

## ImmoSol – Ein Vorgehensmodell zur strategischen baulichen Entwicklung von Quartieren

---

### Auftraggeberin

---

Internes Forschungsprojekt im  
Interdisziplinären Schwerpunkt  
Gebäude als System (IS GaS)

### Projektleitung

---

Tom Steiner, Hochschule Luzern –  
Soziale Arbeit

### Partnerin

---

Stadt Solothurn

### Projektteam

---

Alex Willener,  
Hochschule Luzern – Soziale Arbeit  
Myriam Barsuglia,  
Hochschule Luzern – Wirtschaft  
Dr. Ulrike Sturm und Amélie Mayer,  
Hochschule Luzern – Technik &  
Architektur

### Dauer

---

2011 bis 2013

### Kontakt

---

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit  
Tom Steiner  
T +41 61 367 49 29  
tom.steiner@hslu.ch

### Website

---

Interdisziplinärer Schwerpunkt  
Gebäude als System:  
www.hslu.ch/isgas

### In Kürze

---

Das Modell ImmoSol kombiniert bewährte Methoden zur Mobilisierung standortspezifischer Potenziale und Ressourcen, um die strategische bauliche Entwicklung eines Quartiers im Sinne aller Beteiligten zu fördern. Die Schlüssel liegen dabei in einer breit abgestützten, übergeordneten Entwicklungsvorstellung für das Quartier und in beispielhaften Bauprojekten, welche diese unterstützen und sichtbar machen.

### Ausgangslage

---

Der Handlungsspielraum zur baulichen Entwicklung eines Quartiers ist weitgehend durch die Standortpotenziale und die Möglichkeiten, Interessen und Absichten der Liegenschaftseigentümer/innen vorgegeben. Die Standortpotenziale ergeben sich hauptsächlich aus der Lagegunst, der baulichen Struktur und Substanz sowie dem Image des Quartiers und aus dem regionalen und lokalen Immobilienmarkt. Die Möglichkeiten, Interessen und Absichten der Eigentümer/innen sind vom Eigentübertyp abhängig.

Mit gezielten Impulsen wie ökonomischen Anreizen lassen sich die standortspezifischen Potenziale und Ressourcen für eine Entwicklung im Sinne aller Beteiligten mobilisieren. Voraussetzung dazu sind eine gründliche Standortanalyse und darauf aufbauend eine partizipativ erarbeitete, übergeordnete Entwicklungsstrategie, an der sich alle raumrelevanten Massnahmen orientieren, so auch individuelle Immobilienentwicklungen. Dafür stehen verschiedene bewährte 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.

### Ziele

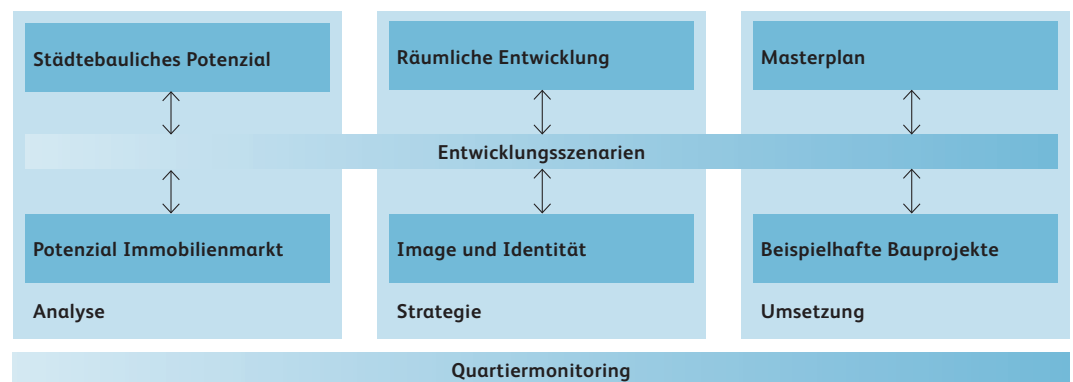
---

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,
- integrale und iterative Erarbeitung der Grundlagen,
- übergeordnete Entwicklungsvorstellung und darauf abgestimmte beispielhafte Bauprojekte.

## Umsetzung und Ergebnisse

Das Vorgehensmodell ImmoSol setzt bewährte Methoden gezielt zueinander in Beziehung, um die Entwicklung eines Quartiers im Sinne aller Beteiligten zu fördern.



Die wichtigsten Schlüssel liegen in zwei Elementen:

- Breit abgestützte und übergeordnete Entwicklungsvorstellung für das Quartier, an der sich alle raum-relevanten 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.

Eine erste Anwendung des Modells startet im Sommer 2012 in Solothurn West. Erste Ergebnisse werden Mitte 2013 erwartet.