



Kann so laut Verwaltungsgericht nicht realisiert werden: die geplante Überbauung neben der St.-Martinskirche. Visualisierungen: zvg



Derzeit beim kantonalen Bau- und Justizdepartement hängig: die Erweiterung des Einkaufszentrums Sälipark.



Die Einsprachen wurden nicht weitergezogen, der Gestaltungsplan ist rechtskräftig: Der geplante Neubau in der Nähe des Bahnhofs.

# Schwierige Aussichten für Grossprojekte

Einige grosse Bauvorhaben in Olten sind auch nach Jahren immer noch nicht realisiert – dies aus unterschiedlichen Gründen. Es gibt aber auch Lichtblicke. Eine Bestandesaufnahme zu Sälipark 2020, Olten SüdWest und Co.

## Fabian Muster

Neben der katholischen Kirche St. Martin sollten 60 neue Wohnungen in der Überbauung der Frei Architekten AG aus Aarau entstehen: Das kantonale Verwaltungsgericht hat das Projekt aber erst kürzlich zurückgewiesen und so einem Anwohner recht gegeben. Es sei in den Dimensionen zu gross und würde die «bedeutendste neuromanische Grossraumkirche der Schweiz» in ihrer Wirkung zu stark beeinträchtigen.

Nicht besser ergeht es dem grössten Entwicklungsgebiet auf Stadtboden: Olten SüdWest ist inzwischen wegen dreier Beschwerden von Anwohnenden auch beim kantonalen Verwaltungsgericht gelandet. Auch hier muss sich die Eigentümerschaft, in diesem Fall die Terrana AG Rüslikon, weiterhin in Geduld üben, bis der überarbeitete Gestaltungsplan rechtskräftig wird und weitergebaut werden kann.

## Sälipark 2020 ist beim Kanton hängig

Schon länger Däumchen drehen muss Thomas W. Jung. Er will 130 Millionen investieren, um das bestehende Einkaufszentrum Sälipark auf der rechten Stadtseite zu modernisieren. Im Januar 2016 vorgestellt, sollte das Projekt, bei dem auch 75 Wohnungen für alle Generationen eingeplant sind, eigentlich bereits bis 2020 realisiert sein. Derzeit ist das Vorhaben wegen vier Beschwerden beim kantonalen Bau- und Justizdepartement hängig. Jung sagt auf Anfrage: «Wir denken nur noch in Etappen.» Er hofft, dass in diesem Jahr zumindest der Gestaltungsplan bewilligt werden könnte, den der Kanton grundsätzlich schon einmal genehmigt hat. Falls das Projekt vor Verwaltungsgericht landet, gerät dieser Zeitplan allerdings wieder durcheinander.

Jung hat sich schon öffentlich beklagt, dass das Bewilli-

gungsverfahren zu träge sei (wir berichteten). Dem Stadtrat warf er vor, dieser verschleppe das Verfahren. Im Mai 2019 hiess es in einer Mitteilung: «Die Stadt hält sich nachhaltig nicht an Abmachungen. Das widerspricht allen Regeln einer kooperativen Planung.» Der damalige Stadtpräsident Martin Wey zeigte sich irritiert über die Vorwürfe und verwies auf Eigentümerwechsel bei einer betroffenen Liegenschaft und auf Fristerstreckungen bei Einsprachen. «Dagegen sind wir als Stadtrat machtlos.»

Auch dem Kanton versuchte Jung schon Beine zu machen. «Wir von der Giroud Olma sind etwas enttäuscht über die Geschwindigkeit des Verfahrens. Ich erwartete eine schnellere Behandlung der hängigen Beschwerden. Dagegen können wir als Privatunternehmen leider gar nichts machen», sagte Jung im Juni 2020 gegenüber dieser Zeitung. Der damalige Bau- und Justizdirektor Roland Fürst versicherte dem Investor, dass das Projekt im Rechtsdienst hohe Priorität geniesse.

## Kanton begründet lange Verfahrensdauer auch mit Personalengpässen

Die Stadt Olten respektive deren Baukommission muss bei Einsprachen immer als erste Instanz entscheiden, wenn es zu Einsprachen bei Bauvorhaben kommt. Man sei immer öfter mit Widerstand gegen Projekte konfrontiert, sagt der Oltner Baudirektionsleiter Kurt Schneider auf Anfrage. «Die Nachbarn der Bauvorhaben stehen für Ihre persönlichen Interessen ein und nutzen die Einsprachemöglichkeit, um diese durchzusetzen.» Das sei aber in Olten nicht aussergewöhnlicher als an anderen Orten. Und wenn ein Projekt an die nächsthöhere Instanz weitergezogen werde, gehe es schnell einmal ein paar Monate oder gar

Wegen Fristverlängerungen bei den Schriftenwechseln sei es zu Verzögerungen gekommen, hiess es beim zuständigen Departement damals auf Anfrage.

Und heute? Thomas W. Jung will sich nicht mehr beklagen. Der Stadtrat würde das Projekt unterstützen, auch der Kanton hat sein Placet grundsätzlich schon gegeben. Nun gehe es für ihn darum, die neue Führung bei der Migros Aare-Geschäftsleitung kennen zu lernen. Ende Februar steht der erste Termin an.

## Pallas Kliniken benötigen mehr Zeit für Abklärungen

Eine Verzögerung ihres Vorhabens müssen auch die Pallas Kliniken in Kauf nehmen. Beim 50-Millionen-Projekt auf dem Areal Bahnhof Nord haben die Plangrundlagen nicht ausgereicht, heisst es auf Anfrage bei der Baudirektion. Es gab aber auch Widerspruch aus der unmittelbaren Nachbarschaft: Eine Einsprache ging gegen den Neubau der Klinik ein, der im November 2020 aufgelegt ist. Demnächst sollen die Pläne nochmals publiziert werden.

Jahre. Zudem würden die Verfahren mit den wachsenden rechtlichen Vorgaben immer komplexer. Das Sorge dann insgesamt für die auch aus städtischer Sicht zum Teil langen Verzögerungen bei Projekten. Derzeit sind zwei grössere Bauvorhaben beim kantonalen Bau- und Justizdepartements hängig (siehe Haupttext), wo die Verfahren zum Teil viel Zeit in Anspruch nehmen. Victor von Sury begründet die längeren Verfahrensdauern zum einen mit der Komplexität der Fälle und zum anderen mit Personalengpässen. Es sei in jüngster Vergangenheit im Team zu Wechsels und krankheitsbedingten Ausfällen gekommen, sagt

CEO Georgos Pallas verweist auf Anfrage auf den vertieften Abstimmungsbedarf, mit der Stadt, den SBB wegen der benachbarten Betriebszentrale sowie der Credit-Suisse-Anlagestiftung, die auf der Nachbarparzelle ebenfalls eine Überbauung plant. Wegen des neuen Sicherheitsdispositivs der SBB muss das übergeordnete Erschliessungskonzept angepasst werden. «Es ist für alle Beteiligten ein herausforderndes Projekt.» Es gehe zudem um Abklärungen bei der Logistik, beim Freiraumkonzept und bei der gemeinsam geplanten Tiefgarage. Deshalb habe man je gegenseitig Einsprache gemacht. Zwar koste dies Zeit, doch es sei wichtiger, dass die Arealentwicklung nachhaltig und ökologisch geplant werde. Die Teams haben sich zusammengeschlossen und sind mit Hochdruck daran, eine Lösung mit allen Interessengruppen herbeizuführen.

Die Credit Suisse Anlagestiftung will im Gebiet Bahnhof Nord für 50 Millionen Franken Gewerbe- und Büroräumlichkeiten inklusive 155 Wohnungen

quasi mit Gleisanschluss bauen. Doch auch in diesem Fall kommt das Projekt nur stockend voran. Gegen das Baugesuch, das im Juni 2020 auflegte, gab es Widerstand. Nach den Einspracheverhandlungen kam es zu Anpassungen beim Projekt, wie die Medienstelle auf Anfrage schreibt. Derzeit ist das Vorhaben mit einer Beschwerde beim Bau- und Justizdepartement hängig. «Ein Entscheid wird im Verlauf des aktuellen Quartals erwartet», heisst es weiter. Im besten Fall könne im ersten Halbjahr 2022 mit der Ausführung des Projekts gestartet werden. Man rechnet mit einer Bauzeit von 36 Monaten.

## Bei diesen Grossprojekten geht es voran

Doch es gibt auch die positiven Fälle, bei denen es vorangeht. Einer davon ist der vergangenen Herbst gestartete Neubau des Wohn- und Pflegeheims Tertianum auf dem Usego-Areal. Dort sollen in den nächsten Monaten 24 altersgerechte Wohnungen und 60 Pflegebetten entstehen. Bezugsbereit könnte der rund 15 Millionen Franken teure Bau im Herbst 2023 sein.

Ebenfalls in die Gänge kommt das 14-Millionen-Projekt auf dem ehemaligen Turuvani-Areal in der Nähe des Bahnhofs. Dort plant der Oltner Reto Bernasconi mit seiner Immobilienfirma 50 Mietwohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen. Die Einsprachen gegen den Gestaltungsplan, die sich vor allem gegen die geplante Höhe des Gebäudes von 31 Metern richteten, wurden von der Stadt abgelehnt. Die Anwohnenden zogen diese allerdings nicht an die nächsthöhere Instanz. In diesem Jahr will Bernasconi diverse Abklärungen treffen, um dann das Baugesuch einzugeben. Das Verfahren sei mit den diversen Auflagen sehr komplex, sagt er. Mit dem Bau hofft er, nächstes Jahr starten zu können.

ANZEIGE

**Pallas  
Kliniken**  
Aesthetics



## Ratgeber Tattoorentfernung

Dr. med. Christoph Schänzle,  
Chefarzt, Facharzt FMH für  
Dermatologie und Venerologie

Sie möchten ein Tattoo entfernen? Dieses Problem stellt sich für viele Menschen. Nicht immer entsprechen Tattoos auch Jahre später den eigenen Vorstellungen und Wünschen. Glücklicherweise können heute viele Tattoos dank modernster Lasertechnik komplett und hautschonend entfernt werden.



Durch die Laserstrahlen zerteilen sich die Farbpigmente in ganz feine Partikel. Diese sind für das menschliche Auge nicht mehr sichtbar, verbleiben jedoch in der Haut. Ein Teil dieser Farbpigmente wird von den Zellen unseres Körpers (Makrophagen) aufgenommen und über das Lymphsystem abtransportiert. Diese ambulante Behandlung wird seit vielen Jahren erfolgreich in unseren Kliniken durchgeführt.

**Beratung als erster Schritt:** Im Beratungsgespräch wird analysiert, wie die Erfolgsaussichten sind und wie viele Behandlungen für die Entfernung nötig sind. Die Kosten für die Beratung werden bei der Behandlung angerechnet.

**Pallas Kliniken Aesthetics**  
Louis Giroud-Strasse 20/26,  
4600 Olten, Tel. 058 335 00 00  
[www.pallas-kliniken.ch](http://www.pallas-kliniken.ch)

**SPONSORED CONTENT**  
Dieser Artikel wurde erstellt von der Verlagsredaktion in Zusammenarbeit mit Pallas Kliniken Aesthetics. [insetrate@chmedia.ch](mailto:insetrate@chmedia.ch)