Das Modell ImmoSol vereint bewährte, jedoch bislang eher voneinander losgelöste Methoden, um die strategische bauliche Entwicklung von Quartieren im Sinne aller Beteiligten zu fördern. Um die standortspezifischen Potenziale und Ressourcen entsprechend zu mobilisieren, setzt es auf eine:

- partizipative und kooperative Vorgehensweise, welche die Betroffenen und ihre unterschiedlichen Ausgangslagen und Handlungsorientierungen angemessen berücksichtigt
- integrale und iterative Erarbeitung der Grundlagen,
- übergeordnete Entwicklungsvorstellung und darauf abgestimmte beispielhafte Bauprojekte und weitere Anreizsysteme zur Aktivierung der Liegenschaftseigentümer/innen

Das am Beispiel Solothurn Weststadt erarbeitete und erprobte Modell lässt sich auf andere Quartiere und Situationen übertragen.

4.3. Vorgehen und Methodik

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen setzt das Vorgehensmodell ImmoSol bewährte Elemente und Methoden gezielt zueinander in Beziehung. Im Wesentlichen soll dabei das im Immobilienbereich praktizierte strategische Portfoliomanagement auf der übergeordneten Ebene der Quartiersentwicklung angewendet werden. Der Entwicklung des Immobilienbestandes liegen dabei die differenzierten und langfristig ausgelegten Betrachtungen zur Quartierentwicklung zugrunde. Damit wird quasi ein interaktives Vorgehen gefördert: Die öffentliche Hand muss ihre Zielsetzungen für die bauliche Quartierentwicklung an den Möglichkeiten des Immobilienmarktes ausrichten und umgekehrt haben die Liegenschaftseigentümer/innen die Chance, über eine gemeinsame Entwicklungsstrategie den Wert und die Rendite ihrer Immobilie zu erhalten oder zu steigern. Ein solches Vorgehen ist in der Praxis nicht nur ungewohnt, sondern auch anspruchsvoll. Denn dabei müssen eine Vielzahl von oftmals auch widersprüchlichen Interessen und Zielsetzungen aufeinander abgestimmt werden.

Das Projekt ImmoSol schlägt dazu folgendes Prozessdesign vor, siehe Abbildung 2.

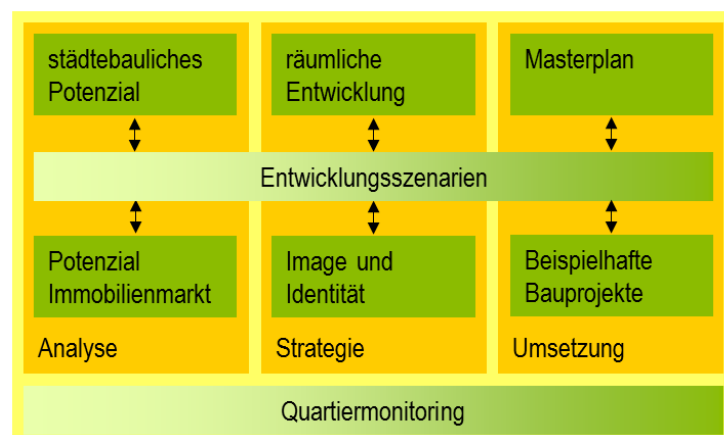


Abbildung 2: Das Vorgehensmodell ImmoSol und seine Bestandteile.

Die wichtigsten Schlüssel liegen in zwei Elementen:

- Breit abgestützte und übergeordnete Entwicklungsvorstellung für das Quartier, an der sich alle raumrelevanten Massnahmen orientieren.
- Beispielhafte und standortspezifische Bauprojekte, welche die übergeordnete Entwicklungsvorstellung unterstützen und sichtbar machen.

Durch die Wechselwirkung zwischen der kollektiven Ebene der Quartiersentwicklung und der individuellen Ebene der Immobilienentwicklung wird das Aktivierungspotenzial auf beiden Ebenen besser ausgeschöpft.

Am Anfang des Vorgehensmodells steht die Analyse der vorhandenen **Potenziale**, speziell aus städtebaulicher Sicht (Bausubstanz und -struktur, Grün- und Freiräume, Zentralitäten, innere Nutzungsreserven, Erschliessung, Versorgung, Vernetzung etc.) und in Bezug auf den regionalen und lokalen Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage im quantitativen und qualitativen Sinne).

Anhand dieser Erkenntnisse zeichnen sich bereits erste **Entwicklungsszenarien** für das Quartier ab. Zusammen mit der Stadt und den übrigen Akteuren werden diese Entwicklungsszenarien im Rahmen eines so genannten **Quartierbrandings** zu einem gemeinsamen Bild des künftigen Quartiers verdichtet. Für die angestrebte Entwicklung wird eine geeignete Strategie erarbeitet.

Ein erster Schritt in Richtung Umsetzung geschieht mit der Überführung der **Strategie** in einen **Masterplan** in Form von Handlungsfeldern und konkreten Massnahmen. Der Masterplan bezieht sich sowohl auf die gebaute Umwelt als auch deren Aneignung und Nutzung und dient allen betroffenen Akteuren als Orientierungsrahmen. In einem zweiten Schritt werden auf der Basis des Masterplans unter anderem punktuelle Entwicklungsszenarien für einzelne Grundstücke und Liegenschaften aufgezeigt, die als **beispielhafte Bauprojekte** weiter ausgearbeitet und realisiert werden. In Ergänzung zu herkömmlichen, vor allem finanziellen Anreizen werden im Vorgehensmodell ImmoSol neuartige Zugänge gesucht, um Liegenschaftseigentümer/innen gezielt in die Quartiersentwicklung zu einzubeziehen und dadurch ein nachhaltiges Investitionsverhalten zu fördern, das im Interesse aller betroffenen Akteure liegt. Auch das Aktivierungspotenzial der öffentlichen Hand als Bodenbereiterin, Vorreiterin und Partnerin soll dazu bewusst genutzt werden.

Ausgehend von den Daten, die bei der Potenzialanalyse und der Strategieentwicklung zusammen getragen wurden, wird ein **Quartiermonitoring** aufgebaut, das die Beobachtung von Veränderungen im Quartier und die Evaluation der Wirkung von Massnahmen ermöglicht.

Die einzelnen Bestandteile des Modells werden in den Kapiteln 5 bis 6 allgemein beschrieben und soweit es zum Zeitpunkt der Berichterstellung möglich war, auf das Quartier Solothurn West angewendet.

4.4. Perimeter

Die Entwicklung und Anwendung des Vorgehensmodells ImmoSol im Quartier Solothurn West (Bearbeitungsperimeter) fokussiert auf den Bereich südlich der Bahnlinie (siehe Abbildung 3) und deckt damit nicht den gesamten Perimeter des laufenden Quartierentwicklungsprozesses ab, der auch die Gebiete nördlich der Bahnlinie einschliesst.

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 13/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.



Abbildung 3: Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter im Projekt ImmoSol.
Mitbetrachtete Projekte A) „Weitblick“ und B) „Wasserstadt“

Durch die geplante Überbauung des weitgehend noch unbebauten Gebiets Obach, Mutton, Ober- und Unterhof zwischen der Stadt und dem Quartier im Rahmen des Projekts „Weitblick“ wächst das Quartier Solothurn West physisch mit der Stadt zusammen. Auch für das Gebiet zwischen Quartier und Aare sind aus dem Projekt „Wasserstadt“ grosse Veränderungen zu erwarten. Dies wird nicht ohne Auswirkungen auf das Quartier sein, weshalb die Entwicklungen des bestehenden und der neuen Quartiere gemeinsam betrachtet werden müssen (Betrachtungsperimeter). Das Image und der Immobilienmarkt in Solothurn West werden von der Gesamtstadt und der Region Solothurn geprägt. Diese Aspekte werden in einem erweiterten Betrachtungsperimeter berücksichtigt. Das Projekt sieht im Bearbeitungsperimeter die Entwicklung von punktuellen Interventionen mit Modellcharakter vor. Diese beziehen sich auf einzelne Teilbereiche im Bearbeitungsperimeter.

4. Analyse: Standortpotenziale von Solothurn West

Gemäss dem gewählten Vorgehensmodell (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) wurden in einem ersten Schritt die Potenziale von Solothurn West aus städtebaulicher Sicht und in Bezug auf den Immobilienmarkt exemplarisch untersucht. Eine erfolgreiche Quartierentwicklung muss sich unter anderem an diesen Standortpotenzialen orientieren. Diese Informationen sind jedoch oftmals nicht oder nicht für den konkreten Standort verfügbar. Gerade am Beispiel Solothurn West zeigt sich die Diskrepanz zwischen einer Standortbeurteilung für ganz Solothurn (welche den üblichen Detaillierungsgrad solcher Analysen darstellt) und der spezifischen Charakteristik der Weststadt und deren einzelner Teilgebiete. Nur eine Potenzialanalyse auf der Mikroebene, die auch die Nutzung der öffentlichen Räume, der Infrastruktur sowie die Atmosphäre eines Ortes einbezieht, kann den Bedürfnissen einer integralen Quartierentwicklung gerecht werden. Im Projekt Urbain „Chance Olten Ost“ wurden in einem anderen Kontext dieselben Erfahrungen gemacht.

4.1. Städtebauliche Potenziale

Für die Ermittlung der städtebaulichen Potenziale wurden zunächst die Ergebnisse des Quartiersentwicklungsberichts (Stadt Solothurn und Hochschule Luzern – Soziale Arbeit, 2008) hinsichtlich ihrer städtebaulichen Relevanz ausgewertet. Im Anschluss erfolgte eine Begehung des Gebietes durch das Projektteam.

5.1.1. Auswertung Quartiersentwicklungsbericht

Für die städtebaulich-räumliche Ebene ergaben sich bei der Auswertung des Quartiersentwicklungsberichts folgende Erkenntnisse:

Die ruhige Wohnlage und die Nähe zu Natur- und Naherholungsräumen sind als Stärke des Standortes zu werten. Dies wird auf der Ebene der Struktur und Substanz durch zahlreiche Grün- und Freiräume im Quartier und eine weitgehend lockere Bebauung unterstützt. Demgegenüber fällt auf, dass das Quartier in Solothurn ein schlechtes Image besitzt, von Lärmimmissionen, insbesondere der Bahn betroffen ist und der Wohnungs- und Liegenschaftsmarkt eine geringe Dynamik aufweist. Hinsichtlich der Struktur und Substanz des Quartiers ist die räumliche Trennung durch die Bahn als Defizit zu nennen. Insgesamt fehlt Solothurn West eine ortsspezifischer Charakter. Einige Gebäude weisen einen hohen Erneuerungsbedarf auf.

Die vorhandenen Versorgungsstrukturen (Einkaufsmöglichkeiten und zentral gelegenes Schulhaus im Quartier) und Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten sind als Stärke zu werten, besitzen aber noch ungenutztes Entwicklungspotenzial. Der teilweise schlechte Unterhaltszustand der Spielplätze sowie fehlende Treffpunkte für Jugendliche stellen zudem nach wie vor ein Defizit dar, obwohl beides in der Phase 1 des Quartierentwicklungsprozesses markant verbessert werden konnte. Die Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr ist zwar vorhanden, könnte jedoch optimiert werden.

Beim Quartier Solothurn West handelt es sich vorwiegend um ein Wohnquartier mit wenig Gewerbe- und Büronutzung und Detailhandel, das günstigen Wohnraum zur Verfügung stellt. Im Quartier wohnen daher viele Familien, überwiegend Familien mit Migrationshintergrund (siehe auch Kapitel 4.2.1 zur Bevölkerungsstruktur). Der Anteil an Schulkindern mit Migrationshintergrund ist dadurch sehr hoch. Insgesamt gibt es im Quartier eine hohe Bewohner-Fluktuation.

Im Quartiersentwicklungsbericht werden mehrere Handlungsfelder benannt, für die unterschiedliche Massnahmen vorgeschlagen werden. Die Handlungsfelder sind „Image und Identität“, „Erziehung und Bildung“, „Zusammenleben und Integration“, „Einkauf und Gewerbe“ sowie „Lebensqualität im Wohnumfeld. Massnahmen, welche die bauliche Entwicklung betreffen, werden vor allem in den Handlungsfeldern „Einkauf und Gewerbe“ und „Lebensqualität im Wohnumfeld“ definiert.

Im Quartiersentwicklungsbericht wird allgemein der Anspruch formuliert, dass nach der Analysephase so schnell wie möglich einige Massnahmen mit Signalcharakter umgesetzt werden sollten, die das Vertrauen der Bevölkerung in den Prozess stärken und Folgemaassnahmen durch andere Akteure auslösen können. Dieser Anspruch konnte in der ersten Phase eingelöst werden.

In Ergänzung zum Quartierentwicklungsbericht wurde speziell auch der Projektbericht der Arbeitsgruppe 2 zur „Lebensqualität im Wohnquartier“ zur Einschätzung der städtebaulichen Potenziale betrachtet. Da die Empfehlungen der Arbeitsgruppe jedoch eher schon auf der Massnahmenebene angesiedelt sind, wurden diese direkt als Inputs für konkrete Handlungsfelder und Massnahmen in Kapitel 8.2 aufgenommen.

5.1.2. Beurteilung vor Ort

In einer Begehung des Quartiers durch das Projektteam ImmoSol am 8. Februar 2011 konnten die Ergebnisse der Quartiersanalyse bestätigt werden. Es scheint jedoch ein eher geringer Handlungsdruck hinsichtlich der Immobilienentwicklung zu bestehen. Eingriffsmöglichkeiten werden in erster Linie bei öffentlichen Bauten und Anlagen sowie bei zum Verkauf stehenden Immobilien möglich sein. Da es sich um ein heterogenes Quartier (bzgl. der baulichen Struktur, aber auch der Bevölkerung und Eigentümerstruktur) handelt, sind spezifische Erneuerungsstrategien und Konzepte nötig. Zwar wurden bisher Handlungsfelder und Einzelziele definiert, eine übergeordnete räumliche Entwicklungsvision fehlt jedoch.

Als Grundlage für die Formulierung von konkreten Interventionsvorschlägen werden im folgenden Abschnitt die städtebaulichen Potenziale des Gebietes Solothurn West in Bezug auf Grün- und Freiräume und Zentrumsbildung herausgearbeitet. Die bauliche Entwicklung des Gebietes Solothurn West ist dabei im Zusammenhang mit den Planungen für die neuen städtischen Entwicklungsgebiete „Weitblick“ sowie Visionen für die „Wasserstadt“ zu sehen.

5.1.3. Potenzialanalyse

Auf der Basis der in den vorangehenden Kapiteln beschriebenen Befunde hat das Projektteam ImmoSol folgende Elemente identifiziert, die aus Sicht des Projektteams ein grosses Aufwertungspotenzial für das gesamte Quartier aufweisen und als orientierende Hinweise für einen künftig zu erarbeitenden Masterplan dienen können. Die identifizierten städtebaulichen Potenziale werden in Kapitel 6 zusammen mit den Potenzialen des Immobilienmarktes zu möglichen Entwicklungsszenarien für das Quartier zusammengeführt.

A) Potenzial Grün- und Freiräume

Ein Quartier ist räumlich als integrierter Bestandteil eines grösseren Systems zu sehen und zu gestalten. "Brücken" im Sinne von Übergängen, Verbindungen und räumlicher Durchlässigkeit sind für die Vitalität eines Quartiers zentral (Schulte-Haller 2011).

Das Quartier Solothurn West besitzt zahlreiche Grünräume. Neben den privaten Gärten gibt es zahlreiche Spiel- und Sportplätze. Zudem grenzt das Quartier an grüne Freiräume; an vielen Stellen ist ein Ausblick vom Quartier in die umgebende Landschaft möglich.

Diese Qualitäten werden durch die geplanten Entwicklungsgebiete „Weitblick“ und „Wasserstadt“ weiter verstärkt, so dass sich in Zukunft folgendes Bild ergibt (siehe Abbildung 4).

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 16/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.



Abbildung 4: Grün- und Freiraumpotenziale (hellgrün) und deren mögliche Entwicklung (dunkelgrün).

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 17/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

B) Potenzial zentrale Orte

Im Quartier Solothurn West sind Ansätze zu zentralen Orten vorhanden, die durch einen gezielten Ausbau in Zukunft an Attraktivität gewinnen können. Dabei handelt es sich insbesondere um die Bereiche um die künftige S-Bahn-Haltestelle „Brühl-Ost“ und um das Fussballstadion sowie zwischen dem COOP und der Schule.



Abbildung 5: Potenzial und mögliche Entwicklung zentraler Orte (rot und orange).

C) Potenziale für punktuelle Interventionen

In einzelnen Perimetern sollen beispielhafte und spezifische Erneuerungsvorhaben realisiert werden. Aus Sicht des Projektteams eignen sich dazu folgende Perimeter und Konzepte besonders:

- neue S-Bahn-Haltestelle mit den angrenzenden Liegenschaften (in den Quartieren Solothurn West und Weitblick) – Baugruppenprojekte
- genossenschaftliche Immobilien entlang der Bahnlinie – Rohbaumiete
- unbebaute Parzellen im Quartier – nachhaltige Leuchtturmprojekte
- Parzellen westlich der westlich der Schule – Umbaugruppen

Die einzelnen Konzepte werden in Kapitel 6.2 näher erläutert.

4.2. Marktpotenziale

Zur Festlegung einer Strategie für die bauliche Entwicklung eines Quartiers, einer Stadt, Gemeinde oder Region stellt die bisherige und künftige Entwicklung des Immobilienmarktes eine wichtige

Richtgrösse dar. Diese wird wiederum wesentlich von der Entwicklung der Bevölkerung und ihren quantitativen und qualitativen Wohnbedürfnissen geprägt. Während es in wachsenden Immobilienmärkten vor allem um Teilabriss und Neubau bzw. Nachverdichtung geht, stehen Abriss oder Erneuerung in stagnierenden Wohnungsmärkten im Vordergrund. (Gothe et al., 2007)

4.2.1. Bevölkerungsstruktur: Stadt Solothurn und Solothurn West

In den vergangenen zehn Jahren 2000-2010 ist die Solothurner Bevölkerung von etwas über 15'000 auf knapp 16'000 Einwohner angestiegen. Im Quartier Solothurn West wohnen 18% der Bevölkerung der Stadt Solothurn. In keinem anderen Quartier wohnt ein ähnlich hoher Anteil der Stadtbevölkerung. Im Verhältnis zur Stadt Solothurn weist das Quartier eine eher jüngere Quartierbevölkerung auf. Der Anteil Kinder und Jugendlicher ist im Schnitt höher, der Anteil der älteren Bewohnerinnen und Bewohner über 50 Jahre hingegen kleiner. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung in der Stadt Solothurn liegt seit gut zehn Jahren relativ stabil bei rund 20%. Im Quartier Solothurn West beträgt der Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung seit Mitte der 1990er zwischen 37% und 39% und ist somit fast doppelt so hoch wie das städtische Mittel. (Stadt Solothurn und Hochschule Luzern – Soziale Arbeit, 2008)

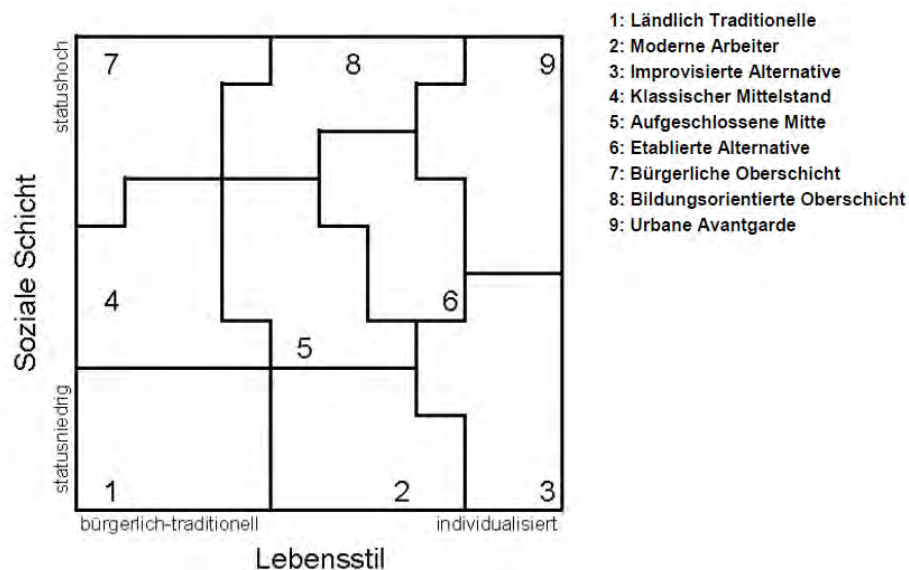
4.2.2. Nachfragesegmente: Stadt Solothurn und Solothurn West

Wie auf anderen Märkten auch, hat sich das Immobilienangebot grundsätzlich an den Bedürfnissen seiner potenziellen Nachfrager/-innen zu orientieren, sollen die angebotenen Räume tatsächlich Absatz finden. Ein stark normiertes und traditionelles Wohnungsangebot lässt sich heutzutage mit den vielfältigen Lebensstilen und Haushaltsformen immer seltener in Einklang bringen. Die hohe Komplexität und geringe Transparenz dieser Zusammenhänge stellt die Akteure auf dem Wohnungsmarkt vor grosse Herausforderungen. (Häussermann & Siebel, 1996) Zudem steht immer weniger die rein quantitative Bedarfsdeckung im Vordergrund, sondern die Erfüllung von Bedürfnissen und Qualitätsansprüchen. Haushalte wollen nicht einfach nur ein „Dach über dem Kopf“ sondern suchen sich einen Wohnstandort, der ihrem Lebensstil am besten entspricht. Ein hilfreicher Zugang zu den differenzierten Bedürfnissen künftiger Bewohnerinnen und Bewohner liefert der sozialwissenschaftliche Milieu-Ansatz, der beispielsweise in den soziökonomischen und sozioprofessionellen Nachfrageprofilen (http://www.fpre.ch/de/produkte_nachfrage_wohn.asp) von Fahrländer und Partner konkret angewendet wird. Die Nachfrageprofile von Fahrländer und Partner wurden auch zur Abschätzung der potenziellen Nachfrager/-innen und einer bedürfnisgerechten Angebotsentwicklung im Quartier Solothurn West beigezogen, siehe Abbildung 6.

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 19/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

**Abbildung 6:** Nachfragesegmente nach Fahrländer und Partner.

Nebst den im Quartier Solothurn West bereits wohnhaften Nachfragetypen interessieren auch die sozioökonomischen und sozioprofessionellen Profile der Nachfrager/-innen in der Stadt und im Kanton Solothurn, die einen wesentlichen Pool an potenziellen Zuzüger/-innen bzw. Umzüger/-innen in die künftigen Erneuerungs- und Neubaugebiete der Stadt Solothurn, wie z.B. das Quartier Solothurn West, darstellen. Der Schwerpunkt der in der Stadt Solothurn wohnhaften Nachfragesegmente liegt bei der so genannten „Aufgeschlossenen Mitte“ (22%) und den „Improvisierten Alternativen“ (20.5%). Deren Anteil hat über die letzten zwanzig Jahre stetig zugenommen. Die beiden Segmente umfassen vor allem Familien, ältere Paare und junge Singles mit mittlerem Bildungsniveau und Einkommen, die auf eine urbane Umgebung mit einem guten Angebot an Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen, an Kultur und Freizeiteinrichtungen, sowie eine gute LV¹- und ÖV²-Erschliessung Wert legen. Die Eigentumsneigung ist mittel bis gering, entsprechend ist die Umzugsneigung mittel bis hoch. Das bevorzugte Wohnangebot reicht von 2 bis 5 Zimmereinheiten und von modern bis Altbau. In der Stadt Solothurn liegt der Anteil der „Improvisierten Alternativen“ deutlich über dem Anteil im Kanton Solothurn (10.2%) und der Schweiz (12.3%). Die sehr unterschiedlichen Gruppen „Moderne Arbeiter“ (Familien, ältere Paare und Singles mit tieferem Bildungsniveau und Einkommen, erwerbstätig in vorwiegend manuellen Berufen) und die „Urbane Avantgarde“ (jüngere Singles und Paare mit hohem Bildungsniveau und Einkommen, erwerbstätig in intermediären, vor allem kreativen und kulturellen Berufen) sind in der Stadt Solothurn im Vergleich zum Kanton Solothurn und der Schweiz ebenfalls überdurchschnittlich vertreten. Deutlich untervertreten ist dagegen der „Klassische Mittelstand“ (3.9%) gegenüber dem Kanton Solothurn (13.6%) und der Schweiz (10.5%), sowie die „Ländlich Traditionellen“ und die „Bürgerliche und bildungsorientierte Oberschicht“. Bei diesen Segmenten war in den vergangenen zwanzig Jahren ein stetiger Rückgang fest zu stellen. Sie zeichnen sich durch ein mittleres bis hohes Bildungsniveau und Einkommen aus, und bevorzugen grüne, gepflegte und ruhige Wohnlagen in suburbanen und periurbanen Gemeinden. Entsprechend sind diese Schichten vorwiegend MIV³-orientiert.

¹ Langsamverkehr, also vor allem zu Fuss Gehende und Velofahrende

² Öffentlicher Verkehr

³ Motorisierter Individualverkehr

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 20/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht (Kaufkraftpotenzial, 2008)

	Unterschicht*	Mittelschicht**	Oberschicht***
Stadt Solothurn	38.0%	37.6%	21.3%
MS-Region Solothurn	30.3%	45.5%	21.9%
Kanton SO	30.4%	45.2%	21.9%
Schweiz	30.6%	39.7%	26.9%

* Nachfragersegmente: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative.

** Nachfragersegmente: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative.

*** Nachfragersegmente: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Ältere Singles (über 55 Jahre) sind in der Stadt Solothurn nicht nur am stärksten vertreten, der Anteil (20.5%) liegt auch deutlich über dem Durchschnitt im Kanton Solothurn (15.5%) und der Schweiz (16.1%). Familien mit Kindern stellen in der Stadt Solothurn die zweitstärkste Haushaltsgruppe dar, der Anteil (19.7%) liegt jedoch weit unter dem Durchschnitt im Kanton Solothurn (30.9%) und der Schweiz (29.0%). Weiter sind auch jüngere (unter 34 Jahre) und ältere (35-54 Jahre) Singles und ältere Paare (über 55 Jahre) relativ häufige Haushaltsformen.

Stadt Solothurn

Lebensphasen	Stadt Solothurn		MS-Region	Kanton SO	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
Junger Single (bis 34 J.)	942	11.5%	7.9%	7.5%	9.4%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	1'168	14.3%	9.5%	8.8%	10.2%
Älterer Single (55+ J.)	1'677	20.5%	15.5%	15.5%	16.1%
Junges Paar (bis 34 J.)	341	4.2%	4.4%	4.5%	4.4%
Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	504	6.2%	7.5%	7.6%	6.6%
Älteres Paar (55+ J.)	1'215	14.9%	17.4%	17.4%	15.6%
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	1'612	19.7%	29.8%	30.9%	29.0%
Einelternfamilie (altersunabhängig)	504	6.2%	5.8%	5.7%	5.9%
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	219	2.7%	2.2%	2.1%	2.8%
Total	8'182	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 21/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.



Abbildung 7 Räumliche Verteilung der dominanten Nachfragesegmente in der Stadt Solothurn und im Quartier Solothurn West (weiss umrandet = Bearbeitungsperimeter). Quelle: FPRE 2011



Abbildung 8: Räumliche Verteilung der dominanten Lebensphasen in der Stadt Solothurn und im Quartier Solothurn West (weiss umrandet = Bearbeitungsperimeter). Quelle: FPRE 2011

Es lässt sich feststellen, dass in der Stadt Solothurn vor allem Mittelschicht und Unterschicht Haushalte, sowie Familien, ältere und jüngere Paare und Singles wohnen. Single-Haushalte sind in der Stadt Solothurn im Vergleich zur Schweiz sogar überdurchschnittlich vertreten. Ein Blick auf die räumliche Verteilung der dominanten Nachfragesegmente in der Stadt Solothurn zeigt, dass innerhalb des Bearbeitungsperimeters in Solothurn West die „Aufgeschlossene Mitte“ (rot) und die „Modernen Arbeiter“ (mittelblau) überwiegen, siehe Abbildung 2. Bezüglich der Lebensphase dominieren in Solothurn West Familienhaushalte (braun), gefolgt von älteren Paaren (hellgrün) und älteren Singles (hellblau), siehe Abbildung 3.

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 22/56

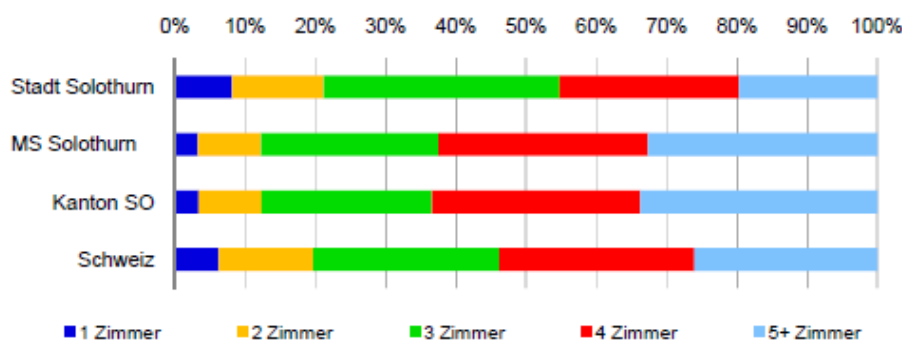
ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

Die so genannte „Aufgeschlossenen Mitte“ (Familien und ältere Paare mit mittlerem Bildungsniveau und Einkommen) die in der Stadt Solothurn im kantonalen und schweizweiten Vergleich überdurchschnittlich vertreten sind, stellen wohl die wichtigste Gruppe potenzieller Nachfrager/-innen für das Quartier Solothurn West dar. Nicht nur deckt sich ihr Bedürfnis nach einer urbanen und dennoch grünen Umgebung mit einem guten Angebot an Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen, an Kultur und Freizeiteinrichtungen, sowie eine gute LV- und ÖV-Erschliessung sehr gut mit dem Standortpotenzial in Solothurn West. Sie verfügen auch über finanzielle Mittel und eine gewisse Eigentumsneigung, um in die Erneuerung und Verdichtung von Liegenschaften in Solothurn West zu investieren. Allenfalls können auch „Ländlich Traditionelle“ und die „Bürgerliche und bildungsorientierte Oberschicht“, also Haushalte mit mittlerem bis höherem Einkommen, die in den letzten beiden Jahrzehnten verstärkt in suburbane und periurbane Gemeinden abgewandert sind, mit entsprechenden Angeboten (z.B. durch die Projekte „Weitblick“ und „Wasserstadt“) für eine Rückkehr in die Stadt gewonnen werden.

4.2.3. Wohnungsmarkt: Stadt Solothurn

Der Wohnungsbestand in der Stadt Solothurn besteht mehrheitlich (60%) aus mittleren (3-4 Zimmer) Wohneinheiten und zu je 20% aus kleineren (1-2 Zimmer) und grossen (5 Zimmer und mehr) Wohneinheiten.

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (2009)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahländer Partner.

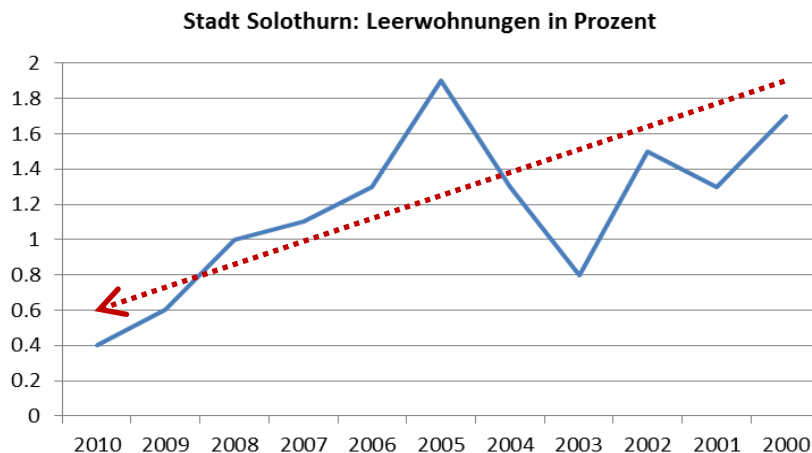
Für eine durchschnittliche 4.5-Zimmerwohnung (115m² HNF, Neubau, Standard-Ausbau mit Balkon und guter Mikrolage) beträgt der Marktwert rund CHF 565'000 bzw. die Marktmiete netto CHF 1'900. Ein durchschnittliches Einfamilienhaus (450m² Grundstücksfläche und 800m³ Volumen, Neubau, freistehend, Standardausbau und gute Mikrolage) hat in der Stadt Solothurn einen Marktwert von CHF 900'000. Das Preisniveau entspricht damit in etwa dem Durchschnitt im Kanton Solothurn. Verglichen mit dem Preisniveau der Schweiz ist das Preisniveau der Stadt Solothurn jedoch eher unterdurchschnittlich.

Die Leerstandsquote in der Stadt Solothurn ist in den letzten fünf Jahren von einem Höchststand von 1.8% im Jahr 2005 kontinuierlich zurück gegangen und war 2010 mit 0.46% sehr tief und damit unter der Leerstandsquote in der Schweiz von 0.95%.

Luzern, 25. Juni 2012

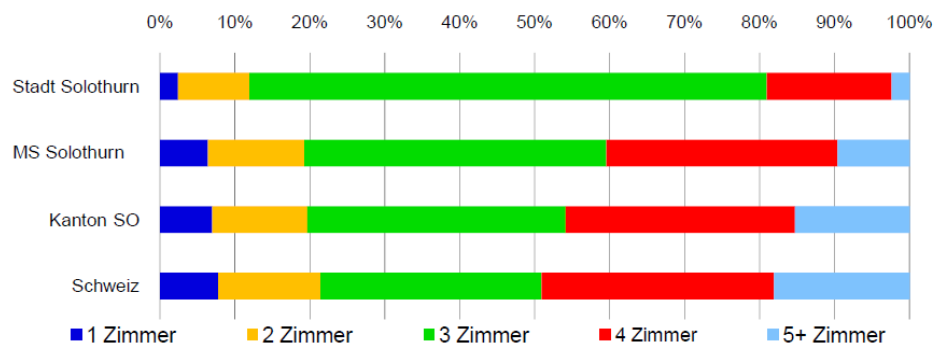
Seite 23/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

**Abbildung 9:** Entwicklung des Leerwohnungsanteils in der Stadt Solothurn zwischen 2000-2010.

Quelle: Stadt Solothurn 2011

Die Leerstände in der Stadt Solothurn sind zu 70% vor allem bei den 3-Zimmerwohnungen zu verzeichnen, wie die untenstehende Grafik zeigt. Der zunehmende Bedarf nach grösseren Wohneinheiten hängt unter anderem auch mit dem steigenden Flächenbedarf pro Kopf und Zimmerbedarf pro Haushalt zusammen, der seit den 1980er Jahren generell zu beobachten ist.

Leerwohnungen nach Zimmerzahl (2010)

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Leerwohnungsziffern sind jedoch generell mit Vorsicht zu geniessen, da sie nur eine Momentaufnahme darstellen und keinen direkten Aufschluss zur Marktsituation liefern. Dass eine Wohnung am Stichtag leer d.h. nicht bewohnt und zur Miete oder zum Kauf ausgeschrieben ist, wie es der Definition von „Leerstand“ entspricht, spiegelt kaum die effektive Situation auf dem Wohnungsmarkt: Der Auszug der alten Mieterschaft und der Einzug der neuen Mieterschaft fallen meistens zusammen, ohne dass die Wohnung überhaupt leer steht. Weiter werden diese Angaben in den einzelnen Gemeinden anhand diverser Methoden und Quellen wie Einwohnerkontrollen, Aufrufen im Amtsblatt zur Meldung der leeren Wohnungen, Befragungen von Verwaltern usw. erhoben, was zu einer beschränkten Vergleichbarkeit führt. (HEV Schweiz, 2009)

Eine tiefe Leerwohnungsziffer hängt nicht zwingend mit einer überhöhten Nachfrage bzw. einem knappen Angebot zusammen, sondern auch mit einer ungenügenden Vermittlung zwischen Angebot

und Nachfrage oder einer geringen Reaktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes auf Nachfrageänderungen. Die Bereitstellung hinkt dabei nicht nur dem quantitativen Bedarf, sondern auch dem qualitativen Bedarf hinterher. (Hausmann, 2011)

4.2.4. Entwicklungsperspektiven: Stadt Solothurn

Die Nachfrageprognosen von Fahrländer und Partner für die Stadt Solothurn gehen davon aus, dass zwischen 2008 und 2020 eine Zusatznachfrage an Wohneigentum von 260 bis 290 Einheiten (15 bis 17%) entstehen wird, während die Zusatznachfrage an Mietwohnungen auf 25 bis 50 Einheiten geschätzt wird, dies vor allem bei kleineren Wohneinheiten. Der höhere Bedarf an kleineren Einheiten ist mit einer weiter fortschreitenden Zunahme an Ein- und Zweipersonenhaushalten bzw. Abnahme an Familienhaushalten zu begründen. Zwischen 2000 und 2009 betrug der durchschnittliche Neuzugang an Wohnungen netto rund 68 Einheiten pro Jahr.

Auch wenn die Prognosen von Fahrländer & Partner mit grosser Wahrscheinlichkeit auf dem inzwischen überholten Szenario des Bundesamtes für Statistik BFS (ab 2030 Schweiz weit stagnierenden bis negativen Bevölkerungsentwicklung) basieren, wird die Immobiliennachfrage in der Stadt Solothurn in den nächsten zehn bis zwanzig Jahren vermutlich kaum wesentlich zunehmen. Gemäss den neuen Szenarien des Bundesamtes für Statistik (BFS) werden alle Kantone zwischen 2010 und 2035 ein Bevölkerungswachstum verzeichnen, das in erster Linie den internationalen Wanderungen zuzuschreiben ist, von denen der Arc Lémanique und der Metropolitanraum Zürich am meisten profitieren werden. Durch die starke Alterung der Bevölkerung in den meisten Kantonen wird das prognostizierte Wachstum abgeschwächt werden. (Bundesamt für Statistik BFS, 2011) Die in einem Schweiz weiten Vergleich eher geringe Erreichbarkeit und Qualität des Arbeitsplatzangebotes und deren voraussichtliche Entwicklung lassen in der Stadt Solothurn auch künftig keine grösseren Wanderungsgewinne vermuten. Der Immobilienbestand lässt sich in diesem Fall primär durch Ersatzneubau, Erneuerung und Umnutzung entwickeln und beleben.

5. Strategie: Räumliche Entwicklung, Image und Identität

Gemäss dem vorgeschlagenen Vorgehensmodell (siehe dazu Kapitel 5 und **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) wird auf der Basis der identifizierten Potenziale ein räumliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Das Vorgehen bzw. die einzelnen Bausteine dazu werden in den folgenden Abschnitten näher erläutert.

5.1. Quartierbranding

Wie die Erfahrungen im Rahmen des INTERREG-Projekts „IMAGE“ 2004-2007 in verschiedenen europäischen Städten gezeigt haben, sind Quartiere mit überwiegend älterer Bausubstanz meist geprägt von einem einseitigen sozialen Mix, hohen Fluktuationen und sozialen Problemen. Die Gebäude aus den 50er, 60er und 70er Jahren stammen zwar aus einer fortschrittlichen, aber heute nicht mehr zeitgemässen Planungs-, Bau- und Wohnkultur. Die Bauweise und Lage stehen meist im Widerspruch zu modernen Bedürfnissen der Gesellschaft nach Individualität, Komfort und urbaner Qualität. Die Bausubstanz muss erneuert werden, sei es durch Renovation oder Abbruch und Neubau. Aufgrund ihrer Problemlage haben solche Quartiere in der Regel mit einem schlechten Image gegen aussen zu kämpfen. Dieses stimmt meist nicht mit dem Eindruck überein, den die Bewohner/-innen von ihrem Quartier haben, wie Image-Prozesse in Deutschland, Holland und der Schweiz zeigen. Die Bewohner/-innen schätzen die günstigen Mieten, sozialen Netzwerke und das grüne Wohnumfeld, leiden aber unter den Vorurteilen von aussen. (Fasselt & Zimmer-Hegmann, 2006)

Potenzielle Nachfrager/-innen von Wohnräumen orientieren sich stark am Image eines Quartiers, welches relativ stabil und nicht leicht zu ändern ist. Massnahmen, die lediglich das Angebot verän-

dern (Erneuerung und Neubau) oder die Nachfrage (Zuzug neuer Bewohnerschichten) beeinflussen das Image kaum. Erfolgreiche Eingriffe im Quartier setzen voraus, dass die bestehende und gewünschte Identität des Quartiers verstanden und in entsprechenden Angeboten (Wohnraum, Wohnumfeld) umgesetzt bzw. Nachfrager/-innen aus passenden Zielgruppen angesprochen werden. Erst dadurch kann das Image sukzessive verändert werden. (Gothe et al., 2007)

6.1.2. Ziele und Grundsätze

Quartiere sind, wie ihre Bewohnerinnen und Bewohner, sehr verschieden, sowohl in ihrer vorherrschenden Logik (emotional vs. funktional), ihren Herausforderungen als auch Zielen. Während Entwicklungsgebiete vor allem mit Fragen der Image- und Nachfrageveränderungen durch neue Nutzungen und Nutzer/-innen konfrontiert sind, haben bestehende Hochhaus- und Renovationsquartiere der 50er bis 70er Jahre vor allem mit einem schlechten Image gegen aussen, nachlassenden Wohnqualitäten und geringer Durchmischung zu kämpfen.

Eine integrale Quartierentwicklung geht sowohl auf die strukturellen Besonderheiten, als auch auf die differenzierten Bedürfnisse der Betroffenen ein. (Eberle & Schenkel, 2011) Mit einem Quartierbranding soll nicht oberflächlich eine Marke geschaffen werden. Ein Branding ist Bestandteil eines integralen und kooperativen Entwicklungsprozesses (siehe Abbildung 10), in dem mit den Akteuren gemeinsam Szenarien und Leitlinien für die langfristige soziale und räumliche Entwicklung erarbeitet werden. Alle nachfolgenden Planungen und Projekte sind an diesen Szenarien und Leitlinien auszurichten und tragen dadurch zur Stärkung der gemeinsam definierten Marke bei. Die gemeinsam erarbeiteten Grundsätze bauen auf vorhandenen städtebaulichen, sozialen, ökologischen und ökonomischen Werten und Potenzialen auf und bilden die Grundlage für einen umfassenden Masterplan, der von den betroffenen Akteuren mitgetragen und mitgestaltet wird. (Fasselt & Schenkel, 2011) Der Masterplan bildet eine Brücke zwischen funktionalen und emotionalen Aspekten wie Lebensqualität, Integration, Kultur, Atmosphäre etc. indem er „harte“ Massnahmen (bauliche Eingriffe an Gebäuden, im öffentlichen Raum etc.) mit „weichen“ Massnahmen (Mitwirkung, Kommunikation, Beratung, Vernetzung, etc.) zur Aufwertung und Entwicklung kombiniert.

Über die Wechselwirkungen zwischen harten und weichen Massnahmen soll sich der „Teufelskreis“ aus schlechtem Image, sozialen Problemen etc. in dem sich das Quartier befindet, sukzessive zu einem „Tugendkreis“ entwickeln (siehe Abbildung 11).

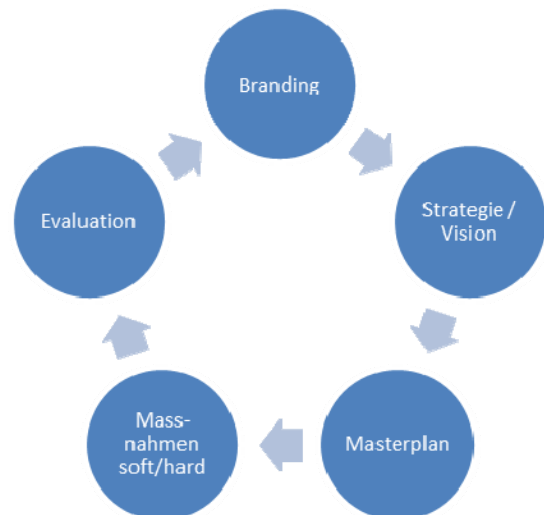


Abbildung 10: Modell eines integralen und kooperativen Entwicklungsprozesses. Quelle: Fasselt & Zimmer-Hegmann 2006

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 26/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

**Abbildung 11:** Vom Teufelskreis zum Tugendkreis.

Quelle: Fasselt & Schenkel 2011

6.1.3. Vorgehen

Dem Grundgedanken des Brandings entsprechend, nämlich der Auseinandersetzung der Anbieter/-innen von Wohnräumen mit den Wünschen der Nachfrager/-innen, stellen sich beim Branding zentrale Fragen wie: Was verbindet Menschen in diesem Quartier und was unterscheidet sie von anderen? Wie ist der Ruf des Gebiets und trifft er nach der Meinung der Bewohnerinnen und Bewohner zu? Wie ist das Quartier am treffendsten zu charakterisieren?

Zur Beantwortung dieser und weiteren Fragen durchläuft jedes Branding-Verfahren grundsätzlich folgende vier Phasen: (Gothe et. al, 2007)

1. **Situationsanalyse:** Zusammenstellung aller laufenden Planungen, Studien und Vorhaben der öffentlichen Hand und Analyse des historischen, sozialen und politischen Hintergrunds für den heutigen Zustand des Quartiers. Analyse der städtebaulichen Potenziale und des Immobilienmarktes.
2. **Identitätsfindung:** Herausarbeiten wichtiger Werte und Identifikationselemente sowie räumlicher, sozialer, ökologischer und ökonomischer Potenziale des Quartiers aus Sicht der Beteiligten. Hier werden verschiedene Methoden und Gefässe genutzt: Branding Sessions d.h. offene Veranstaltungen mit gegenwärtigen und künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern, Unternehmen, Fachpersonen, Kapitalgebern etc. in Grossgruppen sowie Gespräche und Workshops mit Fokusgruppen (Mütter, Kinder, Senioren, Immigranten, Lehrer etc.) und Fachgruppen (Architekt/-innen, Grafiker/-innen, Sozialarbeiter/-innen, Hauswart/-innen, Polizist/-innen etc.). Bei den Zusammenkünften werden die diskutierten Inhalte jeweils von professionellen Zeichnern in Bildern festgehalten, um die gemeinsame Vorstellung der Akteure über das Quartier zu schärfen. Daraus werden mögliche Entwicklungsszenarien für das Quartier abgeleitet.
3. **Brandbook:** Zusammenfassung der Quartiersidentität und Quartierswerte „Wer sind wir und was sind unsere Sehnsüchte und Wunschbilder?“ in Form von Kennwerten, Cartoons, Bewohnerportraits etc. Das Brandbook gibt für Bewohner/-innen, Eigentümer/-innen, Planer/-innen, Investorengruppen, Architekt/-innen, Politiker/-innen etc. auf einfache und klare Weise Aufschluss über die angestrebten Entwicklungsszenarien des Quartiers und stellt eine fundierte Aufgabenbeschreibung für die Gestalter und Entscheidungsträger dar. Die Quartiermarke ist viel mehr als planerische Richtgrösse zu verstehen denn als ein Marketing-Logo.

4. **Brandmanagement:** Hier wird festgelegt, wie bereits begonnene Projekte die Marke unterstützen und ob neue Projekte gestartet werden sollen, um die ganze Breite abzudecken. Mittels Gesprächen mit Zielgruppen aus dem Quartier und von ausserhalb wird die zur gewünschten Identität passende Wohnatmosphäre und die zum Lebensstil passende Wohnumgebung definiert. Die neue Identität vermittelt somit zwischen Angebot und Nachfrage und bietet sowohl Anbieter/-innen von Wohnräumen als auch potenziellen Interessierten einen geeigneten Bezugsrahmen (siehe Abbildung 12).

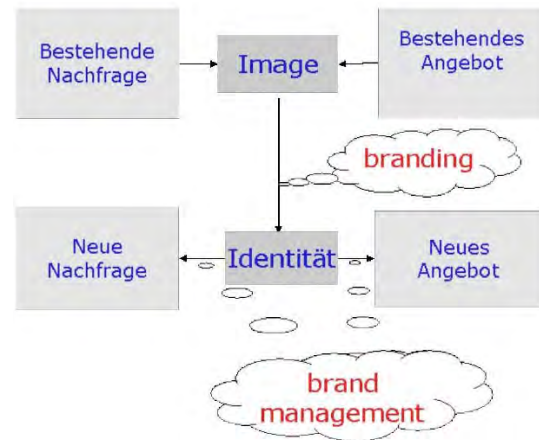


Abbildung 12: Vom bestehenden Image zur neuen Identität und die damit verbundene Veränderung von Nachfrage und Angebot. Quelle: Gothe et al., 2007.

5.2. Entwicklungsszenarien

Erste mögliche Entwicklungsszenarien ergeben sich bereits aus der Analyse der Standortpotenziale. Diese und weitere Szenarien werden im Rahmen des Brandingprozesses (weiter) entwickelt und auf ihre jeweiligen Chancen und Risiken hin beurteilt. Die Beteiligten leiten daraus einen wünschbaren künftigen Zustand ab, der aus der Gegenüberstellung mit der aktuellen Situation sowie absehbaren Trends auch realistisch erscheint. Für das konsolidierte Entwicklungsszenario werden strategische Grundsätze formuliert, wie dieser gewünschte Zustand kurz-, mittel- und langfristig erreicht werden kann und soll. Das Entwicklungsszenario und die strategischen Grundsätze dienen als Ausgangslage für den zu erarbeiteten Masterplan und die darauf aufbauenden beispielhaften Bauprojekte.

6. Umsetzung: Masterplan und beispielhafte Bauprojekte

6.1. Masterplan als integrale Handlungsanleitung

Der durch die Stadt zu erstellende Masterplan legt die Grundsätze, Verantwortlichkeiten und einzelnen Schritte für die Entwicklung des Quartiers in die gemeinsam mit den betroffenen Akteuren definierte Richtung fest. Er stellt eine integrale Handlungsanleitung zur Umsetzung raumrelevanter Massnahmen d.h. städtebauliche und architektonische wie soziale Interventionen (siehe Kapitel 6.2) dar. Die einzelnen Handlungsfelder und Massnahmen leiten sich aus einem vorangehenden, partizipativen Branding-Prozess mit den betroffenen Akteuren ab, in dem sowohl das Gesicht und der Charakter als auch die Rolle des Quartiers im Kontext der Stadt und Region „heute und morgen“ herausgearbeitet werden. Der Masterplan dient allen Akteuren als Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Quartiers, von den aktuellen und künftigen Bewohner/-innen und Eigentümer/-innen, über die zuständigen Behörden bis hin zu möglichen Investorengruppen und bietet für alle Parteien eine gewisse Planungssicherheit.

Der Masterplan macht Aussagen zur wünschbaren Entwicklung und zeigt den Abstimmungsbedarf der einzelnen Handlungsfeldern und Massnahmen im Wesentlichen in folgenden Bereichen auf: Quartierscharakter und Quartierleben, Bau- und Nutzungsstruktur und Etappierung, Grün- und Frei-

räume, Naherholung, Erschliessung und Verkehr. Der Masterplan bezieht sich dabei nicht nur auf „harte“ Massnahmen (bauliche Eingriffe an Gebäuden, im öffentlichen Raum etc.), sondern auch auf „weiche“ Massnahmen (Mitwirkung, Kommunikation, Beratung, Vernetzung, etc.) und bildet dadurch eine Brücke zwischen funktionalen und emotionalen Aspekten wie Lebensqualität, Integration, Kultur, Atmosphäre etc.

- a) Bauliche Massnahmen: v.a. zeitgemässe Wohnräume (von der Umgestaltung von Wohnräumen bis zum Rückbau und Neubau)
- b) Wohnumfeld: Zugänglichkeit und Nutzungsmöglichkeiten der öffentlichen Räume für die Bewohner/-innen verbessern, Angsträume beseitigen
- c) Quartiersmanagement: Koordinations- und Anlaufstelle für Bewohner/-innen und Projekte, Öffentlichkeitsarbeit, Belegungsmanagement mit Investorengruppen und Eigentümer/-innen

Die Massnahmen richten sich nach dem Brand und der Vision/Strategie, die mit den Akteuren partizipativ erarbeitet wurden. Der Masterplan dient als gemeinsame Grundlage für die Zusammenarbeit zwischen den öffentlichen und privaten Akteuren (siehe auch Kapitel 8.2). Für die Eigentümer/-innen und Investorengruppen ist ein solcher Masterplan vor allem deshalb interessant, weil er sich auf identifizierten und offen gelegten Bedürfnisse und Interessen der relevanten Akteure stützt und ihnen dadurch eine gewisse Planungs- und Investitionssicherheit bietet.

Der Masterplan nimmt auch Bezug zu umliegenden Gebieten und Arealen und deren Entwicklung. Da die Entwicklung im und um das Quartier nur bedingt steuerbar ist, geht der Masterplan auf unterschiedliche Szenarien ein. Der Masterplan ist offen für Veränderungen und wird in regelmässigen Abständen von den Betroffenen reflektiert und allenfalls neuen Rahmenbedingungen und Bedürfnissen angepasst.

6.2. Beispielhafte Bauprojekte zur Erneuerung und Verdichtung

Die Frage nach der standortspezifischen Eignung punktueller Interventionen muss grundsätzlich einzelfallweise beantwortet werden. Im Folgenden werden jedoch exemplarisch mögliche punktuell Interventionen vorgestellt, die z.B. aus einem Masterplan resultieren können. Der Fokus liegt dabei auf Bauprojekten, die durch übergeordnete Impulse - also durch Quartierentwicklung - initiiert und gefördert werden können. Insbesondere werden kooperative Bauprojekte thematisiert.

6.2.1. Kooperative Bauprojekte – Prinzip und Umsetzung

Kooperative Bauprojekte erweisen sich durch verschiedene Vorteile, die sie sowohl für Bewohnende als auch für Anbietende aufweisen, als vorteilhaft für integrale Stadtentwicklungsprojekte. Zudem können sie einen gesellschaftlichen Mehrwert bzw. einen Mehrwert für die jeweiligen Gemeinden bringen. (Temel et al., 2009)

Vorteile für Bewohnende:

- Mitbestimmung ermöglicht aktive Gestaltung der eigenen Lebenswelt
- In Gemeinschaft entsteht Pool an Informationen, Ideen u. Ausstattungsdetails
- Interaktion fördert Leben in einer sozialen Gemeinschaft

Vorteile für Bauträger und Architekten:

- Funktionale Ansprüche der Bewohnenden an ihren Wohnraum stehen im Vordergrund
- Einsparung von Bauleistungen (die nicht den Bedürfnissen der Bewohner/-innen entsprechen)
- Imagesteigerung möglich
- Finanzielle Förderung für innovative Bauprojekte möglich

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 29/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

Vorteile für Wohnbau- u. Stadtpolitik bzw. gesellschaftlicher Mehrwert:

- Belebung und Aufwertung von Stadtteilen
- Stabilisierung der Gesellschaft (Durchmischung und Reduktion von Fluktuation)
- Vielfalt der Bewohner/-innen kommt gestalterisch zum Ausdruck („bewohnte“ Bauprojekte)
- Soziale Netzwerke entstehen (fördern gegenseitige Unterstützung)
- Reduktion von Zersiedelung und Abwanderung
- Häufig entstehen bei Mitbestimmung ökologisch nachhaltige Bauprojekte
- Baugruppenprojekte fördern Wohnraum für einkommensschwächere Schichten

Bezüglich der Klientel kooperativer Bauprojekte zeigt eine deutsche Untersuchung, dass diese Projekte grösstenteils Familien ansprechen (56%). Ein kleinerer Anteil (13%) richtet sich auch an eine ältere Klientel. Die Anzahl der in den Bauprojekten – meist im Mietverhältnis - umgesetzten Wohneinheiten variiert von unter zehn bis dreissig. Wohneinheiten von 31 bis 100 Wohneinheiten sind seltener (19%), 7% der kooperativen Bauprojekte haben aber auch über 100 Wohneinheiten.

Im Detail können sich z.B. folgende Formen kooperativer Bauprojekte für eine integrale Quartiersentwicklung anbieten (Beispiele zu den einzelnen Umsetzungsformen im Anhang):

a) Baugruppen

Baugruppen sind meist von einem hohen Grad an Mitbestimmung durch ihre Bewohnenden geprägt. Dabei sind sie jedoch keine „Wohnkollektive“, sondern in erster Linie Zweckbündnisse, bei denen die zukünftigen Bewohnenden das Bauprojekt selbst (mit-) initiieren und mitgestalten. Entwicklungspartner sind meist Architekt/innen, Projektentwickler/innen, Moderator/innen und Fachberater/innen (Rechtsform, Finanzierung etc.), teilweise aber auch Wohnbauunternehmen und Vertreter/innen aus Stadtpolitik bzw. -verwaltung. (Temel et al. 2009) Unterschieden werden Baugruppen prinzipiell nach den Entscheidungsmöglichkeiten der Bewohnenden und danach, ob es sich um selbstorganisierte Baugruppen oder um gewerbsmässig betreute Baugruppen handelt.⁴

Über die Mitgestaltungsmöglichkeiten hinaus besteht ein Vorteil der Baugruppen darin, dass sich individuelle Wohnvorstellungen umsetzen lassen und dabei die Gesamtkosten für attraktives Wohneigentum meist im für den Mittelstand finanzierbaren Rahmen halten. Spekulative Makler- und Bauträgerkosten fallen weg und die mit einer Immobilie in der Innenstadt verbundenen Grundstückskosten werden auf mehrere Schultern verteilt. Es ergeben sich in Baugruppen Kosteneinsparungen von 10 bis 20% im Vergleich zu den ortsüblichen Preisen (Ring (Hrsg.) 2007).

b) Umbaugruppen

„Umbaugruppen“ funktionieren im Prinzip ähnlich wie Baugruppen und weisen ähnliche Vorteile auf, allerdings handelt es sich hier nicht um Neubau, sondern im Regelfall um Umbauprojekte.

c) Rohbaumiete

Rohbaumiete ist ein weiteres Beispiel für hohe Partizipation in Mehrfamilienhausprojekten. In Neubauten können die Mieterinnen eine Wohnung dabei sozusagen im Rohzustand mieten und den Innenausbau selber vornehmen. Dazu gehören häufig die inneren Trennwände, die Bodenbeläge, die Malerarbeiten, die Elektrofeinverteilung sowie der Ausbau von Bad und Küche. Da seitens der Anbietenden bei der Rohbaumiete der Ausbau nicht finanziert wird, reduziert sich die Miete bei

⁴ Temel et al. 2009 unterscheiden (gem. Kläser 2006) konkret: a) Professionell initiierte Baugruppen, b) Special-Interest-Gruppen, c) Lebenssituationsgruppen, d) Mehrgenerationengruppen und e) Gemeinwesengruppen (von a nach e wachsender Grad der Selbstorganisation)

den Wohnflächen um ca. 20%, bei Arbeitsflächen um 10 – 15%.⁵ Alternativ zur Rohbaumiete kann z.B. „Miete nach Mass“ angeboten werden. Hier wird ein Baukastenkatalog verwendet, der einige Varianten für die Gestaltung des Innenraums vorgibt. Der Ausbaustandard schlägt sich jedoch auch hier direkt in der Miete nieder. „Wer sich überall für die teuerste Variante entscheidet, muss mit einer fünf bis sieben Prozent höheren Miete rechnen“.⁶

d) Pionierbauten für Kleinparzellenbesitzende („das Wachsende Haus“)

Der Bedarf an „wachsenden Häusern“ entsteht häufig im Zusammenhang mit der Frage, ob ein Haus für Wohnen im Alter geeignet ist oder wenn es generell darum geht, wie sich ein Haus über den Lebenszyklus seiner Bewohnenden hinweg an wechselnde Platzbedürfnisse anpassen kann. Der Vorteil bei diesem Ansatz liegt darin, dass Einfamilienhausgebiete gleichzeitig verdichtet werden können. Er eignet sich dort, wo genug Platz vorhanden ist, um Neubauten zu erstellen, ohne die bestehenden Bauten z.B. durch übermässige Verschattung oder direkte Einsehbarkeit zu beeinträchtigen.

e) Nachhaltige „Leuchtturmprojekte“

Die Anforderungen an ganzheitlich nachhaltige „Leuchtturmprojekte“ beziehen sich auf soziale, ökologische und ökonomische Aspekte gleichermaßen. Im sozialen Bereich muss ein den Nutzerbedürfnissen entsprechendes, optimales Angebot etabliert werden. Begegnungen könnten im Sinne einer vielfältigen Struktur der Bewohner/-innen baulich gefördert werden, indem z.B. ein gemeinsamer Mittagstisch für Senioren und Schulkinder etabliert wird. Werden die „Leuchtturmprojekte“ zu „2000-Watt-Leuchttürmen“ entwickelt, können sie über die ökologischen Vorteile hinaus auch ökonomische Vorteile (Effizienz im Betrieb) und Prestige bringen. Zusätzlich kann es von Vorteil sein, wenn das Thema Energie im Rahmen eines nachhaltigen „Leuchtturmprojektes“ für die Bewohnenden erlebbar wird. Im Sinne der ökonomischen Nachhaltigkeit gilt es Nachhaltigkeit als Wirtschaftlichkeitsmerkmal zu erkennen und in den nachhaltigen Leuchtturmprojekten eine Minimierung der Lebenszykluskosten anzustreben.

6.2.2. Möglichkeiten zur Förderung kooperativer Bauprojekte

Gemäss verschiedenen Erkenntnissen aus der Forschung und Praxis zum Erneuerungsverhalten von Liegenschaftseigentümer/-innen zählen Konflikte mit Behörden, unter Eigentümer/-innen und Nachbar/-innen, eine unattraktive Lage (Immobilienmarkt, Image, Wohnumfeld, Infrastrukturen), eine ungenügende oder unterschätzte Rendite, mangelndes Kapital, mögliche Kosten- und Baurisiken, sowie restriktive planungs- und baurechtliche Auflagen zu zentralen Hemmnissen einer proaktiven Entwicklung von Immobilien. Besonders private Eigentümer/-innen sind oft auch mit der Komplexität der Situation überfordert oder es fehlen ihnen die notwendigen Entscheidungsgrundlagen. Eine innovative Strategie, um die Liegenschaftseigentümer/-innen zu erreichen, liegt daher in der typologischen Darstellung der Veränderungsmöglichkeiten im Quartier bzw. an einzelnen Gebäuden. Im Rahmen eines Forschungsprojektes (IEA ECBCS annex 50) der Hochschule Luzern – Technik & Architektur wurde diese Methode der Typenbasierten Evaluation bzw. der darüber darstellbaren Aufwertungsmöglichkeiten für den Gebäudebereich bereits erprobt (Fischer, 2006-2010). Viele Hemmnisse können aber auch über kooperative Bauprojekte überwunden werden, indem mögliche Risiken geteilt und markt- und mehrheitsfähige Entwicklungskonzepte von den betroffenen Akteuren gemeinsam erarbeitet werden. Damit lassen sich auch mögliche spätere Blockaden

⁵ Stiftung Wohnqualität, online: www.wohnqualitaet.ch

⁶ Wartenweiler 2001 in: <http://www.stadtlabor.ch/gut-furs-quartier-gut-fur-die-mieterinnen/>

verhindert. In den vorangehenden Kapiteln wurden verschiedene Modelle für kooperative Bauprojekte und ihre Vor- und Nachteile aufgezeigt. Unter dem Strich gilt das Prinzip als erfolgversprechend. Umso mehr stellt sich die Frage, wie kooperative Bauprojekte gefördert werden können. Der öffentlichen Hand kommt hierbei eine zentrale Rolle zu. Beispielsweise könnten den Baugruppen Nutzungsprivilegien gewährt werden, wie sie nur auf grösseren, zusammenhängenden Arealen über Bebauungs- und Gestaltungspläne möglich sind. Oder die Gemeinde kauft gezielt Liegenschaften und Grundstücke und veräussert diese zu speziellen Konditionen an Baugruppen⁷, die im Gegenzug ein qualitativ hochwertiges, der Nachhaltigkeit verpflichtetes Bauprojekt vorweisen müssen. Zur Finanzierung dieser Geschäfte wäre seitens der Gemeinde ein spezieller Fonds einzurichten, analog dem Fonds für Boden und Wohnbaupolitik der Stadt Bern. Aus diesem Fonds könnten auch Projekte von Baugruppen auf nicht gemeindeeigenen Grundstücken unterstützt werden.

Nebst einer aktiven Bodenpolitik kann die öffentliche Hand mit Leuchtturm- und Modellprojekten auf eigenen Grundstücken, mit Investitionen in die Aufwertung öffentlicher Räume, Einrichtungen und Infrastrukturen oder Subventionen energetischer Sanierungen (Energieförderprogramme von Bund, Kantonen und Gemeinden) die Erneuerung und Entwicklung von Liegenschaften generell fördern. Einmalig in der Schweiz werden in der Stadt Schaffhausen sogar künftige Beiträge für Abbruch und Neubau diskutiert. Über ein zielgruppenspezifisches Informations- und Beratungsangebot (analog der Wohnbauberatung der Stadt Basel) sowie Standort- und Marktanalysen und städtebaulichen Wettbewerben für Erneuerungsgebiete kann die öffentliche Hand den Eigentümer/-innen neue Entwicklungsperspektiven und die notwendigen Schritte und Rahmenbedingungen aufzeigen.⁸

Als Modelle für Zusammenschlüsse von Liegenschaftseigentümer/-innen im Quartier oder innerhalb eines bestimmten Perimeters bieten sich bereits erfolgreich erprobte Modelle wie die Housing Improvement Districts / Innovationsquartiere in Deutschland und den Niederlanden oder der so genannte Gassenclub des Netzwerks Altstadt in der Schweiz an. Ein „Gassenclub“ ist eine Interessengemeinschaft, in der sich Eigentümer/-innen und Anwohner/-innen eines definierten Bereiches (Strassenzug, Baufeld etc.) auf eine gemeinsame Strategie (z.B. Nutzungsmanagement, Aufwertung des Aussenraumes, gemeinsame Verkehrslösungen) einigen. Die Inhalte dazu werden im Rahmen von mehreren Sitzungen unter der Moderation einer externen Person und im Beisein einer Vertretung der Gemeindeexekutive erarbeitet und in einem Vertrag zwischen Stadt und Privaten festgehalten. Die Stadt fördert den Prozess über die Organisation der Sitzungen und die Unterstützung allfälliger Sofortmassnahmen. Neben den Clubsitzungen (Kennenlernen und Themen definieren, Diskussion von Kernaussagen, Konsens zur gemeinsamen Haltung, Konsolidierung und Schlussanlass) finden Einzelgespräche mit jedem Eigentümer / jeder Eigentümerin statt und werden interne und externe Abklärungen getroffen, um die Spielräume auszuloten. Der Prozess bis zur Vereinbarung zwischen der Stadt und den privaten Akteuren dauert in der Regel mehrere Monate. Der Gassenclub wird danach von den Eigentümer/-innen weiter geführt.

Durch den direkten Einbezug der Eigentümer/-innen in die Stadtteilentwicklung finden diese untereinander Kontakt und erkennen, dass sie viele Sorgen und Anliegen teilen. Sie entwickeln eine gemeinsame Haltung und werden damit zu einem Verhandlungs- und Kooperationspartner für die Stadt. Zudem bieten sich die Eigentümer/-innen gegenseitig Sicherheit für weitere Investitionen

⁷ Möglich wäre auch, dass z.B. Planende das Grundstück kaufen. Ihnen kann dann notariell zugesichert werden, dass sie zum verhandelten Preis über einen längeren Zeitraum Zugriff auf das Grundstück haben (abhängig von der Grösse des Bauprojektes). Während dieses Zeitraums, können die Planenden Interessierte für ihr Bauprojekt finden, die dann die Kosten übernehmen.

⁸ Alternativ bieten manche Städte auch Hilfe bei der Standortwahl für Baugruppenprojekte und Unterstützung im Genehmigungsverfahren an. In Berlin hat man auch den Stabilitätswert, den Baugruppen bzw. Familien für die Stadt bringen, erkannt und hat deshalb das Höchstgebotsverfahren für städtische Flächen in Bezug auf Baugruppen aufgelöst. Stattdessen vergibt man die Grundstücke hier zu Festpreisen, zum Verkehrswert.

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 32/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

und Entwicklungen innerhalb ihres gemeinsamen Perimeters. Dazu wäre die Einrichtung eines Fonds analog dem „Quartierentwicklungsfonds Neu-Oerlikon“ denkbar, der sowohl Mittel als auch eine Plattform für Quartierprojekte wie z.B. die Belebung des öffentlichen Raums, die Realisierung von Treffpunkten und Begegnungsmöglichkeiten, regelmässige Information über die Quartierentwicklung, laufende und geplante Aktivitäten sowie kulturelle und kommerzielle Angebote und Imagepflege auf der Basis von Taten und Fakten bietet. Der Fonds in Neu-Oerlikon ist als Verein organisiert. Er wird getragen von der Stadt, institutionellen Investorengruppen, Genossenschaften und kommerziellen Nutzungen und durch Mitglieder- und Gönnerbeiträge und Spenden laufend gespiesen.

Diese und weitere Anreizsysteme für Liegenschaftseigentümerinnen und Liegenschaftseigentümer sind im Anhang 11.2 in tabellarischer Form zusammengestellt.

7. Quartier-Monitoring und Evaluation

Für die Quartierentwicklung und das Projekt ImmoSol sind umfangreiche statistische und qualitative Daten zum Quartier Solothurn West erhoben worden. Es wird empfohlen, diese Daten als Grundstock für ein Quartiermonitoring zu nutzen, mit dem in periodischen Abständen durch Aktualisierung dieser Daten die Veränderungen im Zustand des Quartiers erhoben werden kann. Auf der Grundlage der Monitoringdaten wiederum lässt sich die Wirkung der unterschiedlichen Massnahmen im Quartier evaluieren. Mit dieser Datenbasis lässt sich die Wirksamkeit von ImmoSol überprüfen. Gerade im Hinblick auf die Justierung des Umsetzungsmodells kommt dieser Evaluation eine grosse Bedeutung zu.

8. Folgerungen und Empfehlungen für Solothurn West

8.1. Quartierbranding

Die scheinbare Entwicklung von Solothurn West zu einem problematischen Quartier findet bisher vor allem „in den Köpfen“ statt. Dabei entspricht der günstige und durchgrünte Wohnraum in Solothurn West durchaus einem Bedürfnis. Über ein Quartierbranding sollen die negativen Bilder in den Köpfen – sowohl im Quartier selbst als auch in der Aussensicht – verändert werden. Die Zukunftsvision orientiert sich an den endogenen Potenzialen im Quartier und führt zu einer Bündelung und Mobilisierung von sozialem und ökonomischem Kapital für die künftige Entwicklung.

Gemäss dem in Kapitel 5.1 in allgemeiner Form beschriebenen Branding-Prozess, geht es im Rahmen des Quartier-Brandings für Solothurn West im Wesentlichen darum, eine treffende Charakterisierung und Identität zu finden. Die vier Phasen des Branding-Prozess müssen für Solothurn West jedoch adaptiert werden. Dabei sind folgende Prämissen zu beachten:

- Die Situationsanalyse (erster Schritt des Branding Verfahrens) ist unter reger Beteiligung der Quartierbevölkerung im Winterhalbjahr 2007/2008 im Prinzip bereits erfolgt. Damit ist sehr viel Material zur Situation des Quartiers vorhanden, das auf den neusten Stand gebracht und mit dem Status aller laufenden Projekte, Planungen und Vorhaben (u.a. Quartierentwicklung II, Weitblick, Wasserstadt) verknüpft werden muss.
- Das Aufrufen der Bewohnerschaft und Anspruchsgruppen vor Ort zu einer erneuten „Phase I“ würde wohl Irritation und Ablehnung hervorrufen. Die Menschen im Quartier wollen Umsetzungsmassnahmen und konkrete Veränderungen und keine neuen Analysen. Ziel und Zweck eines Quartier-Brandings sowie seine Einordnung im Rahmen des gesamten Quartierentwicklungsprozesses müssen klar aufgezeigt werden.
- Die Idee und das Konzept des Quartier-Brandings müssen sehr alltagsnah vermittelt werden, so dass nicht nur Fachleute, sondern auch Quartierbewohner/-innen und möglichst auch solche mit Migrationshintergrund verstehen, um was es geht. Dies bedeutet hinsichtlich der Kommunikation eine grosse Herausforderung.

Der Einstieg in den Brandingprozess wird deshalb mit Vorteil an die Fortsetzung des Quartierentwicklungsprozesses gekoppelt und auch so kommuniziert: eine erste Phase mit zahlreichen Erfolgen und Verbesserungen ist abgeschlossen, nun kommt eine neue Phase mit neuen zukunftsgerichteten Projekten und Vorgehensweisen. Eine davon ist der Branding-Prozess. Ausserdem hat es sich in Solothurn West (und auch in anderen Quartieren) bewährt, Workshops und andere Beteiligungsformen mit kulturell geprägten Veranstaltungen zu verknüpfen. Folgender zeitlicher und inhaltlicher Ablauf wäre denkbar.

a) Identitätsfindung „Branding-Sessions“ (Sommer / Herbst 2012)

Den Startschuss zum Brandingprozess bildet das Quartierfest am 30. Juni 2012 wo das Projekt ImmoSol an einem Marktstand der Quartierbevölkerung vorgestellt wird. Ebenso sollen interessierte Liegenschaftsbesitzerinnen auf ihre Möglichkeiten zur aktiven Immobilienentwicklung und die Bedeutung ihrer Aktivitäten für die Quartierentwicklung aufmerksam gemacht werden.

Im Sommer 2012 (Juli bis August 2012) wird der Brandingprozess gemeinsam mit der Projektleitung des Quartierentwicklungsprozesses konkretisiert und definiert, in Abstimmung mit den übrigen geplanten Vorhaben im Rahmen der Phase II des Quartierentwicklungsprozesses.

Ab Herbst 2012 erfolgen mehrere Workshops mit einzelnen Fokus-/Anspruchsgruppen (z.B. Vorstand Quartierverein, Arbeitsgruppe Lebensqualität, Eigentümer/-innen, im Quartier tätige Fachleute Soziales/Bildung/Kultur, Vertreter/-innen Migrationsbevölkerung, Kinder/Jugendliche). Auf der Basis der bereits erarbeiteten Grundlagen werden wichtige Werte und Identifikationselemente so-

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 34/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

wie die Potenziale des Quartiers aus Sicht der Beteiligten zusammengetragen. Daraus werden mögliche Entwicklungsszenarien abgeleitet. Bei den Zusammenkünften werden die diskutierten Inhalte jeweils von einem/einer Illustrator/-in in Bildern festgehalten, um die gemeinsame Vorstellung der Akteure über das Quartier zu schärfen. Geprüft wird hierbei eine Zusammenarbeit mit dem Studiengang Illustration der Hochschule Luzern.

Entwicklungsszenario „Garten-Stadt“

Aufgrund des hohen Grünanteils in Solothurn West – sowohl in privater als auch in öffentlicher Hand – und dem gleichzeitigen Vorhandensein von zentralen Bereichen, die zu Identität-stiftenden Plätzen des Quartiers ausgebaut werden können, schlägt das Projektteam ImmoSol vor, das Quartier unter der Leitidee „Garten-Stadt“ weiter zu entwickeln. Mit „Garten-Stadt“ wird dabei sowohl die Aussenraumqualität eines hohen Grün- und Gartenanteils, als auch eine (vor-)städtische Ausstattung erfasst. Die Leitidee einer „Garten-Stadt“ ist ein mögliches Resultat des Branding-Prozesses und der aus den Standortpotenzialen abgeleiteten Entwicklungsszenarien.

b) Brandbook (Ende 2012)

Zusammenfassung der Quartiersidentität und Quartierswerte „Wer sind wir und was sind unsere Wunschbilder?“. Das Brandbook gibt für die betroffenen Akteure auf einfache und klare Weise Aufschluss über die angestrebte Entwicklung des Quartiers und stellt eine fundierte Grundlage insbesondere für die Gestalter/innen und Entscheidungsträger/innen dar. Das Brandbook wird im Rahmen einer kleinen Veranstaltung für alle Beteiligten, Interessierten und gegenüber den Medien präsentiert.

c) Brandmanagement (Ende 2012 / Anfang 2013)

Hier wird festgelegt, wie die Kommunikation gehandhabt wird, wie bereits begonnene Projekte die Marke unterstützen und ob nebst dem Masterplan weitere Projekte gestartet werden sollen, um den Brand in der ganzen Breite abzudecken.

8.2. Masterplan – Handlungsfelder und Massnahmen

Für die in Kapitel 4 identifizierten Elemente, die aus Sicht des Projektteams ein hohes Aufwertungspotenzial für das ganze Quartier aufweisen und daher Bestandteil eines künftigen Masterplans sein könnten, werden in diesem Abschnitt konkrete Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Die Umsetzung der vorgeschlagenen Massnahmen zur Verbesserung der Grün- und Freiraumqualitäten (siehe A) und zum Ausbau der Orte mit zentralen Funktionen (siehe B) liegt wesentlich bei der öffentlichen Hand. Die Vorschläge zur Verbesserung der Grünraumqualitäten und der Ausbau der Orte mit zentralen Funktionen haben zum Ziel, durch die Gestaltung von öffentlichen Räumen für das Quartier charakteristische Aussenräume zu schaffen. Im Rahmen des Projektes ImmoSol werden zudem weitgreifende Vorschläge zur Aktivierung privater Liegenschafteneigentümer/-innen gemacht (siehe C).

A) Vernetzungskonzept Grünraum / Langsamverkehrsachsen

Das Konzept sieht vor, die vorhandenen Grün- und Freiräume besser zugänglich zu machen und miteinander zu vernetzen. Hierdurch wird ein zusammenhängendes Langsamverkehrsnetz gebildet. Zusätzlich wird den Freiräumen durch charakteristische Gestaltungselemente eine erkennbare Identität zu verliehen. Es entstehen neben dem Netz eine „Promenade“ Übergang zur Landschaft resp. zur Wasserstadt sowie eine „Allee“ und eine „Grüne Flanke“. Im Einzelnen werden folgende Mass-

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 35/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

nahmen

werden

vorgeschlagen,

siehe



Abbildung 13 und Beschrieb unten.

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 36/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

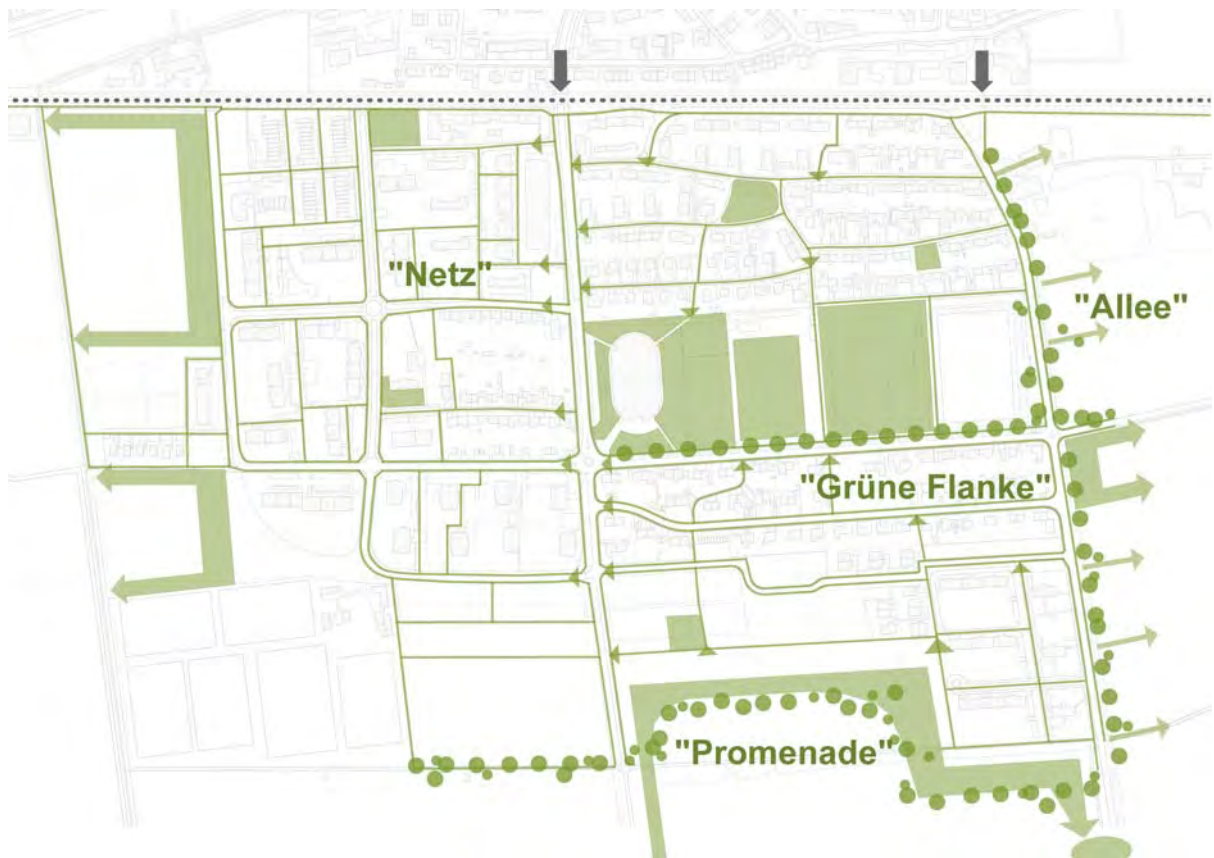


Abbildung 13: Vernetzungskonzept Grünraum und Langsamverkehr.

A1) Öffentliche Sportflächen

Die Zugänglichkeit der Grünflächen und Sport- und Freizeitflächen soll verbessert werden. Es wird daher vorgeschlagen, die Sportflächen zwischen Schulgelände und Stadion öffentlich zugänglich zu machen.

A2) Netz

Das bestehende Strassennetz ist bereits sehr kleinteilig und dadurch gut für den Langsamverkehr geeignet. Während zahlreiche Verbindungen in Ost-West-Richtung vorhanden sind, fehlen insbesondere im östlichen Teil des Quartiers Nord-Süd-Verbindungen. Für eine durchgehende Vernetzung werden eine Nord-Süd-Durchwegung des Sportflächenareals sowie die Schaffung von Durchgängen durch bislang geschlossene Baufelder vorgeschlagen.

A3) Promenade

Durch die Erweiterung der Siedlungsfläche nach Süden bis an das Gebiet der künftigen Wasserstadt heran verändert sich der Landschaftsbezug des Quartiers im Süden. Dies sollte zum Anlass genommen werden, im Übergang zur künftigen Wasserstadt eine mit Bäumen gesäumte Promenade zu schaffen, die der öffentlichen Naherholung dient und ein erkennbares und verbindendes Naturelement zwischen dem bestehenden und dem neuen Quartier darstellt.

A4) Allee und grüne Flanke

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 37/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

Die Quartiersstrassen besitzen bislang keine einheitliche Gestaltung. Es wird vorgeschlagen, die Brühlgrabenstrasse als östliche Randstrasse, die nach der Entwicklung des Quartiers Weitblick beidseitig bebaut sein wird, als grosszügige Allee auszugestalten. Die Guggershofstrasse als zentrale Ost-West-Verbindung des Quartiers könnte entlang der Sportplätze eine einseitige Baumreihe erhalten. Der im Quartier Weitblick vorgesehene Grünbereich, der südlich des Stadions in die Brühlgrabenstrasse mündet, wird als grüne Flanke in der Guggershofstrasse fortgeführt.

B) Stärkung und Vernetzung zentraler Orte

Als zweiter Massnahmenswerpunkt wird die Aufwertung zentraler öffentlicher Bereiche vorgeschlagen. Dies kann einerseits durch Neubauten, andererseits durch Gestaltung des öffentlichen Raumes erfolgen. Eine charakteristische Identität sollen insbesondere der Platz an der künftigen S-Bahn-Haltestelle „Brühl-Ost“, der Stadionvorplatz sowie die Brunngrabenstrasse als Quartierstrasse erhalten. Um die Einbindung der Plätze und dadurch ein gewisses Mass an Frequentierung der Plätze zu fördern, wird eine gezielte Vernetzung der zentralen Bereiche miteinander vorgeschlagen. Die einzelnen Massnahmen sind in der



Abbildung 14 dargestellt weiter unten beschrieben.

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 38/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

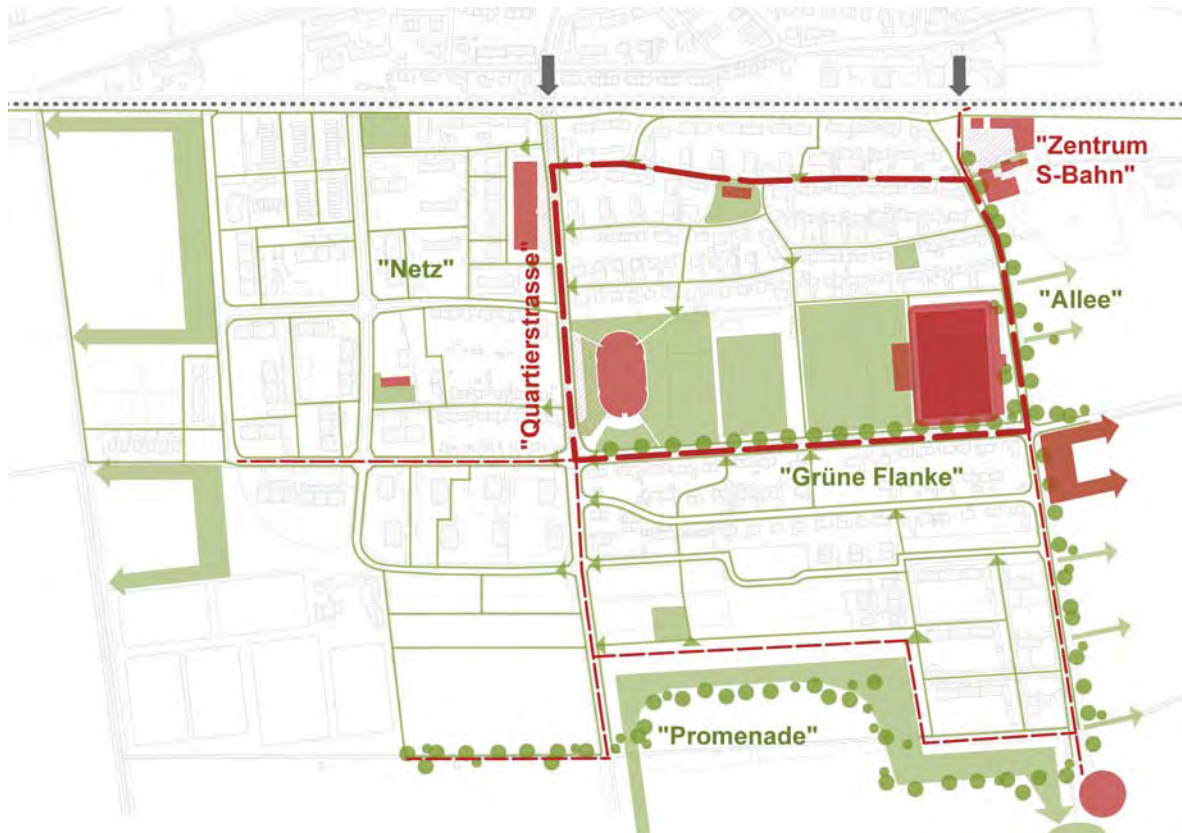


Abbildung 14: Konzept zur Vernetzung der Zentralitäten.

B1) Zentrum S-Bahn

Die künftige S-Bahn-Haltestelle „Brühl-Ost“ sollte einen umbauten Vorplatz erhalten, an dem sich kleinere Versorgungseinrichtungen ansiedeln können.

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 39/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

B2) Stadion

Der öffentliche Raum vor dem Stadion entlang der Brühlgrabenstrasse sollte sowohl durch bauliche Massnahmen am Stadion als auch durch die Gestaltung dieses Vorraumes als Teil der durchgängigen Nord-Süd-Allee (s.o.) und als Eingang in das Quartier aufgewertet werden.

B3) Quartierstrasse

Zur Verbesserung der Nahversorgung wird vorgeschlagen, die Brunngrabenstrasse als Quartierstrasse zu gestalten. Wesentlich ist es, hierfür ein einheitliches Gestaltungskonzept mit hohen Aufenthaltsqualitäten, insbesondere vor dem COOP und der Schule, zu erarbeiten.

B4) Unterführung

Die Unterführung der Brunngrabenstrasse soll bis zur (nördlich der Bahn gelegenen) Brühlstrasse fortgeführt werden, um die Anbindung an das nördlich der Bahn gelegene Gebiet zu verbessern.

B5) Vernetzung

Insbesondere für den Langsamverkehr sollten die zentralen Bereiche gut und vielfältig miteinander vernetzt werden. Neben dem kleinteiligen Strassennetz bildet das Strassengeviert Brühlgrabenstrasse / Guggershofstrasse / Brunngrabenstrasse / Brunnmattstrasse ein wichtiges Verbindungssystem.

8.3. Spezifische Erneuerungsstrategien bzw. kooperative Bauprojekte

In einzelnen Perimetern sollen beispielhafte und spezifische Erneuerungsvorhaben realisiert werden. Für die Auswahl der Bauprojekte in Solothurn West sind insbesondere die Vorteile für die Wohnbau- und Stadtpolitik bzw. der gesellschaftliche Mehrwert partizipativer Bauprojekte relevant (siehe Kapitel 6.2.1). Ausgehend von den Analysen und Erkenntnissen in den vorangehenden Kapiteln werden folgende möglichen Bauprojekte mit Vorbildcharakter für Solothurn West für die oben genannten Perimeter vorgeschlagen, siehe dazu auch Abbildung 15:

neue S-Bahn-Haltestelle und angrenzende Liegenschaften
(Solothurn West und Weitblick):

→ Baugruppenprojekte

genossenschaftliche Immobilien entlang der Bahnlinie:

→ Rohbaumiete

unbebaute Parzellen im Quartier:

→ nachhaltige Leuchtturmprojekte
und Baugruppenprojekte

Parzellen westlich der Schule:

→ Umbaugruppen

Parzellen nördlich des Stadions:

→ „wachsende Häuser“

Für Solothurn West wurden diese typologische Analyse sowie die Möglichkeiten der Anpassung in den Kontext der Quartiersentwicklung transformiert. Den Liegenschaftseigentümer/-innen wird in einem nächsten Schritt aufgezeigt, welche Veränderungen 1. im Hinblick auf die Entwicklung des gesamten Quartiers möglich sind und 2. im Hinblick auf die Veränderbarkeit der einzelnen Gebäude. Einen Ausgangspunkt für die typologische Analyse des Quartiers und das Aufzeigen der Veränderungsmöglichkeiten bilden die im Kompetenzzentrum für Typologie und Planung in Architektur erarbeiteten Erkenntnisse zum Thema nachhaltige Quartiersentwicklung (Mayer, Bürgin und Schwehr, 2010).

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 40/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.



Abbildung 15: Spezifische Erneuerungsstrategien im Bearbeitungsperimeter.

Ein wichtiger Aspekt aller dargestellten Bauprojekte liegt in den Mitbestimmungs- bzw. Partizipationsmöglichkeiten der Nutzenden im Entstehungsprozess bzw. während des Betriebs. Für Solothurn West ist diese Mitbestimmung insofern relevant, als dadurch die Bindung der Nutzenden an die Bauprojekte wachsen kann und die Fluktuation im Idealfall langfristig sinkt. Bekanntermassen wird auch der Umgang der Nutzenden mit Wohnung und Wohnumfeld sorgsamer, wenn diese länger an einem Ort bleiben. In Kombination mit dem durch den partizipativen Bauprozess entstehenden Austausch, wird eine Belebung und Aufwertung des Stadtteils Solothurn West möglich. Dies würde über die baulichen Eingriffe hinaus die im integralen Quartiersentwicklungsprozess angestrebten sozialen Entwicklungen begünstigen. Zudem erweist sich die Frage der Partizipation als Klientelfrage. Wie eine Studie der Hochschule Luzern Technik & Architektur belegt, ist die Möglichkeit der Mitbestimmung im Bauprozess einer der entscheidenden Gründe, warum sich Familien entscheiden in ein Einfamilienhaus zu ziehen.⁹ Will man in Solothurn West Familien ansprechen, könnten Partizipationsmöglichkeiten in Wohnbauprojekten (wie sie im Folgenden am Beispiel von Baugruppen aufgezeigt werden) durchaus einen Anreiz darstellen.

Alle oben genannten Bauprojekte wurden in Kapitel 6.2.1 bereits konzeptionell erläutert und werden im Folgenden nur noch in ihrer Eignung für den jeweiligen Standort in Solothurn behandelt und anhand von Beispielen illustriert.

Allgemein gilt es bei deren Umsetzung immer das unterschiedlich starke Bedürfnis nach Mitbestimmung zu bedenken. Wie eine österreichische Studie (Moser; Reicher, 2002) darlegt, kann es

⁹ KTI-Projekt „Transfer von Wohnqualitäten vom Einfamilienhaus auf das Mehrfamilienhaus“ (2010-2012)

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 41/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

sein, dass sich ein Teil der Klientel Mitbestimmung und Mitgestaltung (evtl. sogar in Form der handwerklichen Eigenleistung) durchaus wünscht, während ein anderer Teil dieses Bedürfnis kaum nachvollziehen kann. Im Hinblick auf die bauliche Umsetzung bietet sich also eine Unterscheidung in folgende Partizipationsgrade an¹⁰:

Hohe Partizipation

- Mitwirkung der Nutzer/-innen bei der Projektentwicklung und an Grundsatzbestimmungen
- Entscheidungsfindung durch planerische Mitarbeit, Bildung von Arbeitsgruppen
- Hohe Eigenleistung (möglich)

Mittlere Partizipation

- Angebot eines in Teilen entwickelten Projektes durch Planer/Projektsteuerer
- Entscheidungsfindung über ausgearbeitete Varianten (Pro/Contra Abwägungen)
- Geringe Eigenleistung (möglich)

Geringe Partizipation

- Angebot eines fast komplett entwickelten Projektes durch Planer/Projektsteuerer
- Kein Interesse an Grundsatzentscheidungen
- Gestalterisch hochwertige Ausgestaltung (keine Eigenleistung nötig, Mitbestimmung bei Gestaltung möglich)

Inwiefern die nachfolgenden Beispiele die unterschiedlichen Partizipationsgrade umsetzen, wird an dieser Stelle nicht weiter aufgeführt. Eine diesbezügliche Übersicht findet sich im Anhang.

a) Baugruppen

Baugruppen eignen sich in Solothurn West für den Perimeter um den neuen Bahnhof insofern, als sie sehr häufig in Kombination mit gewerblichen Erdgeschossnutzungen umgesetzt werden. Die Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten könnte dabei zur Belebung des Perimeters beitragen. Welche Form der Baugruppenprojekte in Solothurn West umgesetzt werden könnte, wäre zu prüfen (zu den verschiedenen Umsetzungsformen mit hoher, mittlerer und geringer Partizipation vgl. Anhang). Soll die Entwicklung jedoch möglichst schnell und kontrolliert erfolgen können, eignet sich meist die Umsetzung einer Baugruppe mit mittlerem Partizipationsgrad. Ein Beispiel hierfür ist das Berliner Projekt „Ruppiner/Schönauer Strasse“ von zanderroth architekten, bestehend aus zwei Zwillingsbauten sowie einem öffentlichen Platz. Der Entwicklung lag das von den Architekten erarbeitete Baugruppenkonzept „SmartHoming“ zu Grunde, das Entscheidungsprozesse und damit Projektentwicklung ökonomisiert (Projektplanung und Umsetzung insgesamt 2 Jahre). Als Prämisse ist hier unter anderem festgelegt, dass die Architekten für die Konsistenz der Gestaltung und die äussere Erscheinung des Gebäudes allein verantwortlich sind. Im Inneren der Wohnungen hat jeder Eigentümer / jede Eigentümerin freie Gestaltungswahl. Die Grundstruktur ermöglicht hier die Verwirklichung unterschiedlichster Wohnvorstellungen bezüglich Zahl, Art und Zuordnung der Räume.

¹⁰ Gemäss Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; 2008

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 42/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.



Abbildung 16: Bauprojekt „Ruppiner/Schönauer Strasse“ in Berlin. Quelle: Ring (Hrsg.) 2007

Neben der Frage des Partizipationsgrades gilt es – wie die Stadt Wien im Rahmen einer Bedarfserhebung feststellte (Temel et al., 2009) - bei der Umsetzung des Baugruppenprojektes auf den Faktor Zeit zu achten. Gerade Personen, die eine Familie gründen oder Kinder haben, schätzen lange Wartezeiten und Verzögerungen häufig als untragbar ein. Ausserdem sollten die Objekte im Eigentums- und im Mietverhältnis umsetzbar sein (Eigentum für besser verdienende und jüngere, Miete eher für ältere Menschen). Weiter ist eine adäquate Informations- und Öffentlichkeitsarbeit entscheidend (vgl. Kap. 6.2.2). In Solothurn wäre insbesondere der letzte Punkt von grosser Bedeutung, da Baugruppen bis jetzt Schweiz weit noch einen sehr geringen Bekanntheitsgrad besitzen. In diesem Sinne könnten Baugruppenprojekte (ohne gewerbliche Erdgeschossnutzungen) auch auf bis jetzt noch unbebauten Parzellen im Quartier Solothurn West realisiert werden. Hier könnten sie quasi als Vorläufer für Baugruppenprojekte am Bahnhof relativ zeitnah umgesetzt und „getestet“ werden.

b) Umbaugruppen

Auf Grund des dort längerfristig zu erwartenden Erneuerungsbedarfs eignen sich Umbaugruppen in Solothurn West für einzelne Gebiete westlich der Schule (z.B. entlang des Fichtenwegs und des Tannenwegs). Die Parzellenstruktur hier ist sehr kleinteilig. Bei Zusammenschluss mehrerer Parteien könnten jedoch im Rahmen von Umbau- und oder Ersatzneubaumassnahmen auch grössere Bauprojekte mit einem breiteren bzw. für den Solothurner Bedarf evtl. noch adäquateren Wohnungsangebot entstehen. Ein Beispiel für eine Umbaugruppe sind die Arbeiterhäuser in der Rosengasse in Olten. Als bekannt wird, dass diese ersetzt werden sollten, regte sich der Unmut der ansässigen Bevölkerung. Sie wollten die ursprüngliche Substanz von Bauten und Freiräumen mit ausgeprägten, epochenspezifischen und regionaltypischen Merkmalen erhalten. Anfangs 2001 wurde hierfür der Verein "Rettet die Rosengasse" gegründet, der inzwischen zusammen mit der Rosengassen AG bereits ein Gebäude saniert und zwei Gebäude umgebaut hat. Nachdem die Gebäude 2008 erworben worden waren, wurden sie gemeinsam in zwei „Anpacktagen“ geräumt und anschliessend durch werk 1, Architekten und Planer AG, renoviert. Die ursprünglich vier Wohnungen wurden in fünf Wohnungen umgebaut, die inzwischen alle vermietet sind.

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 43/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

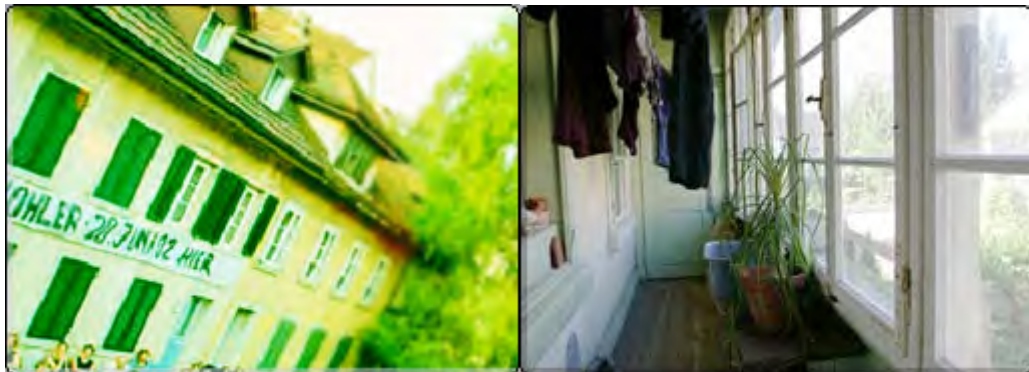


Abbildung 17: Rosengasse in Olten. Quelle: <http://rosengasse.org/nicepage/home.php>

c) Rohbaumiete

Als Anbieter/-innen von Wohnungen zur Rohbaumiete kommen in Solothurn West z.B. die Genossenschaften mit Immobilienbesitz entlang der Bahnlinie in Frage. Diese eignen sich insofern, als auch hier langfristig Erneuerungsbedarf bestehen wird. Ein Angebot von Rohbaumiete oder Miete nach Mass kann dabei als „Aushängeschild“ für ein neuartiges, innovatives Wohnraumangebot in Solothurn dienen. Umgesetzt wurde Rohbaumiete z.B. in dem Berner Projekt „Volo“¹¹, das insgesamt zwei fünfstöckige Neubauten und vier Künstlerateliers umfasst. Im Untergeschoss liegen Gewerberäume mit Tageslicht, das Erdgeschoss ist für Büros, Ateliers und Geschäfte reserviert, und in den oberen drei Geschossen befinden sich Wohnungen in verschiedenen Grössen. In den Neubauten konnten die Mieterinnen eine Wohnung sozusagen im Rohzustand mieten und den Innenausbau selber vornehmen. In den Böden sind zudem im EG und in der Attika Teilbereiche so vorbereitet, dass offene Galerien gestaltet werden können – auch nachträglich. Alternativ zur Rohbaumiete war in dem Projekt „Volo“ „Miete nach Mass“ möglich. Vorgehen und Vorgaben, welche im Zusammenhang mit der Erstellung des Bauprojekts „Volo“ in Bern erarbeitet wurden, könnten als Vorbild dienen, wenn derartige Bauprojekte in Solothurn West umgesetzt werden sollen (siehe dazu www.wohnqualitaet.ch).



Abbildung 18: Bauprojekt „Volo“ in Bern. Quelle: <http://www.volo1.ch>

¹¹ <http://www.volo1.ch>

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 44/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

d) „Wachsendes Haus“

Wachsende Häuser eignen sich generell dort, wo ein Quartier über Verdichtungspotentiale verfügt, in Solothurn West also z.B. entlang des Eschenweges und des Eichenweges. Der durch die Verdichtung entstehende Wohnraum kann hier dazu beitragen, adäquaten Wohnumgebungen für ältere Personen zu schaffen, die jetzt in einem Haus wohnen. Alternativ kann „Mehrgenerationenwohnen“ entstehen – wiederum ein potenzielles Aushängeschild für Solothurn West. Ein Beispiel für ein „wachsendes Haus“ stellt der Umbau einer Garage zum Wohnhaus im Luzerner Gibraltarquartier dar (Iwan Bühler Architekten). Da der Flächenbedarf des Bauherren und seiner Familie im Laufe der Zeit stieg, wurde zuerst ein zweites, an der Giebelseite angebautes Haus hinzugekauft. Die kleine, freistehende Garage, die vormals als Werkstatt gedient hatte, rundet nun den Besitz ab. Die Garage wurde um ein Stockwerk aufgestockt, der Fussabdruck des Gebäudes von 65 qm wurde nicht verändert. Im unteren Geschoss befinden sich nach dem Umbau Schlafzimmer, Bad, WC und Arbeitszimmer, im oberen Geschoss liegt der Wohnbereich.



Abbildung 19: Beispielprojekt „wachsendes Haus“.

e) Nachhaltige Leuchtturmprojekte

Nebst vielfältigen Massnahmen sollen „nachhaltige Leuchtturmprojekte“ die Aufmerksamkeit auf die Neubauprojekte in Solothurn West ziehen und einen ersten Beitrag zu einer Weiterentwicklung der Identität des Quartiers leisten. Als Perimeter eignen sich dabei die bis jetzt noch unbebauten Parzellen im Quartier, auf denen eine zeitnahe Umsetzung eines solchen Projektes möglich wäre.

Der „Leuchtturm“ ist im sozialen Bereich durch ein den Nutzerbedürfnissen entsprechendes, optimales Angebot gekennzeichnet (abhängig von den in Kapitel 4.2.2 vorgestellten Nachfragesegmenten in Solothurn West). Grundlagen für einen diesbezüglich geeigneten Bau, der mehrere Generationen beherbergen könnte, werden in dem Projekt „Altersgerechtes Quartier“ (Teilprojekt der 2. Phase im Quartierentwicklungsprojekt) erarbeitet. Ergänzt werden könnte ein derartiges Angebot in einem "Leuchtturm" durch kleinere Wohnungen und zumietbare Ateliers (für Heimarbeit o.ä.). Flexibel zumietbare Zimmer könnten kurzfristigen „Ausweichraum“ bieten. Begegnungen könnten im Sinne einer vielfältigen Struktur der Bewohner/-innen baulich gefördert werden, indem z.B. ein gemeinsamer Mittagstisch für Senioren und Schulkinder oder ein Service Point (an dem z.B. Dienstleistungen offeriert und bestellt werden können) etabliert werden.

Im Hinblick auf die Forderungen der ökologischen Nachhaltigkeit und auf den baulichen Erneuerungsbedarf in Solothurn West, wäre es auch möglich, die „Leuchtturmprojekte“ zu „2000-Watt-

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 45/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

Leuchttürmen“ zu entwickeln, wobei sich das Etikett entweder nur auf einzelne Bauten oder auf das ganze Quartier beziehen könnte. Ziel wäre es, dabei die ohnehin nötigen energetischen Sanierungen bzw. die energieeffiziente Umsetzung von Neubauten mit einer ganzheitlichen Verbrauchsreduktion durch Einsparungen der Nutzenden zu kombinieren (z.B. in den Bereichen Heizen, Warmwasserverbrauch, Gerätenutzung und Mobilität). Hierbei kann es von Vorteil sein, wenn das Thema Energie im Rahmen eines nachhaltigen „Leuchtturmprojektes“ für die Bewohnenden erlebbar wird (z.B. über Infoveranstaltungen, Visualisierung des Energieverbrauchs, Nachhaltigkeitsparcours etc.). Im Sinne eines Ausbaus der „Gartenstadtidentität“ (Gartenstadt reloaded) wäre es auch möglich die „Leuchttürme“ zu „Kraftwerkhäusern“ auszubauen, die mehr Energie produzieren als ihre Bewohnenden verbrauchen. Mit dem Energieüberschuss könnten Teile des restlichen Quartiers mitversorgt werden.

Im Sinne der ökonomischen Nachhaltigkeit gilt es, in den Leuchtturmprojekten eine Minimierung der Lebenszykluskosten anzustreben. Diese Forderung kann sich auf unterschiedliche Bereiche beziehen, z.B. auf die Robustheit der verwendeten Materialien oder auf die Vereinfachung von Sanierung und Umbau durch Trennung von Primär-, Sekundär- und Tertiärsystem und Berücksichtigung der Lebensdauer einzelner Bauteile.

Als Beispiel für ein nachhaltiges Leuchtturmprojekt eignet sich z.B. die Überbauung der Genossenschaft „mehr als wohnen“ in Zürich (FuturaFrosch und Duplex Architekten). Vorbildlich war hier der von grosser Öffentlichkeitsaufmerksamkeit begleitete Projektwettbewerb, dem der Ideenwettbewerb „Wie wohnen wir morgen? Zukunft des gemeinnützigen Wohnungsbaus“ vorausging. Dessen Ergebnisse flossen in die Wettbewerbsvorgaben ein. Beachtenswert ist auch die Umsetzung von 10-Zimmer-Wohnungen, die als WGs genutzt werden können, sowie von zumietbaren Zimmern für Arbeiten, temporäres Wohnen oder Unterbringung von Gästen, alles gemäss den Ansprüchen der 2000-Watt-Gesellschaft. Die „nukleusartige“ Einteilung, sowohl auf Siedlungsebene als auch auf Ebene Einzelgebäude, soll Privatheit und Gemeinschaft gleichermaßen erlauben und stellt eine räumliche Neuinterpretation der traditionellen genossenschaftlichen Ideen dar. Im Quartier sollen Gemeinschaftsräume, Läden, Werkstätten und Kinderbetreuungseinrichtungen Raum finden. Die Integration von Älteren und sozial Benachteiligten ist Pflicht.



Abbildung 20: Projekt 1 der Genossenschaft mehr als wohnen. Quelle: <http://www.mehralswohnen.ch>

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 46/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

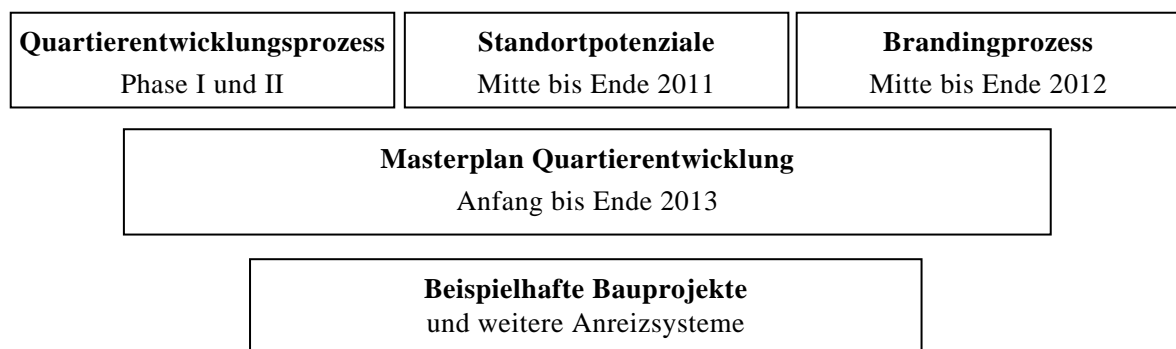
9. Nächste Schritte

9.1. Solothurn West

Für die Phase II des Quartierentwicklungsprozesses in Solothurn West wurde Mitte 2011 ein Gesuch um eine Unterstützung im Rahmen des Programms „Projets Urbains“ des Bundes eingereicht. Das Gesuch wurde leider nicht bewilligt. Die Projektleitung der „Quartierentwicklung Solothurn West“ hat daher im Januar 2012 darüber beraten, wie die geplanten Vorhaben und Massnahmen priorisiert und alternativ finanziert werden sollen. Dabei wurde die wichtige Bedeutung der weiteren Schritte im Projekt ImmoSol für die Zukunft des Quartiers Solothurn West erkannt und ein einsprechendes Projektbudget zur Umsetzung bereitgestellt.

Ab Mitte 2012 sollen nun die weiteren Schritte sukzessive eingeleitet werden. Auftakt dazu bildet der Brandingprozess zur räumlichen Entwicklung und zum Image und der Identität des Quartiers. Die dabei erarbeiteten Szenarien und strategischen Grundsätze bilden die Basis für den Masterplan, der durch die Stadt in Zusammenarbeit mit einem externen Planungsbüro entwickelt werden soll. Um das Selbstverständnis des Quartiers von Grund auf zu erfassen, soll das Planungsbüro bereits in den Brandingprozess einbezogen werden. Ausgehend vom Masterplan werden gemeinsam mit den Beteiligten verschiedene, auf die jeweilige Situation zugeschnittene, beispielhafte Bauprojekte und weitere Anreizsysteme entwickelt und lanciert.

Das aus dem generellen Modell ImmoSol abgeleitete spezifische Vorgehen in Solothurn West lässt sich folgendermassen darstellen:



9.2. Vorgehensmodell / Leitfaden

Wie in Kapitel 9.1 erwähnt, soll das gesamte Vorgehensmodell und seine Bausteine in Solothurn West und weiteren Städten/Quartieren schrittweise zur Anwendung kommen und parallel dazu mit den dabei gewonnenen Erkenntnissen überarbeitet werden. Das erprobte Vorgehen soll danach in Form eines Praxis-Leitfadens für Städte und Gemeinden aufbereitet werden.

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 47/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

10. Quellen

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung BBR (Hrsg.)(2008): Zukunftsweisende Wohnprojekte in der Stadt. Initiative „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“. Bonn.

Bundesamt für Statistik BFS (2011): Szenarien der Bevölkerungsentwicklung der Kantone 2010-2035. Bevölkerungswachstum in allen Kantonen in den nächsten 25 Jahren. Medienmitteilung vom 29. März 2011. Neuchâtel: BFS.

Bund Deutscher Architekten BDA (Hrsg.) (2008) Architektur 2008 - Auszeichnung guter Bauten im Land Brandenburg. Berlin.

City of Rotterdam (2008): Klushuizen (DIY homes): from experiment to instrument.

Eberle, O. & Schenkel, W. (2011): Quartier-Branding in Zürich-Schwamendingen. Prinzipien, Konzepte, Chancen. IMAGE-Abschlusskonferenz, 18-19.10.07, Dortmund. Workshop-Unterlagen

Fahrländer und Partner (2011b): Umgebungsanalyse Solothurn-West vom 4. März 2011.

Fahrländer und Partner (2011a): Standortdaten Stadt Solothurn vom 15. Februar 2011.

Fasselt, J. & Schenkel, W. (2011): Quartiersaufwertung dank starkem Profil? Quartier-Branding als neuer Ansatz – Erfahrungen aus Europa. Veranstaltung vom 19. April 2011 im Rahmen der Reihe „Großstadt Winterthur – Wie gelingt eine soziale Stadtentwicklung?“.

Fasselt, J. & Zimmer-Hegmann, R. (2006): Neighbourhood Branding – ein Ansatz zur Verbesserung des Images von Grosswohnsiedlungen. Erste Erfahrungen aus einem INTERREG IIIB-Projekt. Informationen zur Raumentwicklung. Heft 3/4.2006. 203-214.

Freudenau, H. (2007): „Wir auf Tremonia – Baugruppe für ein generationenübergreifendes Wohnprojekt“. Projektbeschreibung, Stand März 2007. Dortmund.

Gothe, K. et al. (2007): Branding von Stadtvierteln als Beitrag zur Stadtentwicklung. In: PNDonline IV, 2007. Online (25.08.2011): www.planung-neu-denken.de

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.)(2010): Erfolgsfaktoren sozialer Quartiersentwicklung. Ergebnisse einer empirischen Untersuchung von Projekten der "Sozialen Stadt". Berlin.

Hauri, E. (2009): Quartier und Liegenschaften: Worum geht es? Erfahrungsaustausch Projets urbains, 3.9.2009. Grenchen.

Hauseigentümerverband HEV Schweiz (2009): „Wohnungsnot“ als Medienspektakel. Artikel vom 03.10.2010. Online (26.09.2010): www.hev-schweiz.ch

Iseli, J. (2009): Quartierentwicklung und Integration in Grenchen. Erfahrungsaustausch Projets urbains, 3.9.2009. Grenchen.

Ring, Kristien (Hrsg.) (2007): auf.einander.bauen. Baugruppen in der Stadt. – Berlin; Jovis Verlag

Schnur, O. & Markus, I. (2010): Quartiersentwicklung 2030: Akteure, Einflussfaktoren und Zukunftstrends – Ergebnisse einer Delphi-Studie. In: Raumforschung & Raumordnung, 68, 181–194.

Stadt Solothurn & HSLU-SA (2008): Nachhaltige Quartierentwicklung Solothurn West. Quartierentwicklungsbericht 2008.

Temel, Robert; Lorbek, Maja; et al (2009): Baugemeinschaften in Wien. Endbericht 1. Potentialabschätzung und Rahmenbedingungen. Wien

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 48/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

Wartenweiler, Johannes (2001): Gut fürs Quartier, gut für die Mieterinnen. Online (13.03.2011): <http://www.stadtlabor.ch/gut-furs-quartier-gut-fur-die-mieterinnen/>

Wolter, O. (2009): Nachhaltige Siedlungsentwicklung in Kooperation mit institutionellen, genossenschaftlichen und privaten Wohnungseigentümern: Modellvorhaben in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Raumentwicklung. Erfahrungsaustausch Projets urbains, 3.9.2009. Grenchen.

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 49/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

ANHANG

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 50/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

11. Anhang

11.1. Beispielprojekte

In den folgenden Abschnitten sind die im Bericht erwähnten Beispiele für Quartierbranding und kooperative Bauprojekte etwas ausführlicher beschrieben.

11.1.1. Quartierbranding

a) „Poptahof“ Delft (NL)

Das Quartier „Poptahof“ liegt an sehr gut erschlossener Lage im Zentrum der Stadt Delft, unweit von Bahnhof, Altstadt und Universität. Die stark befahrenen Transitachsen, die mitten durch das Quartier verlaufen, führen jedoch nicht nur zu einer starken Lärm- und Luftbelastung sondern auch zu einer Isolation des Wohnquartiers. Obwohl das Quartier zahlreiche und grössere Grün- und Freiräume (Quartiergärten, Spielplatz) aufweist, sind diese für die Bewohner/-innen aufgrund der Zerschneidung durch Verkehrsinfrastrukturen schlecht zugänglich. Das Quartierbild ist geprägt von den acht 13-stöckigen Wohnzeilen, ergänzt mit sechs vierstöckigen Mehrfamilienhäusern und 56 Einfamilienhäuser. Die fast ausschliesslich genossenschaftlichen Wohnräume sind relativ günstig, jedoch nicht mehr zeitgemäss.



Abbildung 21: Luftbild vom Quartier Poptahof in Delft. Quelle: <http://www.poptahof.nl>

In „Poptahof“ leben über 2500 Einwohner, mehrheitlich zwischen 18 und 65 Jahre alt. Rund ein Viertel der Quartierbevölkerung empfängt Sozialhilfe und der Ausländeranteil liegt bei knapp 70%. Viele ältere Bewohner/-innen leben seit über 40 Jahren im Quartier und haben die sozialräumlichen Veränderungen und die Abwertung des Quartier-Images miterlebt. Für viele Neuzuzüger ist das Quartier ein Übergangsort, wo sie wegziehen, sobald sie über ausreichende Mittel verfügen. Die Bindung der Bewohner/-innen an das Quartier hat dadurch deutlich abgenommen, Konflikte unter den Bewohner/-innen haben hingegen zugenommen. Diese Problemlage veranlasste die Stadtverwaltung und die Wohnbaugenossenschaft Woonbron zu einer umfassenden Sanierung des Poptahofs. Dazu beschlossen die beiden Parteien 2004 in einer Vereinbarung die Gründung einer Public-Private-Partnership PPP zur Aufwertung des Quartiers. Gemeinsam starteten sie zudem die Initiative für das IMAGE-Projekt 2004-2007 mit weiteren europäischen Städten, in dessen Kern ein jeweils ortsspezifisches „Neighbourhood Branding“ stand.

Die Grundlagen für den Masterplan, der als Orientierungsrahmen für die künftigen Veränderungen dient, wurden denn auch im Poptahof in einem massgeschneiderten Branding-Prozesses gemeinsam von aktuellen und potenziellen Bewohner/-innen, der Eigentümerschaft und der Stadt erarbeitet. Im

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 51/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

Zentrum dieses Prozesses stand die Entwicklung einer spezifischen Identität für den Poptahof, die von allen getragen wird. Die „Marke“ Poptahof beinhaltet folgende Kernwerte:

- Diaspora: Es leben Menschen unterschiedlicher Herkunft zusammen.
- Einbindung: Verantwortung für die Nachbarschaft übernehmen.
- Aufgeschlossenheit: Offenheit und Anerkennung für andere Kulturen und Lebensstile.
- Vielfalt: Unterschiedliche Treffpunkte und Lebens-Räume.
- Hof: Treffpunkte inmitten der Hochhausblöcke; informelle halb-private Treffpunkte.
- Wachsamkeit: Aktive soziale Kontrolle zur Vorbeugung von Verbrechen und Fehlverhalten.

Darauf aufbauend wurde eine Stadtquartiersvision entwickelt und anhand einer umfassenden Wohnungsmarktanalyse potenzielle Nachfragesegmente und Wohnbedürfnisse im Poptahof ermittelt. Auf der Basis dieser Grundlagen soll der Poptahof schrittweise wieder zu einem durchmischten Quartier mit jedoch mehrheitlich einkommensstärkeren Gruppen und mit einer ausgeglichenen Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen transformiert werden. Zudem soll sich der Stadtteil zu einem attraktiven Ort für die ganze Bevölkerung von Delft entwickeln. Der Neugestaltung des 2,5 ha großen Stadtteilparks kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Er dient als „Keimzelle“ für das soziale Leben und den Image-Wandel. Aufgrund der zentralen Lage befinden sich heute auch Teile der Stadtverwaltung und ein neues Gemeindezentrum, ein grosses Shopping- und Gesundheitsszentrum, Primarschulen, eine Bibliothek, ein Skaterpark, wie auch das Hauptquartier der Wohngenossenschaft Woonbron in Poptahof. Der Branding-Prozess hat somit zu nachhaltigen und umfassenden positiven Veränderungen beigetragen. Der Poptahof gilt hierbei nicht nur als Pionierprojekt, sondern auch als Vorzeigeprojekt.

b) „Gartenstadt“ Schwamendingen (CH)

Das Quartier „Schwamendingen“ befindet sich am nördlichen Rand der Stadt Zürich, eingebunden in die Wachstumsregion Glattalstadt. Aktuell wohnen im Quartier rund 28'000 EinwohnerInnen, davon ca. 37% AusländerInnen und vor allem mittlere und untere soziale Schichten. Das Quartier bietet relativ günstigen Wohnraum, unter anderem bedingt durch den hohen Anteil an Genossenschaften, sowie viele Grün- und Freiräume zur Naherholung. Das Quartier ist sowohl durch den ÖV als auch den MIV relativ gut erschlossen. Die gute MIV-Erschliessung ist jedoch auch ein Handicap. Pro Tag fahren heute durchschnittlich 110'000 Autos auf der Autobahn N01/40 durch Schwamendingen. Die Belastung des Quartiers durch Lärm und Feinstaub liegt permanent über den gesetzlichen Grenzwerten und führt zu sozialräumlich und städtebaulich sehr heterogenen Teilgebieten und letztendlich zu einem negativen Image des Quartiers.

Aufgrund seiner Benachteiligungen hat sich das Quartier „Schwamendingen“ am europäischen IMAGE-Projekt (Interreg IIIB) 2004-2007 beteiligt. Innerhalb dieses Projekts wurde ein ausführlicher Branding-Prozess durchgeführt, von einer detaillierten SWOT-Analyse und Quartierworkshops zur Sammlung von Ideen, über die Bildung von Arbeitsgruppen zur Entwicklung von Projektideen bis zur Kommunikation und Visualisierung, Finanzierung und Umsetzung einzelner Projekte.

Nebst dem positiven Brand der „Gartenstadt“ waren wesentliche Ergebnisse dieses Prozesses die Etablierung einer Koordinationsstelle im Quartier (dezentrale Stadtverwaltung), die Initiierung sozialer Netzwerke und Teilprojekte (Quartierfernsehen, Internet Blog, permanent breakfast, regelmässige Quartierführungen, Fotowettbewerb und Postkartenaktion), die das Branding unterstützen.



Ab 2014 soll der Autobahnabschnitt im Rahmen eines nationalen Strassenprojekts überdeckt werden und in den angrenzenden Quartieren wieder zu mehr Ruhe und besserer Luft führen. Auf der Einhausung soll ein begrünter und begehbarer Freiraum entstehen, als integraler Bestandteil des Quartiers. Grundeigentümer/-innen und Quartierbevölkerung sind in die Planung miteinbezogen. Die bauliche Entwicklung der angrenzenden Wohnquartiere wird durch die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität entscheidende Impulse erhalten. Die Stadt Zürich erarbeitet ein städtebauliches Entwicklungs- und Bebauungskonzept, das die zu erwartenden Impulse optimal aufnimmt. Durch die Aufwertung wird das Quartier vermutlich auch vermehrt ins Zentrum der Entwicklung der Glattalstadt rücken, die in den nächsten Jahrzehnten einen weiteren Zuwachs an Einwohnern und Arbeitsplätzen erwartet.

11.1.2. Baugruppen

Die dargestellten Baugruppenprojekte repräsentieren die im Bericht angesprochenen unterschiedlichen Grade der Mitbestimmung¹² und verschiedene Umsetzungsprozesse.

Beispiele für hohe Partizipation

Ein Beispiel für hohe Partizipation im Baugruppenumfeld ist das „Wohn- und Geschäftshaus an der Marienburger Strasse“ in Berlin. Ein kleiner Kreis befreundeter Familien schloss sich hier zusammen und beauftragte ein Planerteam mit einem Neubau. Die Projektentwicklung erfolgte durch eine Bauherren-Kerngruppe zusammen mit den Architekten, die Projektsteuerung durch eine Geschäftsführung und die Architekten. Fachliche Expertisen wurden bei Bedarf von aussen eingeholt. Durch die Mitwirkung der späteren Bewohnenden als Bauherren, konnten deren Interessen quasi eins zu eins umgesetzt werden. Entwicklung und Realisierung des Projektes erstreckten sich dadurch jedoch auch über drei Jahre.

Entstanden sind ein sieben-geschossiges Vorderhaus, ein fünfgeschossiges Quergebäude sowie ein grossflächiger Gemeinschaftsgarten, wobei seitens der Auftraggeber der Fokus auf ökologischer Bauweise lag. Die Gebäude beinhalten fünfzehn 40 bis 193 Quadratmeter grosse Eigentumswohnungen, einen Gemeinschaftsraum und einen Werk- und Bastelkeller. Planerisch und baulich wurde auf Wunsch der Bauherren bei den meisten Einheiten bereits eine spätere Teilbarkeit zur Verkleinerung bzw. eine Zusammenlegung von Einheiten bei grösserem Raumbedarf berücksichtigt, so dass ohne wesentliche bauliche Eingriffe zukünftig die Anzahl der Wohneinheiten zwischen 11 und 21 variieren kann. Die Fassadenfarben wurden gemeinsam ausgewählt. Sie sollen die Lebendigkeit des Gebäudes widerspiegeln.

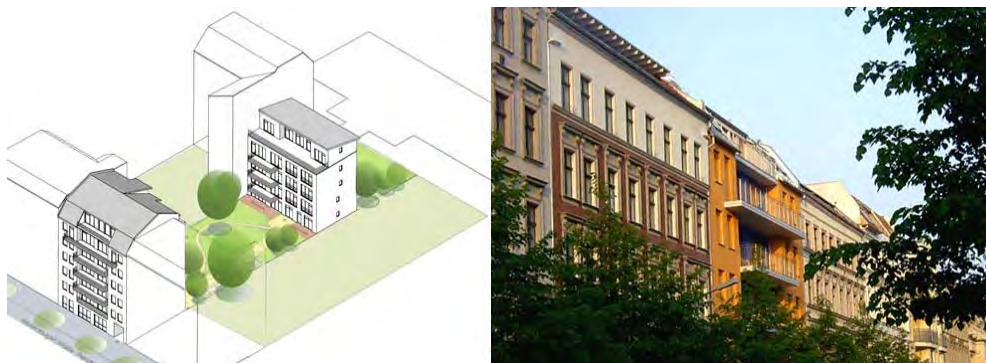


Abbildung 22: Wohn- und Geschäftshaus an der Marienburger Strasse in Berlin. Quelle: Ring (Hrsg.) 2007

¹² zu den unterschiedlichen Graden der Mitbestimmung vgl. Kap. 8.3

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 53/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

Ein weiteres Beispiel für hohe Partizipation findet sich in Dortmund. Auf einen öffentlichen Aufruf unter dem Motto „Wir auf Tremonia – Baugruppe für ein generationenübergreifendes Wohnprojekt“ haben sich mehrere Personen mit unterschiedlichen sozio-demografischen und sozio-ökonomischen Hintergründen zu einer Baugruppe zusammengeschlossen, um nicht allein, sondern in einer gemeinsamen Wohnanlage zu leben. (BDA, 2008) Die Eigentümergemeinschaft verfolgte das generelle Ziel, ein Wohnprojekt als Basis für lebendiges Zusammenleben verschiedener Altersgruppen zu schaffen, speziell sollte selbstständiges Wohnen im Alter möglich sein. Eine stark durchmischte Eigentümerstruktur war von Anfang an gewünscht. Das rege Miteinander von Jung und Alt erlaubt es, von den Stärken und Erfahrungen der Generationen und Kulturen zu profitieren sowie Toleranz und Solidarität aktiv zu leben. (BBR, 2008) Nach grundsätzlichen Machbarkeitsabklärungen hat die Baugruppe gemeinsam mit einem Architekturbüro ein Bauprojekt erarbeitet, das den verschiedenen Vorstellungen, Bedürfnissen und Möglichkeiten am besten entspricht. Gemeinsam wurde an den Häusern und Gärten gearbeitet, um bereits im Vorfeld ein Zusammengehörigkeitsgefühl zu schaffen. (BDA, 2008)



Abbildung 23: Gemeinschaftssiedlung „Wir auf Tremonia“ in Dortmund. Quelle: BDA 2008

Die Gemeinschaftssiedlung mit einem Bauvolumen von knapp 4 Mio. Euro wurde zwischen 2003 und 2006 realisiert. In den 21 individuellen Wohnungen mit Garten, Balkon oder Dachterrasse wohnen heute 43 Personen, davon 30 Erwachsene, 2 Jugendliche und 11 Kleinkinder in drei Generationen. Die Erwachsenen sind im Alter von 32 bis 62 Jahren, das Durchschnittsalter beträgt 43 Jahre. Das Projekt wurde mit mehreren Preisen für innovativen und zukunftsgerichteten Wohnungsbau ausgezeichnet. (BBR, 2008)

Beispiel für mittlere Partizipation

Ein Baugruppenbeispiel für mittlere Partizipation ist das bereits in Kapitel 8.3 angesprochene Berliner Bauprojekt „Ruppiner/Schönauer Strasse“ von zanderroth architekten. Auf Wunsch einer Kerngruppe von Bauherren prüften die Planer hier verschiedene Grundstücke auf ihre Bebaubarkeit. Gemeinsam wählte man schliesslich das jetzt bebaute Areal aus. Zwei Baugruppen erwarben statt jeweils einem insgesamt drei Grundstücke, auf denen zwei Zwillingsbauten sowie ein öffentlicher Platz als verbindendes Element entstanden. Der Entwicklung lag das von den Architekten entwickelte eigene Baugruppenkonzept, „SmartHoming“ zu Grunde, das Entscheidungsprozesse und damit Projektentwicklung ökonomisieren soll (vgl. Kap. 8.3)

Beispiele für geringe Partizipation

Da es sich bei Baugruppenprojekten im Regelfall um Wohneigentum handelt, lassen sich hier nur selten Beispiele für geringe Partizipation finden. Prinzipiell könnten jedoch Ansätze aus anderen partizipativen Bauprojekten übernommen werden, so z.B. aus dem Fabrikumbau von Buol & Zünd Architekten in Basel (2005, Umbau Fabrik zu Wohnungen). Hier wurde den Mietenden zuerst kein spezielles Mitbestimmungsrecht eingeräumt. Gewisse Angelegenheiten, die sich auf Anpassungen nach Fertigstellung des Projektes bezogen, wie beispielsweise der Bau einer Gemeinschaftssauna oder die Gestaltung der Aussenräume wurden jedoch explizit den Mietenden überlassen. Auch bei der Gestaltung eines Nebengebäudes (Velorum, Abstellraum, Kinderraum) war eine Mitbestimmung der Bewohnenden möglich. Weitere Beispiele geringer Partizipation finden sich häufig in genossenschaftlichen Bauprojekten oder in selbstverwalteten Überbauungen, bei denen über die Umsetzung von Wünschen und Vorschlägen der Bewohnenden im Rahmen einer jährlichen Generalversammlung demokratisch abgestimmt wird.

11.1.3. Umbaugruppen

Neben der in Kapitel 8.3. bereits angesprochenen „Rosengasse“ sind die „do-it-yourself-houses“ in Rotterdam ein Beispiel für Umbaugruppen. Das Quartier „Spangen“ in Rotterdam hatte in den vergangenen Jahren mit einer zunehmenden Verslumung zu kämpfen, die sich in heruntergekommenen Häusern, massiven Leerständen, einem hohen Anteil an Sozialhilfeempfängern, Drogenhandel und Prostitution etc. äusserte. Die Stadt Rotterdam hat daher mehrere Projekte initiiert, um diese Abwärtsspirale nicht nur aufzuhalten, sondern umzukehren. Als besonders erfolgreich stellte sich das Projekt der „do-it-yourself-houses“ heraus. Die Stadt kaufte im Quartier 96 Einheiten einer heruntergekommenen Blockbebauung und vergab sie kostenlos an interessierte Personen zur Erneuerung oder zum Ersatzneubau. Dies unter der Auflage, dass hochwertige Wohnräume erstellt wurden, in denen die Personen selber für mindestens zwei Jahre leben und sie in dieser Zeit nicht weitervermieten. Zudem mussten die baulichen Eingriffe von den beteiligten Privatpersonen gemeinsam finanziert, organisiert und ausgeführt werden. Dabei wurden sie von einem Team von Architekt/-innen und Vertreter/-innen der Stadt beraten. Dieses Angebot stiess bei den verschiedensten Personen mit mittlerem bis höherem Einkommen („young urban professionals“) auf reges Interesse, welche schlussendlich nicht nur durch die bauliche Aufwertung, sondern auch durch ihre Präsenz zu einer Aufwertung im Quartier und einer erhöhten Nachfrage nach Wohnräumen in diesem Quartier beigetragen haben.



Abbildung 24: Kooperative Umbauprojekte „do-it-yourself-houses“ in Rotterdam. Quelle: City of Rotterdam,

Luzern, 25. Juni 2012

Seite 55/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen für Solothurn West.

2008

Die Kosten der Stadt Rotterdam beliefen sich auf rund 5 Millionen Euro, wovon knapp 4 Millionen Euro alleine für den Kauf der 96 Liegenschaften aufgewendet wurden. Die übrigen Kosten betrafen das Management des Gesamtprojekts und Umzugskosten für ursprüngliche Bewohner/-innen. Die Kosten für die Zusammenlegung der 96 Liegenschaften zu 40 Einheiten und deren Erneuerung beliefen sich für die neuen Bewohner/-innen ebenfalls auf rund 5 Millionen Euro, die unter 40 beteiligten Parteien aufgeteilt wurden. Die Kostenteilung machte das Vorhaben für die Beteiligten besonders attraktiv, da sie dadurch Eigentum zu einem vernünftigen Preis erwerben und erneuern konnten. Das Gemeinschaftswerk trug zudem zu einem sozialen Zusammenhalt bei, bevor die neuen Bewohner/-innen überhaupt ihre Wohnungen bezogen hatten. Die Beteiligung verschiedener „Bauherren“ führte auch zu einer Diversifizierung des Wohnangebots. (City of Rotterdam, 2008)

11.1.4. „Wachsende Häuser“

Ein Beispiel für „wachsende Häuser“ wurde z.B. in dem Wettbewerb „Zukunft planen“ vorgestellt. Hier wurden die Einfamilienhäuser durch Kleinbauten ergänzt, in denen neuer Wohnraum, Gemeinschaftsräume und kleine Büros Platz finden.



Abbildung 25: Wettbewerbsprojekt „Zukunft planen“

11.1.5. Nachhaltige Leuchtturmprojekte

Neben dem Beispiel von mehr als wohnen (vgl. Kap. 7.4.) erfüllt z.B. auch das Projekt „Badenerstrasse 380“ in Zürich (pool Architekten) einzelne Aspekte der Nachhaltigkeitsanforderungen vorbildlich. Das im „Top-Wall-System“ erbaute Wohn- und Geschäftshaus ist einer der Zürcher „2000-Watt-Leuchttürme“. Über einer Migros-Filiale im Erdgeschoss liegen 52 Wohnungen für Singles, Zweipersonenhaushalte und Kleinfamilien, die die Abwärme der Migros zum Heizen nutzen. Jede Wohnung zeichnet sich durch ihre zweiseitige Ausrichtung aus, was sowohl eine optimale Besonnung von Süden wie auch einen direkten Blick zum geplanten Stadtpark Hardau ermöglicht. An der Aussenwand des Gebäudes soll ein Zürcher Künstler einen „Energiesparvertrag“ erstellen, der zur Identifikation mit der 2000-Watt-Idee beiträgt und die Nutzenden, zusammen mit einem gezielt aufbereiteten Monitoring von Strom- und Warmwasserverbrauch, für ihren Ressourcenverbrauch sensibilisiert.

Luzern, 9. Januar 2012

Seite 56/56

ImmoSol – Analyse und Empfehlungen

11.2. Möglichkeiten zur Förderung kooperativer Bauprojekte (Matrix)

	Subventionen	Entwicklungs- perspektiven aufzeigen	Aktive Bodenpolitik der öffentlichen Hand	"Leuchttürme" und Pilotprojekte	Investitionen in öffentliche Räume, Einrichtungen, Infrastrukturen	Nutzungsprivilegien gewähren	öffentlich-private Kooperationen	Mediation	Beratung und Information	Imageaufwertung / Adressbildung	Eigentübertypen	Gebäudetypen
Federführung	Kantone Gemeinden	Gemeinden Eigentümer	Gemeinden	Gemeinden Investoren / GUs	Gemeinden	Gemeinden	Gemeinden Eigentümer	Gemeinden Eigentümer	Kanton Gemeinden	Gemeinden, Investoren		
Beteiligung	Banken Stiftungen	Investoren / GUs Planungsbüros		Eigentümer Investoren / GUs	Eigentümer Investoren		Investoren Nutzergruppen	externe Beratung	Energieversorger	Nachbarschaft, Gewerbe		
fehlender Spielraum für Mietzinserhöhungen	x		x			x				x	kommerziell (privat und Institutionell)	MFH
Beschränkte Überwälzung von Erneuerungskosten auf Mieter	x		x			x					kommerziell (privat und Institutionell)	MFH
Konflikte mit Mieterschaft								x			alle	MFH
Konflikte mit Behörden								x			alle	MFH/EFH
Konflikte unter Eigentümern							x	x			private	STWEG
Konflikte mit Nachbarn							x	x			private	EFH
unattraktive Lage (Image, Wohnumfeld, Infrastrukturen)		x	x	x	x		x			x	alle	MFH/EFH
unattraktiver Grundriss		x	x			x					alle	MFH/EFH
ungenügende oder unterschätzte Rendite	x	x	x			x	x			x	kommerziell (privat und Institutionell)	MFH
Abwärts bis Verkauf oder Abriss und Neubau		x	x				x		x		kommerziell (privat und Institutionell)	MFH/EFH
Mangel an Kapital	x		x								private	MFH/EFH
Marktlage	x	x	x	x						x	kommerziell (privat und Institutionell)	MFH
Kosten- und Baurisiken	x	x	x				x				private	MFH/EFH
restriktive Auflagen			x			x					alle	MFH/EFH
Überforderung der Eigentümer		x	x				x		x		private	MFH/EFH
fehlende oder ungenügende Informationsbasis		x							x		private	MFH/EFH
Beispiele	Energetische Sanierungen: a) Stiftung Klimarappen: Gebäudeprogramme b) Förderprogramme Bund, Kantone und Gemeinden c) Öko- oder Minergie- hypotheken Banken Abbruch- und Neubaubeiträge (Stadt Schaffhausen)	Standort- und Marktanalyse (Stadt, Quartier, Areal) Testplanung / Wettbewerb (Erneuerungsgebiete) Immo-Check Stadt Biel und Winterthur oder Hausanalyse Netzwerk Altstadt (Einzelbauten)	Fonds für Boden und Wohnbaupolitik der Stadt Bern	Novatlantis 2000-Watt Pilotregion BS Langstrasse Zürich Hamburg St. Pauli (‘Empire’)	Aufwertung Zürcherstrasse Stadt Winterthur	Ausnützungsboni für Minergie (Einzelbauten) Sondernutzungspläne (Areale / Quartiere)	Housing Improvement Districts / Innovationsquartiere (D, NL) Quartierentwicklungs- verein Neu-Oerlikon (inkl. Fonds)	Gassenclub Netzwerk Altstadt	Wohnbauberatung Stadt Basel EnergieZukunft Schweiz	Entwicklung Sulzer- Areal Winterthur Zürich West Dreispitz Basel Erlenmatt Basel		
Voraussetzungen und notwendige Randbedingungen / Konsequenzen						Anderung Zonen- und Nutzungsreglement		Beide Parteien müssen einen möglichen Gewinn sehen	Energieversorger nur bei energetischen Zielsetzungen einbeziehen	Einbezug eines ganzen Gebiets		