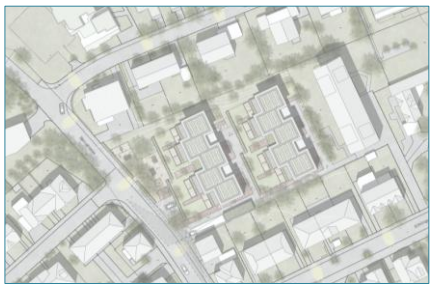
BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Tennisclub Olten

Wohnen im Schöngrund - Olten

Investorenwettbewerb mit Präqualifikation: Schlussbericht





24.09.2026 | Version 001

suisse.ing
SIA
ISO 9001
zertifiziert
seit 1996

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
Murbachstrasse 34 | 4056 Basel | 061 264 19 20 | basel@bsb-partner.ch
Basel | Bern | Biberist | Burgdorf | Grenchen | Langnau i.E. | Oensingen | Solothurn
www.bsb-partner.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Überblick 4
2. Verfahren 5
3. Aufgabenstellung 6
4. Beurteilung und Rangierung 7
5. Verfasserangaben 10
6. Empfehlungen 11
7. Projekte 12
8. Genehmigung 21

Abbildungen

Abbildung 1 Bearbeitungsperimeter Parzelle GB. Nr. 4184 4
Abbildung 2 Modellfoto «Tilia» 13
Abbildung 3 Situationsplan «Tilia» 14
Abbildung 4 Visualisierung «Tilia» 14
Abbildung 5 Modellfoto «CenterCourt» 16
Abbildung 6 Situationsplan «CenterCourt» 17
Abbildung 7 Visualisierung «CenterCourt» 17
Abbildung 8 Situationsplan «Tenez!» 19
Abbildung 9 Visualisierung «Tenez!» 19
Abbildung 10 Modellfoto «Tenez!» 20

Anhang

Anhang I Projekt «Tilia» 22
Anhang II Projekt «CenterCourt» 24
Anhang III Projekt «Tenez!» 26

1. Überblick

Das rund 3'729 m² grosse Areal Schöngrund liegt in einem attraktiven Wohnquartier am nordwestlichen Stadtrand von Olten und ist der zweigeschossigen Wohnzone zugeordnet. Die heutige Nutzung als Tennisanlage entspricht nicht mehr dem Zonenzweck. Der Tennisclub Olten beabsichtigt deshalb, den Standort aufzugeben und an den vorgesehenen neuen Standort «Gheid» zu verlegen. Der Verkauf der Parzelle GB Olten Nr. 4184 soll die Finanzierung dieser nachhaltigen Zukunftslösung ermöglichen.

Gleichzeitig eröffnet sich die Möglichkeit, das Grundstück im Sinne einer qualitätsvollen innerstädtischen Siedlungsentwicklung zonenkonform einer Wohnnutzung zuzuführen. Vorgesehen ist eine Wohnüberbauung mit etwa 15 bis 25 Wohnungen an attraktiver Lage in einer ruhigen, grünen Umgebung mit guter Erschliessung und Nähe zu wichtigen Naherholungsgebieten.

Ziel des Investorenwettbewerbs war die Entwicklung eines hochwertigen, nachhaltigen und quartierverträglichen Wohnprojekts sowie die Ermittlung eines überzeugenden Kaufangebots für das Grundstück. Die Beurteilung der Beiträge erfolgte insbesondere anhand der städtebaulichen Einbettung, der Freiraum- und Architekturqualität, des Wohnwerts, der Nachhaltigkeit sowie der Wirtschaftlichkeit. Zudem waren die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und die langfristigen Entwicklungsziele der Stadt Olten angemessen zu berücksichtigen.

Weiterbearbeitung und Folgebeauftragung

Das siegreiche Planungsteam (Bietergemeinschaft) wird nach Abschluss des Kaufvertrages die Entwicklung des Areals durchführen (Bauprojekt, Baubewilligungsverfahren, Realisierung).

Perimeter



Abbildung 1 Bearbeitungsperimeter Parzelle GB. Nr. 4184

2. Verfahren

Veranstalterin Tennisclub Olten

Juryzusammensetzung

Die Jury setzte sich wie folgt zusammen:

Fachjury
- Dominique Salathé, Vorsitz, Architektur/Städtebau
- Yvonne Rudolf, Architektur/Städtebau
- Massimo Fontana, Landschaftsarchitektur

Sachjury
- Nicole Wirz, Stadtarchitektin, Stadt Olten
- Martin Vögeli, Präsident Tennisclub Olten

Ersatzmitglieder Sachjury
- Kurt Schneider, Leiter Direktion Bau, Vertretung Stadt Olten
- Oliver Wittmeier, Gesamtprojektleitung «Neue Tennisanlage Gheid»

Experte Wirtschaftlichkeit (nicht stimmberechtigt)

- Reto von Rotz, Markstein AG

Verfahrensbegleitung

- Leyla Erol, BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Basel.

Art des Verfahrens

Das Verfahren wurde als Investorenwettbewerb mit vorgängiger Präqualifikation durchgeführt. Die Beurteilung erfolgte anonymisiert nach dem Zwei-Couvert-Prinzip in einer qualitativen und einer wirtschaftlichen Stufe. Das Verfahren orientierte sich an den Grundsätzen der Ordnung SIA 142, Ausgabe 2025.

Eingeladene Teams

Zur Wettbewerbsteilnahme wurden drei Bietergemeinschaften qualifiziert.

- Projekt «Tenez!»
- Projekt «CenterCourt»
- Projekt «Tilia»

Termine

- Wettbewerbsausgabe: 05. Mai 2026
- Fragenbeantwortung: 27. Mai 2026
- Eingabe Projektbeiträge: 31. Juli 2026
- Modellabgabe: 10. August 2026
- Jurierung: 18. August 2026

3. Aufgabenstellung

Mit dem Investorenwettbewerb «Wohnen im Schöngrund» verfolgten der Tennisclub Olten und die Stadt Olten das Ziel, für das Areal der bestehenden Tennisanlage an attraktiver Wohnlage einen qualitätsvollen und nachhaltig umsetzbaren Bebauungsvorschlag zu erhalten. Die Veräusserung des Grundstücks sollte gleichzeitig einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierung des neuen Tennisstandorts leisten.

Auf dem rund 3'729 m² grossen, südwestorientierten Hanggrundstück waren die Wettbewerbsteilnehmenden aufgefordert, eine hochwertige Wohnüberbauung mit etwa 15 bis 25 Wohnungen zu entwickeln. Gesucht wurden Projekte, die den besonderen landschaftlichen und topografischen Gegebenheiten des Standorts Rechnung tragen, die hohe Wohnqualität des Quartiers stärken und einen nachhaltigen Beitrag zur inneren Siedlungsentwicklung der Stadt Olten leisten.

Die Projekte hatten sich innerhalb der geltenden bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen der Wohnzone W2 mit einer Ausnützungsziffer von 0.6 zu bewegen. Gleichzeitig sollten die vorhandenen Entwicklungsspielräume hinsichtlich Bebauungsdichte, Wohnungsangebot und Freiraumgestaltung sorgfältig ausgelotet werden. Erwartet wurden Lösungen, die sowohl städtebaulich als auch architektonisch überzeugen und sich selbstverständlich in den bestehenden Quartierkontext einfügen.

Besonderes Augenmerk lag auf der Gestaltung der Freiräume. Diese waren als integraler Bestandteil des Projekts zu verstehen und sollten sowohl den Bewohnerinnen und Bewohnern als auch dem Quartier einen erkennbaren Mehrwert bieten. Gefordert waren qualitätsvolle Grün- und Aufenthaltsbereiche, eine angemessene Berücksichtigung der Topografie, ein verantwortungsvoller Umgang mit dem Boden sowie eine hohe ökologische Qualität der Aussenräume.

Ebenso waren überzeugende Konzepte für Erschliessung, Parkierung und Mobilität nachzuweisen. Die Erschliessung hatte über die Bannstrasse zu erfolgen, während die Parkierungs- und Veloabstellanlagen funktional, effizient und verträglich in das Gesamtprojekt zu integrieren waren.

Ein weiterer Schwerpunkt der Aufgabenstellung lag auf der Nachhaltigkeit. Erwartet wurden ressourcenschonende Bauweisen, robuste Konstruktions- und Materialkonzepte sowie energieeffiziente Lösungen mit dem Zielstandard Minergie-P-Eco. Die Projekte sollten aufzeigen, wie ökologische, wirtschaftliche und soziale Aspekte gleichermassen berücksichtigt und zu einem langfristig tragfähigen Gesamtkonzept zusammengeführt werden können.

Die Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge erfolgte in zwei Stufen. In der ersten Stufe standen die städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität, die Wohnqualität, die Quartierverträglichkeit sowie die Nachhaltigkeit der Projekte im Vordergrund. In der zweiten Stufe wurden die wirtschaftlichen Angebote der rangierten Beiträge beurteilt. Gesucht war ein Projekt, das durch seine gestalterische Qualität ebenso überzeugt wie durch seine wirtschaftliche Tragfähigkeit.

4. Beurteilung und Rangierung

Beurteilungskriterien

Die Jury beurteilte die Projekte anhand folgender qualitativer Kriterien:

Stufe 1 Qualitative Kriterien (50%)

- Schlüssigkeit architektonisches Gesamtkonzept
- Umgang mit Freiräumen und Aussenraumqualitäten
- Konzept und städtebauliche Qualität, optimale Situierung und Orientierung der Bauten
- Quartierverträglichkeit und Einbettung in den städtebaulichen Kontext
- Identität und Ausstrahlung der Gesamtüberbauung
- formale und funktionale Qualität der Bauten, Anlagen und Aussenräume
- Qualität der architektonischen Umsetzung
- Qualität der Wohnungen, Wohnwert
- Nachhaltige Bebauung (Energieeffizienz und ökologische Standards)

Stufe 2 Wirtschaftliche Kriterien (50%)

- Attraktivität und Plausibilität des wirtschaftlichen Angebots (≥ CHF 1'300/m^2)

Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgte durch die Verfahrensbegleitung BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG unter Beizug von Expertinnen und Experten.

Formelle Aspekte

- Fristgerechte Abgabe
- Einhalten Anonymität
- Vollständigkeit der Unterlagen

Bau- und Planungsrecht

- Einhaltung von Bau- und Vorbaulinien
- Zonenkonforme Nutzung (W2)
- Zulässigkeit allfälliger Gewerbenutzungen

Gebäude

- Gebäudehöhe
- Geschossigkeit
- Attikageschoss und Rücksprünge

Dichte und Ausnützung

- Ausnützungsziffer (AZ)
- Nutzungsbonus / Energiebonus

Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände

- Grenzabstände
- Gebäudeabstände
- Strassenabstände

Erschliessung und Parkierung

- Erschliessungskonzept
- Motorfahrzeugparkplätze und Besucherparkplätze
- Veloabstellplätze
- Sichtverhältnisse

Freiraum
- Grünflächenziffer
- Umgang mit Bestandsbäumen
- Sickerfähige Flächen
- Begrünungskonzept

Terrain
- Bezug zum gewachsenen Terrain
- Terrainveränderungen

Nachhaltigkeit
- Energiekonzept
- Plausibilität der Minergie-P-Eco-Ziele
- Begründung von Energieboni

Entsorgung
- Standort der Entsorgungsanlagen
- Erreichbarkeit und Erschliessung

Weitere Anforderungen
- Spielplätze gemäss Bauverordnung
- Berücksichtigung der Gefahrenkarte Wasser

Ablauf der Jurierung

Begrüssung

Die Jurierung fand am 18. August 2026 unter dem Vorsitz von Dominique Salathé statt.

Vorprüfung

Zum Auftakt der Jurierung stellte Leyla Erol von BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG die Ergebnisse der Vorprüfung vor und erläuterte die Einhaltung der formellen sowie planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.

Alle drei eingeladenen Teams reichten ihre Beiträge fristgerecht und vollständig ein. Sämtliche verlangten Unterlagen, Modelle, Nachweise und Angebote lagen vollständig vor. Die Anonymität wurde in allen Fällen gewahrt.

Die Vorprüfung bestätigte die grundsätzliche Einhaltung der Vorgaben. Beim Projekt «Tenez!» wurden einzelne kritische Punkte hinsichtlich Gebäudehöhe, Geschossigkeit sowie Gebäude- und Strassenabständen festgestellt. Die Jury erachtete diese jedoch als grundsätzlich korrigierbar. Die Projekte «CenterCourt» und «Tilia» wiesen keine wesentlichen Verstösse gegen die Rahmenbedingungen auf.

Projektdiskussion

Zu Beginn der Jurierung besichtigte die Jury gemeinsam die eingereichten Wettbewerbsbeiträge und verschaffte sich einen Überblick über die unterschiedlichen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Lösungsansätze. Alle Projektbeiträge wurden einzeln anhand der Pläne und Modelle diskutiert.
- Projekt «Tenez!»
- Projekt «CenterCourt»
- Projekt «Tilia»

Die Jury würdigt die hohe Qualität der drei eingereichten Beiträge. Die Projekte zeigen unterschiedliche Haltungen im Umgang mit der Aufgabe und verdeutlichen die Vielfalt möglicher Entwicklungsstrategien für das Areal Schöngrund. Alle Beiträge setzen eigene Schwerpunkte hinsichtlich Städtebaus, Freiraum, Wohntypologien und Nachhaltigkeit und leisten damit einen wertvollen Beitrag zur Auseinandersetzung mit dem Ort.

Beurteilung

Die Beurteilung erfolgte anonymisiert nach der Zwei-Couvert-Methode in zwei Stufen.

- Stufe 1 Qualitative Kriterien (50%)
- Stufe 2 Wirtschaftliche Kriterien (50%)

Wirtschaftlichkeits-bewertung

Die Wirtschaftlichkeitsbewertung zeigt, dass alle drei Projekte grundsätzlich realisierbar erscheinen. Der Wirtschaftlichkeitsexperte weist darauf hin, dass die Ertrags- und Kostenberechnungen auf identischen Annahmen beruhen und ausschliesslich der Vergleichbarkeit der Projekte dienen. Ausschlaggebend für den Juryentscheid waren in erster Linie die qualitativen Kriterien.

Schlussfolgerungen

Im Verlauf der Beurteilung zeigte sich, dass insbesondere der Umgang mit der bestehenden Quartierstruktur, die Ausbildung qualitätsvoller Freiräume sowie die sorgfältige Einbettung der Neubauten in das bestehende Umfeld zentrale Erfolgsfaktoren für die Aufgabe darstellen. Ebenso wurde der Umgang mit der Topografie, die Qualität der Wohnungsgrundrisse sowie die Nachhaltigkeit der vorgeschlagenen Konzepte als entscheidende Beurteilungsaspekte gewertet.

Projekt «Tenez!»

Das Projekt «Tenez!» entwickelt mit einem Ensemble aus drei Einzelbauten eine grundsätzlich ausgewogene Anordnung.. Die Jury anerkennt die grosszügigen Wohnungen sowie einzelne städtebauliche Qualitäten. Kritisch beurteilt werden hingegen die Freiraumgestaltung, die funktionale Organisation und die architektonische Ausarbeitung. Zudem führen die im Rahmen der Vorprüfung festgestellten Abweichungen hinsichtlich Geschossigkeit und Gebäudeabständen zu Unsicherheiten bezüglich der Bewilligungsfähigkeit und der weiteren Projektentwicklung.

Projekt «Center-Court»

Das Projekt «CenterCourt» verfolgt einen eigenständigen und innovativen städtebaulichen Ansatz mit einer klaren typologischen Idee und einem differenzierten Wohnungsangebot. Die Jury würdigt insbesondere die konzeptionelle Stärke, die soziale Komponente sowie die ausgeprägte Identität des Projekts. Kritisch beurteilt werden hingegen die hohe Dichte, die im Kontext des Standorts wenig angemessene Körnigkeit sowie Defizite bei der Freiraumgestaltung, der Erschliessung und der Einbindung in das bestehende Quartier. Insgesamt vermag das Projekt mit seinen eigenständigen Ansätzen zwar zu überzeugen, schöpft die Potenziale des Standorts jedoch nicht in allen Bereichen aus.

Projekt «Tilia»

Das Projekt «Tilia» überzeugt durch die hohe Übereinstimmung von Städtebau, Freiraum, Architektur und Nutzung sowie durch ein schlüssiges und sorgfältig ausgearbeitetes Gesamtkonzept. Die klare Setzung der Baukörper und die selbstverständliche Einbettung in die bestehende Quartierstruktur schaffen eine hohe Gesamtqualität. Besonders gewürdigt werden die sorgfältig ausgearbeiteten Wohnungsgrundrisse, die qualitätsvollen Aussenräume, die Integration des bestehenden Baumbestands sowie das überzeugende Nachhaltigkeits- und Energiekonzept. Das Projekt beantwortet die Aufgabenstellung mit einer klaren und angemessenen Haltung und entwickelt die ortsspezifischen Qualitäten des Areals überzeugend weiter. Die Jury würdigt insbesondere das ausgewogene Zusammenspiel von Städtebau, Architektur und Landschaft sowie die hohe Wohnqualität und die glaubwürdige Nachhaltigkeitsstrategie mit Holzbauweise und Photovoltaik.

Rangierung

Gestützt auf die im Wettbewerbsprogramm festgelegten Beurteilungskriterien wurde eine Rangierung der Beiträge vorgenommen. Nach eingehender Diskussion gelangt die Jury einstimmig zum Schluss, dass das Projekt «Tilia» die Anforderungen der Aufgabenstellung am ausgewogensten erfüllt und die überzeugendste Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Areals Schöngrund darstellt.

- 1. Rang: Projekt «Tilia»
- 2. Rang: Projekt «CenterCourt»
- 3. Rang: Projekt «Tenez!»

5. Verfasserangaben

1. Rang: Projekt «Tilia»

- Investor: Frutiger AG Immobilien
- Architektur: Bauart Architekten und Planer AG
- Landschaftsarchitektur: david von arx Landschaftsarchitektur GmbH

2. Rang: Projekt «CenterCourt»

- Architektur: Daniel Hammer Architekt FH AG
- Investor: JPC Immobilien AG
- Landschaftsarchitektur: Schneider Schmid Landschaftsarchitektur
- Haberstroh Architekten GmbH
- SGT Gebäudetechnik
- Schnetzer Puskas Ingenieure AG

3. Rang: Projekt «Tenez!»

- Architektur: Baumschlager Hutter Zürich GmbH
- Landschaftsarchitektur: PR Landschaftsarchitektur GmbH
- Investor: Stauber Partner AG

6. Empfehlungen

Die Jury empfiehlt der Ausloberin einstimmig:

- Das Projekt «Tilia» als Siegerprojekt zu bestimmen.
- Mit der Bietergemeinschaft «Tilia» die Vertragsverhandlungen über den Erwerb des Grundstücks aufzunehmen.
- Das siegreiche Planungsteam (Bietergemeinschaft) ist in unveränderter Zusammensetzung gemäss Wettbewerbsverfahren nach Abschluss des Kaufvertrags mit der weiteren Entwicklung des Areals, der Erarbeitung des Bauprojekts, der Durchführung des Baubewilligungsverfahrens sowie der Realisierung zu beauftragen.

Die Jury empfiehlt der Stadt Olten einstimmig:

- Das Siegerprojekt ist aufgrund seiner hohen Qualitäten in den Bereichen Städtebau, Architektur, Freiraum und Nachhaltigkeit als richtungsweisende Grundlage für die weitere Planung und Realisierung zu übernehmen und konsequent weiterzuentwickeln.
- Die Jury beziehungsweise einen hierfür bestimmten Ausschuss in die Finalisierung des Bebauungskonzepts beziehungsweise Richtprojekts einzubeziehen.

Aufgrund der hohen Qualität des Siegerprojekts «Tilia» verzichtet die Jury auf die Erarbeitung eines projektspezifischen Pflichtenhefts gemäss Wettbewerbsprogramm.

Die Stadt Olten wird die weitere Projektentwicklung begleiten. Die Direktion Bau wird die Jury einbeziehen, um die qualitative Weiterentwicklung des Projekts sicherzustellen.

7. Projekte

Projekt «Tilia – Wohnen an den Linden»

Ausgehend von einer präzisen Analyse des Ortes schlagen die Autorenschaft vor, das Areal mit zwei Ost-West orientierten Wohnbauten zu besetzen und damit das aussergewöhnliche Bebauungsmuster des östlich angrenzenden Nachbargebäudes weiterzuführen. Die beiden quer zum Hang gesetzten Baukörper vermitteln überzeugend zwischen der bestehenden Quartierstruktur und der neuen Wohnüberbauung. Die ortsspezifische Ausnahme wird dabei zur selbstverständlichen Regel.

Die klare ortsbauliche Setzung gibt der Gesamtanlage eine eindeutige Adresse und schafft zugleich die Grundlage für eine schlüssige typologische Ordnung. Es entsteht ein durchlässiges und selbstverständliches Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität. Entlang der Bannstrasse bildet der Vorbereich unter den bestehenden Linden einen sorgfältig gestalteten Auftakt und einen attraktiven Aufenthaltsort, der über die Bewohnerinnen und Bewohner der Anlage hinaus dem gesamten Quartier zugutekommt.

Die 24 Wohnungen werden über einen Weg entlang der südlichen Parzellengrenze erschlossen. Die einzelnen Wohnungen verfügen über klar definierte Eingangsbereiche und grosszügige, westorientierte private Aussenräume. An der südwestlichen Ecke, im Bereich des ehemaligen Clubhauses, liegt die Zufahrt zur Parkgarage. Ergänzend sind hier die Entsorgungsstellen sowie Besucher- und IV-Parkplätze angeordnet. Die Konzentration dieser Funktionen ermöglicht eine weitgehend autofreie und grüne Umgebung der Wohnbauten.

Die beiden in Holzbauweise als Modulbauten konzipierten Gebäude sind spiegelsymmetrisch organisiert und über jeweils zwei aussenliegende, unbeheizte Treppenhäuser erschlossen. Diese dienen zugleich als adressbildende Elemente und ermöglichen eine klare Organisation der Wohnungen. Pro Geschoss entstehen eine dreiseitig orientierte 4.5-Zimmer-Wohnung und eine durchgehende 3.5-Zimmer-Wohnung. Im westseitig zurückgesetzten Attikageschoss ergänzen Kleinwohnungen das Angebot. Sämtliche Wohnungen profitieren von grosszügigen privaten Aussenräumen und einer guten Orientierung.

Die konstruktiv begründete Serialität bildet die Grundlage für eine klare räumliche Ordnung. Pro Gebäude werden 30 vorgefertigte Module mit integrierter Tragstruktur und unterschiedlichen Ausbauelementen zu einer präzise proportionierten Wohnwelt gefügt. Die Wiederholung der Module wird dabei nicht zum Selbstzweck, sondern zu einem architektonischen Prinzip, das eine sorgfältig gegliederte und zugleich robuste Gesamtfigur hervorbringt. Die bewusst knapp gehaltenen Wohnungsgrössen stehen einer grosszügigen räumlichen und materiellen Qualität gegenüber.

Eine besondere Qualität sieht die Jury im Zusammenspiel von Architektur und Freiraum. Die Aussenräume sind überzeugend zoniert und bieten vielfältige Nutzungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Die bestehenden Linden werden selbstverständlich in das Gesamtkonzept integriert und stärken die Identität des Ortes. Auch die Wohnungen überzeugen durch gut proportionierte Grundrisse, eine gute Besonnung und den direkten Bezug zum Aussenraum.

Das Projekt Tilia überzeugt die Jury durch die Konsequenz, mit der ortsbauliche, architektonische, konstruktive und ökologische Überlegungen miteinander verknüpft werden. Die ganzheitliche Herangehensweise durchdringt sämtliche Massstabsebenen des Projekts. Die Holz-

und Modulbauweise wird dabei nicht nur als konstruktive und ökologische Strategie verstanden, sondern prägt ebenso die architektonische Erscheinung und die räumliche Organisation.

Das nachhaltige Bau- und Energiekonzept mit Holzbauweise und Photovoltaikanlagen sowie die insgesamt hohe Bearbeitungstiefe werden von der Jury ausdrücklich gewürdigt. Die geschickte Anordnung der Tiefgarage trägt wesentlich dazu bei, die Freiräume weitgehend von der Erschliessung freizuhalten. Gleichzeitig gelingt es dem Projekt, die für eine zukunftsweisende Verdichtung erforderliche bauliche Dichte mit einer hohen räumlichen und ökologischen Qualität zu verbinden.

Tilia erfüllt die Rahmenbedingungen für eine zukunftsweisende Verdichtung überzeugend, ohne dabei auf mögliche Arealboni angewiesen zu sein. Das Projekt zeigt exemplarisch auf, wie aus einer präzisen Auseinandersetzung mit dem Ort, einer klaren architektonischen Haltung und einer konsequenten nachhaltigen Konstruktionsweise ein Mehrwert für Bewohnerinnen und Bewohner wie auch für das Quartier entstehen kann.

Freiraum

Auf selbstverständliche Art und Weise wird die Siedlungstypologie des Bestandsbaus östlich des Perimeters weitergeführt. Mit der postulierten Verlängerung des Weges wird nicht nur der erwähnte Bestandsbau angeschlossen, sondern auch die Vernetzung im Quartier verbessert. Die daraus resultierende kammartige Wegestruktur führt südlich der Bauten entlang und erschliesst die Bauten jeweils von Osten. Die leichten Versätze in der Linienführung der Wege spannen kleine Plätze auf, die das Potenzial haben, zu informellen Begegnungs- und Aufenthaltsräumen zu werden. Westlich der Wohnbauten werden wohlproportionierte Gärten angeboten, die durch Pflanzstreifen voneinander abgegrenzt werden. Gegen Westen gibt es jeweils einen leichten Höhenversatz, der die Grenze zwischen Allgemeinheit und Privatheit geschickt löst. Im Bereich der bestehenden Linden wird ein kleiner Quartiersplatz mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen angeboten, der den neuen wie auch den bestehenden Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers dient. Aus einer ganzheitlichen Betrachtung gelingt es den Verfassenden, nicht nur ein äusserst klares und stimmungsvolles Wohnumfeld zu schaffen, sondern sein direktes Umfeld miteinzubeziehen und es somit deutlich aufzuwerten.



Abbildung 2 Modellfoto «Tilia»



Abbildung 3 Situationsplan «Tilia»



Abbildung 4 Visualisierung «Tilia»

Projekt «CenterCourt»

Städtebaulich wird eine klare Absicht formuliert: Ein durchgehender, langgezogener Riegel schliesst hangseitig die Situation ab und bildet mit den talseitigen Gebäuden einen Innenhof, der dem Projekt den Namen verleiht. Die Dichte wird im Vorschlag mit dem maximalen Bonus ausgeschöpft. Trotz der Gliederung der Volumen treten diese im Vergleich zur Umgebung markant in Erscheinung. Die Bebauung entwickelt zwar eine eigenständige städtebauliche Struktur, wirkt jedoch gegenüber der bestehenden Quartierstruktur fremd. Die Gebäudelängen und die hohe Ausnutzung werden von der Jury kritisch beurteilt.

Durch Stafflungen des Gebäudekörpers werden die südlichen Reiheneinfamilienhäuser voneinander abgesetzt und die Länge aufgebrochen. Die Staffelungen des nördlichen Baukörpers erscheinen hingegen formalistisch, weil sie nicht aus der inneren Organisation entwickelt sind. Die architektonische Umsetzung, auch mit Blick auf die vorgeschlagene rationelle Bauweise, überzeugt nicht vollständig.

Positiv zu würdigen ist die Absicht, ein unterschiedliches Wohnangebot – von Reiheneinfamilienhäusern bis zu Geschosswohnungen – in ein Ensemble mit einem gemeinschaftlichen Freiraum einzubinden. Durch das Angebot an Geschosswohnungen soll bewusst ein komplementäres Angebot zum Bestand geschaffen werden. Das Wohnungsangebot bietet differenzierte Typologien und interessante räumliche Ansätze. Die Reiheneinfamilienhäuser sind sehr kompakt und konventionell organisiert. Es stellte sich die Frage, ob dieses Angebot zeitgemäss ist und nachgefragt wird.

Die vorgeschlagene Verwendung regionaler Baustoffe reduziert die graue Energie und unterstützt eine nachhaltige Bauweise. Die Konstruktion in modulare Holzelementbauweise verspricht eine hohe Nachhaltigkeit und zusammen mit den PV-Anlagen und Wärmepumpen eine gute Energieeffizienz. Standardisierung und modulare Elemente sollen eine rationelle Bauweise ermöglichen. Die formulierten Prinzipien werden in der weiteren Projektentwicklung nur teilweise konsequent umgesetzt.

Die Erschliessung zur Tiefgarage und deren Organisation erscheinen nicht optimal gelöst. Die vorgeschlagene Freiraumgestaltung zeigt interessante Ansätze, insbesondere die Idee mit dem Bachraum. Die Umsetzung bleibt jedoch ungenügend. Die Zonierung privater und gemeinschaftlicher Bereiche ist wenig nachvollziehbar und die Nutzungsqualitäten der Aussenräume werden nur teilweise ausgeschöpft. Trotz interessanter sozialer Überlegungen gelingt die Verknüpfung mit dem Quartier nur teilweise.

CenterCourt verfolgt einen eigenständigen städtebaulichen Ansatz und bietet interessante Ansätze hinsichtlich gemeinschaftlichen Wohnens. Die Jury würdigt die sozialen und wohnungsbezogenen Überlegungen des Konzepts. Insgesamt wird jedoch die Einbettung in den bestehenden Quartierkontext als sehr kritisch beurteilt. Die Freiraumgestaltung vermag die vorhandenen Potenziale nicht auszuschöpfen und weist funktionale Schwächen auf. Insgesamt wird das Projekt als spannender Beitrag mit eigenständigen Ideen gewürdigt, dessen städtebauliche und freiräumliche Qualitäten jedoch nicht in allen Bereichen überzeugen können.

Freiraum

Aus der städtebaulichen Setzung resultiert ein langer Hof, der Adresse, Begegnungs- und Aufenthaltsort zugleich ist. Aus stadtsoziologischer Sicht ist dies ein durchaus überzeugender Ansatz. In der Umsetzung vermag das Projekt aber nicht zu überzeugen, denn das Angebot für die Gemeinschaft reduziert sich auf zwei Rundbänke, die um die Öffnungen der Tiefgarage

angeordnet sind. Die restlichen Flächen dienen der Erschliessung oder als private Vorzonen zu den Wohnungen. Ob die Öffnung des Bannwaldbachs realistisch ist, kann nicht abschliessend beurteilt werden, doch im Kontext der Überschwemmungsgefahr wird dieser Vorschlag kritisch beurteilt. Die Tiefgaragenrampe führt bis an den Strassenrand, was dazu führt, dass das Trottoir unterbrochen wird und in dieser Form nicht umsetzbar ist. Auch die drei Silberweiden, die durch die Decke der Tiefgarage wachsen sollen, werden als unrealistisch beurteilt, denn einerseits fehlt zwischen den Parkplätzen der entsprechende Wurzelraum und andererseits eignen sich Silberweiden aufgrund ihres flachen Wurzelwerks dafür nicht. In diesem Sinne vermag das Freiraumkonzept nicht vollends zu überzeugen.



Abbildung 5 Modellfoto «CenterCourt»



Abbildung 6 Situationsplan «CenterCourt»



Abbildung 7 Visualisierung «CenterCourt»

Projekt «Tenez!»

Der ortsbauliche Ansatz basiert auf der Gruppierung von drei Baukörpern in einem durchlässigen Frei- und Gartenraum. Zwei Baukörper sind parallel zum Hang angeordnet, ein dritter ist orthogonal dazu gesetzt. Gemeinsam mit der markanten Zeile im Osten soll so ein Ensemble entstehen, das über die Parzellengrenzen hinaus wirksam wird. Durch die Staffelung und Versetzung wird eine massstäbliche Einbindung in den heterogenen, durch unterschiedliche Massstäbe geprägten Kontext gesucht, welche nachvollzogen werden kann. Auch weist die Abfolge unterschiedlicher Freiräume und die Durchlässigkeit im Zusammenspiel mit benachbarten Strukturen grundsätzlich Potenzial auf.

Die ortsbauliche Verankerung ist nicht in allen Teilen nachvollziehbar. Die flachen, versetzten Baukörper bleiben im ebenen Gelände der ehemaligen Tennisanlage in ihren Bezügen zum Kontext unbestimmt und entwickeln auch keine eigenständige räumliche Ordnung. Zudem hätte die Korrektur des rückwärtigen Höhenverstosses zur Böschung Auswirkungen auf die Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Bebauung.

Das Freiraumkonzept fokussiert stark auf die innere Adressbildung und wurde zu wenig als Ganzes bis zu den Übergängen und Strassen entwickelt. Die Abgrenzung zwischen privaten und gemeinschaftlichen Bereichen bleibt ebenso unklar wie der Umgang mit dem bestehenden Baumbestand. Die vorgeschlagene Tiefgaragenzufahrt, die Ausdehnung der Unterbauung sowie die geringe Überdeckung im Bereich der vorgesehenen Baumstandorte werden kritisch beurteilt.

Die architektonische Ausarbeitung und das Farb- und Materialkonzept können hinsichtlich der Bildung einer spezifischen ortsbildenden Identität wenig überzeugen.

Die Wohnungsgrundrisse nutzen die volumetrischen Versätze. Es entstehen dadurch Qualitäten für die Wohnungen, welche überwiegend dreiseitig belichtet werden. Die grosszügig dimensionierten Grundrisse mit weitläufigen Wohn- und Essbereichen entsprechen voraussichtlich der Nachfrage im Stockwerkeigentumssegment. Darüber hinaus fehlt den Grundrissen jedoch eine klare Systematik sowie eine gewisse räumliche Raffinesse. Dies zeigt sich etwa in einzelnen Grundrisslösungen, bei denen zwei Zimmer über einen rückwärtig angeordneten Kochbereich erschlossen werden.

Die Aussagen zur Nachhaltigkeit bleiben zu allgemein und werden nicht ausreichend konkretisiert oder nachvollziehbar dargelegt.

Insgesamt weist der Projektvorschlag hinsichtlich der offenen und durchlässigen Setzung in einem durchgehenden Frei- und Gartenraum interessante Ansätze auf. Kritisch beurteilt werden jedoch die mangelnde ortsbauliche Präzision, die wenig überzeugende Ausarbeitung des Freiraums sowie die ungenügende Vertiefung und Ausarbeitung weiterer Projektaspekte.

Freiraum

Die im Beschrieb verwendeten Begriffe wie «Waldlichtung», «Hofbaum» oder «Wäldchen» generieren Erwartungen, die in keiner Weise erfüllt werden. Die Themen Raum (Struktur, Atmosphäre), Zonierung (Organisation von privaten und halbprivaten Räumen), Gemeinschaft (Angebot, Aufenthalt und Begegnung) und Ökologie werden kritisch beurteilt. Hinzu kommt, dass die bestehenden Linden aufgrund der Nähe der Neubauten nicht erhalten werden. Unter diesen Aspekten erfüllt der Vorschlag die Anforderungen an ein stimmiges und funktionierendes Wohnumfeld klar nicht.



Abbildung 8 Situationsplan «Tenez!»



Abbildung 9 Visualisierung «Tenez!»



Abbildung 10 Modellfoto «Tenez!»

8. Genehmigung

Der vorliegende Schlussbericht basiert auf den Ergebnissen der Jurierung vom 18. August 2026 und fasst die Beratungen, Beurteilungen und Empfehlungen der Jury zusammen.

Die Jury empfiehlt der Ausloberin einstimmig, das ausgewählte Projekt «Tilia» mit der Weiterbearbeitung und der Weiterentwicklung, Vertiefung und Umsetzung der aufgezeigten Qualitäten zu beauftragen.

Dominique Salathé _____

Yvonne Rudolf _____

Massimo Fontana _____

Nicole Wirz Schneider _____

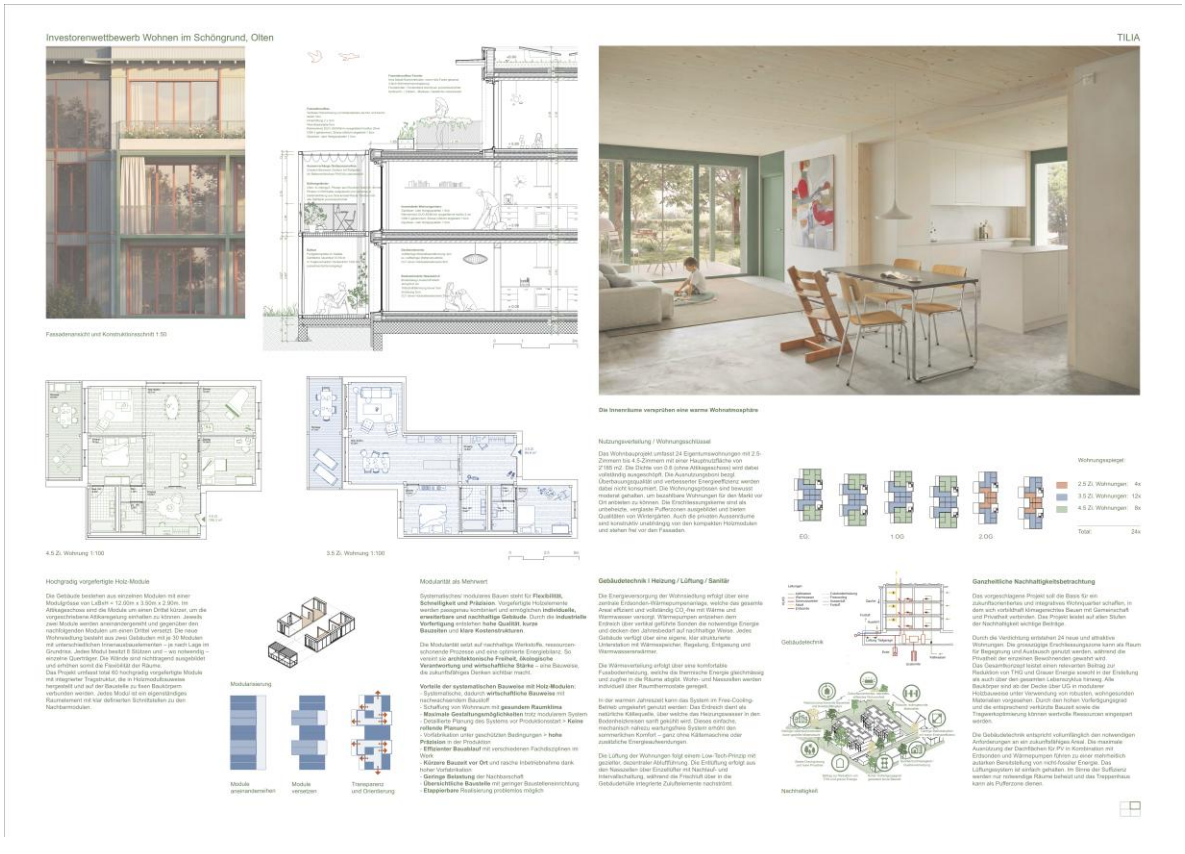
Martin Vögeli _____

Leyla Erol, BSB + Partner Ingenieure und Planer AG

Basel, 23.09.2026

Anhang I Projekt «Tilia»

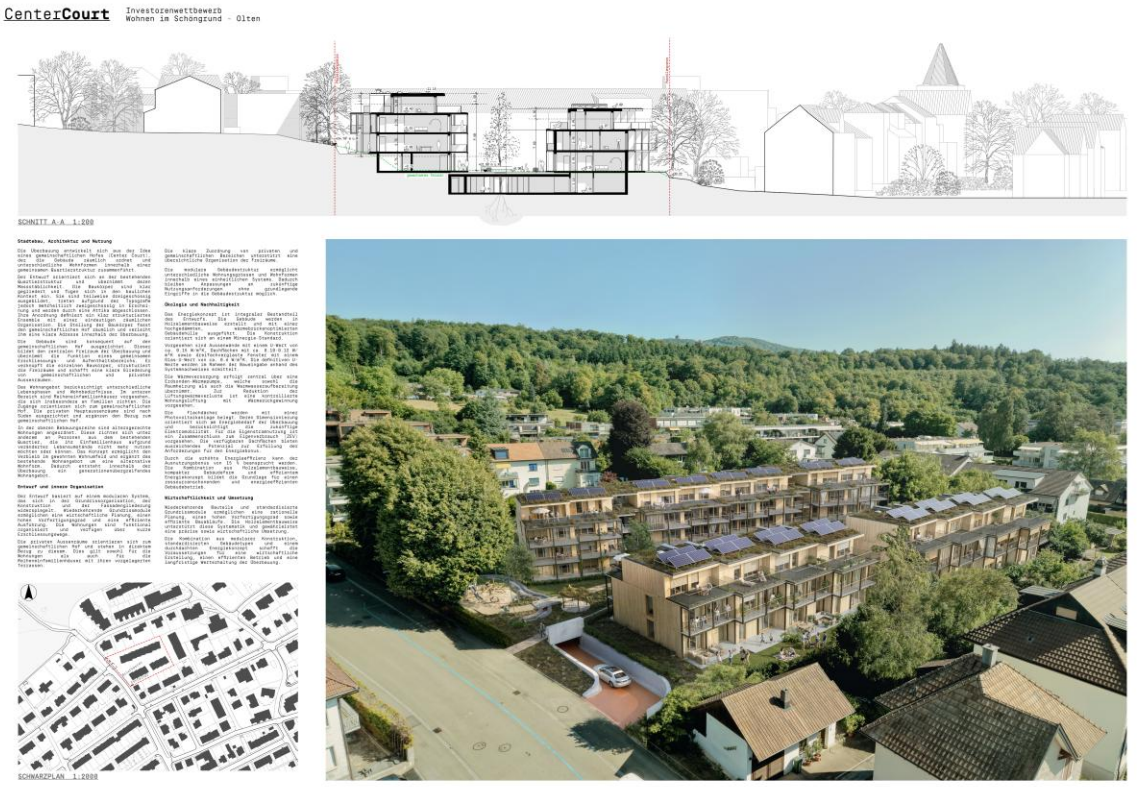





Investorenwettbewerb Wohnen im Schöngrund, Olten
TILIA
Grundriss Erdgeschoss 1:200
Grundriss 1.Obergeschoss 1:200
Ansicht Süd 1:200
Ansicht West 1:200


Investorenwettbewerb Wohnen im Schöngrund, Olten
TILIA
Grundriss Attika 1:200
Grundriss 1.Untergeschoss
Querschnitt 1:200
Ansicht Ost 1:200
Längsschnitt 1:200

Anhang II Projekt «CenterCourt»

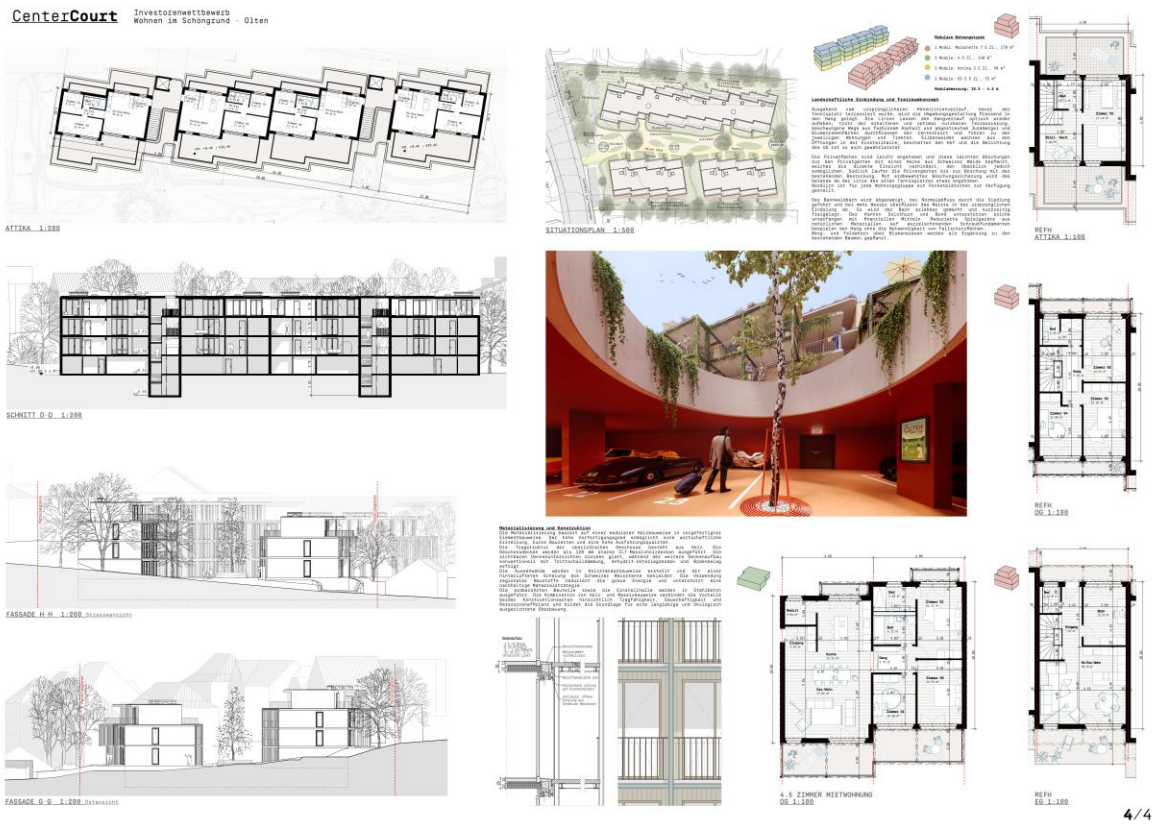


1/4



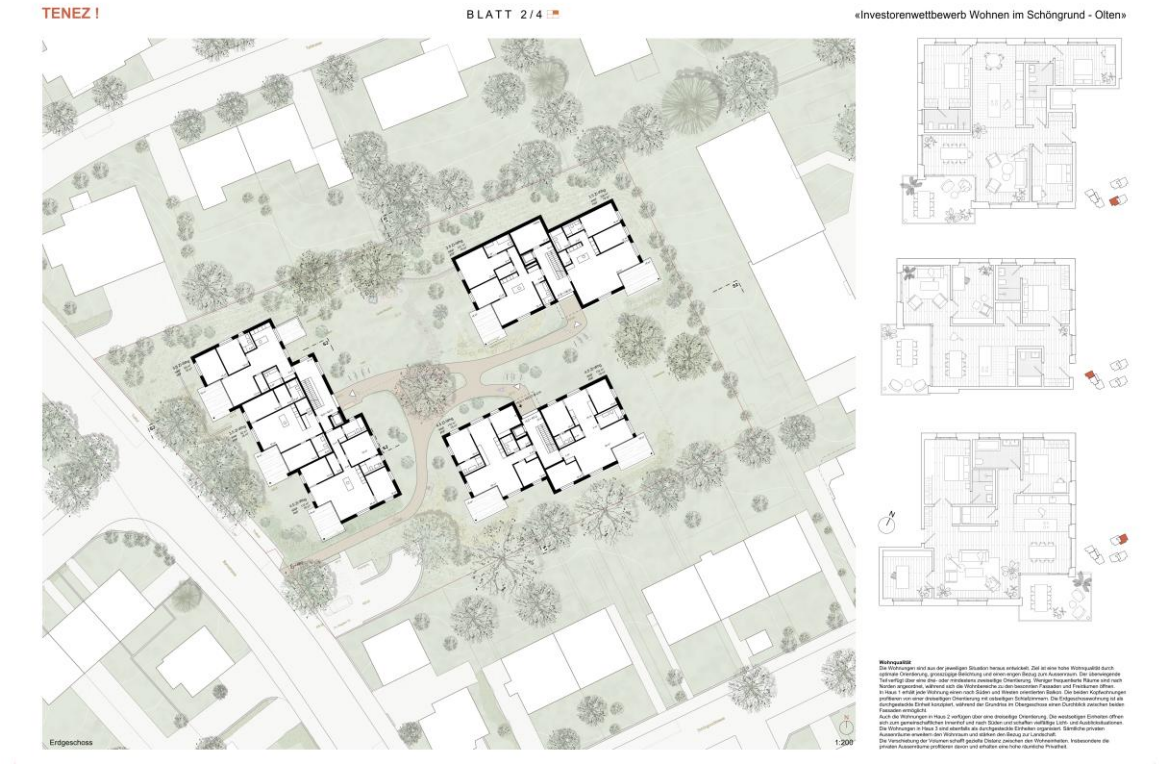
2/4


CenterCourt
Investorenwettbewerb
Wohnen im Schöngrund - Olten
OBERGESCHOSS 1 1:200
OBERGESCHOSS 2 / ATTIKA 1:200
FASSADE C-C 1:200 Innenhofansicht
FASSADE B-B 1:200 Innenhofansicht REFH
3/4


CenterCourt
Investorenwettbewerb
Wohnen im Schöngrund - Olten
ATTIKA 1:200
SITUATIONSPLAN 1:500
REFH ATTIKA 1:100
SCHNITT D-D 1:200
REFH OG 1:100
FASSADE H-H 1:200 Strassenansicht
FASSADE G-G 1:200 Gartenansicht
4.5 ZIMMER MIETWOHNUNG OG 1:100
REFH EG 1:100
4/4

Anhang III Projekt «Tenez!»






TENEZ !
BLATT 2/4
«Investorenwettbewerb Wohnen im Schöngrund - Olten»
Erdgeschoss
1:200
Wohnqualität


TENEZ !
BLATT 4/4
«Investorenwettbewerb Wohnen im Schöngrund - Olten»
Dachaufsicht / Attikageschoss
1:200
Untergeschoss
1:200
Schnitt 1-1 / Ansicht West Haus 2
1:200
Schnitt 2-2 / Ansicht Nord Haus 3
1:200