

# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

vom 20. Februar 2023

Prot.-Nr. 039

Auftrag Fraktion SVP betr. Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für beitragspflichtige Basiserschliessungen/Beantwortung

Zuhanden der Parlamentssitzung vom 15. Dezember 2022 wurde von der Fraktion SVP ein Auftrag mit folgendem Wortlaut eingereicht:

«Der Stadtrat wird beauftragt eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, um einen Teil der Kosten, die der Stadt Olten für Basiserschliessungen wie namentlich der PU Hammer entstehen, den begünstigten Grundeigentümern aufzuerlegen.»

## Begründung

Aufgrund der geltenden Rechtslage besteht keine gesetzliche Grundlage, um einen Teil der Kosten, die der Stadt Olten für Basiserschliessungen wie namentlich der PU Hammer entstehen, den begünstigten Grundeigentümern aufzuerlegen. Die Stadt Olten ist im konkreten Fall bei der PU Hammer entweder darauf angewiesen, dass zur Finanzierung eine Mehrwertabgabe erhoben werden kann, oder aber sie muss die anfallenden Kosten für die Basiserschliessung mit allgemeinen Steuergeldern bezahlen. Die Finanzierung mit allgemeinen Steuergeldern erscheint stossend, wenn wie im vorliegenden Fall ein kleiner Personenkreis bzw. vor allem ein einziges Unternehmen übermässig stark von einer Basiserschliessung profitiert.

Gemäss § 8 Abs. 2 Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (GBV; BGS 711.41) können Gemeinden im Kanton Solothurn eine Beitragspflicht für Basiserschliessungen einführen. Relevant für die mögliche Bemessung der Höhe der Beiträge sind § 108 ff. Planungs- und Baugesetz (BGS 711.1). Wenige Gemeinden haben von der Möglichkeit Basiserschliessungen als beitragspflichtig zu deklarieren Gebrauch gemacht (z.B. Einwohnergemeinde Oensingen). Eine entsprechende Regelung sollte auch die Stadt Olten einführen. Konkret könnte das Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren (SRO 611) mit einer Regelung ergänzt werden, wonach auch Basiserschliessungen der Beitragspflicht unterstehen und Grundeigentümer, die einen spezifischen Mehrwert oder Sondervorteil erhalten, an der Finanzierung beteiligt werden. Die Kategorie, in welche die Basiserschliessungen fallen, ist nach § 39 GBV festzulegen. Die Höhe der Entschädigungspflicht kann nach § 42 GBV definiert werden. Der Stadtrat soll dem Gemeindeparlament einen entsprechenden Entwurf unterbreiten. Mit einer Reglementsanpassung wäre die Finanzierung der PU Hammer gesetzlich gesichert, und nicht von der hängigen Anpassung des Gestaltungsplans abhängig.»

\* \* \*

Stadträtin Marion Rauber beantwortet den Auftrag im Namen des Stadtrates wie folgt:

Grundeigentümerbeiträge für Erschliessungsanlagen können mit einer entsprechenden rechtlichen Grundlage mittels Verfügung eingefordert werden. Sie sind basierend auf der Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (GBV) für Grob- und Feinerschliessung zwingend. Der Kanton Solothurn lässt gemäss § 8 Abs. 2 GBV die Möglichkeit zu, mittels kommunalem Reglement auch Grundeigentümerbeiträge für die Basiserschliessung einführen. Dies hat zum Beispiel die Gemeinde Oensingen in ihrem Reglement (Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren) vollzogen. Gemäss telefonischer Rückfrage kommt diese Bestimmung aber kaum zur Anwendung, da deren Umsetzung komplex ist. Es besteht aufgrund der Ausgangslage auch eine grosse Wahrscheinlichkeit, dass das Rechtsmittel ergriffen wird und so langdauernde Blockaden für ein Projekt einhergehen. So ist auch die zentrale Frage, wie eine solche Bestimmung im entsprechenden Reglement der Stadt Olten bei der Stadtteilverbindung Hammer zur Anwendung gelangt. Es ist nicht eindeutig belegbar, für welche Grundeigentümerinnen sich aus der Basiserschliessung ein Vorteil (geografische Abgrenzung) ergibt und welcher Mehrwert daraus entsteht (monetäre Abgrenzung). Es gibt gemäss dem Rechtsgutachten vom 30. September 2022 auch keine solothurnische Gemeinde, die einen Beitragsplan in dieser Grössenordnung je umgesetzt hätte.

Wenn die Stadt Olten eine solche Bestimmung im Reglement einführt, gilt dies für alle Grundeigentümerinnen. Das heisst, dass beispielsweise bei einer Stadtteilverbindung PU Hammer alle Grundeigentümerinnen, welche einen Nutzen daraus tragen, für einen Beitrag verpflichtet sind. Also nicht nur die (verschiedenen) Grundeigentümerinnen in Gebiet «Olten SüdWest» sondern auch diejenigen beim nordöstlichen Anschluss der Stadtteilverbindung (z. B. entlang der Hammerallee) oder sogar peripheren Gebieten wie dem Bornfeld. Die Abgrenzung für den Nutzen einer Basiserschliessung ist gerade darum unklar, da diese per Definition für viele einen Mehrwert bringt. Aus diesem Grund erhebt Olten, wie übrigens fast alle Solothurner Gemeinden, keine fixierten reglementarischen Beiträge für die Basiserschliessung.

Selbstverständlich müsste ein solches Reglement auch für den Ausbau bei anderen Unterführungen, wie sie beim Winkel oder beim Bahnhof Olten vorgesehen sind (Personenunterführung Martin-Disteli, Hardegg, dritte Querung beim Areal Bahnhof Nord), angewendet werden. Dies birgt grosse Risiken für die Stadtentwicklung. Die Grundeigentümerinnen, bei welchen ein Beitrag eingefordert wird, sind berechtigt, Beschwerde einzulegen. Es drohen lange andauernde Rechtsstreitigkeiten. Das Beispiel der Panoramastrasse, einer Feinerschliessung, bei welcher eigentlich nachvollzogen werden kann, wer hier einen Sondervorteil erlangt, zeigt, dass sogar einfache Beitragsplanverfahren dazu führen, dass solche Verfahren problemlos zweistellige Jahreszahlen in Anspruch nehmen. Eine Zusammenarbeit und Koordination mit Dritten (SBB, Kanton), wie dies in der Regel die Realisierung einer Basiserschliessung voraussetzt, wird damit verunmöglicht, da die Stadt zum unverlässlichen Partner wird. Mit einem solchen Reglement wird der Ausbau von wichtigen Basiserschliessungen für eine Stadt praktisch verunmöglicht.

Der Stadtrat empfiehlt daher auf die Einführung einer solchen neuen Rechtsgrundlage zu verzichten. Es ist zielführender, massgeschneiderte Lösungen am Verhandlungstisch zu suchen und deren Resultate auf vertraglichem Weg zu fixieren. Die Transparenz ist gewährleistet, denn der Stadtrat muss im Rahmen eines Kreditantrages für eine Basiserschliessung dem Gemeindeparlament und den Stimmberechtigten Rechenschaft über das Resultat von solchen Verhandlungen ablegen. Eine Einigung am Verhandlungstisch ist mit einem wesentlich kleineren Prozessrisiko verbunden. Daher ist dies auch mit einer Projektentwicklung mit Dritten vereinbar. So kann der Stadtrat im aktuellen Fall auch auf die individuelle Situation in Olten Südwest reagieren und einen Abschluss mit der Grundeigentümerin finden, welche den grössten Sondervorteil beanspruchen kann.

Bei einer Erheblich-Erklärung dieses Auftrages, verbunden mit der Forderung, dass die Stadtteilverbindung PU Hammer der Beitragspflicht unterworfen werden soll, wird die Wahrscheinlichkeit von deren Umsetzung drastisch reduziert: Die zeitliche Verzögerung infolge Reglementanpassung und Zeit bis zur Rechtskraft eines Beitragsplanes würde voraussichtlich dazu führen, dass das Projekt nicht gleichzeitig mit dem Multiprojekt der SBB umgesetzt werden kann. Im Nachgang zum Multiprojekt ist jedoch eine Realisierung dieser Stadtteilverbindung nicht realistisch, da das Zeitfenster für bauliche Massnahmen unter dem Bahntrasse wieder auf lange Zeit geschlossen bleibt, wesentliche Zusatzkosten getragen werden müssen und auch die zugesprochenen Bundesbeiträge entfallen. Zudem stellt sich die Frage, ob eine nachträglich Veränderung der «Spielregeln» im vorliegenden Fall nicht dem Prinzip von Treu und Glauben gegenüber der Grundeigentümerschaft widersprechen würde.

Aus diesen Gründen beantragt der Stadtrat, diesen Antrag nicht erheblich zu erklären.

Mitteilung an:

Gemeindeparlament

Parlamentsakten

Direktion Bau, Kurt Schneider, Lorenz Schmid, Urs Kissling, Markus Lack

Rechts- und Personaldienst, Patrik Stadler

Stadtkanzlei, Andrea von Känel Briner

Stadtkanzlei Olten  
Der Stadtschreiber:

