

Das Mammutprojekt auf grüner Wiese

Weitblick 1300 Menschen sollen hier wohnen, 1600 hier arbeiten. Das Projekt steht kurz vor der Umsetzungsphase

VON ANDREAS KAUFMANN

Fusion hin oder her: Solothurn wird wachsen. Auch aufgrund des Mammutprojekts, das in den Köpfen der Planer seit längerem Gestalt annimmt - sowie bald auch auf Bauplänen und auf der grünen Wiese. Unter der Federführung der Stadt als Grundbesitzerin soll in den nächsten Jahrzehnten entlang der Westtangente der neue Stadtteil «Weitblick» entstehen - in den Gebieten Obach, Mutten, sowie Ober- und Unterhof. Das Entwicklungskonzept, das dem Gemeinderat am 18. August zur Behandlung vorgelegt wird, hebt die Absichten hervor, die man verwirklichen will - über einen Zeithorizont bis 2036. So soll die Weststadt mit dem Zentrum verbunden und gleichzeitig eine nachhaltige Stadtentwicklung gefördert werden, die der optimalen Nutzung der raren Fläche Rechnung trägt. Dies soll auch durch höhere Ausnutzungsziffern erreicht werden. Und der bereits realisierte öffentliche Verkehr schafft vor allem im Norden gute Startbedingungen: mit dem Bahnhof Allmend, sowie den BSU-Linien 5/7 sowie 6.

Nach Abschluss von «Weitblick» sollen 1300 Menschen hier Wohnsitz finden und weitere 1600 Personen ihren Arbeitsplatz haben. Bereits jetzt zeichnet sich eine Zweiteilung der 13 geplanten Baufelder ab: Im Weitblick-Nord soll sich die Nutzung unter dem Titel «Öffentliche Stadt» auf ein sozial durchmischtes, familiäres Miteinander und auf autoarme Verhältnisse ausrichten. Gerade hier soll Gemeinschaftlichkeit durch geschlossene Bauweise geschaffen werden. Das Weitblick-Süd als «Business Stadt» hingegen ist als Wohnen-Arbeiten-Mix auf eine anonymere, autoaffine Zielgruppe ausgerichtet. Als Parkanlage soll der Segetzhain zwischen den Quartierteilen zu liegen kommen. Als weiterer Grünraum plant die Stadt östlich des Stadions Brühl den Allmend-Mehrzweckplatz. Flächenmässig wird der Wohnraum im

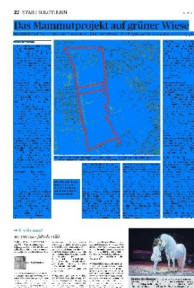
«Weitblick» 46 Prozent ausmachen, gegenüber einem Gewerbe- und Dienstleistungsanteil von 54 Prozent. Erwünscht wären auch Strukturen wie Quartierläden, da sich Detailhändler sonst grossteils in der Altstadt oder in Altstadtnähe befinden.

Zwei Quartierteile, ein Park

Die Zeitplanung sieht eine Etappierung in drei Tranchen vor, wobei die Erschliessung mehrerer Baufelder provisorisch terminiert ist: In einer ersten Etappe ab 2018 die nördlichen Baufelder, sowie eines im Südosten des Perimeters, in der zweiten Etappe ab 2025 die Felder angrenzend an den Segetzhain, und in der letzten Etappe ab 2032 die restlichen Felder im Süden. Der Segetzhain könnte als «Werbeträger» für weitere Investoren bereits nach der ersten Etappe realisiert werden. Das nördlichste Baufeld entlang der Bahnlinie soll ausserdem als Pilotprojekt zuerst realisiert werden und für die weitere Planung und Umsetzung Erfahrungswerte liefern. Bereits im kommenden Jahr könnten übrigens die ersten Arbeiten im Bereich Infrastruktur in Angriff genommen werden.

Goldgrube für die Stadtkasse?

12,3 Mio. Franken kostete der Landerwerb für die Stadt, die Entwicklungskosten fürs Projekt werden mit voraussichtlich 3,1 Mio. Franken zu Buche schlagen. Den Löwenanteil machen aber die Investitionen für Strassen, Begrünung, Kanalisation, Fernwärme und weiteren Installationen aus: 33,7 Mio. Franken. Diesen Ausgaben von total 49 Mio. Franken stehen nach heutiger Einschätzung aber stattliche Einnahmen gegenüber: An Baurechtszinsen und Erträgen aus Landverkäufen sollen 69,9 Mio. Franken zusammenkommen. Von den fast 126 000 Quadratmetern, die sich über die 13 Baufelder verteilen, könnten gemäss eines vorgeschlagenen Modells zum Abschluss des Projekts rund 15 Prozent der Fläche im Baurecht verpachtet



Hauptausgabe

Solothurner Zeitung AG
4501 Solothurn
058/ 200 47 74
www.solothurnerzeitung.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 22'207
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 818.006
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 22
Fläche: 80'657 mm²

und 85 Prozent im Landverkauf abgetreten sein. Die Stadt hat das Land (gesamthaft 178 000 Quadratmeter) zu einem Preis von 69 Franken pro Quadratmeter erworben und wird als Erschliessungs- und Infrastrukturkosten zusätzliche 200 Franken auf den potenziellen Käufer abwälzen. Mittelfristig könne durch den Mehrwert des Quartiers mit einem stattlichen Quadratmeterpreis von 500 bis 600 Franken gerechnet werden, so der Bericht. Da die Planung aber über mehrere Jahrzehnte erfolgt, bleibt die Schätzung der Kennzahlen entsprechend vage. So oder so: Mit einem prognostizierten Plus von 20 Mio. Franken würde das Projekt für die Stadt Solothurn zur Goldgrube. Nicht projektiert sind übrigen die Kosten für die Altlastensanierung im südlichen «Weitblick», die auch die Wasserstadt-Pläne betrifft.

Auch die voraussichtliche volkswirtschaftliche Wertschöpfung dient als Entscheidungsgrundlage: So wird in der Realisierungsphase mit 700 Mio. Franken an ausgelösten Bauinvestitionen gerechnet, ebenso mit Steuersubstraten für Bund, Kanton und Stadt von jährlich zwölf Mio. bei natürlichen und sechs Mio. bei juristischen Personen. Beim Unterhalt an Immobilien und Infrastruktur könnte weiter ein Auftragsvolumen von jährlich drei Mio. ausgelöst werden. Auch rechnen die Planer mit Multiplikatoreffekten, die weitere Bauinvestitionen und weiteren Bedarf an Arbeitskräften generieren: im Areal selbst, in der Stadt, sowie in der Region.

Aus den Grundlagen des Entwicklungskonzepts hat die Projektleitung «Weitblick» auch eine «Charta zur Arealentwicklung» geschaffen. Dieser soll Planern, Bauwilligen und Behörden als Leitfadens- und Planungsinstrument in der Umsetzungsphase dienen.

«Autoarm» als Devise

Natürlich ist Planung auch Einschränkungen unterworfen, was ebenso im Entwicklungskonzept Eingang fand. So strebt man eine Plafonierung des motorisierten Verkehrs an. Ohne Anspruch auf eine au-

toarme Planung rechnet man mit durchschnittlich 8800 Fahrten pro Tag im Quartier. Mit Massnahmen zur Verkehrsreduktion (unter anderem einer reduzierten Anzahl Parkplätze) lasse sich der Verkehr auf 5930 Fahrten reduzieren, so das Konzept.

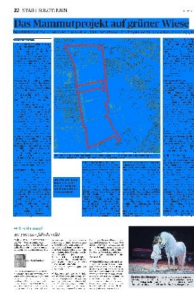
Weiter wird das «Weitblick»-Gebiet nach derzeitigem Planungsstand mit Fernwärme erschlossen werden. Zwar wurde lange von einer Fernwärmelösung abgesehen: Eine zu lange Anschlussleitung ohne potenzielle Abnehmer muss gebaut werden - und dies an zahlreichen Hindernissen vorbei. Auch sei die Bauweise im «Weitblick» auf einen ohnehin niedrigen Heizbedarf ausgelegt. Laut Regio Energie Solothurn würden sich die Investitionen daher nie amortisieren. Da allerdings in der Gemeindeordnung Grundsätze der 2000-Watt-Gesellschaft verankert sind, wonach erneuerbare Wärmeträger oder Abfallwärme vorzuziehen sind, übernimmt die Stadt selbst die anfallenden Anschlusskosten von 2,5 Mio. Franken.

Allfällige Widerstände

Auch wenn der Bericht bereits skizziert, wie «Weitblick» dereinst aussehen könnte: «Das Konzept lässt Handlungsspielräume offen», kommentiert Andrea Lenggenhager, die als Leiterin des Stadtbauamtes gleichzeitig auch die Gesamtprojektleitung innehat. Und somit hat das Mammutprojekt «Weitblick» noch zahlreiche Unbekannte in der Gleichung. Unbekannte, die es in den nächsten zwei Jahrzehnten zu lösen gilt, ungeachtet von Widerständen, die man zu erwarten hat: So sind die städtischen «Weitblick»-Pläne beispielsweise dem Verein Solothurn Masterplan ein Dorn im Auge: Aus Sicht einer gewünschten Verdichtung in die städtischen Zentren sei auf Projekte wie «Weitblick» oder die Wasserstadt zu verzichten. Auf Gegenwind stossen könnte das Projekt aber auch aus sentimentalen Gründen: Der Henzihof mit Lusthäuschen, der sich im Planungssperimeter befindet und als schützenswert gilt, könnte ebenfalls Gegner auf den Plan rufen. Das Entwicklungskonzept indes lässt das Schicksal des Henzihofs noch offen.

«Das Entwicklungskonzept lässt bewusst Handlungsspielräume offen.»

Andrea Lenggenhager
Leiterin Stadtbauamtes

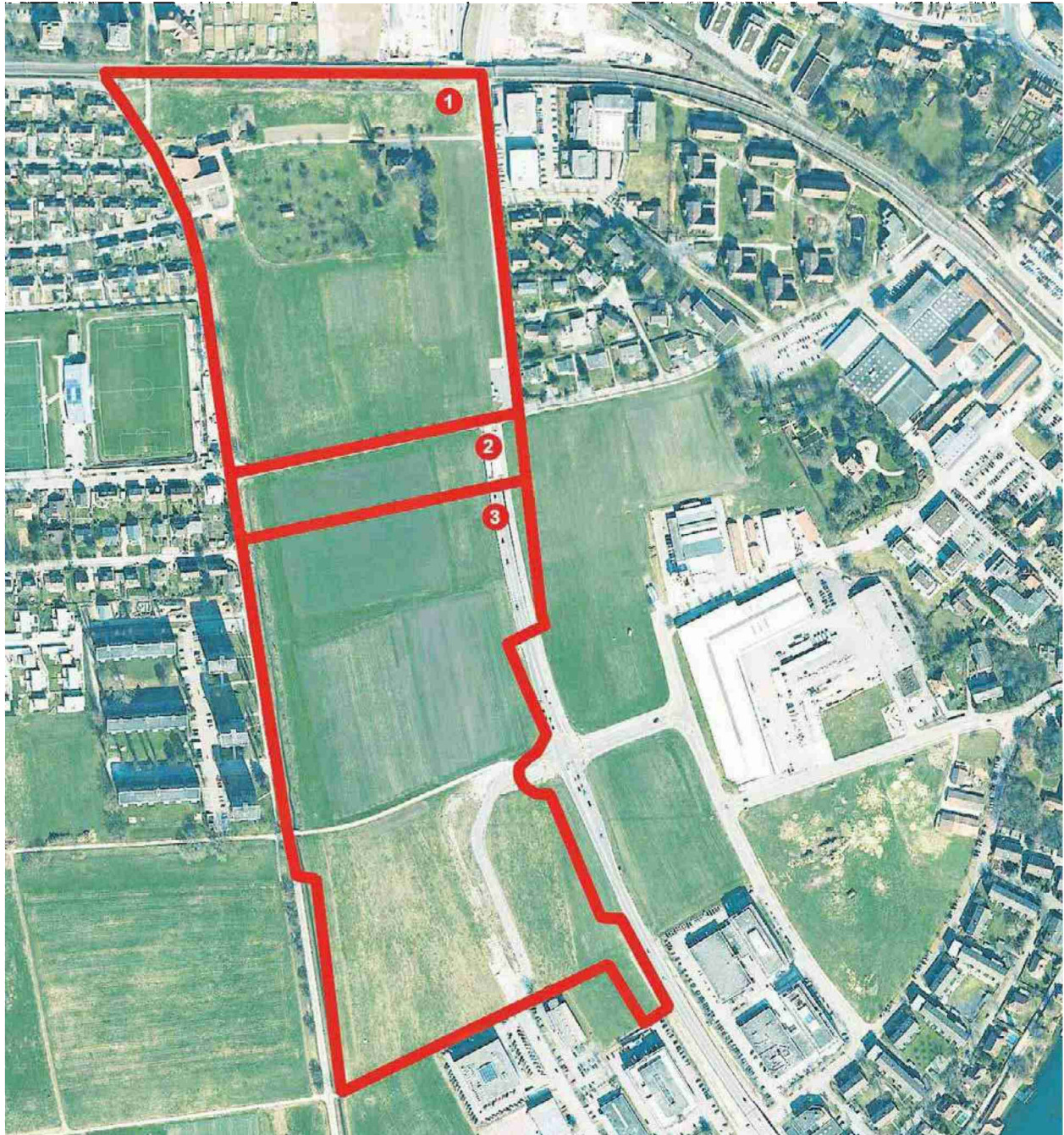


Hauptausgabe

Solothurner Zeitung AG
4501 Solothurn
058/ 200 47 74
www.solothurnerzeitung.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 22'207
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 818.006
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 22
Fläche: 80'657 mm²



Die familiäre, sozial durchmischte Nordhälfte «Öffentliche Stadt» (1) soll durch die Grünanlage «Segetzhain» (2) vom wirtschaftlich orientierten Südtel (3), der «Business Stadt», abgetrennt werden.

GOOGLE EARTH/MONTAGE: CIRIL KAMMERMANN