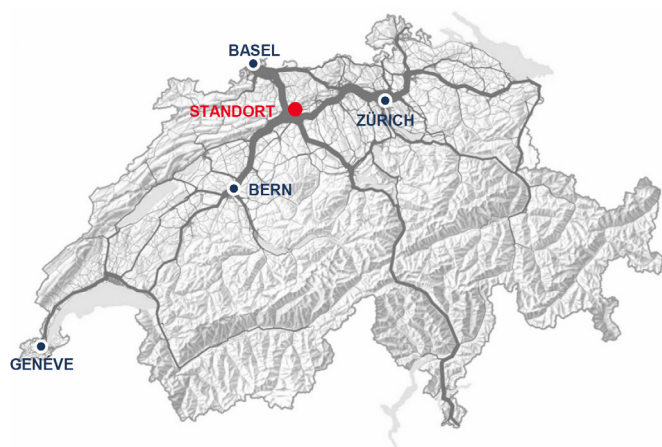




AREAL-ENTWICKLUNGSOPPORTUNITÄT - OLTEN / SO
ZENTRALES BROWNFIELD-AREAL MIT 14'839 M² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
POTENZIAL FÜR EIN NEUES URBANES QUARTIER MIT CA. 18'000 M² NUTZFLÄCHE, CA. 180 WOHNUNGEN
UND CA. 2'100 M² GEWERBE IN UNMITTELBARER NÄHE ZUM BAHNHOF OLTEN HAMMER



SWISS
COMMERCIAL
INVEST

DIE WICHTIGSTEN HIGHLIGHTS



Zentrale Lage im Schweizer Mittelland zwischen Zürich, Basel, Bern und Luzern. Der Bahnhof Olten Hammer liegt in unmittelbarer Nähe. Der nationale Bahnknoten Olten ist in rund 3 Minuten erreichbar. Die Autobahnachsen A1 und A2 sind ebenfalls innert weniger Minuten erreichbar.



Die Stadt Olten stellt für das gewerblich genutzte Areal eine Umzonung in eine Kernrandzone in Aussicht. Das städtische Innenentwicklungskonzept (IEK) ordnet den Standort einem Transformationsgebiet mit neuer städtebaulicher Identität zu.



Eine Entwicklungsstudie zeigt das Potenzial für ein urbanes Wohnquartier der Kernrandzone mit drei Gebäudekörpern, ca. 15'850 m² Wohn- und ca. 2'100 m² Gewerbenutzfläche. Das Konzept umfasst ca. 180 Wohnungen sowie ca. 130 Einstellhallenplätze.



Seltene Gelegenheit zur Entwicklung eines zusammenhängenden innerstädtischen Areals. Das Arealentwicklungspotenzial bietet Entwicklern und Value-Add-Investoren die Möglichkeit, einen neuen urbanen Stadtbaustein an zentraler Lage zu realisieren.

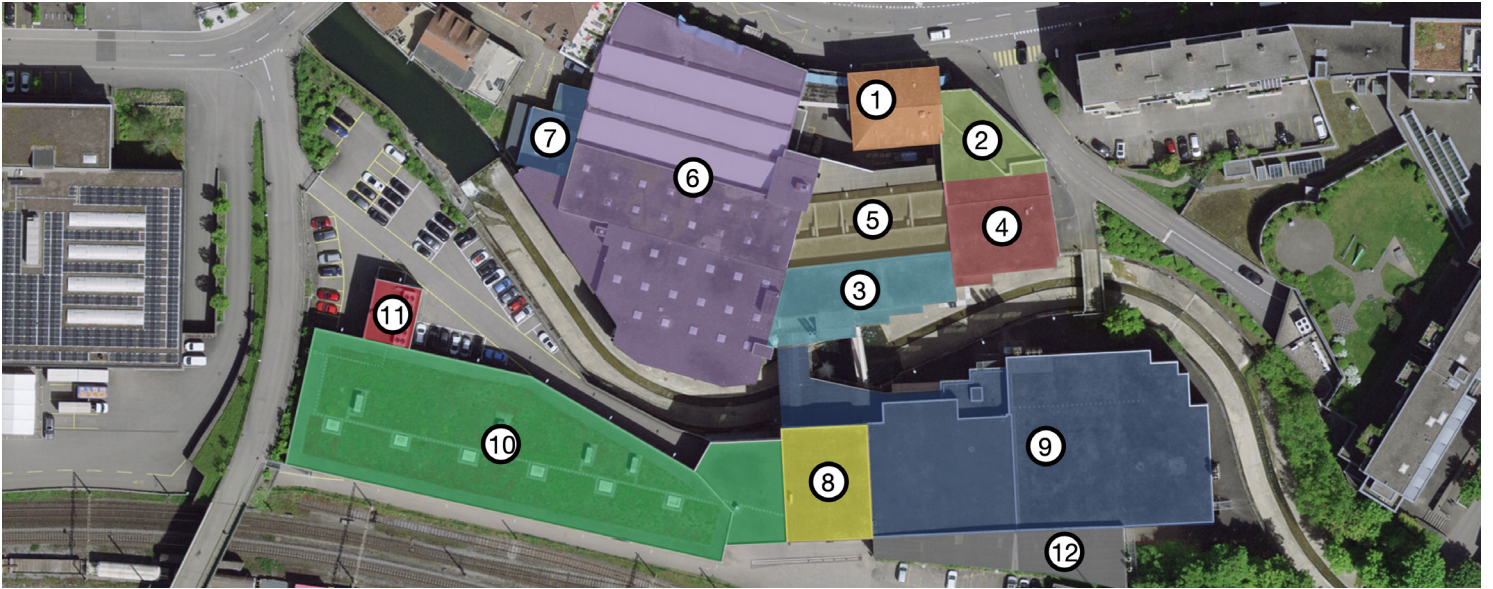
ZENTRAL GELEGENES BROWNFIELD-AREAL -> [GOOGLE MAPS](#)



VISION EINES NEUEN URBANEN WOHNQUARTIERS



BESTAND - ÜBERSICHT DER GEBÄUDETEILE



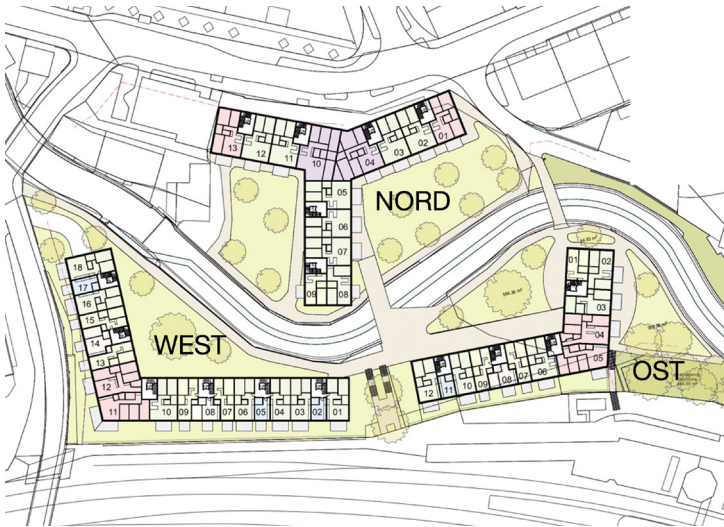
VIelfältig Unterteilbare Flächen (5, 9)



LAGER-, GEWERBE- UND BÜROFLÄCHEN FÜR ALLE ANFORDERUNGEN (10, 2)



ENTWICKLUNGSSTUDIE - STÄDTEBAU & NUTZUNG

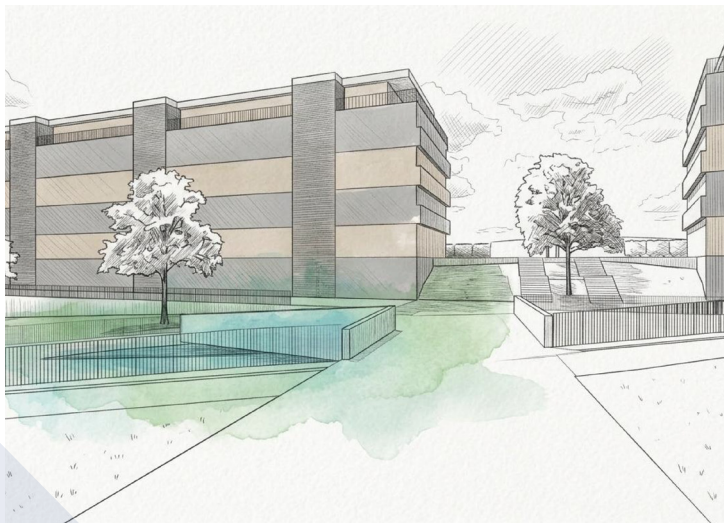


- » **Urbanes Quartier** - Die Entwicklungsstudie sieht drei Gebäudkörper «Nord», «Ost» und «West» vor, die gemeinsam ein neues urbanes Wohnquartier bilden.
- » **Prägendes Element** - Der kanalisierte Flusslauf der Dünnern durchquert das Areal und wird zum strukturierenden Element der zukünftigen Bebauung.
- » **Qualitative Aussenräume** - Durch die Gebäudeanordnung entstehen zwei grosszügige begrünte Innenhöfe sowie ein zusätzlicher Platz in Richtung Bahnhof Olten Hammer.



- » **Publikumsorientierte Nutzungen** - ca. 2'100 m² Gewerbeflächen in den unteren Ebenen tragen zur Belebung des Quartiers bei.
- » **Differenzierter Wohnungsmix** - Vorgesehen sind ca. 180 Wohnungen von 1.5 bis 5.5 Zimmern und damit ein breites Angebot für unterschiedliche Haushaltsgrössen.
- » **Hoher Wohnanteil** - Mit ca. 15'850 m² entfallen ca. 88 % der geplanten Nutzfläche auf Wohnen und ca. 12 % auf Gewerbe.

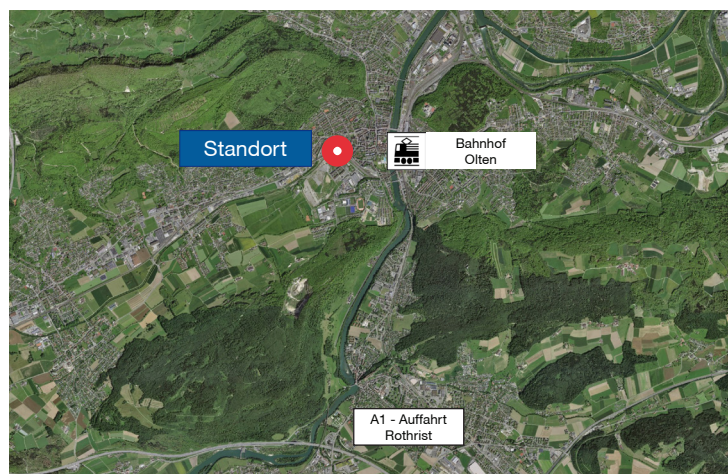
ENTWICKLUNGSSTUDIE - PLANUNG & TRANSFORMATION



- » **Umzonung in Aussicht** - Die Stadt Olten stellt eine Umzonung der heute bestehenden Gewerbezone mit Wohnanteil in eine Kernrandzone in Aussicht.
- » **Privater Gestaltungsplan** - Die Realisierung des dargestellten Entwicklungsszenarios setzt die Genehmigung eines privaten Gestaltungsplans voraus.
- » **Transformation** - Das Innenentwicklungskonzept der Stadt Olten sieht eine bauliche Transformation und die Entwicklung eines gemischt genutzten urbanen Areals vor.



- » **Städtebauliche Verdichtung** - Die Entwicklungsstudie untersucht eine dichte Bebauungsstruktur mit teilweise vier Vollgeschossen zuzüglich Attikageschoss.
- » **Bestehende Planungsinstrumente** - Auf dem Areal bestehen drei Gestaltungspläne, deren Anpassung bzw. Aufhebung im Rahmen einer zukünftigen Neuplanung zu prüfen ist.
- » **Brownfield-Transformation** - Die Entwicklung ermöglicht die Transformation des heute mehrheitlich leerstehenden Industrieareals zu einem neuen innerstädtischen Quartier.



TRANSAKTIONSOBJEKT

- » **Standort** - Solothurnerstrasse / Stationsstrasse, 4600 Olten SO
- » Entwicklungsareal mit 14'839 m² Grundstücksfläche
- » Bestand mit ca. 24'300 m² Büro-, Gewerbe-, und Lagerflächen
- » Baujahre der Bestandsgebäude 1937-2011
- » Mehrheitlich leerstehend / aktueller Mietertrag CHF 71'100 p.a.

PARZELLE / ZONENPLAN

- » Parzellennummern 1342, 1693, 2090, 2682, 3898, 4190
- » Aktuell 99.3 % Gewerbezone mit Wohnanteil / 0.7 % Kernrandzone

VERKEHRSANBINDUNG / DISTANZEN

	MIV*	ÖV**
Olten Zentrum / Bahnhof Olten	4 Min.	3 Min.
Luzern	35 Min.	35 Min.
Basel	40 Min.	35 Min.
Bern	45 Min.	35 Min.
Zürich	50 Min.	40 Min.

* A1 Rothrist 8 Min. / A1/A2 Wiggertal 10 Min. / A1/A2 Härkingen 11 Min.

** ab Bahnhof Olten Hammer

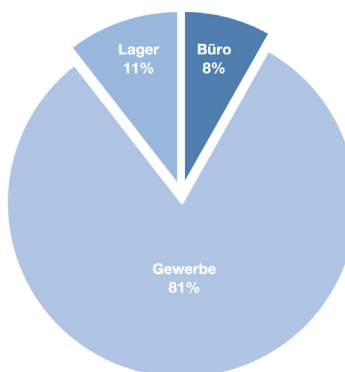
STANDORT

- » Strategische Lage zwischen Zürich, Basel, Bern und Luzern
- » Bahnhof Olten Hammer in unmittelbarer Nähe / nationaler Bahnknoten Olten in ca. 3 Min. erreichbar
- » Autobahnauffahrt A1 und A2 innert ca. 8–11 Minuten erreichbar
- » Gute Standortqualität für Wohnen

ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

- » Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers mit gemischter Nutzung und attraktivem Aussenraum

FLÄCHENSPLIT BESTAND



NUTZUNG	M2	%
Büro	1'991	8%
Gewerbe	19'781	81%
Lager	2'555	11%
TOTAL	24'327	100%

Innen PP	1
Aussen PP	49

TRANSAKTIONSPROZESS

Die Transaktion wird als strukturierter Verkaufsprozess in Form eines Asset Deals durchgeführt. Gerne stellen wir Ihnen nach Unterzeichnung des NDAs das Information Memorandum sowie den Zugang zum Datenraum für die NBO-Phase zur Verfügung.

Einreichung der indikativen Offerte (NBO) bis spätestens **Mittwoch, 30. September 2026 (12:00)**.

Einreichung der verbindlichen Offerte (BO) bis spätestens **Mittwoch, 28. Oktober 2026 (12:00)**.

Es ist geplant, die Transaktion im Q4 / 2026 abzuschliessen.



SWISS
COMMERCIAL
INVEST

Swiss Commercial Invest AG
Chaltenbodenstr. 4B
CH-8834 Schindellegi

Tel +41 43 888 10 48
Fax +41 43 888 10 44

www.swiss-ci.com
info@swiss-ci.com

Commercial Real Estate. Full Cycle.

VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Die Swiss Commercial Invest AG (nachfolgend «die erklärende Partei») überlässt:

Firma: Name:

(nachfolgend «die empfangene Partei») Informationen über ein Transaktionsobjekt (nachfolgend „IMMOBILIE“).

Die empfangende Partei möchte Informationen über folgende IMMOBILIE erhalten:

Solothurnerstrasse 65, 4600 Olten SO

Die empfangende Partei erklärt wie folgt:

1. Unter vertraulichen Informationen werden sämtliche Informationen betreffend der IMMOBILIE verstanden, die der empfangenden Partei in mündlicher, schriftlicher oder sonstiger Form im Hinblick auf die IMMOBILIE zugänglich gemacht werden bzw. bereits zugänglich gemacht wurden. Ebenso gilt die Möglichkeit der Evaluation der IMMOBILIE an sich als Information. Der Begriff "Information" beinhaltet keine Informationen, die
 - (a) allgemein bekannt sind oder werden, ohne dass das Bekanntsein oder Bekanntwerden auf einer Verletzung einer gesetzlichen Bestimmung oder dieser Geheimhaltungserklärung beruht;
 - (b) der empfangenden Partei bei Unterzeichnung dieser Geheimhaltungserklärung bereits bekannt sind, ohne dass das Bekanntsein oder Bekanntwerden auf der Verletzung einer gesetzlichen Bestimmung beruht;
 - (c) der empfangenden Partei von dritter Seite nach Unterzeichnung dieser Geheimhaltungserklärung mitgeteilt werden, ohne dass die Mitteilung durch den Dritten unter Verletzung einer gesetzlichen Bestimmung oder dieser Geheimhaltungserklärung erfolgt; oder
 - (d) von der empfangenden Partei unabhängig hervorgebracht wurden oder werden, ohne sich auf von der erklärenden Partei oder deren Berater übermittelte Informationen gestützt zu haben.
- (e)
2. Die empfangende Partei wird alle Informationen streng geheim halten und sie ausschliesslich zum Zweck der Evaluation und für keinerlei andere Zwecke verwenden. Die empfangende Partei wird die Informationen ohne schriftliche Einwilligung von der erklärenden Partei weder ganz noch teilweise Dritten zugänglich machen, unter Vorbehalt von nachfolgender Ziffer 4.
3. Informationen sowie darauf Bezug nehmende Notizen und Materialien oder Kopien sind durch die empfangende Partei sicher und für Unbefugte unzugänglich aufzubewahren.
4. Die empfangende Partei wird die Informationen nur denjenigen ihrer Mitarbeitenden und Berater zugänglich machen, die diese zum Zwecke der Evaluation benötigen. Die empfangende Partei informiert beigezogene Mitarbeitende und Berater vorgängig über die Geheimhaltungs- und Unterlassungspflichten gemäss dieser Geheimhaltungserklärung und

verpflichtet sie zu deren Einhaltung. Die empfangende Partei garantiert die Einhaltung dieser Geheimhaltungserklärung durch alle Personen, denen sie Informationen zugänglich macht.

5. Die empfangende Partei tritt nicht mit der Eigentümerschaft, mit bestehenden Mietern oder Untermietern der IMMOBILIE in Kontakt.
6. Die Geheimhaltungspflicht gemäss dieser Geheimhaltungserklärung gilt nicht sofern und soweit die empfangende Partei gesetzlich oder aufgrund einer verbindlichen behördlichen oder gerichtlichen Anordnung verpflichtet ist, Informationen weiterzugeben oder zu veröffentlichen. In einem solchen Fall wird die empfangende Partei - soweit rechtlich zulässig - der erklärenden Partei vor der Weitergabe bzw. Veröffentlichung über Form und Umfang der Weitergabe bzw. Veröffentlichung unterrichten und die Weitergabe bzw. Veröffentlichung im Rahmen des rechtlich Möglichen auf die notwendigen Angaben beschränken.
7. Die empfangende Partei wird die Informationen (einschliesslich sämtlicher davon gefertigter Kopien) auf schriftliche Aufforderung durch die erklärende Partei zurückgeben oder unwiderruflich löschen und die Löschung schriftlich bestätigen. Hiervon ausgenommen sind Unterlagen, hinsichtlich derer gesetzliche, behördliche, oder sonstige rechtliche Aufbewahrungspflichten bestehen oder die auf Back-up Servern automatisch gespeichert wurden, soweit diese nur mit unverhältnismässigem Aufwand gelöscht werden könnten. Für Unterlagen, die nach dem vorstehenden Satz von der Verpflichtung zur Rückgabe bzw. Löschung ausgenommen sind, gelten die Geheimhaltungspflichten entsprechend fort. Die Rückgabe und Vernichtung Informationen entbindet nicht von der Verpflichtung zu fortgesetzter vertraulicher Behandlung der Informationen.
8. Die empfangende Partei erkennt an, dass weder die erklärende Partei noch ihre Berater Aussagen bezüglich Richtigkeit oder Vollständigkeit der Informationen machen und in diesem Zusammenhang keine Garantien abgeben.
9. Im Falle einer Verletzung der vorgenannten Verpflichtungen hat die empfangende Partei die erklärende Partei von allen Schäden, Verlusten, Haftungen und Kosten, einschliesslich angemessener Anwaltskosten, schadlos zu halten. Die erklärende Partei behält sich die Geltendmachung weiterer Ansprüche vor.
10. Die erklärende Partei übernimmt weder Haftung im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen, die empfangenden Parteien oder ihren Beratern zur Verfügung gestellt wurden noch stellen diese ein Angebot dar. Die erklärende Partei behält sich das Recht vor, die Vermarktung der IMMOBILIE zu jedem Zeitpunkt abubrechen. Etwaige Kosten, welche seitens empfangender Partei während der Evaluation angefallen sind, werden von dieser getragen.
11. Diese Geheimhaltungserklärung gilt für eine Dauer von 2 Jahren ab dem Datum ihrer Unterzeichnung.
12. Auf diese Geheimhaltungserklärung ist Schweizer Recht anwendbar. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Zürich.

Ort, Datum:

Rechtsgültige Unterschrift(en):

.....

.....

.....