

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 9 (1996)
Heft: [1]: Die nicht mehr gebrauchte Schweiz : wie viele hektargrosse Industriebrachen gibt es? : eine Schweizerreise mit 213 Situationen

Artikel: Erst parzellieren, dann Einzelverkauf
Autor: Valda, Andreas
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-120351>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

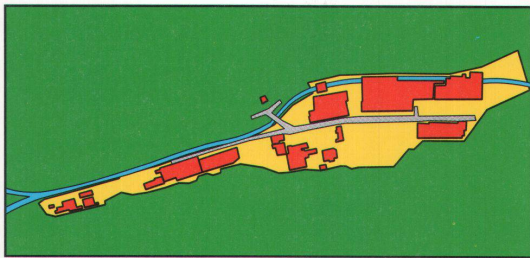
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 09.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Von Roll Klus, Balsthal

Arealfäche: 220 000 m²
Besitzer: Von Roll
Mietpreis/m²: Fr. 70.– (Zwischennutzung)
Kaufpreis/m²: Je nach Parzelle zwischen Fr. 150.– und Fr. 580.–

Erst parzellieren, dann Einzelverkauf

In der Klus Balsthal hat Von Roll die Produktion vor fünf Jahren eingestellt. Das grosse Fabrikgelände, fernab einer Stadt, wird parzelliert und stückweise verkauft. Für ein so grosses Gelände ist die Methode einmalig.

Die Klus wirkt wie eine mit dem Beil in den Jurarücken gehauene Kerbe. Dort, wo ihre Wände am höchsten und steilsten sind, liegt das langgezogene, schmale, 22 Hektar grosse Fabrikgelände der Firma Von Roll. Der gekurvte Lauf des Flüsschens Dünnern und der steile Berghang fassen das Areal ein und bestimmten die Ausrichtung der Gebäude. Ein eigener Bahnhof gehört dazu, ebenso ein Elektrizitätswerk, eine Quelle und rund 100 000 m² Wald. Die unterschiedlichen Werkgebäude, von Hallen bis zu viergeschossigen Bürobauteilen, sind nach dem Einstellen der Produktion zuerst an fremde Firmen als Zwischennutzung vermietet worden: für Lager, Büros und Produktion. Die Miete, durchschnittlich 70 Fr./m², deckt die Unterhaltskosten nur knapp.

Zuerst grosse Pläne

Ursprünglich glaubten die Verantwortlichen, auf dem Gelände einen grossen Industrie- und Gewerbepark verwirklichen zu können. Die Ideen einer grosszügigen Neuüberbauung lieferte 1992 die Zürcher Generalunternehmung Karl Steiner (Chefentwerfer ETH-Professor Helmut Spieker). Diese Studie war die Grundlage der ersten Gespräche zwischen Von Roll einerseits und den Gemeinde- und Kantonsbehörden andererseits. Doch die Beamten hielten die Vorschläge für unrealistisch, und beide Seiten verwarfen sie bald. Im Sommer 1992 begann eine gemeinsame Planungsgruppe ihre Arbeit.

Erste Ergebnisse

Bis zum November 1995 war von fünf Themen nur das Verkehrskonzept abgehakt. Die Unerledigten sind: erstens die Altlasten. Aus der Fabrikgeschichte abgeleitet ergibt sich ein Verdachtsflächenkataster. Bodenproben, die Aufschluss über Schadstoffgehalte geben, fehlen noch. Zweitens, denkmalwürdige Objekte sind inventarisiert, aber noch kein Gebäude wurde unter Schutz gestellt. Ein Grund: Der Kanton Solothurn hat kein Geld. Drittens soll die Infrastruktur, die Strom-, Wasser-, Kanalisationsnetze, von der Gemeinde übernommen werden. Viertens darf Von Roll einzelne Parzellen verkaufen.

Von Roll hatte nämlich unterdessen begriffen, dass sie das Areal «en bloc» nie verkaufen kann. Deshalb unterteilte sie das Gelände in 16 Einzelparzellen. Zwei Beispiele: 23 000 m² für rund 3,5 Millionen (Parzelle 10 ca. Fr. 150.–/m²) oder 1700 m² für weniger als eine Million (Parzelle 14 ca. Fr. 580.–/m²). Ausserdem schied man eine Infrastrukturparzelle aus. Sie ist ein Teil der bereits bestehenden internen Haupterschliessungsstrasse. Darunter liegen alle wichtigen Leitungen: Telefon, Strom, Wasser und Abwasser. Diese Strasse soll allen künftigen Eigentümern gehören. Die Netze aber soll die Gemeinde übernehmen und

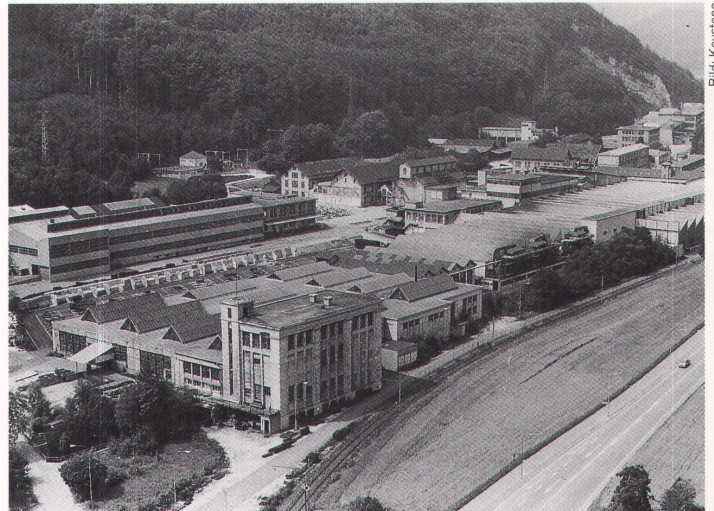


Bild: Keystone

Das Eckgebäude der Parzelle 10. Der Fluss ist mit Gebäuden überstellt

betreiben. Dafür verlangt von Roll Millionen, die die Gemeinde nicht zahlen will. Es wird verhandelt. Erst eine Parzelle hat die Von Roll bereits verkauft (Nr.1). Die Chance, die Klus wieder zur Produktionsstätte zu machen, hängt wesentlich davon ab, wie gross die Konkurrenz der schnell verfügbaren, billigen «Grünen Wiese» ist. Ändern wird sich dies nur, wenn in der kommenden kantonalen Richtplanung (1997) der Kanton ein Machtwort wagt und die Gemeinden der Umgebung dazu zwingt, einen Grossteil der grünen Wiesen auszu-zonen.

Andreas Valda

Das Von Roll-Areal parzelliert in 14 Teile. Die Parzelle 10 kostet beispielsweise ca. 3,5 Mio. A bezeichnet die Infrastrukturparzelle

