



Eine Visualisierung der Solothurner Wasserstadt von Südwesten.

Ein Hauch von Venedig im Mittelland

Mit einer neuen Siedlung an einer künstlichen Aareschleife möchte man in Solothurn gleich mehrere Probleme lösen.

Text Eugen Stamm

Der Immobilienentwickler Ivo Bracher will ein kleines Venedig bauen – in Solothurn. Das Investitionsvolumen soll über 600 Mio. Fr. betragen. Es handelt sich dabei um einen grandiosen Plan, genährt von der Hoffnung, dass sich etwas verändern lässt in diesem Land, wenn man will, selbst ein Flusslauf. Falls die Idee verwirklicht wird, wäre das ein Zeichen dafür, dass der Mensch, oder zumindest der Investor, auch ausserhalb der Schweizer Grossstädte über ernstzunehmende Gestaltungsmöglichkeiten verfügt. Die «Wasserstadt», so der Name des Projekts, wäre ein Wahrzeichen Solothurns, ähnlich wie die St.-Ursen-Kathedrale in der Altstadt, aber endlich etwas aus diesem Jahrtausend, vor dem Passanten staunend anhalten. Dafür soll nicht zuletzt die Handschrift des Architekturbüros Herzog & de Meuron sorgen. Gleichzeitig würde die Wasserstadt beweisen, wie vorteilhaft es für alle Beteiligten ist, wenn private Investoren und die öffentliche Hand kooperieren. Es wäre die einfache und elegante Lösung für ein grosses Problem von Solothurn: drei Abfalldeponien, die man in der Gegend den «Stadtmist» nennt.

Am westlichen Rand der Stadt befindet sich die Siedlung Sonnenpark, eine Ansammlung von grauen Blöcken. Die Miete einer Viereinhalbzimmerwohnung kostet 1100 Fr. Von hier aus blickt man auf das Spittelfeld, ein grosses Stück Land, das der Stadt und dem Kanton gehört. Kühe wie anderswo weiden hier allerdings nicht, und das ist auch besser so, denn sie würden wahrscheinlich tot umfallen. Das ist einem Rindvieh passiert, bevor das kantonale Amt für Umwelt (AfU) 2008 ein Nutzungsverbot für diese Parzelle und die Nutzungseinschränkung, keinen Ackerbau zu betreiben, für eine von zwei weiteren Parzellen nebenan erlassen hat. Unter der Oberfläche der drei Grundstücke und unsichtbar liegt der Stadtmist.

Teure Abfallsünden

Bis 1976 wurde am Ort sämtlicher Müll der Stadt Solothurn deponiert, also Haushalts-, Schlacht-, Industrie- und Spitalabfälle. Dann ist tatsächlich Gras über die Sache gewachsen. Das Problem bestand aber weiter, auch wenn der Grossteil des Mülls vergleichsweise harmloser Haushaltsabfall ist. Einige Substanzen, beispielsweise Lösungsmittel, die früher in der Industrie verwendet worden sind, haben sich als schädlich herausgestellt. Karl Stransky, wissenschaftlicher Mitarbeiter des kantonalen AfU, sagt, dass die gemessenen Werte von Ammonium, Schwermetallen und chlorierten Wasserstoffen die erlaubten Konzentrationswerte überschritten. Das bedeutet, dass die Stadt und der Kanton die drei Deponien sanieren müssen. Bis Ende 2014 klärt das AfU ab, mit welchen Massnahmen das Sanierungsziel erreicht werden kann, und zwar für jede Deponie einzeln. Dann wird auch klar sein, wie hoch die zu erwartenden Kosten ungefähr sind.

Die Stadt Solothurn erwartet in den nächsten Jahren Budgetdefizite, ihre Reserven werden schmelzen. Die Alternativen, sparen oder Steuern erhöhen, sind schon bitter genug, weshalb eine teure Rechnung für die Sanierung vergangener Abfallsünden erst recht ungelegen kommt. Es ist

nur ein schwacher Trost, dass Solothurn in der Schweiz mit diesem Problem nicht alleine dasteht. Landesweit wird die Rechnung für die Entsorgung aller sanierungsbedürftigen Deponien auf etwa 5 Mrd. Fr. geschätzt. Wenigstens wird der Bund 40% der Sanierungskosten bezahlen. Mit dem Kauf einer Rolle Abfallsäcke entrichten die Konsumenten eine Gebühr an den Kantonalen Altlastenfonds, und für jede Tonne Abfall, die auf Deponien abgelagert wird, erheben Kanton und Bund Gebühren, die den Kantonalen wie auch den Altlastenfonds des Bundes speisen.

Mit diesem Geld sollen Sanierungen teilweise finanziert werden. Bund und Kanton werden zwar mit drei Vierteln die Hauptlast der Sanierung tragen. Aber wenn es sich als notwendig herausstellt, den ganzen, bis fünf Meter dicken Deponiekörper auszuheben und dazu noch die zwanzig

Wo heute Schwermetalle die Gesundheit gefährden, würden in einigen Jahren Menschen auf einer Uferpromenade flanieren.

Meter Erdreich darunter, weil sie durch Versickerung verunreinigt worden sind, dürfte es für die Stadt teuer werden. Schätzungen aus dem Jahr 2009 gehen für die Entsorgung von über 18000 Lastwagen-Ladungen Abfall und Erde sowie von Kosten von 80 Mio. bis 200 Mio. Fr. aus.

Alles, was die Stadt davon hat, ist ein sehr grosses Loch, und was kann sie damit anderes anstellen, als es zuzuschütten? Ginge es nach dem Immobilienentwickler Bracher, würde man die Grube an beiden Seiten bis zur Aare hin erweitern und sie dann fluten. Auf diese Weise entstünde eine künstliche Flussschleife, und diese, schwebt es Bracher vor, verwandelte sich dann in eine Lagunenstadt, die finanzkräftige Steuerzahler als Bewohner anlockt. Das ist der Clou der Wasserstadt: Die fast tausend neuen Flussanrainer erhöhen das Steuersubstrat derart, dass sich trotz den Grabarbeiten kein Loch in der Stadtkasse auftut. «Es wäre frustrierend, das Potenzial dieses aussergewöhnlichen Projekts nicht zu nutzen», sagt Bracher. Peter Boesch, Geschäftsführer der Wasserstadtsolothurn AG, sagt: «Man sollte das Problem Stadtmist als Chance begreifen.»

Dynamik für eine stagnierende Stadt

Eine solche Grube alleine für ein Immobilienprojekt auszuheben, würde unter keinen Umständen rentieren. Die Altlasten könnten auf dem Wasserweg entsorgt werden statt über die Strasse. Dreihundert Personen aus der Bauwirtschaft und von Zulieferbetrieben hätten fünf Jahre Arbeit, und die Stadt erhielte gemäss Studien um 20% höhere Steuereinnahmen. Wo heute Schwermetalle die Gesundheit gefährden, würde die Öffentlichkeit auf einer zwölf Meter breiten Uferpromenade flanieren. Die Kantonshauptstadt würde zum Gesprächsstoff und bekäme neue Dynamik. Die Einwohnerzahl ist mit 16500 Personen gleich hoch wie 1950, obwohl sie in den vergangenen Jahren ein wenig zuge-

nommen hat. Künstliche Wasserwege heissen in der chinesischen Gestaltungslehre Feng Shui: Wasserdrachen. Sie ziehen Reichtum an. Wäre es nicht phantastisch, in Solothurn einen solchen Wasserdrachen zu beherbergen, der erst noch den Stadtmist auffressen würde?

Ulrich Bucher ist Präsident des Vereins Chance Wasserstadt, dem Politiker verschiedener Couleur angehören. Zweck der Vereinigung ist die Förderung des Projekts. Bucher ist stolz auf die Region Solothurn und betont, wie gerne er hier lebe. Die Wohnlage sei gut, und man befinde sich verkehrsmässig im Zentrum der Schweiz. Die Altstadt und die Landschaft hätten Charme. Ausser dem Nebel, der von November bis Januar häufig auf der Landschaft liegt, gebe es nichts, das gegen Solothurn spreche, sagt er.

Einen Mangel hat Bucher trotzdem ausgemacht: Die Gesellschaft sei mutlos geworden, wenn es um Visionen gehe. «Wären unsere Grossväter gleich gestrickt gewesen, wäre die Gotthardbahn nie gebaut worden», sagt er. Zurückhaltung sei nicht falsch, aber der Untergang der Solothurner Kantonalbank in den 1990er Jahren beeinflusse das politische Klima im Kanton heute noch stark. Es sei an der Zeit, schliesst Bucher, wieder ein Zeichen für den Aufbruch zu setzen. Je länger man aber damit zögere, desto geringer seien die Chancen des Projekts.

Solothurn ist nicht steuergünstig

Diese Einschätzung teilt der Immobilienentwickler Bracher. Zurzeit sei das Zinsniveau niedrig und die Nachfrage nach Wohnraum lebhaft. 750 Interessenten haben sich bereits gemeldet. Die Investoren stünden bereit, sagt Bracher. Aber sie würden das Interesse verlieren, mahnt er, wenn nicht bald etwas passiere. Wo es klemmt, ist aus seiner Sicht eindeutig: «Die Politik muss ein Zeichen setzen, dass sie diese einmalige Chance ergreifen will.»

«Wenn wir hier in Biel statt in Solothurn wären, wäre das Projekt schon im Bau», regt sich Bracher auf. Schon vor vier Jahren habe er den Finger auf den wunden Punkt gehalten und gesagt, dass man einzonen müsse. Der Boden, wo die Wasserstadt zu stehen kommen soll, ist immer noch Landwirtschaftsland statt Bauzone. Im Büro des Wirtschafts-anwaltes Bracher hängt eine Visualisierung des Projekts, die fast die ganze Wand ausfüllt. Er hat die Kanzlei seines Vaters stark ausgebaut und im Bereich Immobilien einiges erreicht, insbesondere mit dem Anlageinstrument Bonainvest, das jährlich etwa 200 Mio. Fr. verbaut. Auf die Wasserstadt ist Bracher laut eigenen Angaben nicht angewiesen. Institutionelle Investoren wie die Pensionskassen von Migros und Coop vertrauen Bonainvest Geld an und beteiligen sich damit an soliden, unspektakulären Projekten mit dem Charme der Mehrheitsfähigkeit, so beispielsweise 24 Wohnungen in Bätterkinden, 48 in Oensingen und 16 in Lyss.

Die Wasserstadt wäre ein anderes Kaliber. Sie wäre grösser, umfasste sie doch 530 Wohnungen, Bootsplätze und 375 000 Quadratmeter dem Land abgerungene Wasserfläche. Das wäre ein Wurf; Bracher wäre jemand, der es geschafft hat, etwas zu bewirken, was von Dauer ist. Er erzählt nicht bloss von einem Bauprojekt, sondern appelliert an den Ver-

stand der Zuhörer, an ihre Emotionen, plädiert im Namen der Steuerzahler und des Standorts Solothurn. Er kämpft nicht alleine, vielmehr bringt ihm die Politik breit abgestützt Wohlwollen entgegen; eine Wertschöpfungsstudie belegt angeblich die wirtschaftlichen Vorteile des Projekts bis auf den Rappen genau. Sie beruht auf vielen Annahmen, aber die Grundvoraussetzung, dass derart gut gelegener Wohnraum begüterte Menschen anspricht, dürfte kaum falsch sein. Der

Im Wege stehen könnte dem Projekt das Raumplanungsgesetz, mit dem die Bevölkerung die Zersiedlung stoppen wollte.

Steuerfuss in der Stadt Solothurn beträgt für natürliche Personen allerdings 115%, dazu kommen 9% Feuerwehrrersatz-abgabe, die sich auf maximal 400 Fr. belaufen. Von einer besonders steuergünstigen Gemeinde kann also nicht die Rede sein. Die Attraktivität für sehr einkommensstarke und vermögende Personen hält sich somit in Grenzen.

Gleichwohl scheint das Leben am Wasser erstrebenswert. «Les pieds dans l'eau», wie man auf Französisch sagt, lässt man sich vielerorts etwas kosten. Nur schon die Sicht aufs Wasser führt häufig zu steigenden Immobilienpreisen und Mieten. Wasser bedeutet Leben und Reichtum, und das weiss man offenbar nicht nur in Solothurn: Der Investor Willi Gyger schlägt eine Wohnüberbauung mit Wasseran-stoss in Staad vor, einer Ortschaft, die zur Stadt Grenchen gehört. Das Projekt ist zwar viel kleiner als die Wasserstadt und würde geschätzte 30 Mio. Fr. kosten, es folgt aber einer vergleichbaren Logik wie das Vorhaben östlich davon.

Bracher verfolgt das Projekt in Solothurn schon seit zehn Jahren. Weltweit kennt er über zwanzig Wasserstädte und hat zehn davon besucht; er schätzt das Wasser und lebt auch an der Aare. Trotz Hindernissen hat er das Projekt noch nicht aufgegeben, zumal er Verbündete besitzt. Regionale Firmen, beispielsweise die AEK Elektro AG, die Bauunternehmung Marti AG Solothurn, die Sterki Bau AG und die Wyss A. Holding AG, zu der das Baugeschäft Jäggi + Hafter gehört, engagieren sich dafür und sind Aktionäre der Wasserstadtsolothurn AG geworden. Zwar gibt es ein Architekturbüro, das opponiert und andere Vorschläge gemacht hat, wie man Verdichtung erzielen könnte, aber diese Promotoren sind nicht das Problem von Bracher. Im Wege stehen könnte ihm vielmehr das Raumplanungsgesetz (RPG).

Ausnahme vom Raumplanungsgesetz?

Am 1. Mai 2014 trat das revidierte RPG in Kraft, und damit ist die Schwierigkeit, die Wasserstadt zu realisieren, deutlich gestiegen. Die Mehrheit der Stimmbevölkerung hat 2013 zum Ausdruck gebracht, dass sie keinen Landverschleiss mehr will. Konkret bedeutet das, dass Kantone oder Städte, die über genügend Bauzonen verfügen, keine neuen mehr schaffen dürfen. Die Stadt Solothurn gehört zu dieser Kategorie, denn mit dem Gebiet «Weitblick», das zwischen dem

Stadtrand und der Deponie liegt, besitzt sie eine Bauzone, die es ihr erlauben würde, im Fall von wachsenden Einwohnerzahlen genügend Wohnraum zu schaffen.

Um die Fläche für die Wasserstadt einzuzonen, gibt es nur zwei Alternativen. Keine von beiden ist unmöglich, aber beide sind anspruchsvoll und nur denkbar, wenn sie breite politische Unterstützung erhalten. Erstens könnten Stadt und Kanton wegen der übergeordneten Bedeutung der Entsorgung des Stadtmists beim Bund eine Ausnahme vom RPG beantragen. Bernard Staub, Chef des Amtes für Raumplanung des Kantons Solothurn, sagt zu dieser Variante, dass noch nicht klar sei, welche Sachverhalte überhaupt Ausnahmen rechtfertigten. Auf jeden Fall ist sogar dann, wenn der Bund Hand zu dieser Lösung böte, mit erheblichem Widerstand von Umweltverbänden zu rechnen, die gegen eine Verwässerung des RPG kämpfen. Das Gebiet der Wasserstadt tangiert ausserdem die Landwirtschafts- und Schutzzone «Witi» zwischen Grenchen und Solothurn.

Die zweite Variante käme zum Zug, wenn der Bund eine Ausnahmegewilligung ablehnte. Sie besteht darin, zu kompensieren. Für die 17 Hektaren Siedlungsfläche in der Wasserstadt müssten andernorts Bauflächen ausgezont werden. Voraussetzung wäre dabei, dass Grundeigentümer Hand böten. Da der «Weitblick» am Rand von Solothurn der Gemeinde gehört, müssten die Gemeinderäte zustimmen.

Ob die Politiker und Beamten von Stadt und Kanton Solothurn genügend rasch eine Lösung finden, um die Wasser-

stadt Wirklichkeit werden zu lassen? In einem Rechtsstaat muss die Verwaltung gemäss dem Prinzip der Gesetzmässigkeit handeln. Es macht Entscheidungen vorhersehbar und verleiht ihnen demokratische Legitimation. Und wenn das Volk wie im Fall des RPG ein Gesetz gegen die Zersiedlung annimmt, schränkt es damit auch die Chance von Visionen ein oder von kreativen Projekten wie der Wasserstadt.

Stimmen aus der Bevölkerung

Zwischen der Deponie Spittelfeld und der Aare liegt der Bauernhof Glutzhof. Der Pächter des Gutes ist gegenüber dem Projekt der Wasserstadt skeptisch eingestellt. Er glaubt, dass dieses nicht die einzig Lösung des Problems Stadtmist sei, weshalb die Verantwortlichen genau abklären sollen, welche Möglichkeiten bestünden.

Die Leute, die in der Altstadt von Solothurn an der Aare in der Sonne sitzen und Kaffee trinken, benötigen nicht unbedingt eine neue Promenade flussaufwärts. Und sie werden möglicherweise auch die Steuererhöhung verkraften, die vielleicht kommt, wenn die Sanierungsrechnung für den Stadtmist fällig wird. Eine Dame, die in der Nähe des Schwimmbades und unweit vom Standort der Wasserstadt wohnt, findet das Projekt der neuen Siedlung «super». Sie hofft, dass es realisiert wird und man im Stadtmist keinen atomaren Abfall findet. Ihr zweiter Wunsch wird mit Sicherheit in Erfüllung gehen.

Wo
BUSINESS
lebt

D4
Business Village Luzern

Ihr neuer Bürostandort mit attraktiven Vorteilen

- Büroflächen von 20–15000m², modular und repräsentativ
- Professionelle Business Services und Life-Balance-Angebote
- Zentral gelegen, optimal erschlossen, mit eigenem Bahnhof
- Wirtschaftlich interessanter Standort

D4 Business Village Luzern
Platz 4 6039 Root D4 Switzerland
T +41 41 455 20 20 F +41 41 455 20 21
info@d4business-village.ch www.d4business-village.ch