

# «Die sind schon alle weg»

In mehreren Etappen entstehen im Gebiet Chlyholz knapp 400 hochwertige Wohnungen. Ein Vergleich mit Olten SüdWest.

Fabian Muster

Welches ist derzeit das am schnellsten wachsende Quartier in Olten? Nein, es ist nicht Olten SüdWest in der ehemaligen Kiesgrube, wo dereinst mehrere tausend Leute wohnen sollten. Es ist das Kleinholzquartier, leicht erhöht vor dem Bornwald gelegen, wo man die Abendsonne und den Blick auf den Homberg mit der bekannten Silhouette eines liegenden Mannes mit Stirn, Nase, Mund und Bart geniessen kann.

In den letzten zehn Jahren sind hier auf **rund 9 Quadratemern** 120 Miet- und ebenso viele Eigentumswohnungen entstanden. Weitere 60 Miet- und 90 Eigentumswohnungen sollen in den nächsten Jahren folgen. Kürzlich wurde die siebte von insgesamt neun Etappen mit 60 neuen Wohnungen zur Baueingabe freigegeben. Investitionssumme: mehr als 21 Millionen Franken. Gesamtinvestitionssumme: rund das Zehnfache, also rund 250 Millionen Franken.

Hinter der Überbauung Chlyholz stehen Markus Schläfli und sein Geschäftspartner Martin Leu. Der 57-jährige machte sich vor 17 Jahren selbstständig und konnte das unbebaute Grundstück, auf dem sich früher eine Kehrichtgrube und das Schützenhaus befanden, von der Bürgergemeinde Olten erwerben.

## Die Vorteile der Überbauung Chlyholz

Schläfli, gross und schlank, unauffällig gekleidet in schwarzem Mantel, dunkelblauen Jeans und schwarzen Schuhen, empfängt die beiden Journalisten an diesem Morgen. Das in Herbstnebel gehüllte Quartier macht an diesem Tag keine grosse Werbung in eigener Sache. Braucht es auch nicht, die Vorzüge sprechen für sich: Wenn man von der 15-Minuten-Stadt spreche, sei dies ein gutes Beispiel dafür, sagt Schläfli.



Die neue Überbauung Chlyholz in Olten umfasst derzeit rund 30 Mehrfamilienhäuser.  
Bild: Bruno Kissling

Die Natur mit Grünflächen und Spielplätzen zwischen den Wohnblöcken, der Wald und die Aare sowie zahlreiche Dienstleistungen wie Einkaufsladen, Kinderkrippe oder Sportplätze sind vor der eigenen Haustür oder in Gehdistanz vorhanden. Zu Fuss oder mit dem Velo ist man in wenigen Minuten im Stadtzentrum oder am Bahnhof. Die Autos stehen in den zwei grossen Tiefgaragen, die sich unter der Überbauung befinden. Man schnuppert Landluft, obwohl man in der Stadt ist.

Und seit diesem Sommer kommt ein weiterer Standortvorteil hinzu: das neu eröffnete Schulhaus. Die Nachfrage nach grösseren Wohnungen hat Schläfli bereits vorweggenommen. Statt 4½-Zimmer-Wohnungen entstanden in der letzten Baueingabe zur Hälfte Wohnungen mit fünf und mehr



Markus Schläfli vor einem Neubau im Wohngebiet Chlyholz, das seine Generalbauunternehmung realisiert hat.  
Bild: Patrick Lüthy

Zimmern. «Die sind schon alle weg.» Oft würden Vater wie Mutter arbeiten. Da sei es natürlich bequem, wenn man die Kinder nur über die Quartierstrasse zur Schule schicken kann.

Überhaupt kennt Schläfli keine Probleme, die Wohnungen an die Leute zu bringen. Darunter sind neben Familien auch Einzelpersonen sowie jüngere und ältere Paare. «Die Mi-

schung stimmt.» Ein Beispiel: Alle 14 Einheiten des neu erstellten Wohnblocks am Erlimattweg sind mit Erstbezugstermin 1. Juli 2024 vermietet. Weitere Mietwohnungen sind laut den gängigen Immobilienportalen zurzeit nicht frei. Auf der Website von Chlyholz sind derzeit acht Wohnungen zum Verkauf ausgeschrieben, die Hälfte davon im teureren Atti-

ka-Segment. Immer wieder kommen wir beim Rundgang auf Olten SüdWest als Vergleich zu sprechen. Dort sieht die Situation inzwischen besser, aber dennoch weniger rosig aus: Der Leerwohnungsanteil beträgt mit 45 Einheiten etwas mehr als 10 Prozent, alle frei zur Miete. In der Überbauung mit 420 Einheiten gibt es keine Eigentumswohnungen und nur wenige mit Balkonen.

## Das ist das Erfolgsgeheimnis

Was sein Erfolgsgeheimnis ist? Über die Konkurrenz ein paar hundert Meter weiter westlich, die kaum eine ist, will sich Schläfli nicht gross äussern – schon gar nicht negativ. Ein paar Unterschiede verrät er aber doch. Neben der besseren Lage positioniert er seine Wohnungen im oberen Preissege-

ment: hochwertige Materialien wie Eichenparkett, grosszügige Grundrisse mit mindestens einer Terrasse oder einem Balkon und immer zwei Nasszellen.

Und er baut in kleinen Etappen. Derzeit wird die sechste realisiert. Ab Dezember dieses Jahres können die ersten Wohnungen bezogen werden. Erst wenn alle Wohnungen vermietet oder verkauft sind, geht es mit der nächsten Etappe weiter. Für weitere 60 Wohnungen wurde im Herbst die Baugenehmigung erteilt. Die Bagger werden dafür aber erst 2026 anrollen.

«Wir sind zu zweit, mehr können wir nicht stemmen», sagt Schläfli. Und gebaut wird erst, wenn mindestens acht Wohnungen einer Etappe verkauft sind. So finanziert das Unternehmen, das er als klassisches Generalunternehmen sieht, die Ausgaben für die Bauten laufend. Hinzu kommen Eigenmittel und Kapital von der Bank.

Man plane, baue die Wohnungen und verkaufe sie nach der Realisierung möglichst entweder an Private als Eigentumswohnungen oder an Institutionen oder Firmen als Mietwohnungen; dazu gehört zum Beispiel die Pensionskasse Profond, die im neuen Quartier mehrere Wohnblöcke besitzt. Zum Teil ist Schläfli aber auch selbst im Immobiliengeschäft tätig: Derzeit gehören 14 der rund 30 Mehrfamilienhäuser der Chlyholz Immobilien AG.

Was ebenfalls auffällt und die privilegierte Lage noch verstärkt: Die Mehrfamilienhäuser sind nur zwei- bis dreigeschossig, dazu kommt meist noch ein Attikageschoss. Der heute gültige Gestaltungsplan stammt aus dem Jahr 2006. Mit dem 2013 in Kraft getretenen Raumplanungsgesetz wäre diese weniger dichte und hohe Bebauung wohl nicht mehr möglich, gibt Schläfli freimütig zu. «Heute müssten die Bauten wohl mindestens doppelt so hoch sein.»

ANZEIGE

**jobmittelland.ch** Dein Job in der Nähe QR-Code scannen oder Jobcode auf [www.jobmittelland.ch](http://www.jobmittelland.ch) eingeben

<div style="text-align: center;">  <p><b>Kanton Aargau</b></p> <p><b>Sachbearbeiter/in Verlängerungen</b> <b>80 – 100 %</b></p> <p>Aarau</p> </div> <div style="text-align: right; padding-right: 10px;">   <b>Jobcode</b> 154595         </div>	<div style="text-align: center;">  <p><b>Solothurner Spitäler AG</b></p> <p><b>Praxisassistent/in Hausarztpraxis</b> <b>50 – 100 %</b></p> <p>Solothurn</p> </div> <div style="text-align: right; padding-right: 10px;">   <b>Jobcode</b> 154533         </div>
<div style="text-align: center;">  <p><b>Martin Schleiftechnik AG</b></p> <p><b>Mechaniker/Schleifer</b></p> <p>Olten</p> </div> <div style="text-align: right; padding-right: 10px;">   <b>Jobcode</b> 154284         </div>	<div style="text-align: center;">  <p><b>Pictronic AG</b></p> <p><b>Multimediaelektroniker</b></p> <p>Staufen</p> </div> <div style="text-align: right; padding-right: 10px;">   <b>Jobcode</b> 154279         </div>

Sie möchten Ihre Stelle ebenfalls hier ausschreiben? – Kontaktieren Sie uns unter +41 58 200 53 60 oder via [info@jobmittelland.ch](mailto:info@jobmittelland.ch)