

«Sälipark 2020»: Das Zeitfenster für Realisierung bleibt nicht ewig offen

Das Familienunternehmen Giroud Olma will das beliebte Einkaufszentrum «Sälipark» in Olten zu einem Begegnungs-, Wohn- und Einkaufsort weiterentwickeln. Im Gespräch sagt Investor Thomas W. Jung, wo sein Projekt zur Stadtentwicklung heute steht und was es für die erfolgreiche Realisierung braucht. Thomas W. Jung verrät ebenfalls, warum das Projekt weiterhin «Sälipark 2020» heisst, auch wenn es bis 2020 wahrscheinlich noch nicht fertiggestellt ist.

In den letzten Monaten hörte man kaum mehr was vom «Sälipark 2020». Warum?

Es stimmt, die Baumaschinen sind noch nicht aufgefahren. Doch die Arbeiten laufen auf Hochtouren. Diese sind für die Öffentlichkeit weniger sichtbar, aber sie sind für das Projekt entscheidend. Und die Bevölkerung weiss auch ohne tägliche Schlagzeilen, dass wir etwas Tolles planen.

Eine überraschende Aussage – wie kommen Sie darauf?

Wir werden fast jede Woche nach unseren geplanten Wohnungen gefragt. Leute möchten wissen, ob sie eine der 70 Wohnungen bereits heute reservieren und wann sie dann einziehen können. Das zeigt, wie gross das Interesse am Wohnen im Stadtzentrum und an altersgerechten Wohnungen ist. Diese Interessen wollen wir mit «Sälipark 2020» ebenfalls befriedigen.

Was können Sie den Personen bieten, die eine Wohnung im «Sälipark 2020» mieten wollen?

Leider noch nicht viel. Wir nehmen ihre Adressen auf die Warteliste und informieren sie über die Projektentwicklung.

Wo steht Ihr Projekt «Sälipark 2020» heute?

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn hat im Herbst 2017 den «Sälipark 2020» in den kantonalen Richtplan aufgenommen. Damit haben wir einen wichtigen Meilenstein erreicht. Und nach dem Mitwirkungsverfahren im Frühjahr 2016 legte die Stadt Olten Ende 2016 den Gestaltungsplan öffentlich auf. Jetzt arbeiten wir daran, die Rückmeldungen zu bearbeiten, damit die Stadt Olten den Gestaltungsplan rasch genehmigen kann.

Gegen den Gestaltungsplan gingen über 40 Einsprachen ein. Hat Sie diese Reaktion überrascht?

Wir erhalten sehr viele positive Rückmeldungen auf unser Projekt, was uns freut und ermutigt. Gleichzeitig wissen wir, dass ein Bauvorhaben mitten in der Stadt nicht nur Begeisterung auslöst. Die Einsprachen zum Gestaltungsplan betreffen wie erwartet vor allem nachbarschaftliche Themen und Fragen zur Verkehrserschliessung.

Was sind die Bedenken Ihrer Nachbarn?

Ein Gesundheitszentrum mit einer Klinik, eine Fachhochschule und ein Hotel sind unsere direkten Nachbarn. Diese Branchen haben Respekt vor Bauarbeiten, welche ihre Geschäfte und Kunden stören könnten. Wir stehen im direkten Gespräch mit diesen Nachbarn und zeigen ihnen, wie wir die Emissionen so tief wie möglich halten wollen. Unsere Fachleute investieren viel Zeit und Geld in die Planung und Organisation der Bauarbeiten. Und sie nehmen dabei auch Anregungen der Nachbarn auf.

Finden Sie eine Lösung mit den Nachbarn?

Ich bleibe optimistisch, obwohl die Gespräche teilweise frustrierend und zeitaufwändig sind. Die Nachbarn sehen, dass das Quartier mit dem «Sälipark 2020» deutlich aufgewertet wird. Und das nützt auch ihnen. Kurzfristig sind dafür halt Bauarbeiten mit gewissen Emissionen notwendig.

Wie steht es mit den Einsprachen gegen die Verkehrsführung?

Das Projekt «Sälipark 2020» wurde in enger Zusammenarbeit mit den städtischen und kantonalen Behörden entwickelt. Beim Verkehr haben wir die Regeln des Mobilitätsplans akzeptiert, obwohl dieser noch nicht rechtskräftig war. Wir haben damit auf rund 300 Parkplätze verzichtet, auf die wir eigentlich ein Anrecht gehabt hätten. Die Stadt hat uns im Gegenzug versichert, dass sie dem Projekt gemäss dem Mobilitätsplan zustimmen kann.

Einige Einsprecher verlangen, dass das «Sälipark 2020» nur noch von Süden her, über den Säli-Kreisel, erschlossen wird. Ist das eine Option?

Klare Antwort: nein. Stadt und Kanton sagen uns, dass sie eine solche einseitige Erschliessung nicht bewilligen können, da diese dem Mobilitätsplan und den anderen Verkehrsplänen widersprechen würde. Und auch für uns als Investor ist eine Erschliessung einzig über die Sälistrasse nicht akzeptierbar: eine solche Verkehrsführung gäbe nicht zumutbare Beeinträchtigungen für unsere Kundinnen und Kunden und sie würde Personen aus Starrkirch-Wil, Dulliken und weiteren Gemeinden zu unnötigen Mehrfahrten zwingen.

Können Sie verstehen, dass der Verkehr rund um das grössere Einkaufszentrum Angst machen kann?

Natürlich kann ich das nachvollziehen. Deshalb haben wir in der Planung intensiv daran gearbeitet, den Verkehr rund um den «Sälipark 2020» optimal zu führen. Der «Sälipark» ist schon heute ein «grünes» Einkaufszentrum: über die Hälfte der Kundinnen und Kunden kommen mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder zu Fuss. Das sieht bei Einkaufszentren in der Agglomeration ganz anders aus.

Wie geht es mit den Einsprachen gegen den Gestaltungsplan weiter?

Die Stadt Olten muss die Einsprachen prüfen und dann darüber entscheiden. Unsere Aufgabe als Investor ist, dafür die Voraussetzungen zu schaffen, insbesondere im Gespräch mit unseren direkten Nachbarn. Ich hoffe sehr, dass der Gestaltungsplan rasch rechtskräftig wird, damit wir dann Ende 2018 oder spätestens Anfang 2019 die Baubewilligung erhalten können.

Steht der «Sälipark 2020» im Jahr 2020?

Mindestens laufen im Jahr 2020 die Bauarbeiten und das Projekt wird sichtbarer. Und vielleicht können sogar erste Elemente des neuen Begegnungs-, Wohn- und Einkaufsortes fertiggestellt werden. Unser Ziel ist es, dass 2020 die Bauarbeiten auf Hochtouren laufen und dass eine Eröffnung im Jahr 2022 möglich ist.

Und darum halten Sie am Namen «Sälipark 2020» fest?

Es gibt einen anderen Grund. Das Zeitfenster für die Realisierung bleibt nicht ewig offen. Der Detailhandel befindet sich mitten in grossen Veränderungen, ausgelöst durch Online-Handel und auch Einkaufstourismus. Unser Partner, die Migros Aare, wartet nicht ewig, bis er in Olten die neue Einkaufswelt für den täglichen Naheinkauf gestalten kann. Heute lassen sich Investitionen von über 100 Millionen Franken für ein solches Projekt noch rechtfertigen. Wir müssen jetzt aber vorwärts machen. Deshalb halte ich am Namen «Sälipark 2020» fest.