

# Olten SüdWest lebt : Stiftung Naturpark Olten SüdWest und Terrana AG

Autor(en): **Köhl, Brigitta**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Oltner Neujahrsblätter**

Band (Jahr): **73 (2015)**

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-658628>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Olten SüdWest lebt

Stiftung Naturpark Olten SüdWest und Terrana AG

Brigitta Köhl

Grosse und kleine Kräne ragen in den Himmel, unterbrechen die Silhouette des Jura, wenn der Blick nach Westen wandert. Was lange währt, wird endlich gut, könnte man sagen, denn es dauerte vierzehn Jahre seit der Planungsvereinbarung zwischen der Stadt und der Hunziker/PCO, bis auf dem ca. 300 000m<sup>2</sup> grossen Areal Olten SüdWest endlich gebaut werden konnte.

## Wie alles begann

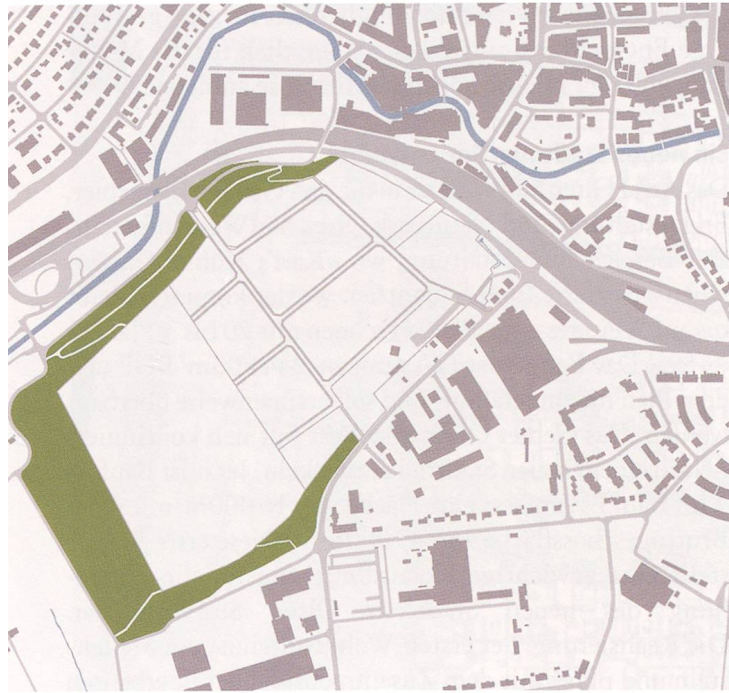
Schon im sogenannten Pfändlerplan von 1868 ist am Rand und am Bord der heutigen Ebene an der Dünnern zwischen Gheidweg und Altmatt eine Kiesgrube und zwischen heutigem Rötzmattweg und Sportstrasse eine Sandgrube eingetragen. Der Abbau des Kieses begann um 1890, und Constantin von Arx kaufte 1896 das Gelände, wo er drei Jahre zuvor eine Fabrik zur Herstellung von Kunststein und Rohren erstellt hatte. 1911 verkaufte sein Sohn das Gelände mit Fabrik und Kiesgrube an die Hunziker & Cie. in Brugg. Diese baute 1928 die erste Zementfabrik in Olten, die 1931 als Portlandzementwerk AG Olten (PCO) selbstständig wurde. Die Hunziker Baustoffe AG produzierte Betonwaren, Kalksandstein und baute Kies ab.<sup>1</sup> Ende 1997 wurde die Fabrikation aufgegeben. Überkapazitäten und die ungünstige Verkehrssituation trugen entscheidend dazu bei, obwohl sowohl Kies als auch Stein aus dem Steinbruch noch genügend vorhanden waren. Es war der Hunziker & Cie. ein grosses Anliegen, die Stilllegung des Werkes und das

Ende des Kiesabbaus auf gute Art und etappenweise zu gestalten. Deshalb wurde am 19. August 1999 durch die Planteam S AG eine Diskussionsgrundlage vorgelegt, um die Entwicklung eines so grossen stillgelegten Industrieareals nach neuesten Standpunkten der Raumplanung zu ermöglichen, denn «jede bauliche Tätigkeit auf dem Areal Olten SüdWest wird die Entwicklung der Stadt und der Region massgeblich beeinflussen».<sup>2</sup> In diesem Konzept war die Entlastungsstrasse Olten West als Grundlage für die strassenmässige Erschliessung bereits vorgesehen. 2002 wurde ein internationaler Gestaltungswettbewerb ausgeschrieben, dessen städtebauliches Konzept der heutigen Überbauung als Grundlage dient.

## Begleiteter Kiesabbau und Endgestaltung

Die Förderung der Natur im Siedlungsraum war schon immer ein Anliegen der Stadt, und der Hunziker & Cie AG / PCO war ein sorgfältiger Kiesabbau wichtig. «Aufgrund des jahrzehntelangen Kiesabbaus bestehen im Areal Olten SüdWest wertvolle naturnahe Lebensräume mit seltenen Tier- und Pflanzenarten. Dies vor allem wegen des ökologisch vorbildlichen Kiesabbaus der Firma Hunziker, der nach den Richtlinien des Fachverbandes der Schweizerischen Kies- und Betonindustrie nach den neuen Erkenntnissen des Naturschutzes geschah: die Natur werden lassen. Intakte Natur ist nicht stationär, sondern verändert sich, ist dynamisch. Deshalb soll auf dem Areal Olten SüdWest auch die Erhaltung der Landschaft





Oekologische Ausgleichsflächen (grün)

für Pioniergesellschaften gewährleistet werden».<sup>3</sup> In ökologisch abgestimmter zeitlicher Staffelung von Kiesabbau und Neugestaltung des Geländes wurden diese Flächen mit ihren Bewohnern im Sinne von Wanderbiotopen in den beruhigten Bereich im Nordwesten in die bereitgestellten naturnahen Fläche am Westrand des Areal umgelegt.

Der Kiesabbau wurde auf der Nordseite des Areals fortgesetzt und der bestehende Kiesrücken längs des Gheidwegs abgetragen. Anschliessend wurde ein Lärmschutzdamm in ähnlicher Höhe aufgebaut, allerdings in der Lage etwas versetzt, im östlichen Teil entlang der ERO und im westlichen Teil entlang des Gheidwegs. Der Westrand des Areals Olten SüdWest wurde abgeflacht, eine Gheidwegverbindung auf den Damm verlegt und die Flugplatzstrasse nach Westen verschoben. «Das markante, durch den Kiesabbau entstandene Geländere relief an den Rändern des Areals ist eine spezifische Eigenschaft des Ortes... Der Kiesabbau hat seine Spuren hinterlassen, hat dem Ort seine Geschichte eingeschrieben. Dieser Rand bildet die Aussenform für die neue Entwicklung. Die vorhandenen Kanten verweisen auf das ursprüngliche Gelände. Ein umlaufender Höhenweg verbindet den Kiesriegel im Norden, die Flugplatzstrasse im Westen und die Sportstrasse im Süden und schafft die Möglichkeit, mit Blick von oben über die Dächer des Quartiers die Kontinuität des Landschaftsraums wahrzunehmen. Die Hanggestaltung bildet als landschaftliches Bauwerk eine wichtige Schnittstelle zwischen dem neuen Stadtquartier und der umgebenden Landschaft. Die Form der Geländefaltung betont als deutlich erkennbare artifizielle Struktur den Charakter der ehemaligen Kiesgrube als künstlich hergestellte Landschaft. Und stellt sich als autarker Bereich mit eigenständiger Gestaltqualität und Erscheinung dar».<sup>4</sup>

### Naturparadies von aussergewöhnlichem Wert

Die ökologische Situation wurde jährlich in Übereinstimmung mit den Vorgaben zu «Endgestaltung Kiesabbaugebiet Gheid und Arealgestaltung Olten SüdWest» kontrolliert, in einem Bericht vorgelegt, und es wurden die nötigen Pflegemassnahmen ausgeführt. «Das Areal Olten SüdWest ist ein Naturparadies von aussergewöhnlichem Wert, was der Nachweis von 25 Rote-Listen-Arten im aktuellen Jahr zeigt. Dieser Erfolg war nur dank dem vorbildlichen Einsatz aller Beteiligten möglich, da die erfolgreiche Erhaltung und Pflege eines Areals dieser Grösse viel Einsatz und erhebliche finanzielle Investitionen erfordert. Dank dem Ausscheiden einer Schutzzone als eines ökologischen Ausgleichs wurde ein wichtiger Schritt zur Erhaltung dieser Naturwerte getan. (...) Im Zuge der Eröffnung der ersten Etappe vom neuen Stadtquartier ist mit zusätzlichen Störungen durch Menschen und Haustiere (Hunde und Katzen) zu rechnen. Die Schutzzone soll aber auch erholungssuchenden Menschen die Gelegenheit eines beschaulichen Naturerlebnisses bieten und daher nicht abgesperrt werden.»<sup>5</sup>

### Stiftung Naturpark Olten SüdWest

Um das zu ermöglichen, wurde die «Stiftung Naturpark Olten SüdWest gegründet» und am 23. Januar 2012 die Stiftungsurkunde von der Hunziker & Cie. und der Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterzeichnet. Stiftungsratsmitglieder sind Leopold Bachmann als Vertreter der Eigentümerschaft, Dr. Martin Wey als Vertreter der Stadt Olten, Rolf Glünkin als Vertreter des Kantons und Beate Hassbacher als Vertreterin einer Naturschutzorganisation. Die Stiftung bezweckt, «Die Naturwerte der ökologischen Ausgleichsflächen auf den sich im Besitz der Stiftung befindenden Parzellen durch angemessene Pflege und Unterhaltsmassnahmen langfristig sicherzustellen. Die Stiftung sorgt zudem für eine breite Akzeptanz der ökologischen Ausgleichsflächen bei der Bevölkerung und bei den staatlichen Stellen und Behörden. Die Stiftung kann bei der Bebauung und Nutzung der angrenzenden Grundstücke bei ökologischen Fragestellungen Empfehlungen an den jeweiligen Grundeigentümer und die Behörden abgeben.»<sup>6</sup>

### Entwicklungskonzept

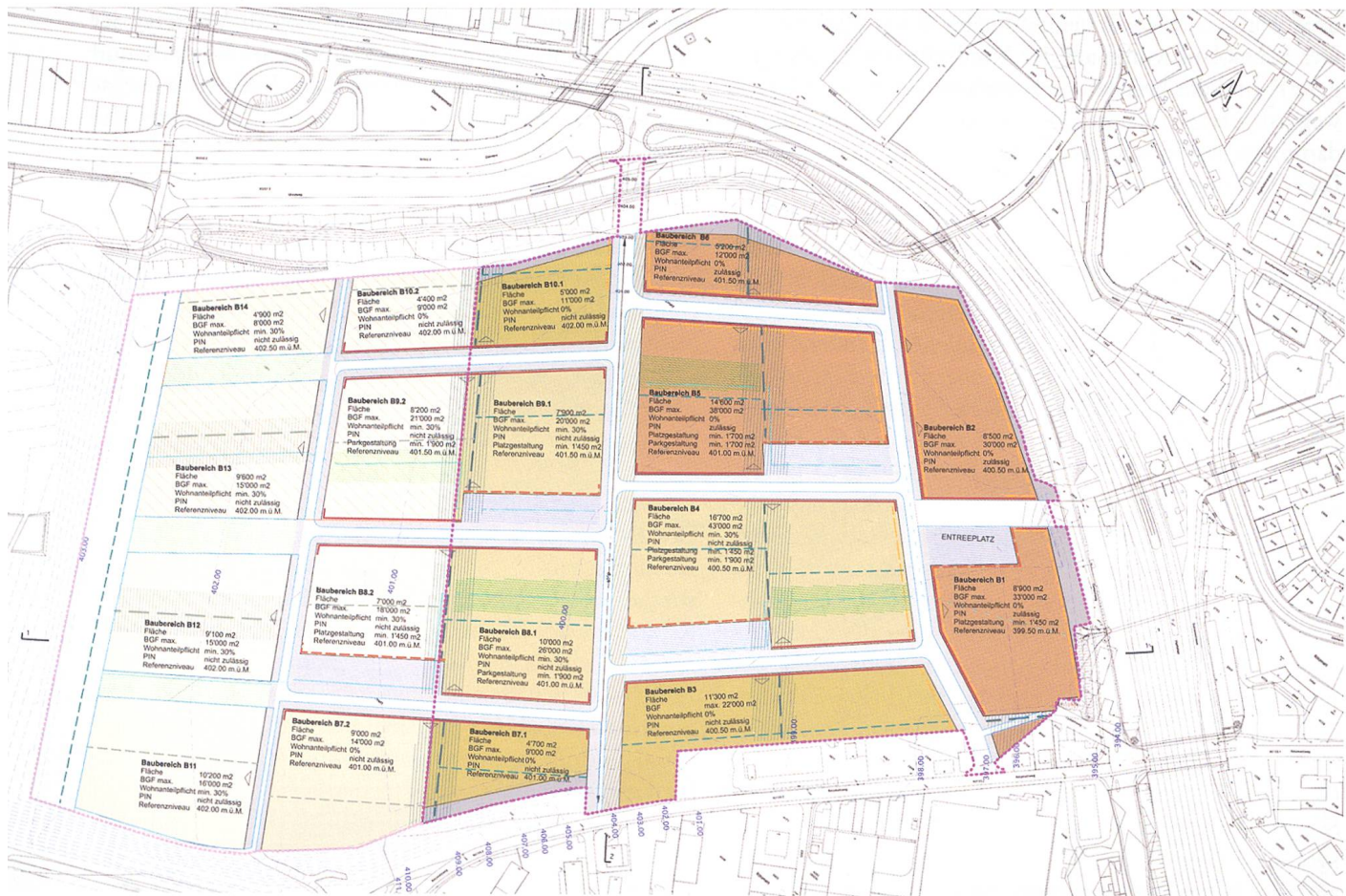
Das Entwicklungskonzept für Olten SüdWest baut auf den landschaftlichen Gegebenheiten auf. Das charakteristische Geländere relief der ehemaligen Kiesgrube bietet den Rahmen dazu. «Die städtebauliche Idee, den entstandenen Leerraum durch qualitativ gute Bauten und Freiräume zu bebauen, schafft eine unverwechselbare Identität. Die durch den Kiesabbau gebildete Vertiefung wird dabei bis zur ursprünglichen Geländehöhe sukzessive fünfgeschossig (auf den innern Baufeldern, und bis zu sechsgeschossig auf den der ERO zugewandten Baufeldern) bebaut. Mit der schrittweisen Entwicklung kann das Gebiet auf die jeweiligen Anforderungen zeitgemäss reagieren.»<sup>7</sup> Der Gestaltungsplan wurde am 18. Januar 2010 vom Stadtrat

und am 30. März 2010 vom Regierungsrat genehmigt. Die dazugehörigen Sonderbauvorschriften schufen die Voraussetzungen für eine «städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie nachhaltige Umsetzung der ehemaligen Kiesgrube in ein neues Stadtquartier»<sup>8</sup>. Sie sollten auch einen hohen planerischen Freiheitsgrad innerhalb der Baubereiche und «geeignete Rahmenbedingungen für eine Reduktion des motorisierten Individualverkehrs sowie eine den öffentlichen Verkehr bevorzugende Quartierentwicklung»<sup>9</sup> bezwecken. Hunziker hatte eigentlich die neuen Eigentümer in die Planung einbeziehen wollen, aber die waren nicht so leicht zu finden, und engagierte Diskussionen um die zukünftige Gestaltung der wertvollen Industriebrache hatten den Verkauf verzögert. Im Juni 2010 verkaufte die Holcim das ganze Areal Olten SüdWest an die Terrana AG von Leopold Bachmann, was gewisse Ängste und Unbehagen auslöste, hatte Bachmann doch den Ruf, eher billige Wohnungen zu bauen, die einkommensschwache Mieter anziehen. Dazu sagte Bachmann in einem Interview: «Es sollte allen klar sein, dass wir uns eine Ghettoisierung dieses Stadtteils gar nicht leisten können. Die Stiftung und ich sind zusammen Eigentümer von über 400 Wohnungen. Eine Ghettoisierung ist nicht dabei. Das hat auch ein Augenschein des «Oltner Tagblatts» bestätigt.» Es sei eine einmalige Gelegenheit, eine ganz grosse Sache zu realisieren. Er wolle seinen Teil zur Stadtentwicklung beitragen. Der Gestaltungsplan in sei-

ner jetzigen Form lasse die Möglichkeit für eine grosszügige Entwicklung zu. Er baue ja letztlich für die Mieter und wolle möglichst günstige Mietzinse anbieten.<sup>10</sup>

### Ein neues Stadtquartier entsteht

Das Areal Olten SüdWest ist in die drei Gebiete Baugebiet, Endgestaltung und Naturpark Olten SüdWest aufgeteilt. Der Bereich Endgestaltung, wo «Karl's Kühne Gassen-schau» gastierte (und hoffentlich wieder kommt), bleibt bis auf Weiteres – die Planer rechnen mit 20 bis 30 Jahren – frei. Das Baugebiet (2.) umfasst 244 000 m<sup>2</sup> BGF (auf dem Plan rot eingrahmt) und soll etappenweise überbaut werden. Das Gebiet Olten SüdWest soll sich kontinuierlich zu einem neuen Stadtteil entwickeln. Jetzt ist Baufeld 4 im Bau. Es umfasst eine Fläche von 16 000 m<sup>2</sup> mit einer Bruttogeschossfläche von 43 000 m<sup>2</sup>. «Diese erste Etappe stellt eine gewichtige Herausforderung für die Entstehung des neuen Stadtteils Olten SüdWest dar. Die Realisierung der ersten Wohnbauten ist ein Meilenstein und prägt mit dem Zusammenspiel der überbauten und frei bleibenden Flächen den Charakter des Quartiers.»<sup>11</sup> 2011 lud die Terrana AG vier Architekturbüros zu einem Wettbewerb ein, für die erste Etappe von Baufeld 4, der von Frey Architekten AG in Aarau gewonnen wurde. Es entstehen 420 vorwiegend kleinere Mietwohnungen (1,5 bis 3,5-Zimmer-, einzelne 4,5-Zimmer-Wohnungen) und 368 Parkplätze in der Tiefgarage (und





Bebauungsplan des Bereichs B4

37 Besucherparkplätze) in insgesamt acht Gebäuden: «Der Blockrand ist mit zwei Zeilen- und zwei Winkelbauten weitgehend geschlossen. In dem so entstandenen grossräumigen Hof ist eine Reihe von vier Punkthäusern eingestellt, die den Hofraum strukturieren. Die geschlossenen Blockecken antworten damit auf die Platz- und Parkstruktur des Gestaltungsplans. Die überzeugende Anordnung führt zu einer willkommenen Durchlässigkeit der Siedlung, ermöglicht wertvolle Durchblicke und schafft trotz hoher Dichte viel Licht im Innenbereich.»<sup>12</sup> Die Gebäudehöhe bis Dachkante nimmt Bezug auf die Geländehöhe des angrenzenden Gebiets im Gheid. Die von einer Bebauung frei gehaltenen Flächen innerhalb der Baubereiche können den angrenzenden Gebäuden als Ausanlagen dienen oder als öffentlich zugängliche Flächen. Der Charakter des Stadtquartiers Olten SüdWest soll wesentlich vom Zusammenspiel der überbaubaren und frei bleibenden Flächen geprägt sein. Die Bauherrschaft hat die Absicht, sukzessive ein Quartier entstehen zu lassen, welches Raum für Gewerbe und Wohnungen sowie, je nach Bedürfnis der Stadt Olten, auch für Einrichtungen für die Öffentlichkeit (Schulen, Kindergarten, Kinderhorte, Spielplätze) gewährleistet... Dass zu einer Überbauung dieser Gesamtgrössenordnung eine sorgfältige und differenzierte Entwicklung gehört, ist für die Bauherrschaft eine Selbstverständlichkeit. Die Bauherrschaft freut sich, mit dieser Phase einen ersten Schritt in der Wohn-

baurealisierung gemeinsam mit den Behörden und Beteiligten aus Olten anzupacken, um eine allseits befriedigende Lösung für die Entwicklung von Olten SüdWest zu finden – gesellschaftlich, räumlich, mieterspezifisch, städtebaulich und wirtschaftlich.»<sup>13</sup>

So steht es in den Zielsetzungen zu den Wettbewerbsaufgaben zur Bebauung von Baufeld 4 von 2011. Nun sind die Fundamente betoniert, die Mauern wachsen, und die ersten Mieter sollen im Herbst 2015 einziehen. Es bleibt zu hoffen, dass diese hochgesteckten Ziele erreicht werden können und Olten SüdWest eine Bereicherung für die Stadt Olten wird.

- 1 ONB 2007, S. 94
- 2 Diskussionsgrundlage für ein Entwicklungskonzept Olten SüdWest 1999, S. 5
- 3 ONB 2007, S. 94
- 4 Raumplanungsbericht, S. 13
- 5 Endgestaltung Kiesabbaugebiet Gheid und Arealgestaltung Olten SüdWest ökologische Situation 2011, S. 21
- 6 Öffentliche Stiftungsurkunde 20.1.2012
- 7 Broschüre Stadt vom
- 8 Gestaltungsplan vom 30.3.2010
- 9 ebenda
- 10 Interview: [www.zentrumstadt.ch/upload/cms/user/FactsheetOltenSuedwest\\_ZSO.pdf](http://www.zentrumstadt.ch/upload/cms/user/FactsheetOltenSuedwest_ZSO.pdf) Juni 2009
- 11 Bericht des Beurteilungsgremiums Studienauftrag zu Baufeld 4 in Olten SüdWest, S. 8
- 12 Ebenda, S. 12
- 13 Ebenda, S. 4