

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

vom 23. Dezember 2019

Interpellation Fraktion SP/JSP betr. Kunstmuseum/Beantwortung

Die Fraktion SP, Junge SP Region Olten, hat zuhanden der Parlamentssitzungen vom 20. und 21. November 2019 eine Interpellation mit folgendem Wortlaut eingereicht:

«Im Oltner Tagblatt vom 13.8.19 ist ein Artikel zum strategischen Entscheid des Stadtrates erschienen, dass das Kunstmuseum an seinem heutigen Standort bleiben soll. Im nächsten Jahr soll dazu ein «Investorenwettbewerb» durchgeführt. Zum Begriff «Investorenwettbewerb» findet man keine einheitliche präzise Definition. Solche Wettbewerbe werden normalerweise durchgeführt, wenn eine öffentliche Institution ein Grundstück für einen bestimmten Zweck nutzen will, aber die Umsetzung einem Investor übertragen will, der dann auch Eigentümer des Grundstückes und der Bauten wird. Im Beitrag des Oltner Tagblatt findet man dazu die folgende Passage: Nächstes Jahr will der Stadtrat dazu einen Investorenwettbewerb mit verschiedenen Auflagen durchführen, bei dem auch das ehemalige Naturmuseum an der Kirchgasse 10 miteinbezogen wird. Diese Liegenschaft möchte der Stadtrat anschliessend verkaufen oder im Baurecht an Dritte abgeben. «Die beiden Gebäude sollen gemeinsam entwickelt werden». Es gibt dazu diverse Fragen, die auch für die Öffentlichkeit von Interesse sein dürften:

- 1. Welchen Nutzen und welche Rechte kann der Gewinner des «Investorenwettbewerbs» erwarten?*
- 2. Welchen konkreten Nutzen erwartet der Stadtrat vom «Investorenwettbewerb»?*
- 3. Wie genau soll das Kunstmuseum in diesen «Investorenwettbewerb» einbezogen werden? Soll der Investor in das Kunstmuseum investieren?*
- 4. In welcher Phase fällt welche Instanz (Stadtrat, Parlament, Volk) welchen definitiven Entscheid (vor und nach dem Investorenwettbewerb)?*
- 5. Es wurde schon mehrfach erwähnt, dass beim Neubau/Umbau des Kunstmuseums mit namhaften Beiträgen interessierter Dritter gerechnet werden kann. Welche Abhängigkeiten zwischen möglichen Investoren und den «Dritten» bestehen aus Sicht des Stadtrates?*
- 6. Ein Investor investiert normalerweise nur, wenn er einen angemessenen Profit erwirtschaften kann. Welchen Profit in welcher Form kann ein Investor bei einer Investition in ein neues Kunstmuseum erwarten?*
- 7. Welches Eigentumsverhältnis strebt der Stadtrat für das neue Kunstmuseum an (Eigentum im Verwaltungsvermögen, Eigentum im Finanzvermögen, Abgabe im Baurecht, Verkauf und Rückmiete)?»*

* * *

Im Namen des Stadtrates beantwortet Stadtrat Thomas Marbet den Vorstoss wie folgt:

Grundlage für Immobiliengeschäfte ist die «Richtlinie für das strategische Vorgehen beim Verkauf und Kauf von Liegenschaften und Grundstücken» vom 12. Juli 2004. Gemäss Art. 3 werden Liegenschaften und Grundstücke, welche nicht zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben oder zur Förderung der im übergeordneten öffentlichen Interesse stehenden aktiven Stadtentwicklung dienen, grundsätzlich veräussert. Dabei soll ein marktkonformer bzw. ortsüblicher Verkaufspreis erzielt werden. Es ist durch geeignete Vorbehalte dafür zu sorgen, dass Bauland bzw. Liegenschaften nicht der Spekulation zugeführt, sondern nur an ernsthafte und geeignete Bewerbende veräussert wird, die sich durch ein entsprechendes Bauvorhaben ausweisen können. Dabei sind auch die städtebaulichen Qualitäten angemessen zu berücksichtigen.

Die Veräusserung einer Liegenschaft im Verwaltungsvermögen hat der Stadtrat dem Gemeindeparlament schon seit einiger Zeit im Finanz- und Investitionsplan unter Konto 2170.6040.00 transparent aufgezeigt. Dies ist möglich, da nicht beide Liegenschaften an der Kirchgasse zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlich sind.

Wenn keine der Liegenschaften veräussert bzw. im Baurecht abgegeben wird, macht ein Investorenwettbewerb keinen Sinn. Dann drängt sich ein Planerwahlverfahren oder ein Gesamtleistungswettbewerb auf. Diese Verfahren bedingen aber Besteller/innen für sämtliche vorhandenen Flächen oder eine Beschränkung des Projektperimeters auf die Liegenschaft, welche in Zukunft dem Kunstmuseum dient.

Zur Beantwortung der einzelnen Fragen:

Zu Frage 1:

Welchen Nutzen und welche Rechte kann der Gewinner des «Investorenwettbewerbs» erwarten?

Der Nutzen und die Rechte des Gewinners eines Investorenwettbewerbes werden in der Ausschreibung festgehalten. Diese können erst nach Abschluss der Machbarkeit konsolidiert werden. In der Situation an der Kirchgasse 8 und 10 geht es im Wesentlichen um den Zuschlag für den Erwerb einer Liegenschaft (Kirchgasse 8 oder 10) bzw. des Baurechtes dafür.

Zu Frage 2:

Welchen konkreten Nutzen erwartet der Stadtrat vom «Investorenwettbewerb»?

Mit einem Investorenwettbewerb sucht sich der Stadtrat einen Investor, welcher nicht einfach den höchsten Preis für eine Liegenschaft bietet (sonst veranstaltet man einen Bieterwettbewerb) und auch nicht nur ein herausragendes architektonisches Projekt eingibt (sonst veranstaltet man einen Architekturwettbewerb), sondern sämtliche städtischen Interessen an der Liegenschaft am besten abbildet. Das sind bei den Liegenschaften an der Kirchgasse z. B.:

- Umsetzung Raumprogramm Kunstmuseum / Synergien
- Nutzungsmix hinsichtlich erwünschter Stadtentwicklung (z. B. publikumsorientierte Nutzung EG, Wohnungsspiegel für verschiedene Nutzergruppen)
- Preisangebot für Kauf bzw. Baurecht
- Qualitäten für die zukünftigen Nutzer/innen
- Einordnung in das Ensemble entlang der Kirchgasse
- Umgang mit der historischen Substanz

Zu Frage 3:

Wie genau soll das Kunstmuseum in diesen «Investorenwettbewerb» einbezogen werden? Soll der Investor in das Kunstmuseum investieren?

Es ist vorgesehen, dass bei den Räumlichkeiten, welche in Zukunft dem Kunstmuseum zur Verfügung gestellt werden, die Stadt Eigentümerin und Bestellerin bleibt und eigene Mittel investiert. Ziel des Verfahrens ist es sicherzustellen, dass die Synergien einer gleichzeitigen baulichen Erneuerung/Ergänzung ermittelt und genutzt werden.

Zu Frage 4:

In welcher Phase fällt welche Instanz (Stadtrat, Parlament, Volk) welchen definitiven Entscheid (vor und nach dem Investorenwettbewerb)?

Die Kompetenzen liegen gemäss Art. 13 der Gemeindeordnung bis CHF 4'000'000.- beim Gemeindeparlament. Aktuell gehen wir davon aus, dass der Planungskredit für das Kunstmuseum in der Zuständigkeit des Gemeindeparlamentes liegt und der Baukredit für das Kunstmuseum einer Volksabstimmung (obligatorisches Referendum) bedarf. Ein Verkauf bzw. die Errichtung eines Baurechtes im Wert von über CHF 1'000'000.- fällt gemäss Gemeindebeschluss betr. Erwerb und Veräusserung von Grundstücken zur Förderung der Stadtentwicklung vom 4. Dezember 1988 in die Kompetenz des Gemeindeparlamentes.

Zu Frage 5:

Es wurde schon mehrfach erwähnt, dass beim Neubau/Umbau des Kunstmuseums mit namhaften Beiträgen interessierter Dritter gerechnet werden kann. Welche Abhängigkeiten zwischen möglichen Investoren und den «Dritten» bestehen aus Sicht des Stadtrates?

Es bestehen keine Abhängigkeiten. Ein Investorenwettbewerb schafft Transparenz und ist offen für alle, welche die gestellten Anforderungen erfüllen. Das Engagement Dritter betrifft die Investition in die Sammlung und deren neuer Heimat.

Zu Frage 6:

Ein Investor investiert normalerweise nur, wenn er einen angemessenen Profit erwirtschaften kann. Welchen Profit in welcher Form kann ein Investor bei einer Investition in ein neues Kunstmuseum erwarten?

Es ist nicht vorgesehen, dass ein Investor das Kunstmuseum übernimmt.

Zu Frage 7:

Welches Eigentumsverhältnis strebt der Stadtrat für das neue Kunstmuseum an (Eigentum im Verwaltungsvermögen, Eigentum im Finanzvermögen, Abgabe im Baurecht, Verkauf und Rückmiete)?

Das Kunstmuseum bleibt im Eigentum der Einwohnergemeinde und damit auch im Verwaltungsvermögen.

Stadtkanzlei Olten
Der Stadtschreiber:

D. V.