

Deponiesanierung mit Vorbildcharakter: Wasserstadt Solothurn an künstlicher Flussschleife der Aare
VISUALISIERUNGEN: HERZOG & DE MEURON



Zusammen die Kurve kriegen

In Solothurn hoffen private Initianten auf die Hilfe der öffentlichen Hand für den Bau eines neuen Stadtteils – solche Kooperationen könnten wichtiger werden

VON JÜRGEN MEIER

SOLOTHURN Das Projekt nennt sich Wasserstadt Solothurn, seine Dimensionen sind enorm. Im Westen des Stadtkerns ist direkt an der Aare der Bau einer künstlichen Flussschleife geplant. Dort sollen 530 Wohnungen entstehen sowie 130 Parzellen für Einfamilienhäuser. Vorgesehen sind auch ein Hotel, eine lange Uferpromenade samt Badestegen sowie Restaurants, Gewerbeflächen und Freiräume. Die Pläne stammen von den Basler Stararchitekten Herzog & de Meuron.

Nicht nur die Grösse und die prominenten Architekten machen das Projekt speziell. Es soll nämlich auf dem Gelände einer alten Mülldeponie entstehen. Diese würde saniert, damit dort gefahrlos gewohnt werden kann. Die Initianten um den Immobilienunternehmer Ivo Bracher streben eine enge Zusammenarbeit mit den Behörden an. Sie lässt sich auf eine einfache Formel bringen. Das Land der heutigen Deponie würde zu Bauland eingezont. «Dank der zusätzlichen Steuererträge der Wasserstadt finanziert sich die Sanierung der Deponie von alleine», erklärt Peter Boesch, Geschäftsführer Wasserstadtsolothurn AG. Eine Steuererhöhung zur Finanzierung der bis zu 200 Millionen Franken teuren Arbeiten werde unnötig.

Hoffen auf hohe Steuereinnahmen

Das klingt fast zu gut, um wahr zu sein. Doch die Stadt Solothurn sieht durchaus Vorteile. «Der Steuerertrag wäre höher, wenn das Land der Deponie überbaut würde und nicht Landwirtschaftsland bliebe», bestätigt Finanzverwalter Reto Notter. «Müsste die Deponie total saniert werden, würden es die zusätzlichen Steuereinnahmen der Stadt erlauben, die entstehenden Kosten zu bezahlen», bestätigt er.

Anfangs zeigten sich Gemeinde und Kanton noch skeptisch. Die Initianten hatten ein Gutachten erstellt, das die vom Projekt ausgelöste Wertschöpfung aufzeigte. Die Gemeinde hielt diese Analyse

allerdings für zu optimistisch. Darum wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt eine neue Version erarbeitet. Weil zudem der Kanton eine wichtige Rolle beim Vorhaben spielt, gelangten die Initianten auch an ihn.

Angedacht ist jetzt, dass der Kanton für die Sanierung eine Anleihe aufnimmt – dies darum, weil er dank seines guten Ratings attraktive Konditionen bekom-

men würde. Nach drei bis vier Jahren würde mit der Rückzahlung der Anleihe begonnen. Dann also, wenn Stadt und Kanton dank der Steuern der neuen Bewohner zusätzliche Einkünfte hätten. Der Bau der Wasserstadt selber würde privat finanziert.

Laut Geschäftsführer Boesch wäre die Wasserstadt ein «sehr fairer Deal für Solothurn». Traumrenditen für die privaten Investo-

ren gebe es jedenfalls nicht, beruhigt er. Finanzverwalter Notter sagt dennoch, dass «wir noch darüber reden müssten, wie die Profite aus einem solchen Projekt am Schluss zwischen der Stadt und den Initianten aufgeteilt würden».

Bei PPP-Projekten hat die Romandie einen Vorsprung

Doch so weit ist es noch längst nicht. Das Projekt steht vor hohen Hürden. So ist völlig offen, ob das Land der Deponie tatsächlich eingezont werden kann oder wie hoch die Beiträge des Bundes an die Sanierungskosten sein werden. Laut Boesch taugt das Projekt Wasserstadt aber auf jeden Fall zum Vorbild, denn es existieren vielerorts Deponien, die zu sanieren wären. Die Wasserstadt könne hier als Modell dienen.

In der Schweiz gibt es bereits Vorbilder für eine engere Zusammenarbeit zwischen Behörden und privaten Investoren. Eine etablierte Form, die noch weitergeht als das Projekt Wasserstadt, nennt sich Private Public Partnership (PPP). Dabei schreibt die öffentliche Hand ein Vorhaben in allen Details aus und übergibt den Auftrag dann an eine private Organisation. Diese kümmert sich um die Finanzierung, den Bau und den langfristigen Betrieb. Damit liesse sich Geld sparen, sagt Heinz Gut, Geschäftsführer des Vereins PPP Schweiz. Private Betreiber würden bereits in der Bauphase stärker auf die Kosten achten. Ein Vergleich der Modelle zeige, dass über die ganze Lebensdauer fünf Prozent tiefere jährliche Kosten bei einem PPP allemal möglich seien. Noch hat es dieses Modell eher schwer in der Schweiz. Laut Gut dürfte das Thema PPP in den nächsten Jahren aber verstärkt in den Fokus rücken, denn die «öffentlichen Gelder werden knapper», so Gut. Derzeit werden denn auch ein gutes halbes Dutzend PPP-Projekte diskutiert – mehrheitlich allerdings in der Romandie, so Gut. Die Romands seien den Deutschschweizern hier voraus. Vielleicht wegen des Einflusses von Frankreich, wo sich diese Form der Zusammenarbeit gut etabliert habe.



Zugang zum Wasser: Uferpromenade (o.), Wohnung mit Aussicht

Private Public Partnership (PPP)

Das erste offizielle PPP-Projekt der Schweiz ist das Kantonale Verwaltungszentrum Neumatt in Burgdorf. Es wurde durch ein Konsortium aus Gesellschaften der Marti Bauunternehmungen und der Royal BAM realisiert. Auf dem Zeughausareal entstanden das neue Regionalgefängnis, vier Verwaltungsgebäude sowie das Strasseninspektorat/Tiefbauamt samt Werkhof. Der Kanton Bern amortisiert das Projektvolumen gestaffelt ab Zeitpunkt des Bezugs. Die Hälgi Facility Management AG übernimmt während 25 Jahren den Betrieb der Anlage. «Sollte mit der Betriebs-gesellschaft etwas passieren, hat der Kanton ja die Anlage als Pfand in der Hand», sagt Heinz Gut, Geschäftsführer des Vereins PPP Schweiz.

AUFGEFALLEN



Umweltfreundlich feuern

Ein Haus mit Cheminée ist der Traum fast aller Schweizer. Obwohl wir alle irgendwo ein schlechtes Gewissen haben, wenn wir ein Scheit nach dem anderen in die Flammen werfen, weil das so gemütlich ist. Die H:O-Technik der Firma Ganz Baukeramik verbindet nun das Gemütliche mit dem Nützlichen. Sie hat ein Cheminée entwickelt, das gleichzeitig als Kraftwerk dient. Wasser wird durch einen Wärmetauscher geführt und vom Feuer erhitzt. Das Wasser kann im ganzen Haus genutzt werden, etwa über die Heizkörper, die Fussbodenheizung oder beim Baden und Duschen. Verfeuert man zwei Kilo Brennholz, lässt sich damit über acht Minuten bei 39 Grad duschen. Damit tut man etwas für die Umwelt – und die Cheminéés brauchen nicht einmal mehr Platz als all die Feuerstellen, bei denen die Flamme primär die Seelen der Hausbewohner wärmt. www.ganz-baukeramik.ch

Tipps für Haus- und Wohnungsbesitzer

Die Schweizer werden von einem Volk von Mietern zunehmend zu einem Volk von Haus- und vor allem Stockwerkeigentümern. Damit stellen sich ganz neue Fragen. Es geht nicht mehr darum, wann man eine Mietsenkung zugute hat oder wer wann den Waschküchenschlüssel bekommt. Sondern darum, ob der Besitzer einer Gartenwohnung eine Store an die Fassade schrauben darf (nur mit Einwilligung der anderen Eigentümer), ob man frei ist bei der Inneneinrichtung seiner Wohnung (ja) oder ob es an der Eigentümerversammlung für die Bewilligung der Jahresrechnung Einstimmigkeit braucht (nein). Diese Fragen und mehr beantwortet ein Ratgeber mit dem Titel «Die Regeln des Stockwerkeigentums» aus dem Saldo-Verlag. Das 211 Seiten starke Buch behandelt in zehn Kapiteln alles vom Kauf über den Unterhalt bis zum Verkauf. Die 32 Franken für das Buch sind insbesondere für all jene eine gute Investition, die sich derzeit den Kauf einer Wohnung überlegen.

Haben Sie eine Anregung für unsere Immobilienseite? Schicken Sie uns eine E-Mail an die Adresse: architektur@sonntagszeitung.ch

IMMOTIPP

Stil mit Grösse

Der Loft befindet sich im dritten Geschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in Altendorf SZ. Er diene als Showroom eines Innenarchitekturbüros und bietet eine Top-Innenausstattung. Dazu gehören Badelandschaft mit Mosaikwanne, ein Steuerungssystem für Licht und Musik und eine Wand mit Wasserfalleffekt. Vom Loft sieht man auf den oberen Zürichsee. Dieses Objekt kann gemäss Homegate.ch für den Preis von 1 430 000 Franken gekauft werden.



Alle weiteren Informationen finden Sie auf: www.sonntagszeitung.ch/immobilien