

Die Dynamik im Schweizer Mittelland hält an

Dank der zentralen Lage zwischen Basel, Bern und Zürich sowie moderaten Preisen hat das Schweizer Mittelland für Investoren an Bedeutung gewonnen. Während der Aargau von Zuzüglern aus Zürich und Zug profitiert, positioniert sich Olten als Zentrum.

Text: Björn Zern

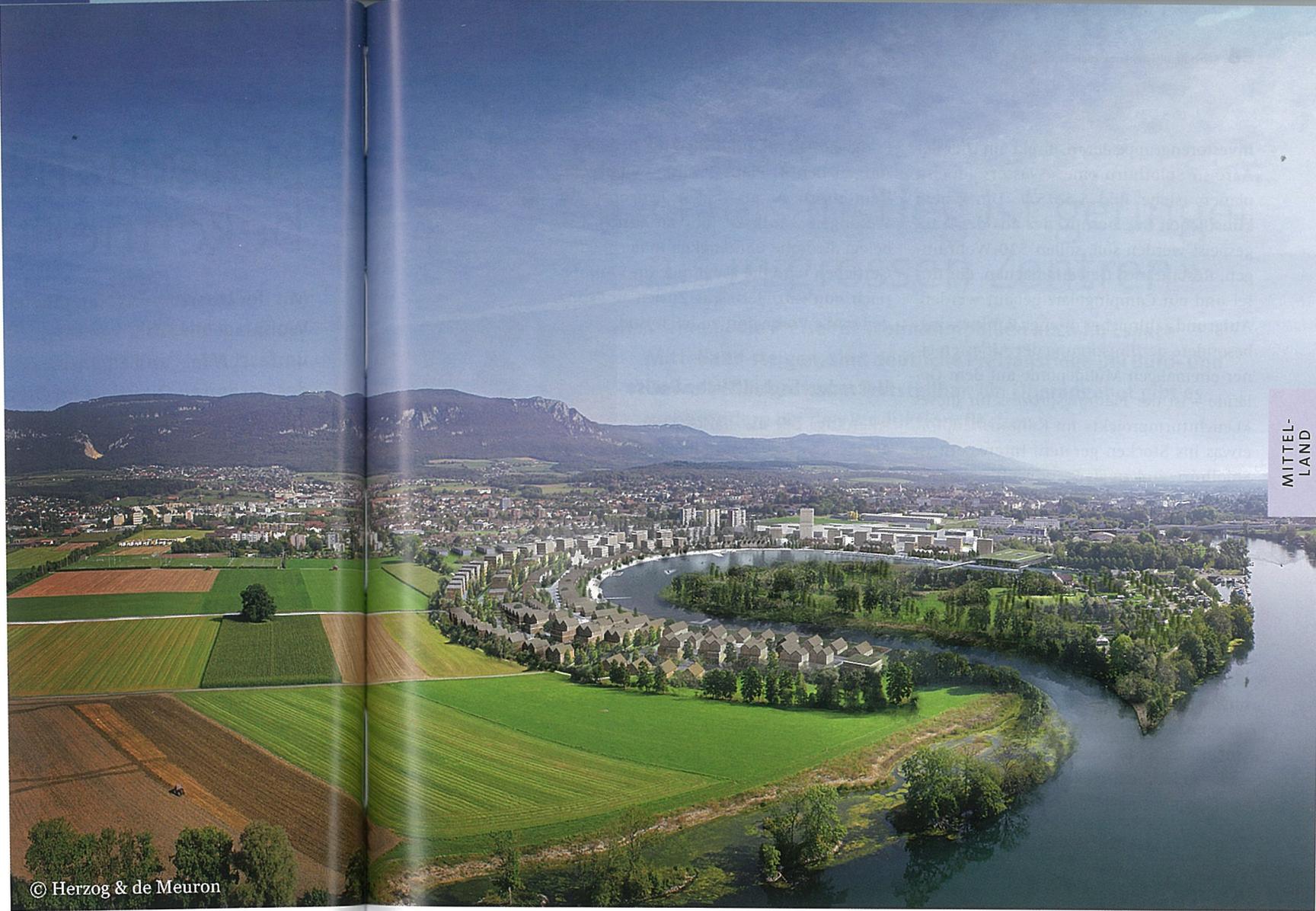
Für Urs Blaser ist das im Bau befindliche Bürogebäude auf dem Belserareal nahe dem Bahnhof ein Beispiel für die dynamische Entwicklung der Stadt Olten. «Obwohl das Gebäude erst Ende 2014 bezogen werden kann, sind sämtliche Flächen schon heute vermietet», freut sich der Leiter der Wirtschaftsförderung. Mieter sind die Schweizerischen Bundesbahnen SBB mit ihren Bereichen Cargo und Infrastruktur.

Olten und SBB gehören zusammen

SBB und Olten passen gut zusammen. Denn die Stadt im Zentrum des Schweizer Mittellandes mit ihren rund 17 000 Einwohnern ist seit jeher ein wichtiger Eisenbahnknotenpunkt. Olten will mit neuen Projekten Zeichen setzen und sich als moderner Standort im Zentrum der Schweiz positionieren. Zu den wichtigen Projekten gehört in diesem Zusammenhang der im Sommer 2013 eingeweihte Campus der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) unweit des Bahnhofes. In der «Denkfabrik», so der Name des Gebäudes, sollen

über 2000 junge Menschen Wirtschaft, Soziale Arbeit, Angewandte Psychologie und Optometrie studieren können.

Auf ehemaligen Bahn- und Industriearealen in der Stadt entstehen zudem weitere Bauten für Wohnen und Arbeiten. Der Bau eines Turms zu Olten mit 110 Metern Höhe wird allerdings vorerst nicht stattfinden. «Zu hoch», finden die Oltener und suchen derzeit nach einer anderen Nutzung des Areals der Giroud Olma AG. Wichtig sind die neuen Projekte vor allen Dingen auch, um ein Ziel des Stadtrats erreichen zu können: Bis 2021 soll die Einwohnerzahl der



© Herzog & de Meuron

MITTEL-
LAND

Aarestadt um 3000 Personen wachsen. Und diese müssen ja schliesslich irgendwo wohnen.

Solothurn: Vision «Wasserstadt»

Gemessen an den Baubewilligungen entwickelte sich die Region Olten/Gösgen/Gäu im Jahr 2012 im Kanton Solothurn am dynamischsten, was sicherlich auch auf die verkehrstechnisch günstige Lage zurückzuführen ist. Obwohl die Preise für Wohneigentum in den letzten drei Jahren in der Region deutlich zugelegt haben, gehört der Kanton Solothurn auch heute noch zu

den günstigsten Wirtschaftsregionen in der Schweiz. Der Immobiliendienstleister Wüest & Partner hat Transaktionspreise für gehobene Eigentumswohnungen im Kantonshauptort Solothurn erhoben, die mit 7481 Franken pro Quadratmeter um rund einen Drittel unter den Durchschnittspreisen für die Schweiz liegen. Im Standortqualitätsindikator erreicht der Mittellandkanton allerdings nur den 14. Platz. Grosser Pluspunkt ist die gute verkehrstechnische Erreichbarkeit.

Neue Projekte sollen dem Standort zu mehr Attraktivität verhelfen. Seit 2009 ist eine

Investorengruppe daran, direkt am Ufer der Aare in Solothurn eine «Wasserstadt» zu planen (siehe Bild S.56/57). Um einem künstlichen See herum, der aus der Aare gespeist werden soll, sollen 530 Wohnungen, Restaurants, Gewerbeflächen, ein Hotel und ein Campingplatz gebaut werden. Aufgrund zahlreicher offener Punkte – insbesondere der Entsorgung der Altlasten einer ehemaligen Mülldeponie auf dem Gelände – ist der Planungsprozess für dieses «Leuchtturmprojekt» im Kantonshauptort etwas ins Stocken geraten. Interessant ist Solothurn zudem als Standort für gewerbliche Betriebe. Entlang der Autobahnen A5 sowie A1 und der Aare gibt es zahlreiche Industrieareale, für die neue Nutzungen entwickelt werden. Die periphere Lage mache eine Entwicklung schwierig, so Theodor F. Kocher von der regionalen Immobiliengesellschaft Espace Real Estate. «Die öffentlichen Gemeinwesen dürfen daher nicht erwarten, dass sich Firmen aus Branchen mit extrem hoher Wertschöpfung pro Quadratmeter Bauland hier ansiedeln werden», so Kocher.

Starke Neubautätigkeit im Aargau

Am östlichen Rande des Mittellandes befindet sich der Kanton Aargau mit Aarau als Kantonshauptstadt. In der kantonalen

Rangliste für Standortqualität belegt der Aargau den 3. Platz. Profitiert haben die Kantonsorte Aarau, Baden, Lenzburg und Wettingen von ihrer Nähe zu Zürich. Dies belegt die hohe Bautätigkeit in der Region. Getrieben wird die Nachfrage im Wohnbereich von Zuzüglern aus Zürich und Zug, denen die Preise dort zu hoch sind.

Unterdurchschnittliche Preise

Allerdings hat die starke Neubautätigkeit gemäss Swiss Economic Research der Grossbank Credit Suisse auch eine dämpfende Wirkung auf die Preise. Im Bereich der Eigentumswohnungen sind diese im letzten Jahr nur moderat um 2,6 Prozent angestiegen. Gehobene Eigentumswohnungen in Aarau und Baden liegen mit 9089 beziehungsweise 9711 Franken je Quadratmeter unter dem Schweizer Durchschnitt. Während entlang der Limmat Richtung Zürich zahlreiche neue Projekte im Wohnungsbau entstehen, werden in der Kantonshauptstadt auf alten Industriebrachen in Bahnhofsnähe neue Stadtquartiere, wie beispielsweise Torfeld Süd, aus dem Boden gestampft. Dort entsteht neuer Raum für Wohnen, Arbeiten und Freizeit – im Fall von Torfeld Süd sogar mit einem neuen Fussballstadion. Die Dynamik im Mittelland dürfte also weiter anhalten.

REGION MITTELLAND – FACTS & FIGURES

Kanton Solothurn	2011		2012		Kanton Aargau	2011		2012	
Bevölkerung	257 393	259 985			Bevölkerung	621 398	627 893		
Wachstum p. a.	0,2 %	1,0 %			Wachstum p. a.	1,4 %	1,0 %		
Wohnungsbestand	126 000	127 000			Wohnungsbestand	287 000	291 000		
Leerwohnungsziffer	2,09 %	1,98 %			Leerwohnungsziffer	1,54	1,61		
Preisentwicklung EFH	6,0 %	3,2 %			Preisentwicklung EFH	6,0 %	2,6 %		
Preisentwicklung EWG	3,4 %	5,6 %			Preisentwicklung EWG	8,8 %	2,8 %		

Quellen: Bundesamt für Statistik, Wüest & Partner, Credit Suisse Economic Research