

# Städtebaulicher Meilenstein für die Oltner Innenstadt : Bericht über den Umbau des Hotels Astoria und den Wohn- und Gewerbepark Hübeli

Autor(en): **Schmid, Rolf**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Oltner Neujahrsblätter**

Band (Jahr): **67 (2009)**

PDF erstellt am: **01.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-659729>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Städtebaulicher Meilenstein für die Oltner Innenstadt

Bericht über den Umbau des Hotels Astoria und den Wohn- und Gewerbepark Hübeli

Rolf Schmid

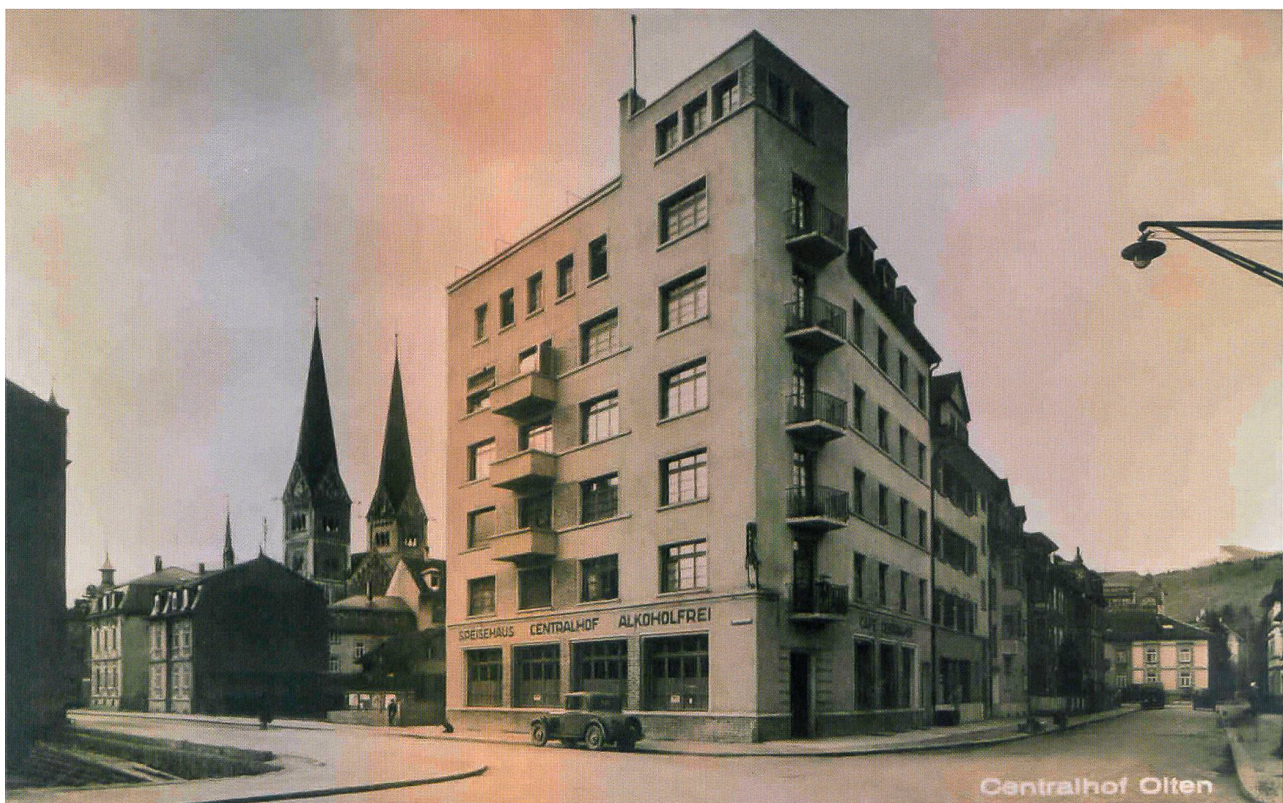
## Der Impuls kam vom Eckhaus

Viele Oltner Häuser hätten, wenn sie denn sprechen könnten, spannende Geschichten zu erzählen. Eine interessante Geschichtenerzählerin wäre mit Bestimmtheit das Eckhaus an der Kreuzung Hübelistrasse-Konradstrasse. In seiner bald 80-jährigen Geschichte hat sich nicht nur Olten stark verändert, sondern auch das Gebäude selbst durchlebte eine bewegte Zeit mit verschiedenen Besitzern, Nutzungsformen und baulichen Ausprägungen.

Das heutige Hotel Astoria wurde 1929 vom Architekten Fritz von Niederhäusern entworfen und gebaut. Die Zeit zwischen den beiden Weltkriegen war geprägt von der Weltwirtschaftskrise, sie war aber auch eine Zeit hochfliegender Pläne, und es gab erste Bemühungen, Olten als Konferenzstadt anzupreisen. Hier hinein passte der Bau eines Gebäudes, das zu Zwecken der Gastronomie genutzt werden konnte. Alte Fotografien zeigen das markante Eckgebäude als «Centralhof Olten», ein alkoholfreies Restaurant unter der Führung des Küchenchefs Gottfried Strebel. Angepriesen wurde die unmittelbare Nähe des Lokals zum Bahnhof, gemeint war der Bahnhof «Hammer». Das «Speisehaus» bildete damals wie heute die östliche Ecke der Bebauung Hübelistrasse-Konrad-

strasse-Ringstrasse. Von Anfang an wirkte es optisch anders, bedeutender als seine Nachbargebäude. Es machte den Anschein, ein architektonischer Sonderfall zu sein. Turmartig, stolz und eigenständig beanspruchte es, damals noch ohne Konkurrenz durch das mächtige Stadthaus, der Quartiermittelpunkt zu sein. Nicht nur die Bauart und der damalige Name «Centralhof» weisen darauf hin, dass das Gebäude ein Zentrum sein soll. Ebenso verleiht ihm seine geografische Lage, mitten in Olten, eine prominente Rolle. Seit seiner Errichtung hat sich rund um und im Haus mit der offiziellen Adresse «Hübelistrasse 15» vieles getan. Das Gebäude bekam neue «Nachbarn», beispielsweise 1965 das heutige Stadthaus, seine Besitzer und Pächter wechselten mehrmals, mit ihnen veränderte sich das gastronomische Angebot, und der Betrieb wurde irgendwann von «Centralhof» in «Astoria» umgetauft.

Etliche Jahre später, 1998 war es, suchte die damalige Besitzerfamilie Hunziker-von Blumenthal für den Gastronomiebetrieb einen neuen Pächter oder gar Käufer. Dies war die Gelegenheit für den Oltner Unternehmer Marius Studer. Nach seinen Tätigkeiten als Pächter der Oltner «Spaghetteria» und selbstständiger Gastronomieberater arbeitete er als kaufmännischer Leiter in einem



Der «Centralhof» – markantes Gebäude am Eck Konrad- und Hübelistrasse



Hotel Astoria und Wohn- und Gewerbepark Hübli

Zürcher Gastrounternehmen, bis ihm unerwartet das Astoria angeboten wurde. Im Juni 1998 übernahm Marius Studer von seinem Vorgänger Reto Mettier das «Astoria», allerdings nicht als Pächter, sondern als Eigentümer. Dies gab ihm die unternehmerische Freiheit, auch gestalterisch Hand anzulegen und das «Astoria» ein erstes Mal nach seinen eigenen Ideen zu renovieren. Das Traditionsrestaurant mit Hotel eröffnete im September 1998 unter neuer Führung und in frischem Glanz. Doch nur wenige Jahre später beschäftigten den Inhaber neue Visionen für das «Astoria». Diesmal sollten es grössere Veränderungen werden. Die Impulse, welche vom prominenten Eckgebäude ausgehen, würden diesmal die ganze Überbauung mit einbeziehen.

### Sprengungen mitten in Olten

Die Ideen hatte er schon lange. Doch letztlich gaben die Sicherheitsanforderungen der Baubehörde nach einem zweiten Fluchttreppenhaus im Hotel Astoria den Startschuss zu einem für die Stadt Olten bedeutenden Bauprojekt. Eine Studie zeigte, dass nebst einem neuen Treppenhaus auch eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes gemäss Gestaltungsplan nicht nur möglich, sondern architektonisch «chic» und sinnvoll wäre. Damit aber nicht genug: Wenn ein grösserer Umbau des «Astorias» anstand, weshalb nicht gleich ein umfassenderes Projekt realisieren? Vor allem weil beim Architekturbüro W. Thommen AG ebenfalls an konkreten Plänen zur neuen Nutzung des ehemaligen Leuenberger-Areals gearbeitet

wurde. Die Unternehmer fanden sich, und gemeinsam wurde das Projekt Wohn- und Gewerbepark Hübli lanciert. Zusammen mit der Astoria Gastronomie AG übernahm die Totalunternehmung Oltra AG die Bauherrschaft über das Grossprojekt Wohn- und Gewerbepark Hübli. Anlässlich einer Medienorientierung beschrieb Marc Thommen, Geschäftsführer der Oltra AG, die Ziele und die städtebauliche Bedeutung des Projektes wie folgt: «Wir



Sprengungen mitten in Olten – die Baugrube wird ausgehoben.



Das Hotel Astoria wird ausgehöhlt und neu gebaut. Die Lounge-Bar «sisième» mit Blick über Oltens Dächer.

machen einen ersten Schritt zur Aufwertung der gesamten Oltner Innenstadt.» Das Projekt sollte aus drei Elementen bestehen: dem Um- und Ausbau des Hotels Astoria, dem Wohn- und Gewerbepark Hübeli und einem Parkhaus Hübeli. Die planerische Federführung für den Um- und Ausbau des «Astorias» wurde dem Laufener Architekten Urs Eggenschwiler und dem Krienser Innenarchitekten Rudolf Suppiger übertragen.

Im Frühjahr 2006 war Baubeginn, doch bevor neue Gebäude errichtet werden konnten, musste der Bauplatz vorbereitet werden. Als erstes wurden die Garagen an der Konradstrasse und einige weitere Altbauten abgerissen. Im Innern der Überbauung wurde mit rund 120 Sprengungen eine Baugrube ausgehoben. Dieser massive bauliche Eingriff in Mitten der Dreitannenstadt beeinflusste das Quartierleben während mehrer Wochen und gab viel zu reden. Bald schon konnte aber mit dem eigentlichen Neubau begonnen werden, und es wurde rasch ersichtlich, dass hier für Olten ein städtebaulicher Meilenstein gesetzt wird.

#### Das «Astoria» wächst in die Höhe und Breite

Das Hotel Astoria wurde nicht nur renoviert, sondern vor allem auch wesentlich vergrössert. So wurde das Gebäude entlang der Konradstrasse um 14 Meter erweitert, und es erhielt zusätzlich einen Aufbau. Der Eingang des «Astorias» wurde an die Konradstrasse verlegt. Ein grosszügiges Vordach weist heute die Besucherinnen und Besucher auf den neuen Eingang hin. Rechterhand des neuen Eingangs befindet sich weiterhin das bewährte Restaurant Astoria. Linkerhand entstand im Erdgeschoss des Neubaus das Licht durchflutete und in fernöstlichem Stil gestaltete «Bamboo». Das Restaurant bietet seinen Gästen ein erholsames, ruhiges Ambiente, mit exquisiten Speisen und Weinen.

Das Highlight des neuen «Astorias» liegt in luftiger Höhe. Im 6. Stock entstand die Bar mit dem wohlklingenden Namen «sisième». Die grossen Fenster und die Terrasse der Bar erlauben den Gästen einen herrlichen Rundumblick über die Dächer der Oltner Innenstadt. Die Lounge-Bar «sisième» lädt ein zu Apéros, Partys, einem Schlummertrunk oder einfach zum Verweilen. Ebenfalls im neuen Aufbau, im 5. Obergeschoss, entstanden Seminar- und Banketträume sowie eine Loungeterrasse, zusätzliche WC-Anlagen und ein Fumoir.

Das eigentliche Hotel wurde komplett renoviert, die bisherigen Zimmer nach neuem Standard eingerichtet, und im Obergeschoss des Neubaus wurde das Zimmerkontingent um 16 auf nun 38 Hotelzimmer erhöht.

Seit Mitte September 2007, nach rund 18 Monaten Bauzeit (davon 4 Monate Betriebsschliessung), erstrahlt das im Bauhausstil gestaltete Hotel Astoria in neuem Glanz, mit einem zusätzlichen Restaurant, einer attraktiven Bar, neuen Hotelzimmern und einem erweiterten Seminar- und Bankettangebot. Dies alles, zusammen mit dem Direktzugang zum Parkhaus und dem attraktive Standort mitten in Olten, bietet den Gästen ein komplettes Gastronomie- und Hotelangebot.

#### Wohnungen und Gewerberäume als attraktive «Lückenfüller»

Der zweite Bauteil des Grossprojektes bildete die Erstellung des Wohn- und Gewerbeparks Hübeli. Mit dem Neubau wurden die zwei bisher bestehenden Baulücken der «Dreiecksüberbauung» Ringstrasse-Konradstrasse Hübeli-Strasse mit jeweils einem sechsgeschossigen Blockrand-Baukörper geschlossen. In diesen beiden Gebäuden entstanden moderne Gewerbe-, Büro- und Wohnräume. Insgesamt wurden an zentraler Lage 15 Wohnungen, 460 m<sup>2</sup> Ladenfläche und 990 m<sup>2</sup> Bürofläche geschaffen. Diese Räume bieten Platz für urbanes Wohnen und Arbeiten.

Nach nur gerade 28-monatiger Bauzeit wurde der Wohn- und Gewerbepark Hübeli am 22. August 2008 offiziell eröffnet. Die meisten Wohnungen waren zu diesem Zeitpunkt bereits verkauft oder vermietet, die neuen Läden eröffnet und die Büroräumlichkeiten bezogen. Das ganze Quartier wurde mit den Neubauten optisch und angebotsseitig aufgewertet.

Unterhalb der neuen Gebäude und dem Innenhof der Überbauung wurde zudem, als drittes Element des Projektes, eine zweigeschossige Autoeinstellhalle gebaut. Diese ist direkt mit dem Wohn- und Gewerbepark sowie mit dem Hotel verbunden. Die Zu- und Ausfahrt des Parkhauses erfolgt über die Ringstrasse. Seit dem 1. November 2007 ist das neue Parkhaus Hübeli eröffnet. Von den 127 Parkplätzen sind deren 57 für die Öffentlichkeit nutzbar und die restlichen Parkplätze an Dauermieter vergeben.

### Die Insel mitten in Olten

Auch der Innenhof der Überbauung wurde neu gestaltet. Der Zugang zum Innenhof erfolgt heute über die Ringstrasse oder die Konradstrasse. In der Hofmitte, dort wo früher das Magazin der Getränkehandlung Leuenberger stand, wurde neu ein mehreckiges, zweigeschossiges Pavillongebäude errichtet. Optisch schwimmt das Gebäude auf der Hoffläche und zwischen den drei umgebenden Gebäuderiegeln. Die Bezeichnung «Insel» ist deshalb naheliegend. Dank einer speziellen Holzbauweise vergingen nur vier Monate vom Baubeginn bis zum Bezug der «Insel». Der Pavillon beherbergt das Ausbildungszentrum der Lernwerkstatt Olten (LWO) und des Coaching Zentrums Olten (CZO) – er ist also eine «Bildungsinsel». Die Lernwerkstatt wurde 1996 vom Oltner Peter Bürki und Daniel Herzog gegründet. Kurze Zeit später schloss sich ihnen Regina Widmer an. Die LWO bildet Bildungsfach-

leute aus, mit eidgenössisch anerkannten Abschlüssen. Das Coaching Zentrum Olten, gleichzeitig auch Inhaber der Seminarinsel, wurde im Jahre 2001 durch Peter Bürki und Regina Widmer gegründet und bildet angehende Coachs und Führungskräfte aus. Das CZO und die LWO sind national tätige Unternehmungen und haben Standorte in den Städten Aarau, Basel, Bern, Luzern, St. Gallen und Zürich. Im Neubau stehen fünf moderne Seminarräume zur Verfügung, die auch an Dritte vermietet werden. Die Seminarinsel bietet optimale Räumlichkeiten und ist ein wahres Lernparadies.

### Olten gewinnt an Attraktivität

In weniger als zwei Jahren Bauzeit sind mit dem neuen Hotel Astoria, dem Wohn- und Gewerbepark Hübeli und der Seminarinsel aus Sicht der städtischen Entwicklung mitten in Olten zwei Perlen entstanden. Sie steigern die Attraktivität der Stadt Olten als Arbeits-, Wohn- und Tagungsort. Olten bekam im Gebiet Hübelistrasse-Konradstrasse-Ringstrasse einerseits ein erweitertes Wohn- und Gewerbeangebot, andererseits wurde ein architektonisch wertvoller Beitrag an die Gestalt und das Aussehen der Stadt Olten geleistet. Die Bauherrschaft und die Architekten legten bei diesem 20-Millionen-Grossprojekt grossen Wert auf die abgestimmte Erscheinung der verschiedenen Bauteile. Mit dem Projekt wurde die städtebauliche Typologie des Quartiers aufgenommen und gemäss den heutigen Bedürfnissen ergänzt, beziehungsweise weiterentwickelt. Das Stadtbild wird durch die moderne Fassadengestaltung des «Astorias» und die zusätzlichen Bauten des Wohn- und Gewerbeparks Hübeli sowie der Seminarinsel neu und stilvoll geprägt. Entsprechend ist die Standortqualität verbessert, und die Bebauung hat an urbaner Dichte gewonnen. Ein weiteres Stück Olten ist damit (um)gebaut.



Das ehemalige Leuenberger-Areal ist heute der Wohn- und Gewerbepark Hübeli mit Seminarinsel in der Mitte.

